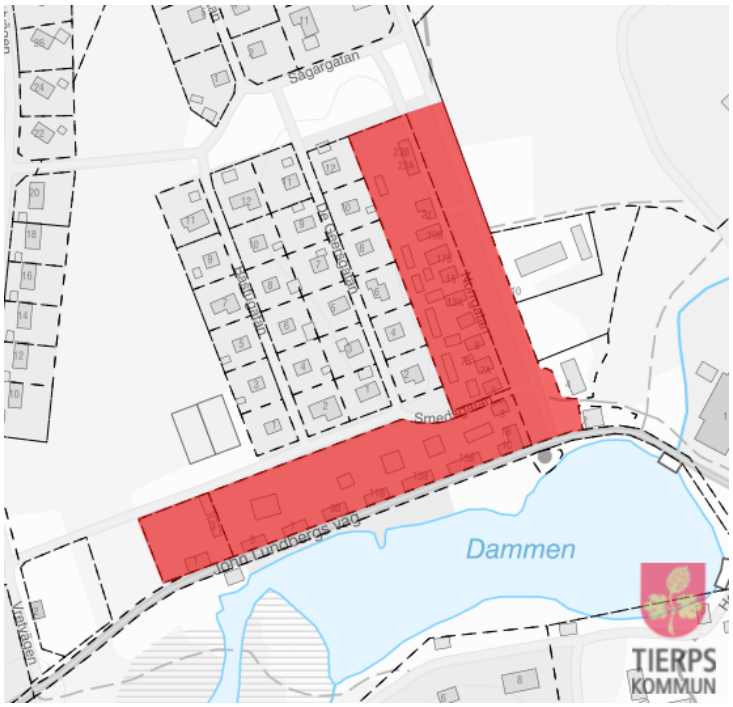
Plan: DP 541 – Del av Karlholms bruksbebyggelse
Planförfarande: Standard
Dnr: EDP 2019.937
Datum: 2021-06-01
Handläggare: Markus Norbäck



PLANBESKRIVNING
SAMRÅDSHANDLING

DP 541 – Del av Karlholms bruksbebyggelse

DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Karlholm 1:26 m.fl., Tierps kommun

Tillväxt- och samhällsbyggnad
Besöksadress: Centralgatan 7
815 80 TIERP
www.tierp.se

Handläggare
Markus Norbäck
Telefon: 0293 – 21 80 00
E-post: plan@tierp.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING 5
1.1 Bakgrund och syfte 5
1.2 Läsanvisning 6
1.3 Planprocessen 7
2 PLANDATA 8
2.1 Geografisk läge 8
2.2 Areal 8
2.3 Markägoförhållanden 8
2.4 Markanvändning 8
3 BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN 9
4 BARNPERSPEKTIV 10
5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 11
5.1 Riksintresse 11
5.2 Visionen 12
5.3 Översiktliga planer 12
5.4 Gällande detaljplaner 12
5.5 Planprogram 12
5.6 Kulturmiljöprogram 12
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 13
6.1 Bebyggelse 13
6.2 Kulturmiljö 14
6.3 Ledningar 17
6.4 Samhällsservice 17
6.5 Natur 18
6.6 Trafik 18
6.7 Geotekniska förhållanden 19
6.8 Miljö, hälsa och risk 19
6.9 Teknisk försörjning 20
7 PLANBESTÄMMELSER 22
7.1 Användningsbestämmelser för kvartersmark 22
7.2 Användningsbestämmelser för allmän platsmark 22

7.3 Egenskapsbestämmelser 23
7.4 Administrativa bestämmelser 25
8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 26
8.1 Organisatoriska frågor 26
8.2 Fastighetsfrågor 27
8.3 Ekonomiska frågor 27
9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 28

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta (SR) – 2021-06-01
- Planbeskrivning (SR) – 2021-06-01
- Undersökning om betydande miljöpåverkan – 2021-06-01
- Fastighetsförteckning – 2020-12-02

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund och syfte

Samhället i Karlholm utvecklades kring Karlholms bruk med sitt kommunikationsmässigt lämpliga läget vid Tämnaråns utflöde. Bruket anlades på 1720-talet som masugn under Lövsta bruk sedan arbetet med att återuppbygga Lövsta efter ryska angreppet 1719 tagit så hårt på de omgivande skogarna att endast en av de två masugnarna kunde drivas. Vid mitten av samma århundrade uppfördes arbetarbostäder i takt med brukets utveckling. Bostäderna är belägna längs Norrgatan och John Lundbergs väg, direkt norr om bruksdammen. De båda bostadslängorna är placerade enligt en delvis genomförd idealplan och bidrar idag starkt till det kulturhistoriska uttrycket ur ett arkitektoniskt- och teknikhistoriskt perspektiv.

Bebyggelsen inom planområdet är kulturhistoriskt värdefull och därmed angeläget att bevara ur ett samhällshistoriskt perspektiv. Aktuellt område är inte detaljplanelagt sedan tidigare vilket innebär att bebyggelsen saknar skydd i detaljplan. Att utreda och identifiera platsens kulturvärden genom detaljplaneläggning är fördelaktigt för framtida underhåll och utveckling samt underlättar vid bygglovsprövningar.

Med anledning av detta har utskottet för samhällsbyggnad, 2019-06-18 § 75, beslutat att ge positivt planbesked och samhällsbyggnadsenheten i planuppdrag att utreda platsens mark- och vattenanvändning enligt plan- och bygglagen.

Detaljplanen syftar till att belysa bebyggelseområdets kulturhistoriskt värdefulla betydelse och skydda dess kvalitéer inför framtiden. I huvudsak innebär det att identifiera och tydliggöra bebyggelsens kulturhistoriska värden. Särskilt värdefulla kvalitéer redogörs för att inte riskera att dem förvanskas i framtiden. Samtidigt tydliggörs platsens förutsättningar för att användas och utvecklas.

Planläggning innebär en lämplighetsprövning av markanvändningen, i detta fall medför det att bekräfta befintlig användning som bostadsändamål.

Huvuddrag
I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande plan:

- Befintlig markanvändning bostäder (B) inom fastigheterna Karlholm 1:26 och Karlholm 1:34 bekräftas i detaljplan. Platsen är sedan tidigare inte detaljplanelagd.
- Bebyggelsens karaktärsdrag identifieras och tydliggörs. Det vill säga hur den ska bibehållas i form, storlek, och färgsättning.
- Särskilt värdefulla kulturvärden ges varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i plankarta för att klargöra dess betydelse och underlätta framtida bygglovsprövningar. Bestämmelserna ska läsas och tolkas ihop med planbeskrivningen.
- Det redan anlagda torget anges som allmän platsmark (TORG) och möjliggör således för fastighetsreglering av den del torg-mark som idag ligger inom den privata fastigheten Karlholm 1:26.
- Smedsgatan planläggs som allmän platsmark (GATA).

1.2 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.

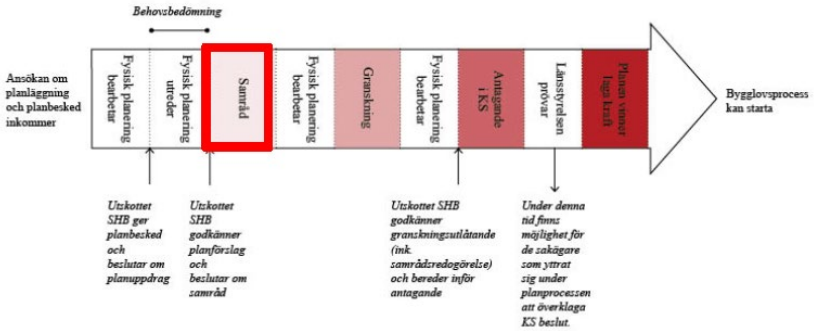
Plankartan
En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och den handling som främst utgör grunden för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivning
Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Planbeskrivningen redogör platsens förutsättningar och förändringar som detaljplanen medför.
Planbeskrivningen ska även verka som stöd till tolkning av plankartan och förtydliga detaljplanens konsekvenser. Genomförandedelen i planbeskrivningen har som funktion att förtydliga och säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Exempelvis som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan parter eller liknande efter att detaljplanen fått laga kraft.

Kompletterande handlingar
Beroende på planens omfattning och vilken process kommunen väljer för att ta fram planen, kan det behövas ytterligare handlingar. Det kan vara olika typer av utredningar eller liknande.

1.3 Planprocessen

Planarbetet handläggs enligt *standardförfarande* enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanens syfte bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och antas inte medföra negativ miljöpåverkan. Planen bedöms därtill begränsad i sin omfattning vilket stödjer val av förfarande (figur 1).

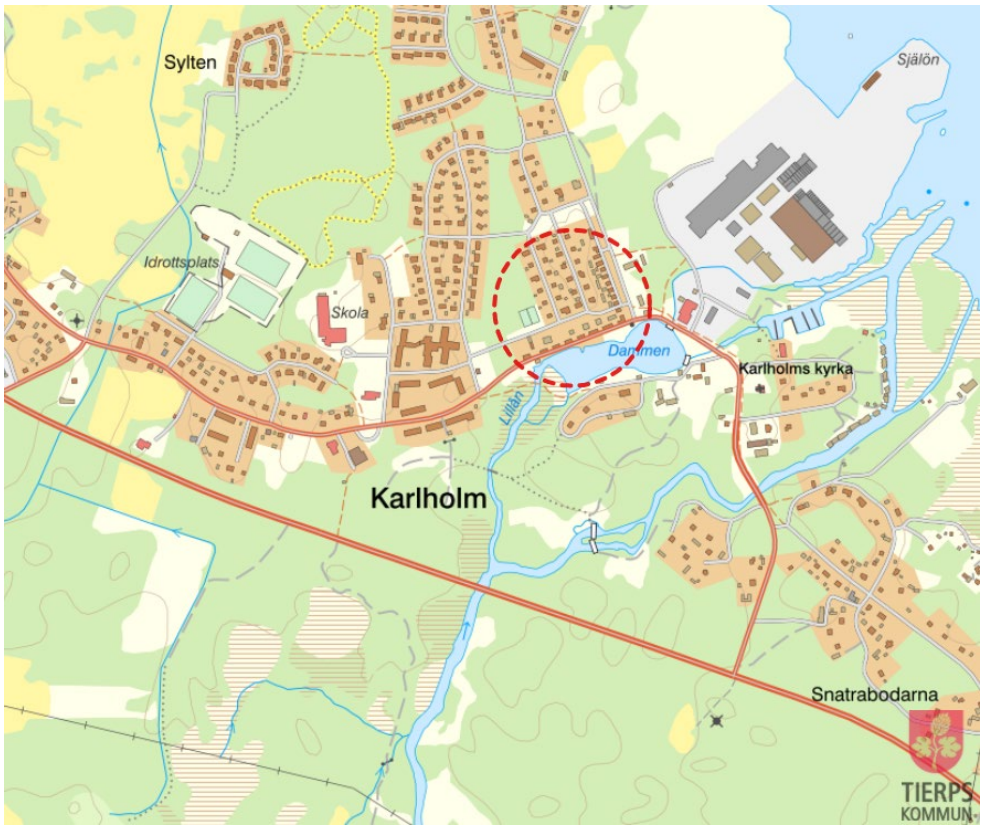


Figur 1. Planprocessen för standardförfarande, Tierps kommun.

2 PLANDATA

2.1 Geografisk läge

Planområdet är beläget i centrala delen av Karlholm, med anslutning ifrån John Lundbergs väg och bruksdammen i söder.



Figur 2. Rödstreckad linje visar planområdets geografiska lokalisering.

2.2 Areal

Planområdets ytmässiga storlek är cirka 26 000 m^2.

2.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna Karlholm 1:26 och Karlholm 1:34 är i privat ägo. Övrig mark inom planområdet är kommunägd.

2.4 Markanvändning

Nuvarande markanvändning utgörs av bostäder med tillhörande komplementbyggnader. Marken är inte detaljplanelagd sedan tidigare. Därtill ingår allmän platsmark i form av torg och gata samt park.

3 BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

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

Kommunens ställningstagande
Efter genomförd undersökning har kommunen bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Dessa frågor bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanen vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas i samband med upprättande av detaljplanen.

Miljömål
God bebyggd miljö är ett av 16 miljökvalitetsmål beslutade av Riksdagen år 2012. Syftet med målet är att nå en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till god regional och global miljö.

Inom miljömålet god bebyggd miljö finns tio preciseringar där kulturvärden är en av dessa. Där framgår att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelse miljöer samt platser och landskap ska bevaras, användas och utvecklas.

Detaljplanen bedöms starkt bidra till miljökvalitetsmålet god bebyggd miljö genom att belysa bebyggelseområdets kulturhistoriskt värdefulla betydelse och säkra dess kvalitéer inför framtiden. Därtill bedöms planens bekräftande av nuvarande markanvändning inte motverka något av de övriga miljökvalitetsmålen.

4 BARNPERSPEKTIV

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Den fysiska planeringen har ens stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer vilket innebär att ett stort fokus krävs på detta när planerar och utformas våra livsmiljöer.

Sedan 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkra alla barns mänskliga rättigheter. Det innebär att för varje beslut som får påtagliga eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning utifrån barnets bästa göras.

Eftersom detaljplanen innebär en bekräftelse av nuvarande markanvändning och några avvikelser ifrån barnkonventionen inte påträffats är bedömningen att det inte medför några negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv. Detaljplanen bedöms därmed följa barnkonventionen.

5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

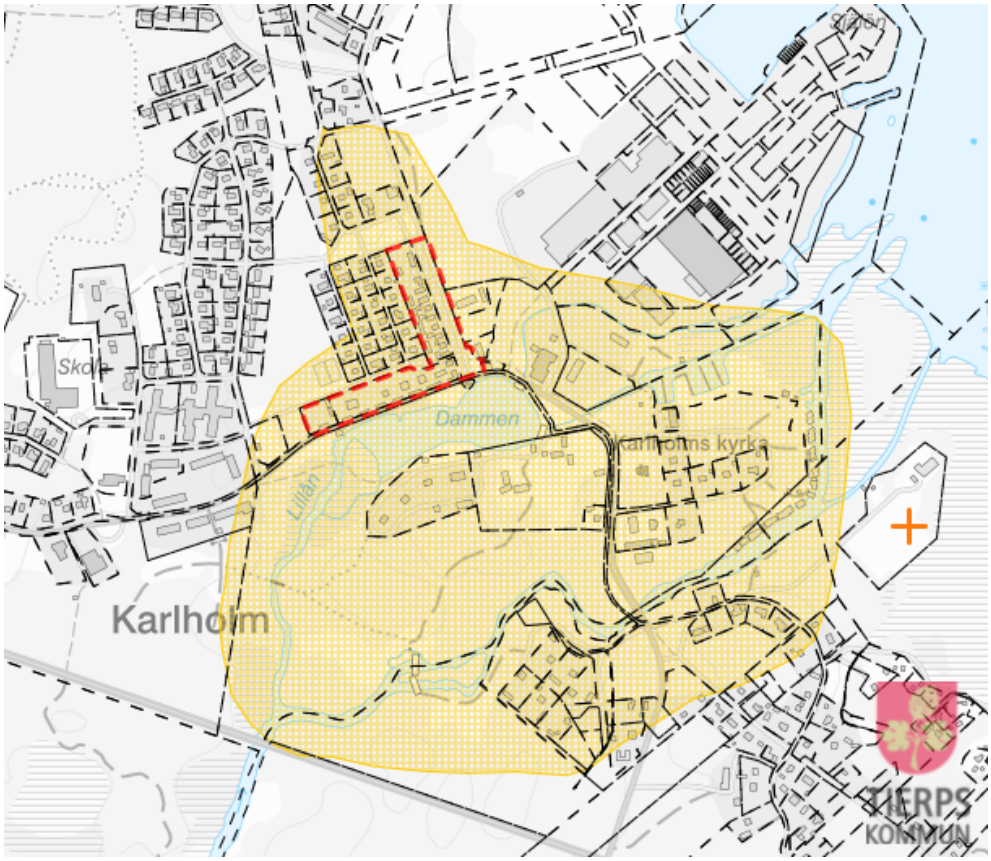
5.1 Riksintresse

Karlholms bruk utgör ett riksintresse för kulturmiljövården [C 3]. I beskrivningen framgår att bruksmiljön är intressant ur ett arkitektur- och teknikhistoriskt perspektiv. Bebyggelsen är av vallonbrukskaraktär med en delvis genomförd idealplan och enhetlig bebyggelsestruktur med arbetarbostäder från 1720-talet och framåt längs bruksgatorna.

Karlholms plan visar likheter med moderbruket Lövsta och är typisk för de stora vallonbruken. Syftet var att skapa en idealplan i form av kvadrat med enhetlig bostadsbebyggelse. I Karlholm byggdes två av kvadratens gator färdiga och det är utmed dessa vi ser de gamla arbetarnas faluröda envåningsbyggnader idag.

Uttryck för riksintresset är enligt följande; Järnbruk under Lövsta bruk med bruksgator, arbetarbostäder, klockstapel, liten herrgårdsanläggning, brukskyrka och industriområde med lanchiresmedja samt bruksdamm.

Detaljplanen behandlar arbetarbostäderna längs bruksgatorna.



Figur 3. Kartskikt som visar riksintresse för kulturmiljövård i gult och planområdet s i rött.

5.2 Visionen

Detaljplanen bedöms inte strida mot visionen för Tierps kommun (2015).

5.3 Översiktliga planer

Gällande översiktsplan (2010-2030) belyser betydelsen av kulturmiljöer i kommunens historia. Kulturmiljöerna ger identitet till platsen och viktiga att vårda och bevara för kulturarvet. Kulturhistoriska värden är en del av hållbar utveckling.

Översiktsplanen rekommenderar generellt att inom utpekade kulturhistoriskt värdefulla områden ska förändringar ske varsamt så att miljön eller bebyggelsens värden tillvaratas. Översiktsplanen nämner att detaljplaner och områdesbestämmelser kan användas som verktyg för att skydda värdefulla byggnader och miljöer genom rivningsförbud och skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Översiktsplanen rekommenderar specifikt för Karlholm att bruksmiljöerna ska beaktas.

5.4 Gällande detaljplaner

Aktuellt planområde är inte detaljplanelagt sedan tidigare, dvs. saknar detaljplan.

5.5 Planprogram

Något planprogram har inte upprättats i samband med planarbetet.

5.6 Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av kommunens kulturmiljöprogram *Tierp tar tillvara*.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Bebyggelse

Planområdet består av arbetarbostäder uppförda vid mitten av 1700-talet vilka är belägna längs bruksgatorna i Karlholm. Byggnaderna är småskaliga och rödfärgade timmerbyggnader med tillhörande källar- och förrådsbodar på gårdarna. Byggnaderna ligger längs Norrgatan och John Lundbergs väg. Bebyggelsen utgör än idag bostadsändamål.

Längs John Lundbergs väg är huvudbyggnaderna förlagda i en linje med långsida i direkt gräns till gatan. Bakom dessa är uthus förlagda av ursprungligen samma smala byggnadstyp, men dessa har med tiden kompletterats med utbyggnader vilket gör att dem upplevs mer oregelbundna och inte i en lika tydlig symmetri som bostadshusen. Komplementbyggnaderna har således en mer varierad form där vissa är mer kvadratiska till sin form. Huvudbyggnaderna är däremot mer identiska med sin långsmala form, bortsett från viss variation i längd.

Huvudbyggnaderna läng Norrgatan är något mer varierande i sin form och inte lika avlånga. Byggnaderna längs Norrgatan är, till skillnad mot de längs John Lundbergs väg, förlagda med gaveln mot gatan. Bebyggelsen i planområdet är alltså placerad med långsidor i sydläge. Sannolikt för att ge så mycket ljusinsläpp som möjligt då det är troligt att varje byggnad ursprungligen inrymt fler hushåll än idag. Placeringen tyder på en väl genomförd och planerad idealplan för bebyggelsen.

Figur 4. Byggnadstyper kategoriserade i bostad (gult), komplementbyggnad (grönt) och ekonomibyggnad (rött).

6.2 Kulturmiljö

Särskilt värdefull byggnad
En byggnad som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas enligt 8 kap. 13 § i PBL. Byggnadens värde anses vara så stort att dess bevarande utgör ett allmänt intresse. Bestämmelsen enligt 8 kap. 13 § (PBL) kan även omfatta bebyggelseområden, allmänna platser, tomter eller bygglovspliktiga anläggningar. Förbud mot förvanskning gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. Det kan gälla såväl enskilda byggnader som bebyggelsemiljöer vilka representerar olika tidsepoker eller är karaktäristiskt från skilda sociala miljöer.

Riksintresse för kulturmiljövården omfattar stor del av Karlholms bruk och beskriver området som arkitektur- och teknikhistoriskt intressant bruksmiljö, där arbetarbostäderna ingår i detta.

Kommunen bedömer att arbetarbostäderna är särskilt värdefulla byggnader och omfattas därmed av 8 kap 13 § i PBL. Eftersom bebyggelsen betraktas

som särskilt värdefull med ett allmänintresse att bevara för framtiden omfattas den i detaljplan av rivningsförbud (**r**). Rivningsförbudet gäller för bostadslängorna och ett flertal utpekade komplementbyggnader, se plankarta.

Varsamhetsbestämmelser
Genom att utforma varsamhetsbestämmelser tydliggör kommunen viktig information till fastighetsägare i det aktuella området. Bestämmelserna underlättar vid kommande bygglovsprövning. Varsamhetsbestämmelser beskriver vilka egenskaper en byggnad ska ha utifrån dess kulturvärden, de kan vara mer eller mindre detaljerade anvisningar. Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Nedan beskrivs och förtydligas identifierade kulturvärden som ligger till grund för varsamhetsbestämmelser i plankarta.

Bostadsbyggnaderna har röd slamfärg i stående panel med kraftigt dimensionerad locklistning. Knutar är inbyggda och vindskivor är rödmålade. I plankarta anges därmed att fasader ska vara målade med röd slamfärg.

Flera av uthusen inom Karlholm 1:26 har helt eller delvis murad bottenvåning med natursten och i vissa partier slaggsten. På minst ett av uthusen är även timmerstockarna synliga på överbyggnaden över bottenvåningens stenfasad. I plankarta anges därmed att komplementbyggnader med synliga stenfasader ska bibehållas och får ej täckas med putsfärg eller inbyggnad.

Gemensamt för bostadsbyggnaderna inom Karlholm 1:26 längs både John Lundborgs väg och Norrgatan är att socklarna består av natursten, mer eller mindre synliga. I plankarta anges därmed att huvudbyggnadernas socklar ska bibehållas i sin utformning med synlig natursten.

Inom Karlholm 1:26 är de flesta fönster indelade i tre delar med spröjs, alltså sex rutor. Fönstren har kopplade bågar med spröjs i både ytter och innerbåge med glas som ser ut att vara av valsad typ vilket ger ett vågigt intryck. Komplementbyggnader har mer kvadratiska fönster placerade i par med fyra rutor per båge. Samtliga fönster är vita med vita foder.

Fönstren ska bevaras i form och material. Det är viktigt att bevara glasets karaktär, enligt beskrivning ovan, och i den mån det är möjligt använda liknande glas vid reparation. Energiglas kan accepteras som en kompletterande båge på insidan. Det väsentliga är att bibehålla karaktärsdragen eftersom dem utgör stor del av bebyggelsens kulturhistoriska uttryck.

Vid underhåll ska vit lineoljefärg och lineoljekit användas. Endast om fönster kan anses vara i så dåligt skick att dem inte går att underhålla är det möjligt att byta ut. I sådana fall ska lika i trä ersätta de gamla och även målas med lineoljefärg och lineoljekit. Glaset förs över eller ersätts av liknande glas. I plankarta anges därmed att fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

Med hänsyn till detta har planbestämmelsen k_1 utformats.

k_1 – *Fasader ska vara målade med röd slamfärg. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Huvudbyggnadernas socklar ska bibehållas i sin utformning med synlig natursten. Komplementbyggnader med synliga stenfasader ska bibehållas och får ej täckas med putsfärg eller inbyggnad.*

Byggnaderna inom fastigheten Karlholm 1:34 skiljer sig ifrån den övriga bostadsbebyggelsen vad gäller volym och utformning. Byggnaderna är däremot en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och har gemensamma karaktärsdrag. Därmed anges i plankarta att bebyggelsens väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring. Denna planbestämmelse syftar till att byggnaderna inom fastigheten Karlholm 1:34 även i fortsättningen ska harmonisera med övrig intilliggande kulturhistorisk bebyggelse. Bestämmelsen avser att även i framtiden använda röd slamfärg med listverk i vitt och nuvarande fönsterutformning. Detta för att inte riskera att de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdragen i området påverkas negativt.

Med hänsyn till detta har planbestämmelsen k_2 utformats.

k_2 – *Bebyggelsens väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring.*

Övriga rekommendationer
Inom fastigheten Karlholm 1:26 är byggnaders tak av sadeltakstyp med undantag för vissa tillbyggnader på komplementbyggnader och över farstukvistar. Farstukvistarna är av enklare karaktär med pulpettak, de flesta är troligen sentida. Farstukvistarna bör rimligtvis även i framtiden ha enkla pulpettak. Taktäckningen på byggnaderna består av tvåkupigt betongtegel, i vissa fall tvåkupigt lertegel. Vid underhåll och renovering bör takmaterial bevaras så långt det är möjligt.

Skorstenarna är i huvudsak i rött tegel men vissa som avviker i mer gulaktig nyans. Skorstenarnas utseende är en del av de karaktärsdrag som finns i kulturmiljön. Skorstenarna bör därför inte kläs in med plåt.

Bostadsbyggnadernas dörrar är släta och ljust gröna med ett mindre fönster i översta tredjedelen. Uthusen har övervägande svarta trädörrar utan fönster vilket ska bibehållas i sin utformning även i framtiden.

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

Förundersökning vid ändring av byggnader
Enligt Boverkets byggregler avsnitt 2:311 bör ändringsarbeten föregås av en förundersökning där byggnadens kulturvärden och övriga kvaliteter samt brister tydliggörs. Omfattningen av förundersökningen bör anpassas till åtgärdens omfattning. Detta bör ske innan bygglovsansökan skickas in.

6.3 Ledningar

Ledningar för allmännyttiga ändamål anges som markreservat för ledningar fram till och med den punkt där det allmänna ansvaret upphör. Ett ”u”- och ”l”- område innebär dock ingen ledningsrätt. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av lantmäteriet. Uppgifter om säkerhetsavstånd framgår av elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Krävs åtgärd vid exploatering bekostas detta av den part som initierar åtgärden.

Inom planområdet finns befintliga ledningsdragningar, både underjordiska och luftledningar. Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. VA-ledningar som även matar grannfastigheter är markerat med markreservat för underjordiska ledningar (u) i plankarta, och får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till underjordiska ledningar för reparation och underhåll försvåras.

6.4 Samhällsservice

Service
Planområdet är beläget centralt i Karlholm. Inom promenadavstånd finns utbud av offentlig och kommersiell service som exempelvis skola, badanläggning, livsmedelsbutik. Även idrottsanläggning finns i nära anslutning.

Kollektivtrafik
Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet, läng med John Lundbergs väg. Planförslaget medför ingen påverkan gällande kollektivtrafiken.

6.5 Natur

Inom planområdet bland kulturbebyggelsen finns alléer längs Smedsgatan och Norrgatan. Längs Smedgatan står ett tjugotal lindar. Ytterligare några träd, troligtvis pelarekar, återfinns längre in på tomtmarken ifrån Smedsgatans lindallé.

Allén längs Norrgatan, inom kommunägd mark, består av olika trädslag, i huvudsak askar. Några av träden är dessutom betydligt yngre är resten av allén, sannolikt är dessa ersättningsträd vilka planterats efter att ursprungliga träd tagits ned.

Sammantaget bidrar alléerna till platsens kulturhistoriska uttryck samtidigt som dem fungerar som spridningskorridor för fåglar och insekter. Alléer är biotopskyddade enligt miljöbalken 7 kap 11 §.

Inom planområdet finns även andra träd som står separat eller i grupp. Då dem sannolikt har stamdiameter på minst 80 centimeter i brösthöjd klassas dessa som särskilt skyddsvärda. Även dessa träd bidrar till det kulturhistoriska uttrycket och utgör en viktig funktion för utrotningshotade arter.

Innan eventuella åtgärder är anmälan om samråd aktuellt enligt 12 kap 6 § miljöbalken där länsstyrelsen är tillsynsmyndighet. Om ursprungliga eller ersättningsträd behöver tas ned ska dessa ersättas med nya för att bibehålla alléernas kulturhistoriskt viktiga betydelse.

6.6 Trafik

Trafiksituation
John Lundbergs väg utgör huvudgata genom samhället och trafikeras i större omfattning än övriga gator inom och i angränsning till planområdet.

Parkering
Parkeringsytor för boende och besökare nås via Norrgatan eller Smedsgatan.

Planförslagets påverkan på trafik
Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning. Planens konsekvenser innebär inte någon ökning av trafiktillförsel i området. Planens

genomförande bedöms sammantaget inte medföra någon förändring av framtida trafiksituation som skulle innebära behov av trafikåtgärder.

6.7 Geotekniska förhållanden

Jordarter
Enligt kommunal kartering består marken i huvudsak av sandig morän.

Dagvattenhantering
Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning. Platsen bedöms klara nuvarande dagvattenhantering och planens genomförande innebär inte några förändringar som skulle innebära någon väsentlig påverkan i framtiden. Enligt SGU:s kartering visar marken medelhög genomsläpplighet.

Figur 5. Gul färg motsvarar medelhög genomsläpplighet.

6.8 Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar
Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Buller
Detaljplanen innebär främst en bekräftelse av befintlig markanvändning.

Planen bedöms inte medföra någon påverkan av trafikbuller verksamhetsbuller som kräver vidare utredningar.

Radon
Radon är radioaktiv gas som finns i mark, vatten och luft. Enligt kommunal kartering utgör planområdet och dess omgivning inte något riskområde vad gäller radon.

Översvämningsrisk
Enligt kartering över 200- årsflöde löper planområdet inte någon översvämningsrisk.

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

6.9 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Planområdet är beläget inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Befintliga vatten- och avloppsledningar löper längs gatorna inom och i anslutning till planområdet.

Figur x. Kartbilden visar vatten- och avloppsledningar i området.

Vattenskyddsområde
Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Dagvatten
Kommunalt dagvattennät finns utbyggt i planområdet.
Fiber
Fiberdragning finns att ta hänsyn till inom planområdet.

Luftledningar
Luftledningar finns att ta hänsyn till inom planområdet.

Sociala aspekter

Tillgänglighet och jämställdhet
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"*.

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).

Landskapet i bebyggelse-området är flackt vilket ger goda förutsättningar för framkomligheten i området. Gång- och cykelvägen är en viktig förbindelselänk till och från området, till de boende samt förskolan.

Barnkonsekvenser
I *Policy för barnkonventionen i Tierps kommun*, antagen av kommunfullmäktige § 15/2011, står följande;
"*Alla beslut och allt arbete i Tierps kommun ska utgå från och göras i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) och gällande svensk lagstiftning. Kommunerna har genom sitt planmonopol ansvar för att införliva barnkonventionen i den fysiska planeringen*."

Planområdet ligger centralt i Karlholm med närhet till lekplatser. Tennisbana finns i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten till grönområden motiverar till lek och utevistelse. Området har goda gång- och cykelförbindelser vilket medför att barn- och ungdomar lättillgängligt kan ta sig till fritidsaktiviteter etc.

7 PLANBESTÄMMELSER

7.1 Användningsbestämmelser för kvartersmark

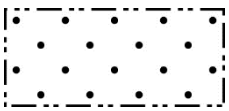
Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
B	Bostäder	Bestämmelsen bostäder (B) tillåter bebyggelse för bostäder av varaktig karaktär. Även gruppbostäder och liknande typer av boenden får förekomma, så länge som vårdinslaget inte är för stort. Inom användningen tillåts även bostadskomplement av olika slag, 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.

7.2 Användningsbestämmelser för allmän platsmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
GATA	Lokal trafik i området	Användningen GATA avser gator för fordonstrafik såväl som gång- och cykeltrafik. Användningen används främst för de gator som avser trafik som har målpunkt vid gatan. Bestämmelsen tillåter vanliga trafikanordningar. Ingen egenskapsbestämmelse som avgör var trafikanordningar förekommer. Utformningen av gatan bör vara sådan att den leder till låg hastighet och hög säkerhet, och bör följa VGU (vägar och gators utformning).

TORG	Torg med tillhörande verksamheter	Användningen torg används för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. Torg är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknas omfattande vegetation.
PARK		Användningen Park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

7.3 Egenskapsbestämmelser

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 gatukorsning.
	Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter	Högsta tillåtna byggnadshöjd reglerar avståndet från markplan till skärningen mellan fasadplan. Bestämmelsen definieras som avståndet från den markmedelnivå som marken har invid byggnaden.
f_1	Byggnader ska utformas med sadeltak	Utformningsbestämmelsen syftar till att eventuella kommande byggnadsverk anpassas till befintlig bebyggelse.

f_2	Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till den historiskt värdefulla bebyggelsen	Utformningsbestämmelsen syftar till att eventuella kommande byggnadsverk anpassas till befintlig bebyggelse.
e	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20%	Byggrättsbestämmelsen reglerar högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea. Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken. Utnyttjandegraden räknar både befintlig och eventuellt tillkommande bebyggelse, i detta fall totalt högst 20% byggnadsarea per fastighetsarea.
r	Rivningsförbud	Bestämmelser om rivningsförbud syftar till att skydda byggnader som är särskilt värdefulla.
k_1	Fasader ska vara målade med röd slamfärg. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Huvudbyggnadernas socklar ska bibehållas i sin utformning med synlig natursten. Komplementbyggnader med synliga stenfasader ska bibehållas och får ej täckas med putsfärg eller inbyggnad	Varsamhetsbestämmelser vilka karaktärsdrag och värden hos byggnadsverket som varsamheten speciellt ska inriktas på.
k_2	Byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring	Varsamhetsbestämmelser vilka karaktärsdrag och värden hos byggnadsverket som varsamheten speciellt ska inriktas på.
▷--o--o--o--◁	In- och utfart är inte tillåten	Utfartsförbud.

7.4 Administrativa bestämmelser

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
Genomförande-tid	Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är den tidsrymd som inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark.	Huvudmannaskap innebär ett ansvar om att anlägga, sköta och underhålla allmän plats.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Den administrativa bestämmelsen betyder markreservat för underjordiska ledningar. Bestämmelsen brukar kombineras med egenskapsbestämmelsen *prickmark* för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningar.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.1 Organisatoriska frågor

Nollalternativ
Nollalternativ innebär att bebyggelsen kommer att sakna skyddsbestämmelser i detaljplan som underlättar vid bygglovsprövningar. Området blir dessutom fortsatt ej detaljplanelagt.

Genomförandetid
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.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från och med den dag som planen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess att den upphävs, ändras eller ersätts.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ska ansvara för anläggande, skötsel och underhåll av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för.

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

Samråd…….andra kvartalet 2021

Granskning……..….tredje kvartalet 2021

Antagande KS……..fjärde kvartalet 2021

Laga kraft…….första kvartalet 2022

8.2 Fastighetsfrågor

Fastighetsbildning
Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten.

I samband med detaljplanen blir fastighetsreglering aktuellt. Del av det redan anlagda torget sträcker sig inom fastigheten Karlholm 1:26. För att justera detta möjliggör detaljplanen för en fastighetsreglering. Den del av torget som sträcker sig inom Karlholm 1:26 föreslås anges som allmän plats och överföras till del av den kommunala fastigheten Karlholm 1:48. Användningsgräns har därför ritas enligt föreslagen framtida fastighetsgräns.

Kommunen ansvarar för och bekostar framtida förrättning. Fastighetsägare har rätt till ersättning för inlösen av mark.

8.3 Ekonomiska frågor

Planekonomi
Framtagande av detaljplanen finansieras av kommunen. Planavgift får endast tas ut i samband med bygglov om planen är till nytta för fastigheten, till exempel genom att öka byggrätter eller liknande. Detaljplanen syftar endast till att klarlägga kulturvärden inom berörda fastigheter vilket innebär att någon planavgift inte tas ut i samband med bygglovsansökan.

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

9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Markus Norbäck, planarkitekt
- Kent Bingström, kommunantikvarie
- Maria Berg, naturvårdshandläggare

……

Markus Norbäck - planarkitekt

Tillväxt- och samhällsbyggnad
2021-06-01