

Detaljplan: DP 1077 – Siggbo handelsområde, etapp 2
Dnr: TK 2023.1798
Datum: 2024-05-23
Handläggare: Emma Andersson



PLANBESKRIVNING SAMRÅDSHANDLING

DP 1077 – Siggbo handelsområde, etapp 2

DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Tierp 1:123, Tierp 1:119
samt del av fastigheterna Tierp 1:1 och Tierp 4:140
Tierps kommun

Tillhörande handlingar

- Plankarta – 2024-05-23
- Planbeskrivning – 2024-05-23
- Undersökning om betydande miljöpåverkan – 2024-02-08
- Fastighetsförteckning – 2024-05-07
- Dagvattenutredning Sweco, 2024-03-15
- Naturvärdesinventering Sweco, 2024-05-22
- Trafikutredning – Sweco, 2024-05-17
- Riskanalys farligt gods, Tyréns AB 2014-05-05
- Planprogram för Siggboområdet, antaget 2015-10-20

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Erik Hidman (uppdragsledare) och Patrik Gredemyr (planarkitekt) från Sweco på uppdrag av Prisma Properties AB. Kommunens planhandläggare har varit Emma Andersson.

Innehållsförteckning

INLEDNING	5
Bakgrund och syfte	5
Huvuddrag.....	5
Läsanvisning	5
PLANOMRÅDET	7
Geografiskt läge	7
Areal.....	7
Markägoförhållanden.....	7
Markanvändning	7
Alternativa lokaliseringar.....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
Vision.....	12
Översiktsplan	12
Detaljplan.....	12
Planprogram.....	13
MILJÖPÅVERKAN	14
Avvägning mot miljöbalken.....	14
Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	15
Bebyggelse- och omgivning.....	15
Natur	15
Geotekniska förhållanden	16
Dagvatten och miljö kvalitetsnormer	18
Miljö, hälsa, skydd och risk	22
Trafiksituation.....	24
Kollektivtrafik.....	25
Samhällsservice.....	25
Riksintressen.....	25
Kulturmiljöregleringar	26
Naturmiljöregleringar.....	26
Sociala aspekter.....	26
PLANBESTÄMMELSER	27
PLANENS GENOMFÖRANDE	30
Nollalternativ	30
Organisatoriska frågor.....	30

Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Tekniska frågor	31
Ekonomiska frågor.....	32
Tidplan	33

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Under 2017 antogs detaljplanen Siggbo handelsområde (DP 1055), vars syfte var att skapa förutsättningar för en utvidgning av Tierps köping genom att möjliggöra för ett handelsområde i direkt anslutning till den planerade stadsdelen Siggbo. Planen har sedan dess genomförts och kan ses som en första etapp av det planprogram (antaget 2015-10-20) som tidigare tagits fram för Siggbo. Förutom handelsområde inkluderar planprogrammet en företagspark och Siggbo trädgårdsstad.

Syftet med denna detaljplan är att skapa förutsättningar för en utökning av det handelsområde som tidigare uppförts. Redan befintligt handelsområde inkluderas i den nya detaljplanen i syfte att skapa ett sammanhållet framtida handelsområde.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från dagens markanvändning:

- Den sydöstra delen av området utgörs idag av brukad jordbruksmark och skogsmark men föreslås i planen i huvudsak regleras som handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z).
- Den nordvästra delen av planområdet är idag reglerad som handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z) och föreslås få samma regleringar i den nya detaljplanen.
- Längst i sydost föreslås användningen Centrum, detta för att möjliggöra för restaurang, detaljhandel eller liknande.
- Syftet med att ta fram en ny detaljplan för både befintligt handelsområde i nordväst och utökningen i sydväst är för att länka samman de båda områdena till ett handelsområde. Detta görs framför allt för att möjliggöra en gemensam intern gata samt gemensam dagvattenhantering.

Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Bestämmelserna i detaljplanen utgör ramar för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden.

Plankarta

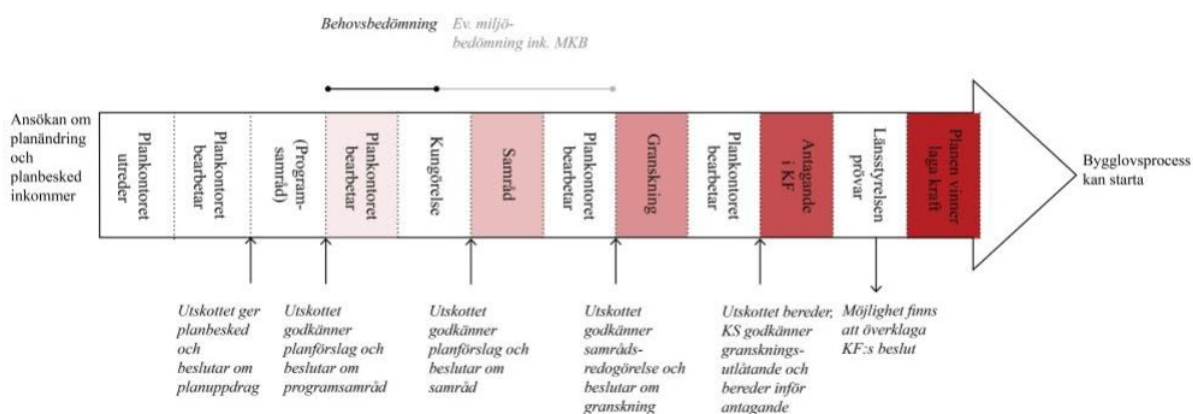
Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och den handling som främst utgör grunden för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivning

Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som detaljplanen möjliggör. Planbeskrivningen ska även verka som ett stöd i tolkningen av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som detaljplanens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla samt säkerställa planens genomförande och på så sätt verka som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att detaljplanen har fått laga kraft.

Planprocessen

Planarbetet handläggs efter utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen bedöms huvudsakligen vara förenlig med översiktsplanens övergripande intentioner, men har samtidigt inte ett tydligt stöd gällande den specifika mark som tas i anspråk. Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk och bedöms därför vara av betydande intresse för allmänheten. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt samråd med Länsstyrelsen och innefattar därför ingen miljökonsekvensbeskrivning. För en bild av planprocessen vid utökat förfarande, se Figur 1.



Figur 1: Planprocessen för utökat förfarande i Tierps kommun. Planförslaget befinner sig just nu i samrådsskedet.

PLANOMRÅDET

Geografiskt läge

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Tierps köping, se Figur 2. Planområdet ligger sydost om rondellen vilka vägarna länsväg 292 och Industrigatan ansluter till. Nordost om planområdet, på andra sidan lv 292, ligger området Siggbo Trädgårdsstad, vars detaljplan fick laga kraft 2018-07-05. Trädgårdsstadens första etapper, Triangelparken och Södra villorna, är under utveckling vid denna detaljplans framtagande. Omkring 600 meter sydväst om planområdet återfinns E4:an.



Figur 2. Plangräns markerad med svart streckad linje

Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 8 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Tierp 1:123, Tierp 1:119 samt del av fastigheterna Tierp 1:1 och Tierp 4:140. Tierp 1:1 är idag i kommunal ägo och övriga fastigheter är privatägda.

Markanvändning

Handelsområde

Den nordvästra delen av planområdet utgörs idag av ett nyligen uppfört handelsområde, vars detaljplan tillåter handel, kontor och verksamheter. Aktuell detaljplan ämnar inkludera detta befintliga handelsområde med syfte att skapa ett sammanhållet framtida handelsområde.

Jordbruksmark

Förutom handelsområdet utgörs planområdet till stor del av öppen och brukad jordbruksmark. Planförslaget möjliggör för ett ianspråktagande av jordbruksmarken med bakgrund av att Tierps

kommun befinner sig i en stark utvecklings- och expansionsfas men med stor brist på byggbar mark inom både köpingen och kommunen som helhet. Lokaliseringsprövningen som togs fram i samband med detta planärende visar på en bedömning att en fortsatt utveckling av det befintliga handelsområdet i Siggbo har bäst förutsättningar att fungera som ett tätortsnära handelsområde. Lokaliseringen innebär en naturlig utbyggnad av köpingen där befintlig infrastruktur kan användas samt ett nytt avslut av tätorten mot det stora odlingslandskapet.

Naturmiljö och skyddade områden

I planområdets sydvästra del finns en skogsdunge som planen tar i anspråk. Naturvärden för skogsdungen, tillsammans den ängsmark den tillhör, har granskats i en naturvärdesinventering som genomförts under planarbetet. Planbeskrivningen redogör denna i ett senare avsnitt.

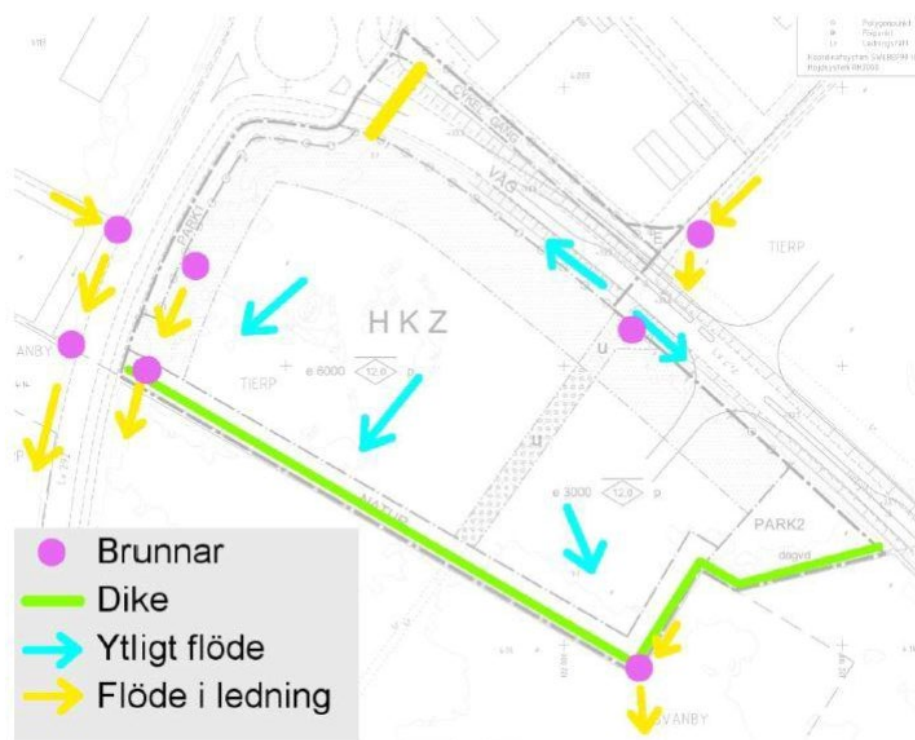
Mitt i planområdet, omgiven av jordbruksmark, finns även en mindre åkerholme. Åkerholmar är ofta artrika miljöer och omfattas av det generella biotopskyddet. Även denna har granskats i samband med naturvärdesinventeringen och dispens för att ta bort åkerholmen kommer att sökas i samband med granskningsskedet av planen.

Diken och damm för dagvatten

Runt det befintliga handelsområdet går idag ett dike i enlighet med Figur 3. Detta dike hanterar handelsområdets vattenflöden som samlas upp i en damm utmed lv 292 för rening och fördröjning innan det leds vidare under länsvägen och vidare mot Siggbobäcken.

Tillhörande befintlig jordbruksmark finns idag ett utbrett dikesnät för avvattning.

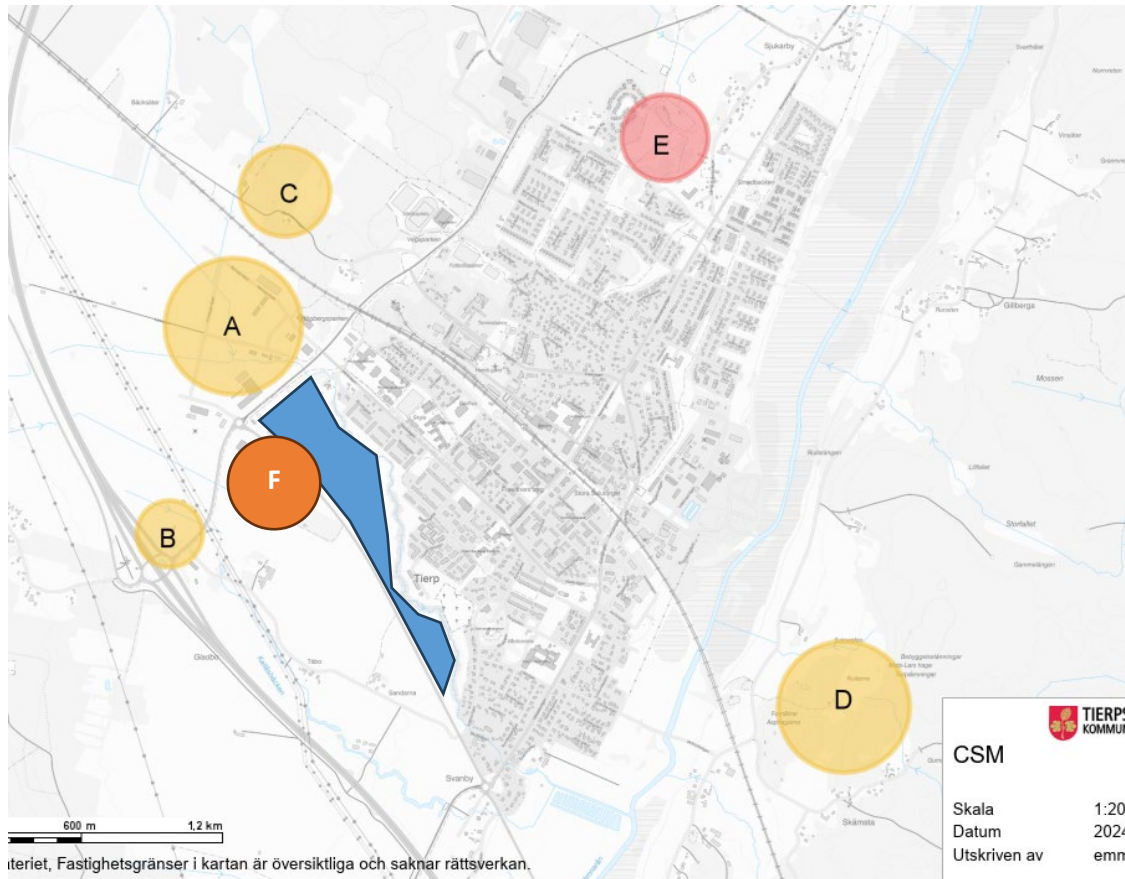
Utmed lv 292 går Trafikverkets diken för avvattning av länsvägen, vilka sköts av Trafikverket. I planen tas hänsyn till att dessa diken inte ska påverkas av den föreslagna framtida markanvändningen.



Figur 3. Ungefärligt utplacerade brunnar, diken och ledningar som identifierades vid platsbesöket och uppskattade flödesriktningar. Figur tagen från dagvattenutredningen för etapp 1, WSP.

Alternativa lokaliseringar

I samband med detaljplanen har en lokaliseringsprövning gjorts för att utreda alternativ till att utöka handelsområde på jordbruksmark. Sex alternativ testades, enligt Figur 4.



Figur 4. Alternativ A-F testades i en lokaliseringsprövning för att undersöka lämpliga platser för handelsändamål.

De sex lokaliseringarna värderades utifrån 10 parametrar enligt tabellen nedan. Bland annat undersöktes lokaliseringarnas potential att utveckla tätorten Tierp, dess närhet för invånare i Tierp och regionen, dess möjlighet att erbjuda ett sammanhållet handelsområde, hur de påverkar riksintressen och jordbruksmark samt hur de stämmer överens med gällande översiktsplan.

	A	B	C	D	E	F
Nuvarande markanvändning	Delvis H – Handel. Ej planlagd jordbruksmark behöver tas i anspråk för att rymma tänkt program.	Delvis H - Sällanköpsandel, Z - verksamheter, Jordbruksmark. Ej planlagd jordbruksmark behöver tas i anspråk för att rymma tänkt program.	Skogsmark	Skogsmark	Jordbruksmark	Delvis H, Z, K i västra delen av området, jordbruksmark i östra. Ej planlagd jordbruksmark behöver tas i anspråk för att rymma tänkt program.
Kommentar markanvändning	Planlagd och tillgänglig mark är fragmenterad. Behövs komplettera detaljplan för att rymma tänkt program.	Planlagd mark räcker ej för tänkt utbyggnad.	Detaljplan behövs.	Detaljplan behövs.	Detaljplan behövs.	Planlagd mark är redan fullt utbyggd. Behövs komplettera detaljplan för att rymma tänkt program.
Fornlämningar	Inga kända	Inga kända	Inga kända	Flertal att ta hänsyn till	Flertal	Inga kända
Närhet till E4	Nära men något svårorienterat. Nära industrigatan som är viktig tillfartsled mot E4:an	Väldigt tillgängligt	Avsides, svårorienterat	Ej tillgängligt sett från E4:an	Ej tillgängligt sett från E4:an	Nära och synligt, bra orientering, tillgängligt utmed 292 som är viktig regional tillfartsled till E4.
Närhet till Tierp tätort		Avstånd från Tierp tätort, motstånd för invånare att ta sig dit.				
Möjlighet att gå och cykla	Nära tätort men passerar genom verksamhetsområden ger visst motstånd för GC	Cykelbana finns utmed lv 292. Ligger avsides.	Inget utbyggt GC-nät. Ligger lite avsides.	Avsides utan GC-koppling	God tillgång till GC-nät, närhet till centrala köpingen	I en framtida situation med utbyggnad av trädgårdsstaden är placeringen väl integrerad med bostäder och Tierp centrum.
Möjlighet använda befintlig infrastruktur	Gator redan anlagda		Behöver ny tillfartsväg från Industrivägen	Behöver ny tillfartsväg, gissningsvis från lv 292	Behöver med sannolikhet tillfartsväg från Industrivägen	Lv292 bedöms ha god kapacitet

Möjlighet till sammanhängande handelsområde	Inga synergier med befintligt handelsområde i Siggbo. Ökat transportarbete mellan två eller fler målpunkter för handel beroende på tillgänglig mark i befintlig detaljplan.	Ligger avsides men relaterar till andra handels- och verksamhetsområden.	Ligger avsides	Ligger avsides	Ligger avsides	Goda möjligheter till sammanhängande handelsområde där varje resa kan innebära flera butiksstopp
Riksintressen	Relaterar till Riksintresse Tierpslätten, ej inom riksintresse.	Relaterar till Riksintresse Tierpslätten, ej inom riksintresse.	Inga	Inga	Inga	Relaterar till Riksintresse Tierpslätten, ej inom riksintresse.
Enlighet med översiktsplan	Del av den redan planlagda delen nämns som utredningsområde för utbyggnad i ÖP:n. Platsen innebär en utökning av Tierp köping vilket ÖP:n stödjer.	Redan planlagda delar nämns som utvecklingsområde i ÖP:n.	Utpekats som utredningsområde för utbyggnad i ÖP.	Utpekats som utredningsområde för utbyggnad i ÖP.	Utpekats ej som utredningsområde för utbyggnad i ÖP.	Utpekats ej som utredningsområde för utbyggnad i ÖP. Platsen innebär en utökning av Tierp köping vilket ÖP:n stödjer.

Den samlade bedömningen är att lokalisering F bäst uppfyller de kriterier som ställts upp för lokaliseringsprövningen. För samtliga alternativ behövs nya detaljplaner. De tre lokaliseringar som ligger bäst till vad gäller kommunikationer, att det är en utbyggnad av köpingen samt att det finns synergier med andra handelsområden (lokalisering A, B och F), innebär samtliga att jordbruksmark behöver tas i anspråk.

Bedömningen är att lokalisering F har bäst förutsättningar att fungera som ett tätortsnära handelsområde i och med trädgårdsstadens utbyggnad på andra sidan lv 292. Efter trädgårdsstadens färdigställande kommer detta område att vara väl integrerat med Tierp tätort, endast en kilometer fågelvägen från centrala köpingen. Lokaliseringen innebär även en naturlig utbyggnad av köpingen där befintlig infrastruktur kan användas samt ett nytt avslut av tätorten mot det stora odlingslandskapet. Lokaliseringen är också tillgänglig ur ett regionalt perspektiv eftersom många passerar till och från på- och avfarten till E4, orienterbarheten är god. På så vis har lokaliseringen god potential att minska handelsresor till Uppsala och Gävle.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Vision

Detaljplanen är förenlig med kommunens vision utifrån: *Livsarenan*, *Affärsarenan* och *Utvecklingsarenan*.

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan (*ÖP 2010-2030*) beskrivs en fortsatt utveckling av Tierps köping som eftersträvansvärd och en prioriterad utvecklingsort där planberedskapen skall vara god.

Aktuellt planområde inte är utpekad som ett utredningsområde i Tierps köping och översiktsplanen beskriver att utveckling av handel ska ske i köpingen, inte som externhandel. Under arbetet med framtagandet av detaljplanen *DP 1055 – Siggbo handelsområde*, det befintliga handelsområdet inom planområdet och en del av det godkända planprogrammet för Siggbo, gjordes bedömningen att detaljplanen inte ansågs utgöra externhandel. Handelsområdet ska i stället ses som en fortsatt utvidgning av Tierps köping då det innebär en fortsättning av Sydvästra industriområdet och att det utgör en del av den kommande stadsdelen Siggbo. Detsamma gäller för detta planförslag, vilket ämnar vidareutveckla det befintliga handelsområdet.

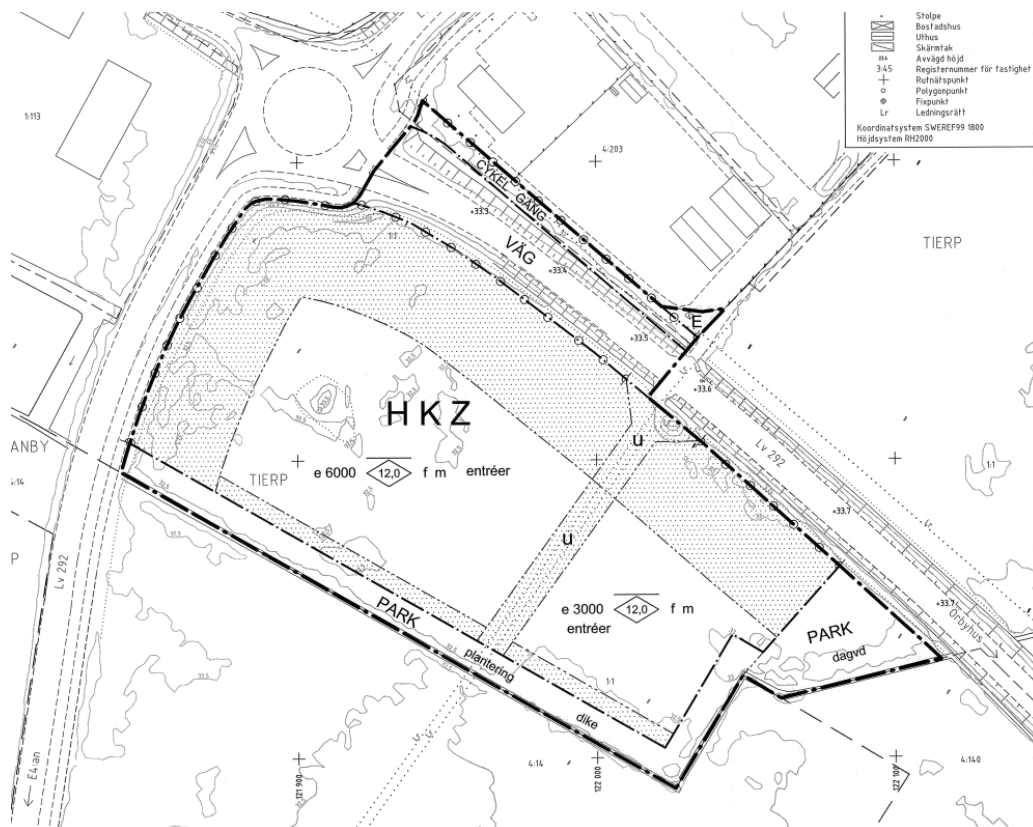
Planförslaget möjliggör för ett utökat handelsområde som tillsammans med det underliggande planprogrammets övriga områden innebär en samlad utbyggnad av köpingen. Översiktsplanens generella rekommendationer anger att ny bebyggelse ska samlokaliseras med befintlig för att skapa förutsättningar för en god kommunal och kommersiell service.

Genomförandet av planen innebär att bebyggelse kommer att ske på jordbruksmark, något som enligt översiktsplanen bör undvikas och som i övrigt innebär att planen anses vara av större allmänintresse.

Sammantaget bedöms planen att gå i linje med översiktsplanens övergripande intentioner men att det samtidigt inte finns tydligt stöd i utvecklingen av den specifika platsen då den både markeras som landsbygd och tar jordbruksmark i anspråk. Detaljplanen handläggs därför med ett utökat förfarande.

Detaljplan

För den nordvästra delen av aktuellt planområde, den del som redan är bebyggd, gäller idag detaljplan DP1055 (laga kraft 2017-05-03), se Figur 5. Detaljplanen anger en markanvändning för handel, kontor och verksamheter. Taknockshöjden regleras till 12 meter. Utmed lv292 anger detaljplanen en zon på 40 meter med prickmark med avseende på risk kopplat till att lv292 är primär tansportled för farligt gods. Inom detta område bör inte människor uppehålla sig varför inte parkbänkar eller liknande inte bör uppföras här. Detaljplanen anger att denna zon bäst lämpar sig för parkering.



Figur 5. Utdrag ut plankartan för DP1055.

Den sydöstra delen av det nuvarande planområdet (jordbruksmarken och skogsdungen) berörs ej av någon tidigare detaljplan.

Området norr om länsväg 292 (del av fastigheten Tierp 4:203) är sedan tidigare reglerat i detaljplan 1037 som u-område och prickmark. Genomförandetiden för Dp 1037 löper ut först år 2027 då planen vann laga kraft 2012-10-22.

Området nordost om länsväg 292 (del av fastigheten Tierp 1:1) är sedan tidigare reglerat i detaljplan 1036. Genomförandetiden för Dp 1036 löper ut 2028 då planen fått laga kraft 2018-07-05.

Under ovan nämnda detaljplaners genomförandetid får inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag från detta är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen eller om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

Planprogram

Planprogrammet för Siggboområdet som godkändes 2015-10-20 § 141 ligger delvis till grund för det fortsatta planarbetet. Planprogrammet föreslår för uppemot 250 bostäder uppfört i trädgårdsstadskarakter samt för ett mindre handelsområde söder om väg 292, vilken är den del av detta planområde som redan är bebyggt.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan 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. Undersökningen kan genomföras i samband med plansamrådet.

Kommunens ställningstagande

Utifrån genomförd undersökning har kommunen i samråd med Länsstyrelsen bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms kunna hantera dessa frågor, någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte i samband med detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse- och omgivning

Handelsområdet

Befintligt handelsområde i planens nordvästra del är idag reglerat för handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z) och kan anses vara fullt utbyggt. I DP1055 finns en möjlighet till ytterligare exploatering av ca 1800 m² byggnadsarea men ytanspråk för logistik och personalparkering begränsar denna möjlighet i praktiken. Taknockshöjden begränsas i befintlig detaljplan till 12 meter, källare förbjuds då det finns risk för översvämning och färdigt golv regleras av samma anledning att ligga på +33 möh (RH2000).

I enlighet med befintlig detaljplan föreslås den nya planen förses med bestämmelserna handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z). Utöver detta föreslår detaljplanen användningen centrum (C) i sydöstra delen av planområdet. Anledningen till användningen är att möjliggöra för restaurang, detaljhandel m.m. Exploateringstalen för den befintliga delen av handelsområdet blir oförändrade med en del på 6000 m² och en del på 3000 m². Den nya delen av planen föreslås medge en tillåten byggnadsarea på 14 000 m² för HKZ samt 1200 m² för C i den sydöstra delen. Sammanlagt blir det ett exploateringstal på 24 200 m² i den nya planen. I enlighet med DP1055 föreslås en taknockshöjd på 12 meter samt att källare inte får byggas p.g.a. översvämningsrisker. Vidare regleras högsta totalhöjd till 15 meter för att säkerställa att eventuella pyloner eller skyltar visar hänsyn gentemot Siggbo trädgårdsstad och området i stort. Golv föreslås regleras till att ligga på minst +33 möh (RH2000) i enlighet med DP1055.

Utformning

Inga utformningsbestämmelser för byggnader införs i detaljplanen men det är viktigt att den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till dess lokalisering i köpingen. I skriften *"Kulturmiljöer i Tierps kommun"*, framtagen av Upplandsmuseet och Tierps kommun, framkommer att vid exploatering i värdefulla landskapsavsnitt bör en utformning som inte visuellt tar plats väljas, t.ex. fasader i matta jordfärger. Planområdet utgör en viktig entré till köpingen för besökare från E4:an. Förslagsvis bör trafik- och lastytor döljas av en byggnadsdel/trädridå/likande mot E4:an och länsväg 292.

Natur

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I samband med tidigare detaljplan för det befintliga handelsområdet (DP 1055) undersöktes detta tillsammans med Länsstyrelsen i Uppsala. Slutsatsen var att arkeologisk utredning inte behövde genomföras eftersom det inte påhittats några fynd anläggandet av lv 292. Det hittades inte heller några fynd vid genomförandet av etapp 1 för Siggbo handelsområde.

Åkerholme – generella biotopskyddet

Strax sydost om befintligt handelsområde återfinns en mindre åkerholme, vilken omfattas av det generella biotopskyddet. Denna åkerholme föreslås i planen att tas bort och de buskar som utgör holmen föreslås flyttas till det parkområde som ska anläggas längs med dikeskanten i de sydligaste delarna av planen. Genom anläggandet av det 7 meter breda parkområdet längs diket skapas förutsättningar för en högre biologisk mångfald då jordbruksmarken idag brukas fram till dikets kant. I samråd med kommunekologen görs bedömningen att de parkområden som föreslås i planen anses vara

tillräckliga ur kompensationsynpunkt för borttagandet av åkerholmen. Dispens för att ta bort åkerholmen kommer att sökas i samband med granskningsskedet av planen.

Skogsdunge

Enligt Naturvärdesinventering (Sweco, 2024) bedöms den befintliga skogsdungen i planområdets södra del erhålla naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. Planförslaget är framtaget för att spara så mycket av skogsdungen som möjligt, för att behålla naturvärden men även för att behålla en ridå mellan handelsområdet och jordbruksmarken.

Genom anläggandet av det 7 meter breda parkområdet längs diket skapas även förutsättningar för kompensation av biologisk mångfald då jordbruksmarken idag brukas fram till diket kant. I samråd med kommunekologen görs bedömningen att de parkområden som föreslås i planen anses vara tillräckliga inte bara för att kompensera för åkerholmen, men också som kompensationsåtgärd för den del av skogsdungen som försvinner i och med planläggandet.

Artskydd

Naturvärdesinventering (Sweco, 2024) påträffade tio värdearter varav sju typiska arter som utgjort grund för bedömningen av de påträffade naturvärdesbiotoperna. Alla noterades inom skogsdungen. Två fridlysta arter, tvåblad och gullviva, påträffades med allmänna till rikliga förekomster. Den rödlistade arten klasefibbla (NT) påträffades förekomma allmänt inom en mindre yta.

Inga invasiva arter har påträffats inom området vid inventeringen.

Enligt Naturvärdesinventering (Sweco, 2024) har det även registrerats fåglar inom planområdet, se tabell 2.

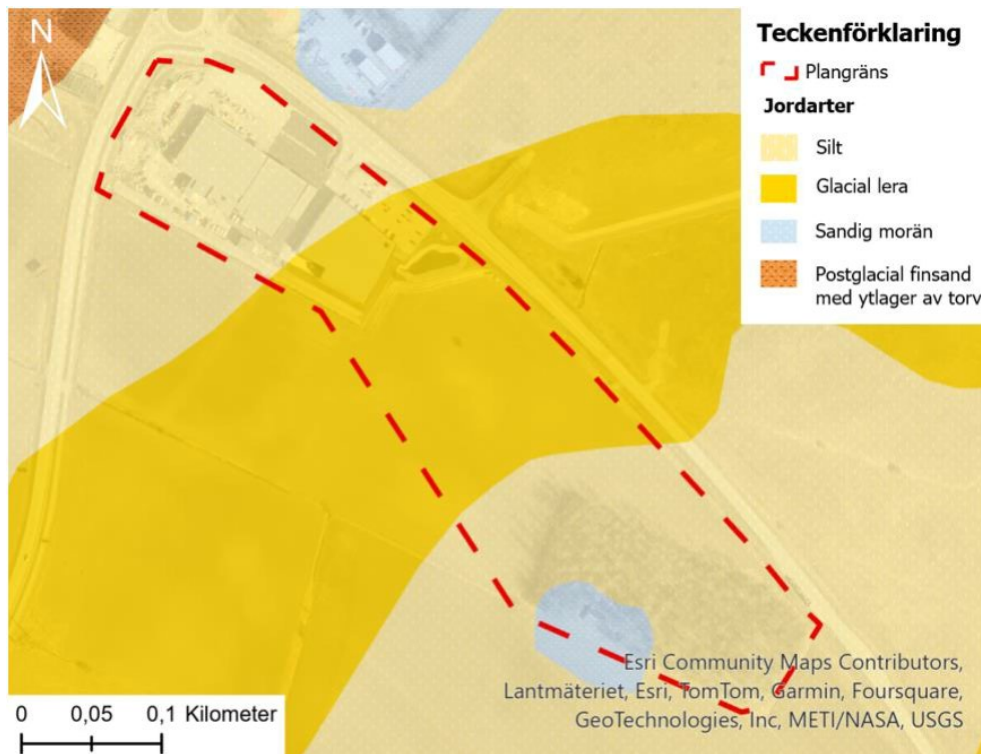
Tabell 2. Artlista med kända naturvärdsarter inom förstudieområdet. Till varje art följer en beskrivning av eventuell rödlistning inom parentes (), fridlystning, samt om det är en typisk art för en biotop. Alla fågelarter är fridlysta, och samtliga i denna tabell har noterats med häckningskriterium samt ingår eventuellt i fågeldirektivets bilaga 1 (FD) och/eller är prioriterade i skogsvårdslagen (SVL).

Björktrast (NT) Fridlyst	Brun kärrhök Fridlyst FD	Buskskvätta (NT) Fridlyst
Fiskmåsa (NT) Fridlyst	Gråkråka Fridlyst	Grönfink (EN) Fridlyst
Gulspurv (NT) Fridlyst	Kornknarr (NT) Fridlyst FD Typisk art i 6410 fuktängar	Rörsångare (NT) Fridlyst
Stare (VU) Fridlyst	Tornseglare (EN) Fridlyst SVL	

Geotekniska förhållanden

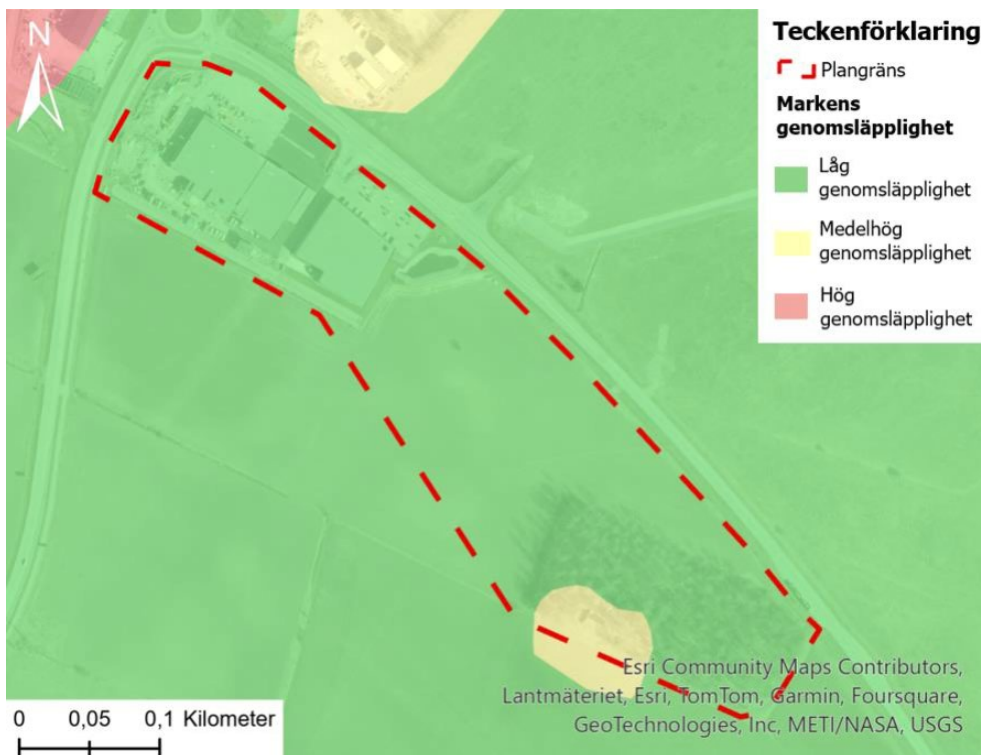
Jordarter

Enligt SGU:s jordskarta består jordarterna inom planområdet av silt och glacial lera. En mindre del av södra delen av planområdet utgörs av sandig morän, se Figur 6. Jordarterna har enligt kartvisaren en uppskattad mäktighet på mellan 3 och 20 meter.



Figur 6. Jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU). Kartan är hämtad från SGU:s visningstjänst för jordarter 1:25 000 – 1:100 000.

Då silt och lera har en låg genomsläpplighet anses planområdet ha låg möjlighet till infiltration och perkolations till underliggande mark, se Figur 7.



Figur 7. Kartan är hämtad från SGU:s visningstjänst för jordarternas genomsläpplighet.

Eftersom marken i planområdet har låg infiltration och är vattenmättad, förbjuds källare i detaljplanen.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) är planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon.

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

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

Riktlinjer för dagvattenhanteringen

Tierps kommun har i dagsläget ingen dagvattenpolicy. Kommunen har däremot tagit fram en vattentjänstplan där dagvatten och skyfall nämns översiktligt. I kommunens vattentjänstplan (2024) anges bland annat att:

- Vid om-/nybyggnation ska dagvatten fördröjas och renas vid källan.
- Vid nyplanering är kommunens ambition att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas. Avrinning från en tomt eller ett markområde bör inte öka efter exploatering.

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, och dagvattnet kommer således behöva kopplas till närliggande diken.

I samband med planen har det gjorts en dagvattenutredning (Sweco, 2024) för hela planområdet. Syftet med utredningen var att utreda och redovisa planområdets förutsättningar för dagvattenhantering före och efter exploatering. Utredningen redovisar områdets topografi, avrinningsområden och lågområden, samt beräknar och presenterar dagvattenflöden och föroreningstransporten före och efter exploatering.

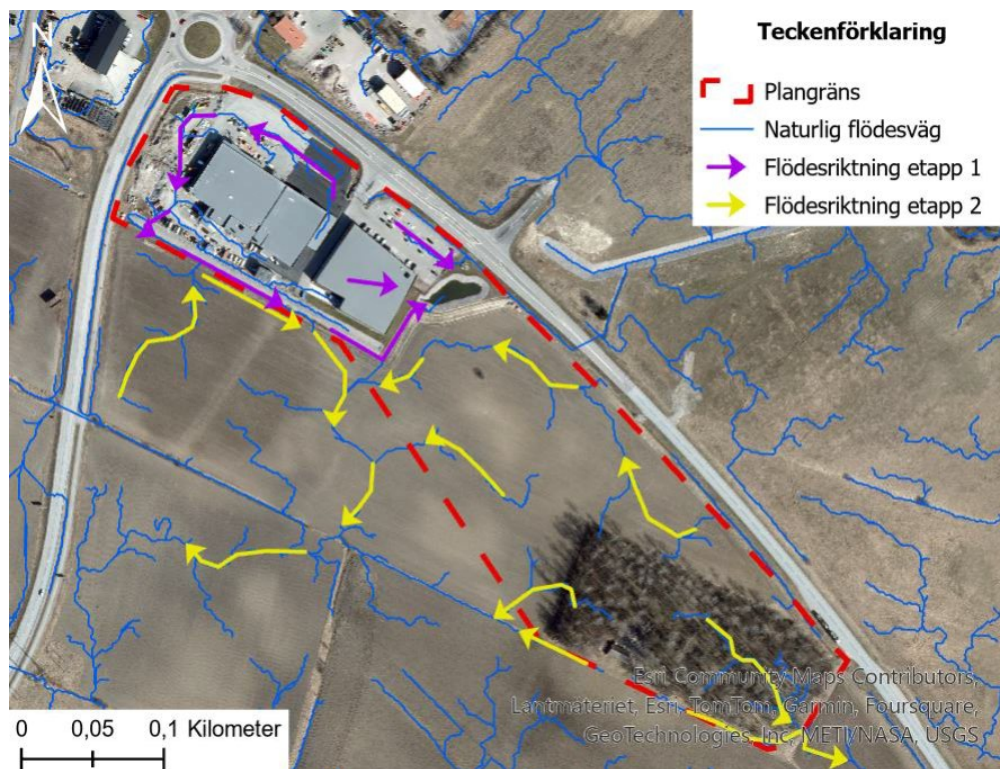
Utöver detta presenterar utredningen alternativ till systemlösning för den infartsväg som planeras koppla samman det befintliga handelsområdet (etapp 1) med det nya (etapp 2). Då infarten planeras gå över en befintlig dagvattendamm har ett antal alternativ utretts som systemlösning:

- en flytt av dagvattenhantering/befintlig damm
- om hela områdets dagvatten kan hanteras genom en gemensam dagvattenanläggning
- eller om flera anläggningar behövs inom planområdet.

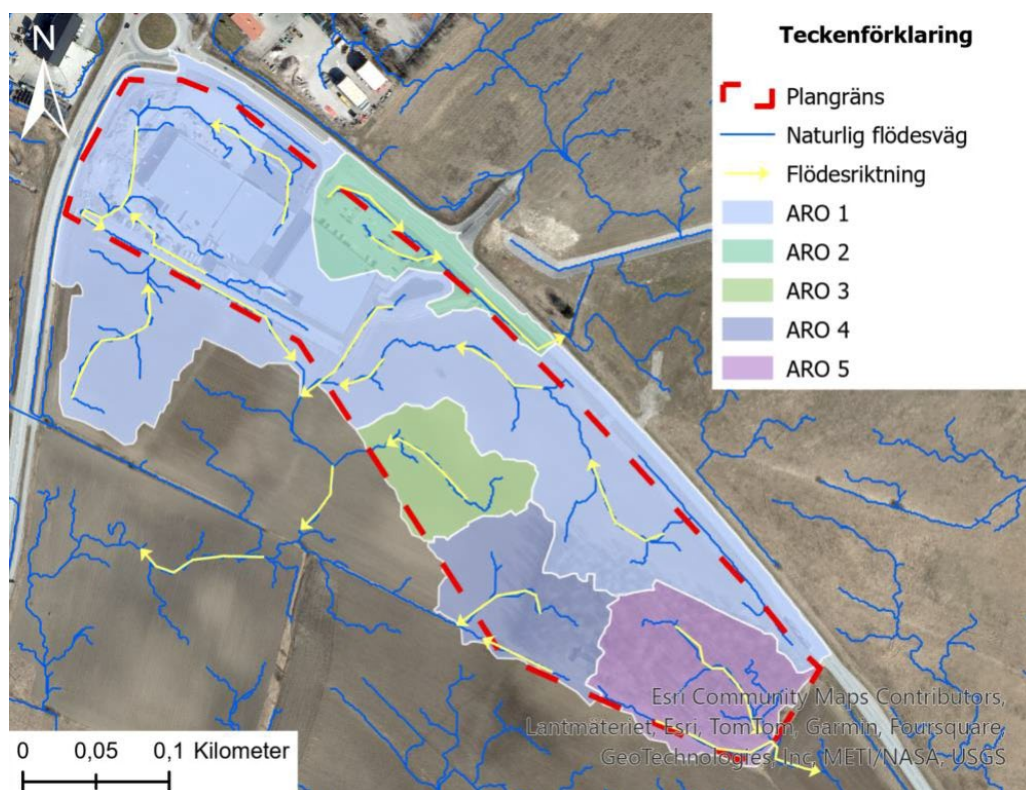
Utredningen beskriver även avrinningsvägar vid skyfall och eventuell påverkan på närliggande områden. Vidare bedömer utredningen om den planerade exploateringen påverkar närliggande recipients möjlighet att uppnå de beslutade miljö kvalitetsnormerna (MKN) i framtiden.

Dagvatten från etapp 1 avvattnas idag genom ett befintligt dike som går längs planområdets västra kant. Diket leder sedan vattnet åt sydost till en dagvattendamm, se Figur 8. Etapp 1 ligger inom avrinningsområde ARO 1 (ca 6,5 ha stort) och ARO 2 (ca 0,7 ha stort), se Figur 9.

I etapp 2 finns flera ytliga flödesvägar och området avvattnas åt väst, sydväst och sydöst. Även södra delen av området ligger inom avrinningsområde ARO 1 och ARO 2. Områdets sydligaste del ligger inom avrinningsområdena ARO 3 (ca 0,7 ha stort), ARO 4 (ca 1 ha stort) och ARO 5 (ca 1,2 ha stort), se Figur 8 för den ytliga avrinningen från området och Figur 9 för avrinningsområden inom planområdet.



Figur 8. Flödesvägar genom planområdet. Ortofoto © Lantmäteriet.



Figur 9. Avrinningsområden till planområdet. Ortofoto © Lantmäteriet.

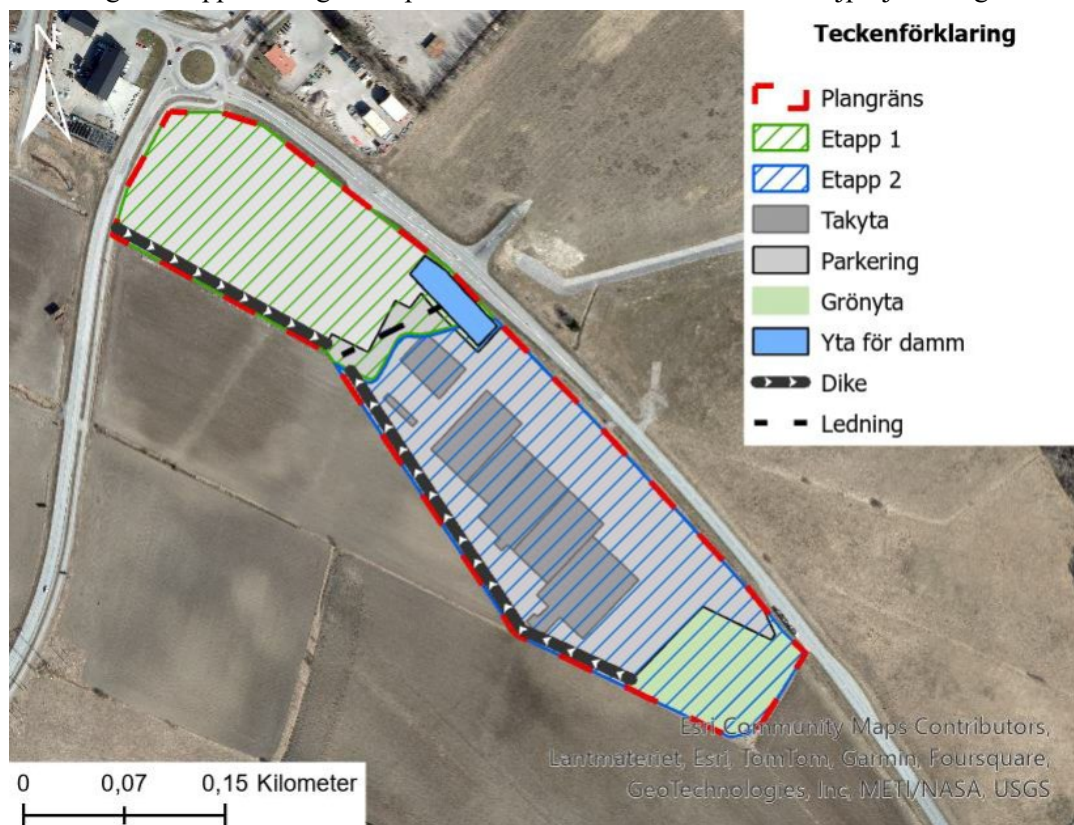
När dagvattenutredningen genomfördes fanns det inga uppgifter om grundvattennivåer i planområdet. Grundvattennivåerna har stor betydelse vid utformning av planområdet, planering av byggnader och anläggning av dagvattenanläggningar.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer andelen grönyta minska och andelen hårdgjorda ytor öka inom planområdet. Planområdets planerade markanvändning kommer att leda till ökade dagvattenflöden och föroreningsmängder, vilket innebär att fördröjande och renande dagvattenåtgärder krävs.

Förslag på dagvattenhantering

Den befintliga dammen för den norra delen (etapp 1) föreslås flyttas och göras om så att den rymmer fördröjningsvolymen för hela planområdet på 1700 m³, se föreslagen placering i Figur 10. Placeringen är fördelaktigt då dammen kan ha kvar utloppet till det befintliga diket norr om lv 292.

Dagvattenlösningarna för planområdet dimensioneras så att de kan fördröja och rena dagvatten vid ett 10-årsregn. Utloppsledningens kapacitet behöver utredas vidare i detaljprojektering.



Figur 10. Förslag på placering av anläggningar för dagvattenhantering inom planområdet. Ortofoto © Lantmateriet.

Dagvatten från etapp 1 föreslås fortsatt avvattnas via brunnar och ledningsnät till den nya dammen och via ett makadamdike söder om befintliga verksamheter. Diket som går upp till den befintliga dammen idag behöver kulverteras på en del av sträckan (mellan etapp 1 och 2). Dagvatten från södra delen (etapp 2) föreslås avrinna till ett makadamdike i bakkant av planområdet som leder vattnet till dammen via tidigare föreslagen kulvert mellan etapperna. Detta säkerställs i plankartan genom användningen PARK och bestämmelser för dike och plantering. Utformningen på kulverten får utredas vidare i detaljprojektering.

Dagvatten från norra delen av etapp 2 föreslås avvattnas via brunnar och ledningsnät till dammen. Ett alternativ skulle vara att avvattna parkeringsytan via trädplanteringar med skelettjordar som via dräneringsledningar/ledningsnät avleds till dammen. Genom föreslagen dagvattendamm kan erforderlig fördröjningsvolym och god rening uppnås enligt dagvattenutredningen. Ytterligare rening antas även ske genom föreslagna diken och vid eventuella skelettjordar.

Dammens utlopp sker även fortsättningsvis under lv 292 till befintligt dike norr om vägen. Då dammens utlopp föreslås ske norrut bedöms inget markavvattningsföretag påverkas av planområdets avvattning.

Recipient och MKN

Vatten från planområdet avrinner via diken i cirka 2 km innan det når recipienten Tämnrån: Rocknöbäcken till Enstabäcken (EU-id SE669222-159509), vilken är en klassad vattenförekomst.

Statusklassningen är uppbyggd av olika kvalitetsfaktorer, vilka i sin tur består av olika parametrar. Den ekologiska statusen klassificeras efter bedömning av statusen på de biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna.

Denna del av Tämnrån bedöms ha en måttlig ekologisk status till följd av övergödning (på grund av näringsämnen och/eller kiselalger) och konnektivitet och morfologi. Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status år 2033. Tämnrån uppnår ej god kemisk status enligt nu gällande förvaltningscykel 3 år 2017 - 2021 (VISS 2024).

Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av att vattendraget är förorenat av kvicksilver/kvicksilverföreningar, och bromerad difenyleter som sprids genom atmosfärisk deposition. Dessa halter överskrider i alla Sveriges vattenförekomster enligt bedömning av Havs- och vattenmyndigheten.

Övriga påverkanskällor för vattendragets kemiska status är att Tämnrån har problem med bland annat övergödning, miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Miljökvalitetsnormen är satt till god kemisk ytvattenstatus, se statusklassningen i tabellen nedan.

Vattenkategori: Vattendrag	Tämnrån EU-ID: SE669222-159509	
Statusklassning	Kvalitetskrav	Miljökvalitetsnorm
Ekologisk status	Måttlig	God ekologisk status 2023
Kemisk status	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Tabellen visar en sammanställning av ytvattenförekomstens ekologiska och kemiska status samt beslutat miljökvalitetsnorm (VISS, 2024).

Dagvatten från planområdet kommer att avledas till recipienten Tämnrån: Rocknöbäcken till Enstabäcken, efter fördröjning och rening. Enligt dagvattenutredningen kommer planområdets dagvattenutsläpp inte påverka recipientens konnektivitet och morfologi, då planområdet ligger flera kilometer från recipienten. Då recipienten är påverkad av övergödning är det positivt att föroreningsberäkningarna efter rening visar att mängden kväve minskar jämfört med före exploatering.

Utifrån att föreslagna dagvattenåtgärder (eller motsvarande) anläggs, bedöms Tämnrån: Rocknöbäcken till Enstabäckens möjlighet att uppnå dess miljökvalitetsnormer inte att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Dagvatten från planområdet når Arvidsbo vattenskyddsområde och vattenskyddsområdena Frebro och Västland efter att ha renats och fördröjts inom planområdet och sedan transporterats i öppen dikesfåra, vilket är positivt då ytterligare rening kan uppnås. Dagvattenutsläppet från planområdet bedöms inte heller påverka vattenskyddsområdena utifrån detta och utifrån att de ligger så pass långt nedströms.

Miljö, hälsa, skydd och risk

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

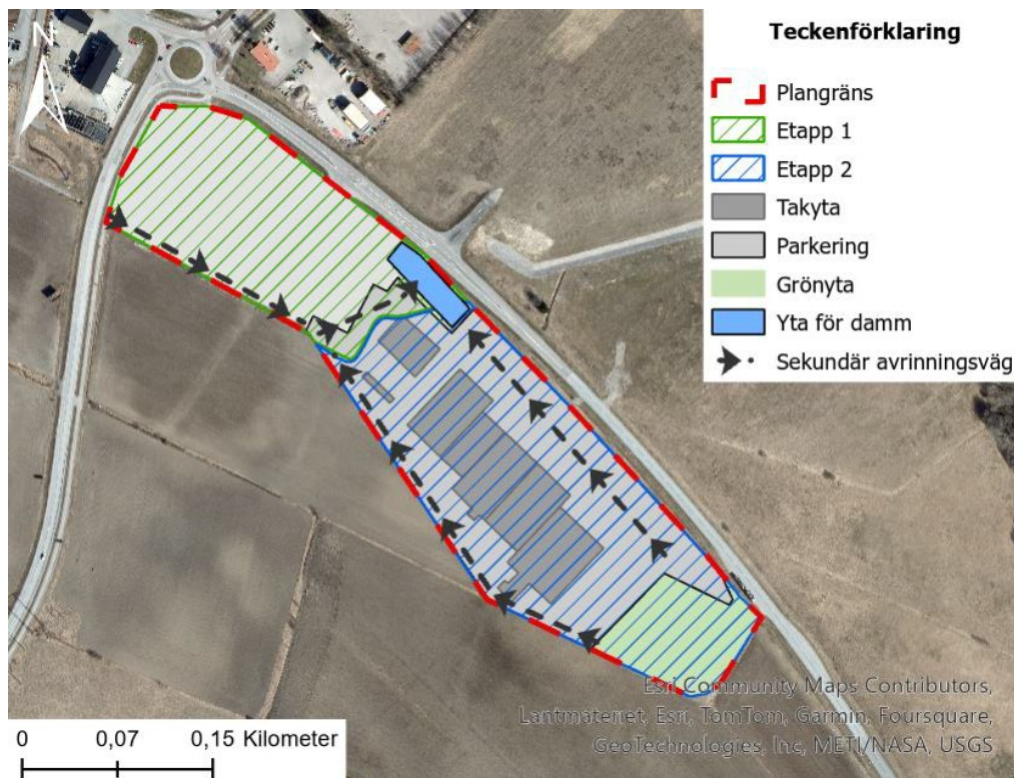
Översvämning och skyfallshantering

Enligt Tierps vattentjänstplan (2024) skall avrinning från en tomt eller ett markområde inte öka efter exploatering, vilket betyder att utflödet av dagvatten från planområdet efter exploatering fördröjs och stryps till motsvarande utflöde som planområdet har med nuvarande markanvändning. Beräkningen är baserad på rinntiden och det dimensionerande flödet inom området.

För planområdet väljs återkomsttiden 10 år för beräkning av fördröjningsvolym då planområdet ligger i utkanten av Tierp och kan anses ligga inom gles bostadsbebyggelse.

En väl genomtänkt höjdsättning är viktigt för att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar. För att uppnå en god höjdsättning bör byggnader alltid placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor, m.m.) vilket medför att vatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt i händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Dessa ytliga vägar för vatten är det som benämns sekundära avrinningsvägar och kan med fördel placeras i lågstråk i befintlig terräng. Föreslagna diken och körbanorna i parkeringsytorna föreslås utgöra lågstråk och höjdsättas så att vatten vid skyfall avrinner mot föreslagna damm, se Figur 11.

Vid planering av exploateringen är det viktigt att markens höjdsättning utförs så att det inte påverkar det befintliga handelsområdet i etapp 1. Inom hela planområdet är marken generellt flack. För att varken byggnaderna i etapp 1 och 2 skall påverkas av ett skyfall från planerad exploatering behöver höjdsättningen samordnas och planeras så att de befintliga och planerade byggnadernas färdiga golvnivåer ligger ett par decimeter över planerade lågstråk. Detta säkerställs i plankartan med bestämmelsen **b₁** – *Färdigt golv i byggnad ska ligga på en höjd om minst +33,0 möh (RH2000)*.



Figur 11. Figuren visar rekommenderade sekundära avrinningsvägar vid skyfall, dvs. lågstråk och lutningar i terrängen där stora volymer vatten kan avrinna. Ortofoto © Lantmäteriet.

För att förhindra att vatten rinner mot huskropp rekommenderar Svenskt Vattens publikation P105 ett avstånd på 3 meter med en lutning på 1:20 (5 %). Förslaget innebär en utkastare på cirka 20 centimeter i kombination med att marken närmast fasaden hårdgörs för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Marklutningen rekommenderas därefter till cirka 1–2 % för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden. Ingångar till byggnader bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa innan det rinner över de tröskelnivåer som finns på vattnets väg ut ur planområdet.

Vid skyfall behöver vatten kunna transportera sig genom planområdet via vägar och diken för att sedan avledas till planerad damm. För att varken byggnaderna i etapp 1 eller 2 ska påverkas av ett skyfall från planerad exploatering behöver höjdsättningen samordnas och planeras så att de befintliga och planerade byggnadernas färdiga golvnivåer ligger högre än lågstråken.

Ingen översvämningsrisk eller anledning till vidare modellering/utredning bedöms finnas.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Transport av farligt gods

Länsväg 292, vilken sträcker sig längs med planområdets nordvästliga och nordöstliga sidor, är primär transportled för farligt gods. Under arbetet med planprogrammet för Siggboområdet framkom att bebyggelse inte bör ske inom ett avstånd av 40 meter från vägen. I samband med framtagandet av planprogram genomfördes en riskanalys (av Tyréns AB 2014-05-05). Resultatet av analysen visar att ett minsta skyddsavstånd till vägen är 60 meter för bostadsbebyggelse och 40 meter för mindre känslig bebyggelse så som exempelvis verksamhetslokaler och handel. Riskreducerande åtgärder i form av friskluftsintag och uteplatser vända bort från vägen beskrivs som åtgärder som ska komma tillstånd för att området skall kunna exploateras.

I plankartan regleras att ventilation och utrymningsvägar ska vara vända bort från lv 292. Vidare förses området som ligger inom 40 meter från vägen med prickmark för att förhindra att byggnader uppförs inom området. Parkering kan lämpligen anläggas inom det prickmarkerade området, dock bör inte parkbänkar eller liknade inte uppföras inom området med tanke på risk.

Riskanalysen (Tyréns AB 2014-05-05) upplyser om att en eventuell skyddsvall kan behöva uppföras för att minska risken för avåkningsavstånd och pölbrand. Kommunen avser inte att uppföra någon vall då de tillkommande verksamheterna inte tillåter någon stadigvarande vistelse. I samband med utbyggnaden av handelsområdet och det tillkommande bostadsområdet (på andra sidan lv 292) kommer hastighetssänkningar att genomföras på lv 292 vilket bör reducera risken för avåkning (avstånd) i området.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna ställas upp inom 50 meter från respektive byggnadsentré.

Buller

Bedömningen är att planområdet inte påverkar omgivningen vad gäller buller. Planens tänkta markanvändning kan ej heller ses som känsligt för buller.

Trafiksituation

Trafikrörelser

Området kopplas idag till länsväg 292 med en befintlig in- och utfart. Utformningen av lv 292 har anpassats med ett cirka 35-40 meter långt vänstersvängskörfält för norrgående trafik. Vidare används in- och utfarten av såväl besökare, som personal och leveranser vilket innebär särskilda krav på svängradier. Lv 292 utgör ett av det primära vägnätet för transporter av farligt gods.

Nordväst om planområdet finns idag en cirkulationsplats som binder samman lv 292 och Industrigatan. Norr om handelsområdet trafikeras lv 292 av cirka 3 250 fordon per dygn. Väster om området ökar trafikflödet till cirka 5 700 fordon per dygn. Både lv 292 och Industrigatan ägs och förvaltas av Trafikverket.

Lv 292 är idag reglerad till 70 kilometer i timmen för att söder om befintligt handelsområde övergå till 80 kilometer i timmen.

Ett genomförande av planförslaget medför en trafikökning inom planområdet och dess närhet. I den trafikutredning (Sweco, 2024) som har gjorts i samband med planen antas 80% använda bil för att ta sig till området. Vidare bedömer utredningen att förväntad trafikbelastning vid genomförandet av planen resulterar i cirka 2600 fordon per dygn (ÅDT). Trafikflödena på lv 292 antas därmed att öka med cirka 40% tillsammans med den generella trafikuppräknings.

För att hantera det ökade trafikflödet föreslås befintlig in- och utfart att kompletteras med en ny sydöst om den befintlig infarten. Utformningen av den nya in- och utfarten har inte detaljstuderats men detaljplanen tar höjd för att utreda och inrymma ett nytt vänstersvängskörfält genom att säkerställa tillräckligt stor yta av användningen VÄG i plankartan.

Det ökade trafikflödet tillsammans med ny bebyggelse och flera nya korsningspunkter mot lv 292 innebär att hastighetsregleringen enligt Trafik PM bör justeras ned för att säkerställa god trafiksäkerhet.

Gång- och cykel

Utmed lv 292 och Industrigatan finns idag en kombinerad gång- och cykelbana som ansluter till befintligt externhandelsområde från väst. Norrut kopplar stråket mot de centrala delarna av Tierp. Sedan tidigare detaljplan DP1055 är det planlagt för en ny gång- och cykelbana utmed lv 292 på motsatt sida av handelsområdet som är tänkt att förbinda övergången vid rondellen med den nya trädgårdsstaden nordost om handelsområdet. Inom externhandelsområdet saknas idag gång- och cykelbanor helt.

Planförslaget innebär att förflyttningar till fots ökar inom handelsområdet då behovet att ta sig mellan de olika handelslokalerna likaså. För att möjliggöra för dessa förflyttningar görs plats för en ny gångbana längs med fasaderna mot lv 292.

För att möjliggöra ett hållbart resande inom köpingen bör även en gång- och cykelväg över lv 292 studeras vidare för att möjliggöra en bättre anslutning till Siggbo trädgårdsstad.

Varutransporter

Inom området sker lastning och lossning idag på lastkajer som finns söder om byggnaderna.

För de tillkommande byggnaderna ska lastning anordnas söder om byggnaderna, i enlighet med det befintliga handelsområdet. Körvägen till dessa lastkajer är från den nya södra in- och utfarten. Den befintliga in- och utfarten används som utfart för leveransfordon. Den nya in- och utfarten bör därför

utformas efter dimensionerande fordon (Lbn). I plankartan finns en planbestämmelse som anger att entréer inte får placeras mot u-område för att varutransporter ska kunna ske så säkert som möjligt.

Parkering

Personalparkering inom området finns idag söder om byggnaderna medan besöksparkeringen är placerad norr om byggnaderna intill lv 292.

Parkering för besökare och verksamheternas behov ska även framledes ordnas inom den egna fastigheten. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till att området utgör en utvidgning av köpingen och inte ett externt handelsområde. Angöring till området förväntas således även kunna ske genom gång och cykel samt kollektivt resande. Besöksparkeringar ska ordnas norr om byggnaderna mot lv 292 och yta för detta säkerställs i plankartan i form av prickmark. Totalt förväntas cirka 420 parkeringsplatser inom området.

Kollektivtrafik

Planområdets enda busshållplats ligger i områdets nordvästra del utmed Industrigatan, ca 500 meter från planområdets sydöstra del. Hållplatsen trafikeras av bussar mot Söderfors. Med byte vid Tierp station finns möjlighet att ta sig vidare till bl.a. Älvkarleby och Skärplinge. Möjligheten att ta sig till och från planområdet med kollektivtrafik får i sammanhanget bedömas som god. Planförslaget innebär inga förändringar avseende kollektivtrafik.

Samhällsservice

Planområdet är beläget i de sydvästra delarna av Tierps köping med ett avstånd på omkring en kilometer till järnvägsstationen. Planområdets lokalisering medför således att tillgången till samhällsservice är god. Planområdet kommer även medföra att köping och kommunen som helhet kan få ett utökat serviceutbud när det kommer till handel. I ett regionalt perspektiv kommer det innebära att handelsresor till Uppsala och Gävle kan undvikas.

Riksintressen

I 3 kap 4 § MB anges att *"brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk"*.

Riksdagen har vid sidan av miljöbalkens mål formulerat 16 stycken övergripande *"nationella miljösmål"*, som dock saknar formell koppling till miljöbalken eller andra miljölagar. Ett av miljömålen, *"Ett rikt odlingslandskap"*, påverkas negativt vid ett genomförande av denna detaljplan då jordbruksmark föreslås tas i anspråk.

Kommunen bedömer i det här fallet att marken behöver tas i anspråk för att möta den tillväxt och utveckling som Tierps köping och kommun just nu befinner sig i. Utifrån lokaliseringsprövningen som beskrivs i denna planbeskrivning bedöms den aktuella jordbruksmarken vara den mest lämpliga för utveckling av ett tätortsnära handelsområde.

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Vidare utgör marken en del av Tierpsslätten men ingår inte i den del som är utpekad av Länsstyrelsen som ett riksintresse.

Utöver riksintressena kopplade till jordbruksmark finns inga andra riksintressen inom planområdet eller dess direkta närhet. E4:an är ett riksintresse och ligger parallellt med planområdet på ett avstånd på ca 600 meter söder ut. Omkring 700 meter norr om planområdet löper järnvägen vilken även den utgör ett riksintresse.

Omkring två kilometer sydost om planområdet återfinns Tämnrån, ett riksintresse för naturvård. Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte påverka detta riksintresse negativt genom ett medvetet och helhetligt grepp kring områdets dagvattenhantering.

Kulturmiljöregleringar

Planområdet omfattas inte av kulturmiljöregleringar.

Naturmiljöregleringar

Området omfattas inte av naturmiljöregleringar.

Sociala aspekter

Tillgänglighet och jämställdhet

Plan- och bygglagens 1 kap. 1 § slår fast att syftet med bestämmelserna är att främja en ”... samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer”. Bebyggelsens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga utgör ett av de allmänna intressena i 2 kap. PBL som ska följas vid detaljplanering. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kap. 3 § PBL).

Området är flackt vilket gör det lättillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Då området kommer att bli en utvidgning av Tierps köping så finns det goda möjligheter att ta sig till handelsområdets med fler transportsätt än bil, vilket är viktigt ur ett jämställdhets- och tillgänglighetsperspektiv. Längs Industrigatans sträckning finns närmaste busshållplats vilken dels leder vidare in till Tierps köping och dels vidare ut i kommunen. Gång- och cykelförbindelserna till handelsområdet kommer också att stärkas i och med trädgårdsstadens framväxt på andra sidan lv 292. Med bättre GC-kopplingar ligger handelsområdet klart inom gångavstånd från Tierp station, vilket är ca 1 km fågelvägen.

Barnkonsekvenser

Ett genomförande av planen, tillsammans med den tidigare nämnda tillgängligheten i form av kollektivtrafik samt gång- och cykelväg, innebär att vuxna har relativt goda möjligheter att ta sig till området. Denna möjlighet finns även för barn, och kanske framförallt äldre barn, men med tanke på trafikläge och utformning av planområdet erbjuder planen inte särskilt goda möjligheter till vistelse sett ur ett barnperspektiv. Det gångstråk som planeras närmast butikerna ger dock möjlighet till ett säkrare sätt för oskyddade trafikanter att röra sig i området.

PLANBESTÄMMELSER

Användningsbestämmelser för allmän plats

Bestämmelse	Formulering	Motivering
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Användningen Gång- och cykelväg innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Det kan handla om separata gång- och cykelvägar, till exempel för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg mellan kvarter eller en expresscykelväg. Användningen kan också användas för gång- och cykelbanor längs med gator eller vägar.
NATUR	Natur	Användningen Natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Bestämmelsen ämnar säkerställa delar av den skog som finns inom planområdet.
PARK	Park	Användningen park tillämpas för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. Bestämmelsen ämnar möjliggöra den dagvattendam som krävs inom planområdet för att säkerställa god dagvattenhanteringen.
VÄG	Väg	Användningen Väg används för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

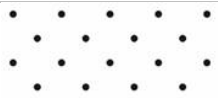

Användningsbestämmelser för kvartersmark


Bestämmelse	Formulering	Motivering
C	Centrum	Användningen Centrum används för att möjliggöra en kombination av olika verksamheter, däribland handel och restaurang.
E	Tekniska anläggningar	Tillämpas för områden för tekniskt ändamål, exempelvis transformatorstation.
H	Detaljhandel	Användningen Detaljhandel används för områden för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten.
K	Kontor	Användningen Kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen.
Z	Verksamheter	Användningen Verksamheter bör tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Bestämmelse	Formulering	Motivering
dike ₁	<i>Dagvattendike</i>	Bestämmelsen säkerställer dike för avledning och hantering av dagvatten.
fördröjning ₁	<i>Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 1700 m³ eller mer</i>	Bestämmelsen säkerställer dagvattendamm och hantering av dagvatten genom att möjliggöra fördröjningsmagasin med en volym av minst 1700 m ³ eller mer.
plantering ₁	<i>Plantering av en trädrad inom marken</i>	Bestämmelsen säkerställer att trädrad planteras längs med det dike som sträcker sig längs planområdets södra del.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Motivering
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Anledningen till att prickmark förekommer i plankartan är för att skydda underjordisk ledning samt säkerställa tillräckligt avstånd till lv 292 som har ett riskavstånd för farligt gods på 40 respektive 60 meter beroende på användning.
	Korsmark – marken får endast förses med kundvagnsgarage och skyltar.	Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Anledningen till att korsmark förekommer i plankartan är för att möjliggöra uppförande av kundvagnsgarage och skyltar men samtidigt säkerställa tillräckligt avstånd för byggnader till lv 292 som har ett riskavstånd för farligt gods på 40 respektive 60 meter beroende på användning.
h ₁	Högsta nockhöjd i meter	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd på byggnadsverk, i detta fall 12 meter. En bestämmelse om nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad.
h ₂	Högsta totalhöjd i meter	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna totalhöjd på byggnadsverk. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. I det är fallet är bestämmelsen ämnad för att säkerställa att eventuell pylon eller skyltning inte blir högre än 15 meter. Bestämmelsen används med hänsyn till Siggbo trädgårdsstad.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen indikerar och ger utrymme för underjordisk ledning. I detaljplanen har bestämmelsen kombinerats med prickmark för att undvika att byggnader placeras över ledningen.
m ₁	Skydd mot störning - Utrymning	Bestämmelsen säkerställer att utrymning ska kunna ske bort från transportled för farligt gods (lv 292).

m ₂	Skydd mot störning - Ventilation	Bestämmelsen säkerställer att byggnaders friskluftsintag placeras i riktning bort från transportled för farligt gods (lv 292).
	Utfartsförbud	Utfart får inte anordnas.
f ₂	Bildväxlande reklamskyltar får inte uppföras i riktning mot lv 292	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bildväxlande reklamskyltar inte uppförs mot Siggbo trädgårdsstad på andra sidan lv 292.
b ₁	Färdigt golv i byggnad ska ligga på en höjd om minst +33,0 möh (RH2000)	Bestämmelsen gäller inom hela planområdet och syftar till att undvika översvämning.
b ₂	Källare får inte finnas	Bestämmelsen gäller inom hela planområdet och säkerställer att källare inte angörs med tanke på markens beskaffenhet.
e ₁₋₄	Största byggnadsarea i kvadratmeter	Bestämmelsen reglerar hur stor del av marken inom egenskapsområdet som får bebyggas. Bestämmelsen säkerställer med andra ord byggnadernas storlek och exploateringsgraden inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
Genomförandetid	-	Genomförandetiden är 5 år och börja fälla fr.o.m. att planen fått laga kraft.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativ

Nollalternativet utför en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att delar av planområdet fortsatt kommer att utgöras av handelsområde och delar av planområdet fortsatt kommer att utgöras av jordbruksmark och skogsdunge. Någon ny infart från lv 292 kommer inte heller att tillkomma för området. Nollalternativet innebär även att dagens handelsresor till Gävle och Uppsala kommer att fortgå.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år 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 4 kap. 39 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (plan- och bygglagen 14 kap. 9 §). Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och konsekvenser

För denna detaljplan är det aktuellt att nybilda en fastighet genom avstyckning från den kommunalägda fastigheten Tierp 1:1 samt den privatägda fastigheten Tierp 4:140. Syftet är att bilda en egen fastighet för det tillkommande handelsområdet. I enlighet med det tecknade markanvisningsavtalet bekostar byggherren förrätningskostnaden.

Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna VÄG, PARK, CYKEL och GÅNG inom planområdet. Kommunen ska svara för anläggande, skötsel och underhåll av de allmänna platser som kommunen är huvudman för. Angörande av dagvattendamm och ny infart ska dock bekostas av exploatör.

Trafikverket är väghållare för lv 292.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Inom befintlig allmän platsmark för dagvattenhantering finns ett servitut D202000424984:1.1 till förmån för Tierp 119. Servitutet gäller för oljeavskiljare och dräneringsledning från parkeringsplatsen och till dagvattendammen. Servitutet kan komma att påverkas av den nya interngatan och omläggningen av dagvattendammen som detaljplanen föreslår. Detta behöver hanteras under detaljplaneprocessen.

Beroende av framtida fastighetsindelningar kan gemensamhetsanläggningar för varutransporter behöva upprättas för att säkra att respektive fastighet kan säkerställa sina varutransporter. Det är

berörda fastighetsägare som ansöker om inrättandet av gemensamhetsanläggning till Lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

Vatten- och avlopp

Den obebyggda delen av planområdet är inte beläget inom kommunalt VA-verksamhetsområde och kommer att behöva kopplas på angränsande nät. Det kommunalägda bolaget Tierps energi och miljö AB (TEMAB) är leverantör.

Vid projekteringen av VA inom området skall brandpost placeras så att avståndet mellan uppställningsplatsen för räddningstjänstens utryckningsfordon och brandposten inte överstiger 75 meter.

Dagvattenhantering

Enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2024) kommer planområdets planerade markanvändning att leda till ökade dagvattenflöden och föroreningsmängder, vilket innebär att fördröjande och renande dagvattenåtgärder krävs. Det krävs även fördröjning utifrån att det ligger en befintlig trumma under lv 292, som planeras användas för avledning från den nya dammen. Genom föreslagen dagvattendamm kan erforderlig fördröjningsvolym och god rening uppnås. Dammens utlopp sker även fortsättningsvis under lv 292 till befintligt dike norr om vägen. Då dammens utlopp föreslås ske norrut bedöms inget markavvattningsföretag påverkas av planområdets avvattning.

Resultatet från föroreningsberäkningarna visar att god rening uppnås genom en dagvattendamm. Ytterligare rening antas även ske genom föreslagna diken och vid eventuella skelettjordar. Då reningseffekten för en anläggning varierar beroende på utformning och skötsel, är det av vikt att anpassa utformningen så att den anpassas efter platsens specifika förutsättningar och så att en så god reningseffekt som möjligt kan uppnås.

Marklov

Marklov krävs för schaktning och fyllning som avsevärt förändrar markens höjdläge från den befintliga nivån. Det innebär att marklov måste sökas och erhållas för förändringar som är cirka 0,5 meter eller mer.

Avfall

Föreskrifter för avfallshantering i Tierps kommun återfinns i *Renhållningsförordningen för Tierps kommun*. Hantering av avfall ska hanteras och redovisas vid bygglovsansökan.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningsinsatser via angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering.

Ledningar

Områden markerade med "u" på plankartan får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till underjordiska ledningar försvåras för reparation och underhåll. Ett u-område ger per automatik inte rätt att ha ledningar inom området. Det är Lantmäteriet som beslutar att upprätta en ledningsrätt efter att ledningsägaren kontaktat Lantmäteriet med en ansökan om ledningsförrättning.

Genom planområdet i den befintliga delen av handelsområdet löper ett flertal samlokaliserade ledningar. För att säkerställa åtkomsten till dessa förses området på plankartan med bestämmelsen "u". Bredden på u-området är 10 meter för att säkerställa åtkomsten till ledningarna. De ledningar som

finns inom området är kommunal fiber (Lr 0360-10/39.2), kommunala VA-ledningar (Lr 0360-10/39.1), Trafikverkets dagvattenledningar (Lr 0360-10/25.1) samt Vattenfalls markförlagda ledningar.

Genom planområdet och mellan det befintliga handelsområdet och den nya delen planeras för en dagvattenledning som ersätter dagens dike. Anledningen är att ytan mellan byggrätterna behöver tas i anspråk för den nya interngatan och i och med den omdisponering av befintliga parkeringsplatser. För att säkerställa åtkomsten till ledning föreslås även denna yta få bestämmelsen ”u”.

Ekonomiska frågor

Framtagandet av detaljplanen

Framtagande av detaljplanen bekostas av exploatören Prisma Properties AB i enlighet med planavtal upprättat med kommunen.

Genomförandet av detaljplanen

Ansvarsfördelningen vid genomförande av detaljplanen regleras till största del genom det markanvisningsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. I det aktuella fallet är också kommunen delvis fastighetsägare och ansvarar för planens allmänna platser. Kommunen ansvarar för anordning av områdets gång- och cykelvägar och övriga åtgärder i trafikmiljön.

Trafikverket är väghållare för länsväg 292 vilken är den väg som angöring till området sker ifrån. Kommunen ansvarar för de tillfarter som skall anläggas till området, detta görs i dialog med Trafikverket då in-/utfarter kommer att ske mot Trafikverkets väg.

Ett genomförande av planen kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till planen.

Nedan listas kostnad- och ansvarsfördelning vid genomförandet av planen.

Åtgärd	Ansvarig
Fastighetsbildningsåtgärder Ansökan görs till Lantmäteriet. Förrättningskostnad debiteras enligt gällande lantmäteritaxa.	Exploator
Bygglov för uppförande av byggnader Ansökan görs till Tierps kommun Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens gällande bygglovstaxa.	Exploator
Anslutning till vatten- och avlopp.	Exploator
Anslutning till befintligt el- och fibernät.	Exploator
Angöring och flytt av dagvattendamm.	Exploator
Angöring av ny infart i den sydöstra delen av planområdet.	Exploator

Tidplan

Tidsplanen är preliminär och kan revideras under planarbetet. Kommunen bedömer för närvarande följande tidsplan för resterande del av planprocessen:

Samråd.....	tredje kvartalet 2024
Granskning.....	fjärde kvartalet 2024
Antagande KS.....	första kvartalet 2025
Laga kraft.....	första kvartalet 2025

.....
Emma Andersson - planarkitekt

Tillväxt- och samhällsbyggnad
2024-05-23