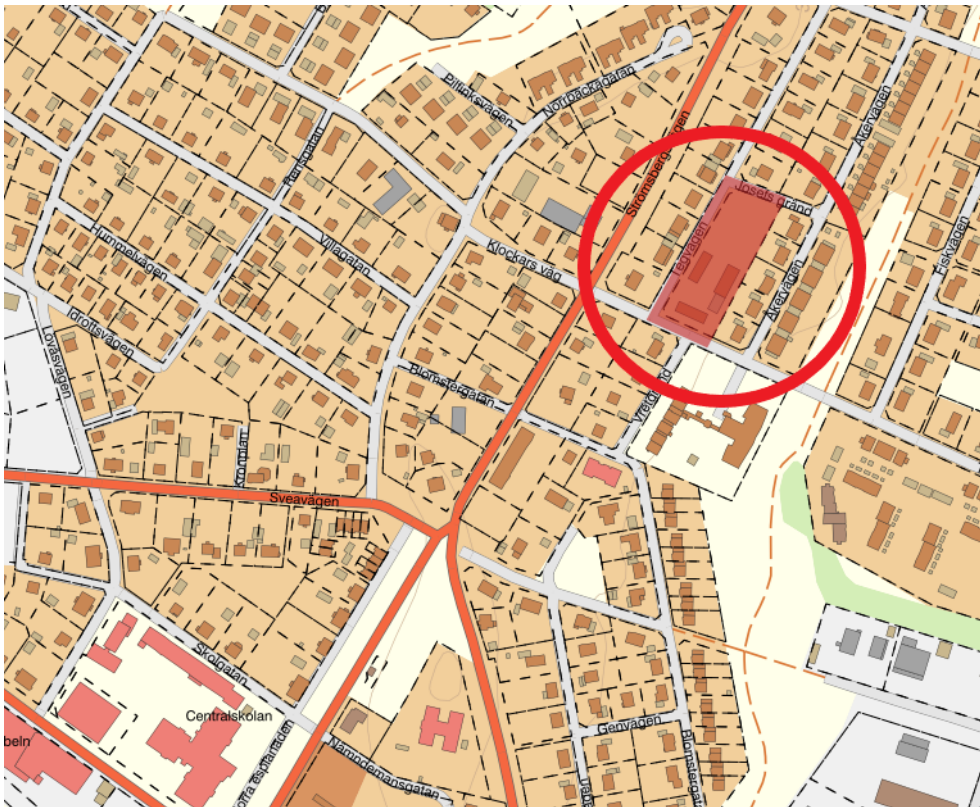


Detaljplan: DP 1068 – Tegvägen
Planförfarande: Standardförfarande
Dnr: TK 2018.1424
Datum: 2024-05-23
Handläggare: Emma Andersson



PLANBESKRIVNING GRANSKNINGSHANDLING

I samband med upprättande av förslag till ny detaljplan för

DP 1068 – Tegvägen

Fastigheten Tierp 108:1 samt del av Tierp 2:1

Tierp

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	3
INLEDNING.....	4
Planens bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Läsanvisning.....	5
Planprocessen för denna detaljplan	5
Bedömning av miljöpåverkan	6
Tidigare ställningstaganden	7
PLANDATA	8
Geografiskt läge	8
Areal	9
Markägoförhållanden	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Statliga intressen/riksintressen	9
Befintlig markanvändning.....	10
Föreslagen markanvändning	11
Ledningsdragningar	13
Samhällsservice.....	14
Natur och kultur	14
Miljö, hälsa och risk	14
Trafik	19
Sociala aspekter	19
Nollalternativ	20
BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER.....	20
Användningsbestämmelser för allmän plats.....	20
Användningsbestämmelser för kvartersmark	21
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	21
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
Ansvarsfördelning.....	22
Ledningsflytt och schaktning vid genomförande.....	22
Fastighetsbildning och tomtindelning	23
Genomförandetid	23
Inlösenregler.....	23

PLANEKONOMI	24
FORTSATT PLANARBETE	24

Tillhörande handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2024-05-15)
- Planbeskrivning (2024-05-23)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan inklusive checklista (2023-06-08)
- Fastighetsförteckning (2023-09-12, ajourförd 2024-05-22)
- Samrådsredogörelse (2024-05-23)
- Bilaga 1. Solstudie (2024-04-09)

Medverkande

Emma Andersson, planarkitekt

SAMMANFATTNING

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2018-11-20 § 124 att ge Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att inleda arbete av ny detaljplan för fastigheten Tierp 108:1, som ska ersätta den gamla stadsplanen Dp96. Det kommunala fastighetsbolaget AB Tierpsbyggen är initiativtagare till planläggningen och står därmed för de kostnader som är förenade med framtagandet av den nya detaljplanen. Planavgift tas därför inte ut i samband med framtida bygglov.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att nyttja fastigheten efter rådande behov. Planen möjliggör fortsatt för bostäder samtidigt som användningen vård läggs till, bestämmelse om antal våningsplan ersätts med bestämmelse om nockhöjd samt att nyttjandegraden utökas. Därmed blir planen mer flexibel och bidrar till en mer effektiv markanvändning.

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 Tierps köping är en prioriterad

utvecklingsort där planberedskapen skall vara god. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

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 vinner laga kraft.

INLEDNING

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Det kommunala bostadsbolaget AB Tierpsbyggen inkom 2018-09-05 med en ansökan om planläggning och begäran om planbesked för fastigheten Tierp 108:1. Befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Tierp 108:1 består av tre stycken paviljonger. Byggnaderna är i stort behov av underhåll och energieffektivisering. Enligt fastighetsägaren AB Tierpsbyggen är kostnaden för renovering för stor i förhållande till nyttan, samtidigt finns ett ökat behov av vårdboenden.

Detaljplanen syftar följaktligen till att skapa förutsättningar för att nyttja fastigheten efter rådande behov. AB Tierpsbyggen avser främst att bygga nya gruppbestäder, men för att tillgodose ett eventuellt förändrat behov tillåts även vård (D).

Sökanden vill möjliggöra för högre bebyggelse än vad som tillåts i gällande detaljplan. En högre bebyggelse innebär att befintlig kvartersmark för bestäder kan nyttjas mer effektivt. Genom en planprocess prövas lämpligheten av den sökta åtgärden.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande detaljplan:

- Användningen bestäder bevaras men bestämmelse om sammanbyggda hus tas bort.
- Användningen Vård läggs till för att skapa en mer flexibel plan.
- Utökad byggrätt om 35% av fastighetsarean.
- Bestämmelse om högsta antal våningstal ersätts av högsta tillåtna nockhöjd, i detta fall 8 meter som beräknas inrymma två våningar. Detta för att inrymma fler bestäder och skapa förutsättningar för en effektivare markanvändning.

- Placeringsbestämmelse reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 8 meter från planområdets östra fastighetsgräns i syfte att begränsa skuggning från ny bebyggelse.
- Del av fastigheten Tierp 2:1 inkluderas i plankartan för att möjliggöra för utfartförbud mot allmän plats (GATA).

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 samrådshandling är ett förslag på en ny detaljplan för DP 1068 – Tegvägen. Planområdet omfattar fastigheten Tierp 108:1. Markanvändningen inom planområdet regleras i dagsläget av den äldre stadsplanen DP 96 som vann laga kraft 1961 (Lantmäteriets aktbeteckning: 03-92:500).

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 genomförenade 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.

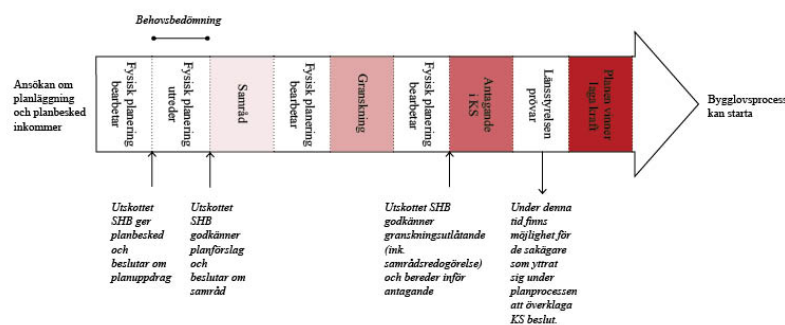
Planprocessen för denna detaljplan

Planarbetet kan bedrivas genom ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Detta eftersom detaljplanen ligger i linje med översiktsplanen (ÖP 2010-2030), inte bedöms vara av stort intresse för

allmänheten och inte har en betydande miljöpåverkan. 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.

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 2018-11-20 § 124 att lämna positivt planbesked för fastigheten Tierp 108:1, 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.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

För aktuellt planområde gäller förslag till stadsplan för del av Vallskoga (DP 96) vilken vann laga kraft 1962. Planen medger sammanbyggda hus för bostadsändamål (BS) i enplan (se figur 2). Den del av detaljplan 96 som innefattas i planområdet upphävs i samband med att planförslaget vinner laga kraft. Övriga delar av DP96 fortsätter att gälla.



Figur 2. Bilden visar ett utsnitt ur gällande detaljplan DP 96. Planområdet för det nya planförslaget avser endast en del av kvarteret Åkern.

Tomtindelning

Tomtindelning är en äldre typ av plan som reglerar hur kvarteren ska delas in i fastigheter. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser. Berörd fastighet tillhör kvarteret åkern som regleras av tomtindelning med akt nr: 03-TIK-T221 daterad till år 1963.

Översiktliga planer

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, och att tätorternas förutsättningar att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud ska tas till vara. De platsspecifika rekommendationerna anger att Tierps köping är en prioriterad utvecklingsort där planberedskapen skall vara god. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

Visionen

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

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet är beläget i ett befintligt villakvarter i Tierps köpings östra del i anslutning till Strömsbergsvägen, se figur 3.



Figur 3. Bilden visar planområdets geografiska läge markerad med röd punkt i förhållande till centrala Tierp.

Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 7300 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Tierp 108:1 som ägs av AB Tierpsbyggen, samt del av Tierp 2:1 som ägs av Tierps kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Statliga intressen/riksintressen

Fornlämning

Inga fornlämningar har identifierats inom eller i nära anslutning till planområdet.

Vägar

Det finns inga statliga vägar i anslutning till planområdet.

Natur

Inga naturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

Kultur

Inga kulturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

Befintlig markanvändning

Planområdet utgörs av fastigheten Tierp 108:1, samt del av Tierp 2:1, där sistnämnda stamfastighet utgörs av lokalgata. Tierp 108:1 är ianspråktagen för bostadsändamål med tre hyreshuslängor i enplan byggda 1960, hårdgjorda ytor runt om bostadshusen som nyttjas som parkering för de boende samt en större klippt gräsyta. Tidigare fanns även en lekplats på fastigheten.



Figur 4. Drönbild över planområdet som visar befintlig markanvändning.

Föreslagen markanvändning

Allmän platsmark

De tre lokalgatorna Tegvägen, Tolftaliden och Josefs gränd som omringar fastigheten Tierp 108:1 regleras som GATA, vilket bekräftar befintlig markanvändning.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet regleras med användningsbestämmelse som tillåter bostäder (**B**), vård (**D**) samt teknisk anläggning (**E**) med en högsta tillåtna nockhöjd (**h₁**) om 8 meter. Bestämmelserna är utformade med

hänsyn till att tillkommande bebyggelse ska harmonisera med befintlig bebyggelse i området. Störta byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet (**e₁**). Bestämmelsen om utnyttjandegrad avser byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken. Placeringsbestämmelse (**p₁**) som reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 8 meter från fastighetsgräns avser begränsa eventuell ny bebyggelses påverkan på grannfastigheterna vad gäller skuggning. Om fastighetens storlek förändras, till följd av exempelvis avstyckning, gäller motsvarande procenttal för den nya fastigheten. Befintliga underjordiska ledningsdragningar inom kvartersmark regleras som markreservat för underjordiska ledningar och markeras med ett ”u” på plankarta.

Parkering

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

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 minimera negativ påverkan på grundvattenkvalitén, klimat och miljö ska 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.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att illustrera hur ny bebyggelse kan komma att påverka bakgården tillhörande bostadshusen längs med Åkervägen vad gäller skuggning. Studien redovisar hur skuggbildningen påverkas av den maximala byggrätten (nockhöjd 8 meter) som detaljplanen medger enligt granskningsförslaget. Vid ett eventuellt genomförande av detaljplanen kan bebyggelsen se annorlunda ut.

Dagar och tidpunkterna på dygnet som undersöks är:

20 mars, vårdagjämning: 8:00, 10:00, 12:00, 14:00, 16:00, 17:00, 18:00

21 juni, sommarsolstånd: 8:00, 10:00, 12:00, 14:00, 16:00, 18:00, 19:00, 20:00

22 september, höstdagjämning: 8:00 10:00, 12:00, 14:00, 16:00, 17:00, 18:00

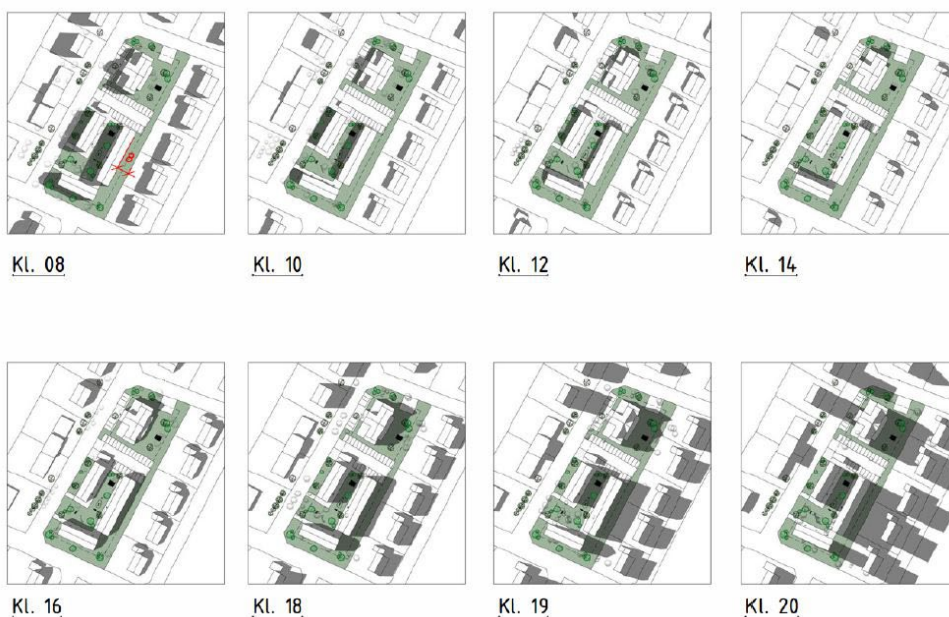
21 december, vintersolstånd: 10:00, 11:00, 12:00, 13:00, 14:00, 15:00

Resultatet vid placering av huvudbyggnad 8 meter från fastighetsgräns visar att Åkervägen 3-9 skuggas kl. 18:00 vid vårdagsjämning och höstdagsjämning (sida 1 & 3 i bilaga 1). Vid sommarsolstånd skuggas fastigheterna delvis vid 19:00 och helt vid kl. 20:00, se figur 5 samt bilaga 1.

Enligt boverkets byggregler (2011:6) föreskrifter och allmänna råd om solljusförhållanden anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Solstudien visar att det sker en viss påverkan på befintlig bebyggelse sett till skuggning främst under eftermiddagen och kväll beroende på årstid, och bedöms totalt sett som fullt acceptabel i ett tätbebyggt område. Befintlig bebyggelse påverkas även till viss del av skuggning redan idag av befintliga byggnader. Resultatet av skuggstudien ligger till grund till placeringsbestämmelsen som begränsar huvudbyggnad till att placeras minst 8 meter från den östra fastighetsgränsen.

SOLSTUDIE, 21 JUNI

†



Figur 5. Urklipp från solstudie som visar skuggningspåverkan vid sommarsolstånd.

Ledningsdragningar

Inom planområdet finns befintliga ledningsdragningar. Underjordiska ledningar i form av fiber, el samt telefoni löper inom området som planläggs som kvartersmark för bostäder. Ledningarna ligger i anslutning till de befintliga byggnaderna och behöver beaktas i samband med en eventuell

förändring av denna del av fastigheten. Fjärrvärme, samt vatten och avloppsledningar ligger inom markreservat för underjordiska ledningar och markeras med ett "u" i plankartan. Ett markreservat får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten för reparation och underhåll försvåras. Bestämmelsen kombineras med prickmark för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningarna. Ett u-område innebär dock ingen automatisk rättighet och rätten till utrymmet måste säkras med ledningsrätt eller servitut.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätt för ändamålet Tele (beteckning 0360-05/5.1) (se plankarta). Denna ledningsrätt omfattas inte av något u-område i den nya planen. Med hänsyn till sökandes avsikt att i framtiden ersätta befintlig bebyggelse görs bedömningen att inte begränsa plankartan med u-område för berörd ledningsrätt. Om undanflyttningsåtgärder eller skydd av dessa ledningar i samband med byggnation behövs ska arbetet bekostas av fastighetsägaren. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av lantmäteriet.

Samhällsservice

Planområdet är lokaliserat i Tierps Köping där tillgången på samhällsservice är god. Cirka 200m från planområdet finns Vallskoga förskola, och ytterligare 700m från planområdet finns Tierps centrum med matbutiker, restauranger, skola och annan service.

Natur och kultur

Natur

Planområdet utgörs av klippt gräsyta på gammal åkermark samt ett fåtal träd och buskar. Området bedöms inte ha stor betydelse som grön spridningskorridor och bedöms därför vara lämplig för förtätning.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram.

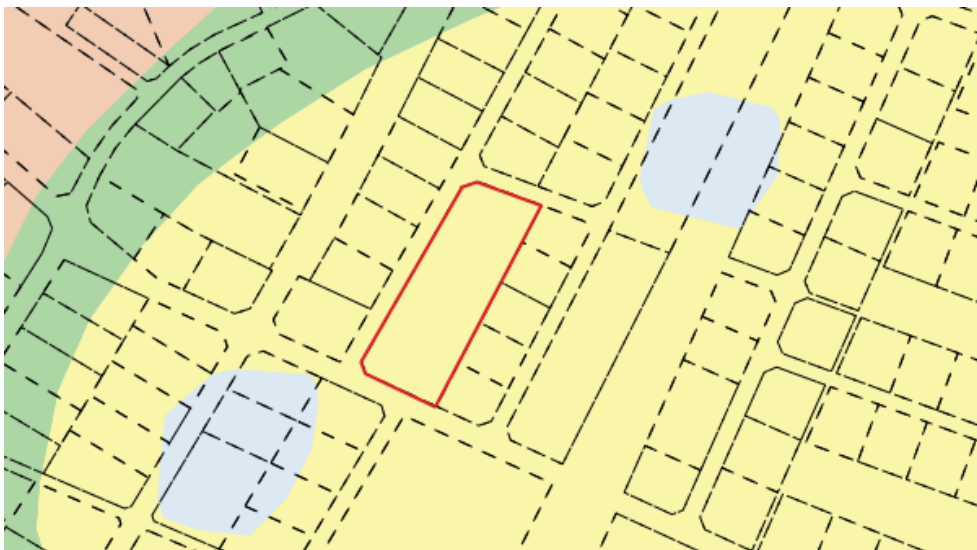
Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Enligt kommunens kartmaterial finns inga identifierade markföroreningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunal kartering består planområdet av glacial lera. SGU:s jorddjupskartering uppskattar områdets jorddjup till 5-10 meter.

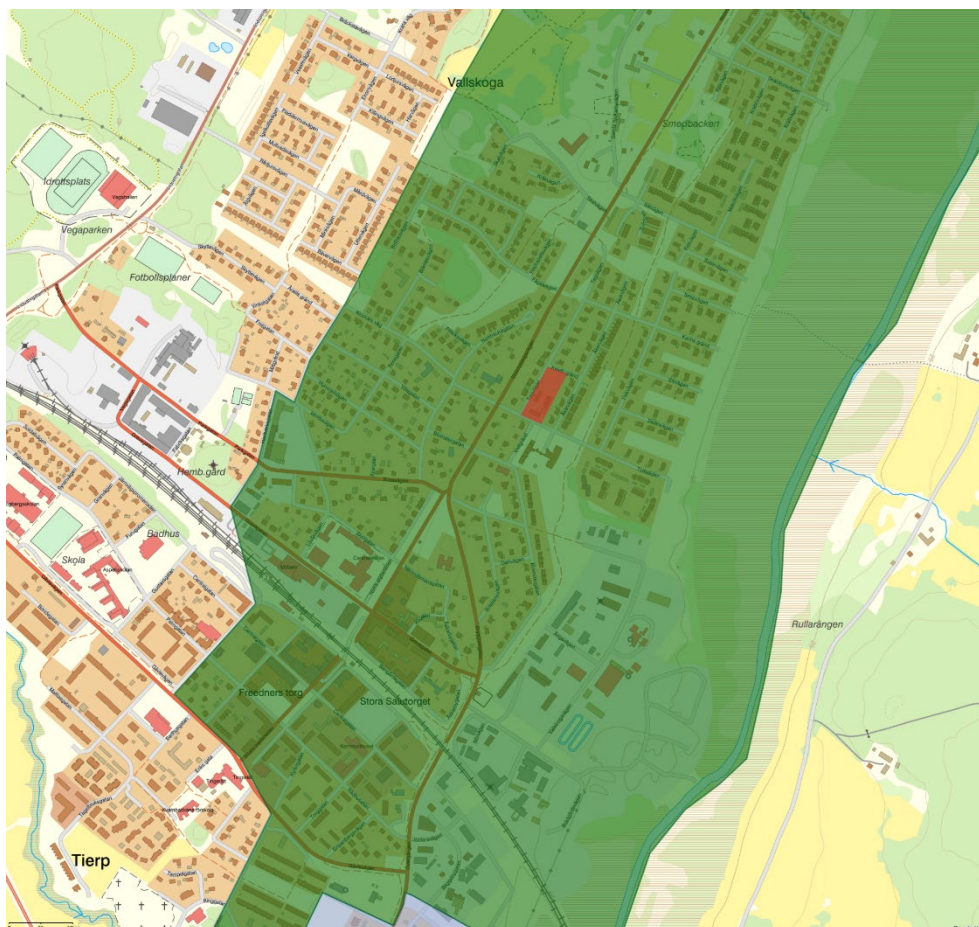


Figur 6. Jordartskarta enligt kommunal kartering. Glacial lera visas i gult.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för grundvatten (se figur 7), syftet med skyddsområdet är att förhindra verksamhet som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkt inom området. Enligt länsstyrelsens föreskrifter ska avloppsledningar och tillhörande brunnar vara täta samt kontrolleras regelbundet och underhållas så att risk för föroreningar av vattentäkt undviks. Enligt föreskrifterna för vattenskyddsområdet får inte markarbeten ske djupare än till en meter ovan högsta grundvattenyta. Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten får inte läggas inom området. Täktverksamhet eller markarbeten får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

Eftersom planområdet omfattas av ett område som redan är ianspråktaget för bostäder bedöms inte skyddsområdet påverkas nämnvärt av föreslagna åtgärder.



Figur 7. Grönt område visar sekundär skyddszon för grundvatten. Planområdet är markerat i rött.

Recipient

Recipienten för dagvatten är Tämnnarån Rocknöbäcken - Enstabäcken, som rinner cirka 600 meter syd-öst om planområdet. Vattendraget Tämnnarån, Rocknöbäcken – Enstabäcken (ID_CD SE669222-159509), har enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav för vattendraget är god ekologisk status 2027, samt god kemisk ytvattenstatus. Undantaget från kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus är kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt bromerad difenyleter. Undantaget innebär att det ställs mindre stränga krav för den kemiska ytvattenstatusen vad gäller de nämnda ämnen, dock får inte halterna öka.

Området är sedan innan ianspråktaget för bostäder och fastighetsytan är hårdgjord till ca 40%. Miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms därför inte påverkas på något betydande vis av planens genomförande.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dock anger vattentjänstplanen för Tierps kommun att dagvatten vid om- och nybyggnation ska fördröjas vid källan samt att lösningar för lokalt

omhändertagande av vatten förespråkas. Med hänsyn till att planområdet ligger inom sekundär skyddszon för grundvatten ska vatten från hårdgjorda ytor avledas och infiltreras till dagvattennätet. Från planområdet leds vattnet vidare till dagvattendammar där vattnet renas genom sedimentation. I nuläget saknas lösningar för att säkerställa att till exempel kemikalier från släckvatten vid brand hindras från att nå recipienten Tämnrån. Släckvatten är det vatten som rinner från en brand eller brandbekämpning och tar med sig föroreningar från brandhärden. För att förhindra släckvatten och andra föroreningar i dagvattnet från att nå grundvatten eller recipienten krävs åtgärder inom planområdet. Exempel på sådana åtgärder kan vara avskiljare för kemikalier eller fördröjningsmagasin med avstängningsventiler. För att förhindra förorenat vatten att infiltreras via genomsläppliga ytor kan kantsten användas som barriärer mellan hårdgjorda- och genomsläppliga ytor. På så vis samlas förorenat vatten inom de hårdgjorda ytorna för att sedan transporteras vidare till dagvattennätet. För att inte riskera att påverka grundvattnet negativt bör även fråga om oljeavskiljare för garage eller dylikt hanteras vid framtida bygglovsprövning.

Översvämningsrisk

Med hänsyn till att planområdet sedan tidigare är bebyggt med bostäder och hårdgjorda parkeringsytor bedöms detaljplanens genomförande inte innebära någon risk för översvämningar.

Kommunal lågpunktskartering visar inga större djupområden (se figur 8) och området anses därför inte ligga inom riskzon för översvämning.



Figur 8. Lågpunktskartering över planområdet som visar djupområden och rinnvägar.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens kartmaterial är planområdet klassat som normalriskområde för radon (klass 3).

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

Trafikbuller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § anger riktvärden för trafikbuller. Buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Planområdet ligger inom ett redan befintligt bostadsområde med små kommunala lokalgator med liten grad genomfartstrafik och där buller inte bedöms utgöra någon riskfaktor. Planens genomförande innebär ingen väsentlig förändring gällande bullersituationen i området.

Verksamhetsbuller

Det finns inga verksamheter som kan medföra störning genom buller i anslutning till planområdet.

Drivmedelsstation

Omkring 70 meter från planområdet finns en befintlig Din-X drivmedelsstation. Drivmedel som förekommer är bensen och diesel, i övrigt är verksamheten obemannad. Antalet leveranser till verksamheten varierar, men sker ca 6 gånger per månad. Leveranser till stationen sker sannolikt längs närliggande Strömsbergsvägen där hastigheten på sträckan som passerar planområdet är 50 km/h.

Enligt länsstyrelsen vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods är godsledens utpekade hastighet en faktor som påverkar risken för olyckor. När hastigheten är max 50km/h kan det medföra ett minskat behov av skyddsavstånd.

Föreslagen detaljplan uppfyller de krav på skyddsavstånd som listas MSB:s handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer". Med hänsyn till vägens låga hastighet, fåtalet leveranser, lokala omständigheter så som höjdskillnader och befintlig bebyggelse som tjänar som barriär bedöms risken som acceptabel utan tillkommande krav på riskreducerande åtgärder.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningsinsatser via angreppsvägar bedöms idag vara god och ska vidare beaktas i samband med markprojektering.

Trafik

Gång och cykel

I direkt anslutning väster om planområdet löper en gång- och cykelväg. Den förbinder Lövåsvägen med Bävervägen och vidare norrut. Gång- och cykelvägen ingår inte i detaljplanen och kommer således inte att påverkas.

Kollektivtrafik

Cirka 700m från planområdet ligger Tierps station som trafikeras av Upptåget, SJ samt den regionala busstrafiken, med avgångar mot Gävle, Uppsala och Stockholm. Närmsta busshållplats ligger cirka 250 meter från planområdet på Blomstergatan med förbindelser till Tierps station och Skärplinge. Tillgången till kollektivtrafik bedöms därmed som god.

Trafiksituationen

Området har goda förbindelser till trafiknätet med hänsyn till planområdets närhet till Strömsbergsvägen som leder in mot Tierps centrum. Gatorna trafikeras främst av boende i området samt personal och besökare till äldreboendet Åskarbygården och Vallskoga förskola. Gång- och cykelvägnät finns i närmast anslutning utmed Strömsbergsvägen.

Planförslagets påverkan på trafik

De ändringar detaljplanen medger möjliggör för fler bostäder samt vård vilket kan ge upphov till ett högre trafikflöde då fler människor förväntas arbeta och bo i området. Dessa trafikrörelser förväntas ske under morgon och eftermiddagar på vardagar. Omkringliggande område består främst av bostäder, men även vårdboende och förskola och planen bedöms därför inte ha allt för stor påverkan på trafiksituationen.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

1 kap. 1 § PBL 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". 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). Ansvar för att uppfylla tillgänglighetskraven inom kvartersmark och byggnader ligger hos byggherren. Ansvar för att uppfylla tillgänglighetskraven inom allmän platsmark ligger hos kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannaskap.

Planområdet är beläget i Tierps köping och är anslutet till det allmänna vägnätet, terrängen inom planområdet är flack. Samhällsservice i form av skola, bibliotek, kollektivtrafik, dagligvaruhandel, och idrottsplats finns inom gångavstånd. Med bakgrund av detta bedöms tillgängligheten som god. Eftersom att planförslaget möjliggör för nya bostäder, kommer krav på tillgänglighet 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.

Nollalternativ

Planförslaget kan generera fler bostadstillfällen och en mer effektiv markanvändning än vad den nuvarande planen tillåter, något som går i linje med kommunens översiktsplan som pekar ut Tierps köping som en prioriterad utvecklingsort. Nollalternativet utgör istället en framskrivning av dagens markanvändning. Planområdet regleras i dagsläget sammanbyggda bostäder (B) och tillåter endast ett våningsantal. En utebliven planändring innebär att sökande inte kan utöka verksamheten i den omfattning som önskas.

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.

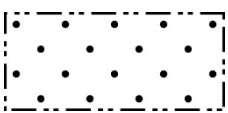
Användningsbestämmelser för allmän plats

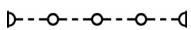
Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
GATA	Gata	Användningen gata tillämpas för gator avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
B	Bostäder	Bestämmelsen bostäder (B) tillåter bebyggelse för bostäder av varaktig karaktär. Även gruppboendestäder 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.
D	Vård	Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Verksamheten kan vara både offentligt och privat. Användningen betecknas på plankartan med D. I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Det kan till exempel handla om äldreomsorg, vårdcentral eller ungdomsmottagning etc.
E	Teknisk anläggning	Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål, till exempel nätstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
	Prickmark – marken får ej 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 35 % 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	Högsta byggnadshöjd i meter.	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, i detta fall 8 meter. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan möjliggör för byggnation upp till angiven höjd. Bestämmelse om nockhöjd avser höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.
u ₁	Underjordiska ledningar	Den administrativa bestämmelsen betyder markreservat för underjordiska ledningar. Bestämmelsen brukar kombineras med egenskapsbestämmelsen <i>prickmark</i> för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningar.
p ₁	Placering	Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvarteretsmark för att reglera byggnadsverks placering. Till exempel som i detta fall i förhållande till fastighetsgräns.
b ₁	Utförande	Källare får inte finnas
	Utfartsförbud	Utfartsförbud mot Tolftaliden för att säkra trafiksäkerheten i området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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.

Ledningsflytt och schaktning vid genomförande

I samband med ett eventuellt genomförande av detaljplanen kan befintliga ledningar behöva flyttas och nya ledningar tillkomma. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för vattenskydd och i direkt närhet till område som av SGU klassas som hög sårbarhet för grundvattnet. Vid åtgärder som

kräver schaktning ska hänsyn tas till risken för spridning av föroreningar till grundvatten.

Undanflyttningsåtgärder av ledningar i samband med genomförandet ska bekostas av fastighetsägaren och ske i samråd med ledningshavaren.

Grävtillstånd för schaktning inom kommunal mark ansöks om hos kommunen.

Fastighetsbildning och tomtindelning

Planens syfte utgör inget skäl för nya fastighetsbildningsåtgärder.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att nyttja fastigheten efter rådande behov. Fastighetsbildning får inte ske i strid mot tomtindelningar och en fastighet måste överensstämja med tomtindelningen för att utgångsläget ska vara planenligt (plan- och bygglagen 4 kap. 18 §). Gällande tomtindelning 03-TIK-T221 upphävs i samband med att detaljplan 1068 får lagakraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen DP 1068 – Tegvägen 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.

Inlösenregler

Detaljplanen medger för användningarna bostad (**B**) och vård (**D**).

Användningen vård (**D**) betraktas som så kallad allmän kvartersmark i de fall där ett offentligt organ är huvudman (det vill säga stat, landsting eller kommun).

Till kombinationen enskild & allmän kvartersmark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13§ PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att

kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Rätten till inlösen upphör dock att gälla om ett icke offentligt organ (så som offentligt ägda bolag, stiftelser, med flera) har fått bygglov för en åtgärd på kvartersmark för allmänt ändamål.

Fastigheten Tierp 108:1 ägs av Tierpsbyggen som är ett kommunägt bostadsföretag. Tillsammans med Tierps kommun har Tierpsbyggen ett gemensamt intresse för hur fastigheten ska nyttjas. Med bakgrund i detta bedöms eventuella risker med kombinationen enskild & allmän kvartersmark som små.

PLANEKONOMI

Framtagande av detaljplanen bekostas av sökande, i detta fall det kommunala fastighetsbolaget Tierpsbyggen AB. Planarbetet regleras genom planavtal upprättat mellan kommunen och plansökanden. Planavgift tas därför inte ut i samband med framtida bygglov.

FORTSATT PLANARBETE

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

Samråd	tredje kvartalet 2023
Granskning	andra kvartalet 2024
Antagande i kommunstyrelsen	tredje kvartalet 2024
Laga kraft	tredje kvartalet 2024

Medverkande kommunala tjänstemän

Emma Andersson, planarkitekt