

Plan: DP 1054:2 – Unionen, etapp 2
Planförfarande: Utökat
Dnr: EDP 2017.1191
Datum: 2017-09-26
Handläggare: Adam Nyström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

DP 1054:2 Unionen, Tierp, etapp 2

FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING AV DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Tierp 4:40, 4:41, samt del av Tierp 87:5 och 2:1

Samhällsbyggnadsenheten

815 80 TIERP
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-2180 00, Fax: 0293-129 69
E-post: medborgarservice@tierp.se

Handläggare

Adam Nyström
Kommunarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten
Telefon: 0293-218137
Adam.Nystrom@tierp.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING
2. INLEDNING
 - 2.1 Planens syfte och huvuddrag
 - 2.2 Läsanvisningar
 - 2.3 Planprocessen för denna detaljplan
 - 2.4 Bedömning av miljöpåverkan
 - 2.5 Tidigare ställningstaganden
3. PLANDATA
 - 3.1 Geografiskt läge
 - 3.2 Areal
 - 3.3 Markägförhållanden
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
 - 4.1 Statliga intressen
 - 4.2 Underjordiska ledningsdragningar
 - 4.3 Samhällsservice
 - 4.4 Natur
 - 4.5 Miljö, hälsa och risk
 - 4.6 Kulturmiljö
 - 4.7 Stadsbild
 - 4.8 Trafik
 - 4.9 Sociala aspekter
 - 4.10 Nollalternativ
5. PLANENS INNEHÅLL
 - 5.1 Användning av allmän platsmark
 - 5.2 Användning av kvartersmark
 - 5.3 Egenskapsbestämmelser
 - 5.4 Administrativa bestämmelser
6. PLANENS GENOMFÖRANDE
 - 6.1 Ansvarsfördelning
 - 6.2 Huvudmannaskap
 - 6.3 Fastighetsrättsliga frågor
 - 6.4 Upphävande av tomtindelningar
 - 6.5 Ersättning på grund av skyddsbestämmelse
 - 6.6 Planekonomi
 - 6.7 Genomförandetid
 - 6.8 Planläggningsarbetets tidsplan

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (granskning 1)
- Granskningsutlåtande (granskning 2)
- Behovsbedömning
- Barnchecklista
- Fastighetsförteckning
- Miljöteknisk markundersökning PM (2017-06-01)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR)
- Geoteknisk undersökning (PM)
- Resultat från provtagningar för markföroreningar
- Bullerutredning
- Kulturhistorisk bedömning
- Skuggstudie

1. SAMMANFATTNING

Den 29 december 2015 inkom en ansökan om ersättning av detaljplan för fastigheten Tierp 87:5 i centrala Tierp. Sökande är HSB, som också är ägare till fastigheten. I ansökan önskar HSB att kommunen ska pröva markens lämplighet för bostäder och vård.

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2016-01-26 § 7 att ge sökande positivt planbesked samt att uppdra samhällsbyggnadsenheten att påbörja arbetet med ersättande av detaljplan.

Utöver Tierp 87:5 har också del av den kommunala fastigheten Tierp 2:1 kommit att inkluderas i planområdet för att se över områdets trafikmiljö. Vidare har fastigheterna Tierp 4:40, 4:41 samt Tierp 87:1, 87:2 och 87:3 med fler kommit att inkluderas i planområdet inför samråd med syfte att göra en översyn av områdets värdefulla kulturmiljö, se över områdets gällande planbestämmelser och vid behov aktualisera dessa med syfte att möjliggöra för förtätning i detta centrala kvarter. Planområdet var ursprungligen större och innefattade under det inledande samrådsskedet även fastigheterna Tierp 85:7 och 85:8 med syftet att pröva förtätning av kvarteret söder om Grevegatan. Efter samrådet har detaljplanen delats och fastigheterna Tierp 85:7 och 85:8 planläggs fortsättningsvis i detaljplanen DP 1062 Kv. Köpmannen. Inför granskning har en del av fastigheten Tierp 90:1 införlivats i planområdet för att göra plats för en ny transformatorstation vars syfte är att stärka elförsörjningen i området.

Efter granskning har kommunen kompletterat planhandlingarna med information från den miljötekniska markundersökningen som genomfördes under våren 2017. Planområdet delades ännu en gång, i en etapp 1 samt en etapp 2, och kommunen valde att gå ut på en andra granskning med de nya planförslagen. Det här är planförslaget för **etapp 2**.

Fastigheten Tierp 87:5 är belägen i centrala Tierp längs med Norra Esplanaden, cirka 150 meter norr om Ostkustbanan. Markanvändningen på Tierp 87:5 regleras för närvarande av stadsplan D52 som kvartersmark för bostadsändamål (**B**), den västra delen av fastigheten som sammanhållen bebyggelse i tre våningsplan och den östra delen av fastigheten som fristående bebyggelse i öppet byggnadssätt. Idag är fastigheten till största delen obebyggd. Den norra och nordvästra delen samt den östra delen utgörs av två grusplaner. I fastighetens mitt finns en viss förekomst av träd och buskage. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten är belägen på dess sydvästra del och utgörs av en villa med tillhörande uthus och trädgård. Etapp 2 avser endast den östra delen av fastigheten Tierp 87:5.

Planförslaget innebär att bostadsändamål även fortsättningsvis kommer att medges på Tierp 87:5, men planförslaget medger sammanhållen bebyggelse istället för friliggande bebyggelse på östra delen. Till skillnad från gällande plan där tillåten byggnadshöjd är 7,6 meter och max två våningar anges i planförslaget istället en högsta tillåtna taknockshöjd av 15 meter. Planförslaget innebär att fastigheten får utfartsförbud mot Åskarbygatan.

Inom fastigheten Tierp 87:5 har markföroreningar till följd av tidigare verksamhet (bilskrot) identifierats. För att säkerställa att sanering genomförs innan den berörda fastigheten bebyggs förses plankartan med en bestämmelse om villkor för lov (**a**₁) för den delen av planområdet.

Längs planområdets norra del löper Nämndemansgatan. Idag finns smala trottoarer på vardera sidan om gatan. Båda trottoarerna är i behov av upprustning. För att skapa en säker trafikmiljö för fotgängare och samtidigt kunna ha en tillfredsställande bredd på Nämndemansgatans körbanor föreslås en omdaning av gatan. En bredare gångväg föreslås längs med den norra sidan av gatan. Av utrymmesskäl finns inte möjlighet att anlägga en regelrätt dimensionerad (enligt kommunens cykelplan) gång- och cykelväg.

Den äldre bebyggelsen på Tierp 4:40 och Tierp 4:41 förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser (**q**, **k**). Delar av bebyggelsen får även rivningsförbud (**r**). En del av Tierp 4:40 och Tierp 4:41 förses med en utformningsbestämmelse (**f**) avseende tillkommande bebyggelse för att skydda de kulturhistoriska värden som omkringliggande byggnader har.

Generellt för planområdets fastigheter reduceras mängden prickmark (begränsning av markens utnyttjande) till förmån för bestämmelser om utnyttjandegrad (**e**) och placeringsbestämmelser (**p**), samt till viss del utformningsbestämmelser och egenskapsgränser. En del av planområdet regleras av korsmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnader med undantag för komplementbyggnader.

Planarbetet kommer att bedrivas efter ett utökat planförfarande, i enlighet med den lagstiftning som var gällande vid planarbetets påbörjande. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030).

2. INLEDNING

2.1 Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att genom förtätning möjliggöra bostäder i centrala Tierp.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande planer:

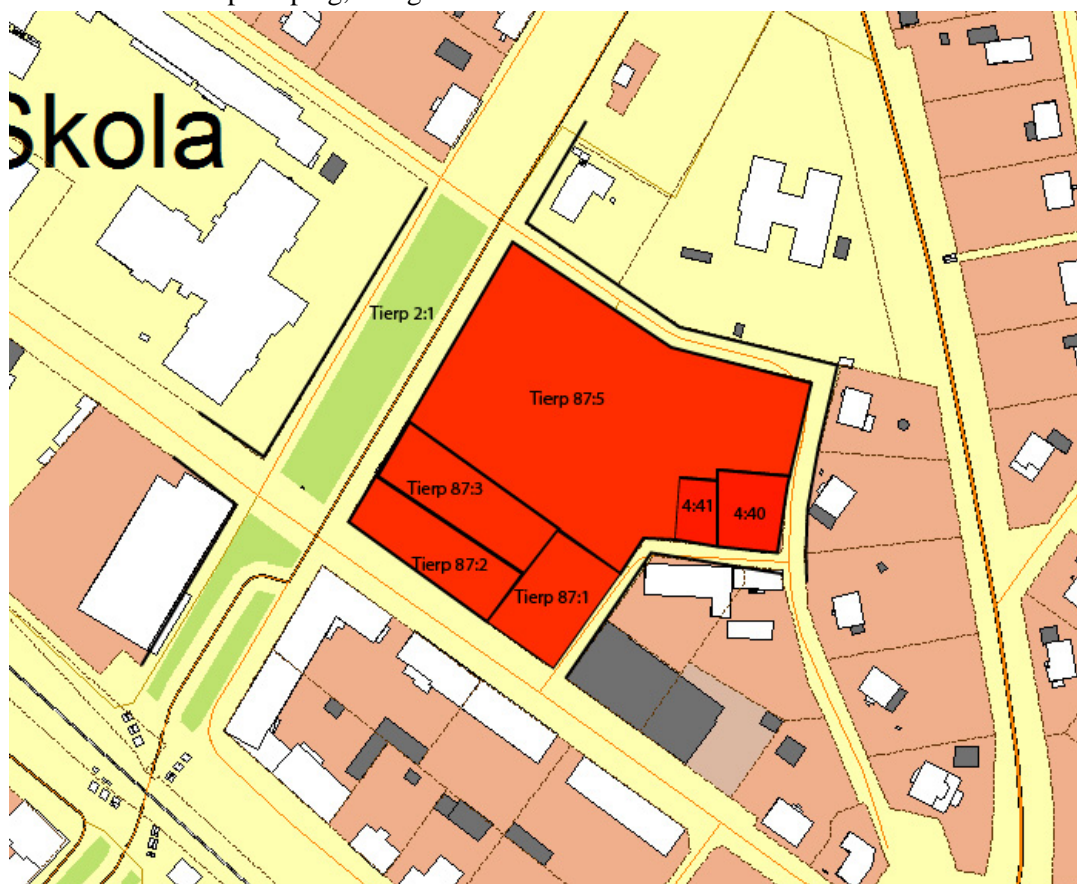
- Den östra delen av fastigheten Tierp 87:5, som i gällande stadsplan regleras som bostadsändamål i fristående bebyggelse (**F**), regleras istället som bostadsändamål (**B**). Tillåten höjd på byggnation inom den östra delen av fastigheten anges som högsta tillåtna taknockshöjd av 15 meter. Den östra delen av 87:5 får bestämmelse om utnyttjandegrad (**e**). Till viss del kommer placeringen av bebyggelse regleras med prickmark (mark som ej får förses med byggnad) och korsmark (mark som inte får bebyggas med undantag för komplementbyggnad och har begränsning för höjd och placering)
- Fastigheterna Tierp 4:40 samt Tierp 4:41, som i gällande stadsplan regleras som bostadsändamål i fristående bebyggelse (**F**) ges istället användningsbestämmelsen bostadsändamål (**B**). För att reglera utformning av bebyggelse på fastigheterna förses dessa med egenskapsgränser och egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad (**e**) och utformning (**f**) samt bestämmelse om högsta tillåtna taknockshöjd. Placering av bebyggelsen regleras framförallt av egenskapsgränser. Eftersom den befintliga bebyggelsen på dessa fastigheter bedöms vara av kulturhistoriskt intresse förses dessa också med skydds- och varsamhetsbestämmelser (**q,k**) samt bestämmelser om rivningsförbud (**r**)
- Fastigheten Tierp 87:5 förses med en bestämmelse om villkor för lov (**a₁**) för att säkerställa att den förorenade marken åtgärdas
- Fastigheten Tierp 87:5 förses med bestämmelse om andel genomsläpplig yta (**n₁**)

- En del av fastigheten Tierp 87:5 förses med bestämmelse om att marken inte får användas för parkering (n₂).

2.2 Läsanvisningar

Detaljplan

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 planhandling är ett förslag på en ny detaljplan för fastigheterna Tierp 4:40, 4:41 samt del av Tierp 87:5 och 2:1 i Tierps köping, se figur 1.



Figur 1: Fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Markanvändningen inom planområdet regleras i dagsläget av stadsplanerna D52 och D117.

Plankartan

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

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har som funktion att beskriva planens syfte, platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen

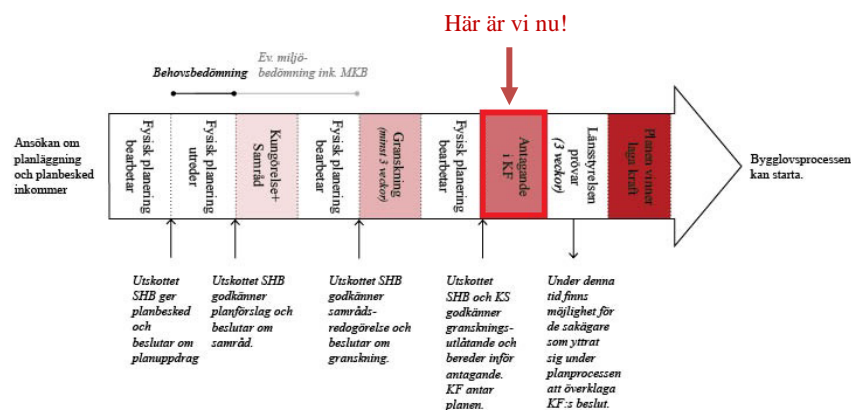
skall även verka som stöd i tolkandet av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och vilken eventuell påverkan som planens genomförande innebär. Planbeskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. Denna del tillämpas även som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har vunnit laga kraft.

2.3 Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad gav 2016-01-26 § 7 samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja en planutredning för ersättning av detaljplan för fastigheten Tierp 87:5. Planområdet har sedan dess kommit att utökas till att också inkludera fastigheterna Tierp 4:40, 4:41 samt del av Tierp 2:1 förutom del av Tierp 87.5. Planområdet har tidigare även inkluderat fastigheterna Tierp 87:1, 87:2, 87:3 samt del av Tierp 87:5 och del av 90:1 men de hanteras fortsättningsvis i etapp 1 (DP 1054:1). Den föreslagna markanvändningen i planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och är till stor del den samma som i gällande planer. Planområdet är centralt beläget och flera av byggnaderna inom planområdet anses ikoniska för centrala Tierp. Planen bedöms därav vara av stort allmänt intresse, av vilken anledning kommunen valt att bedriva planarbetet efter ett utökad förfarande. Processen för utökad förfarande i Tierps kommun visas i figur 2.

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- utökad planförfarande i Tierps kommun



Figur 2: Planprocessen vid utökad förfarande. Den röda pilen markerar var i planprocessen vi befinner oss. Detaljplanen har varit utställd på granskning två gånger och står nu inför antagande.

2.4 Bedömning av miljöpåverkan

Avvägning mot miljöbalken

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

Behovsbedömning

För att avgöra detaljplanens möjliga miljöpåverkan genomförs alltid en behovsbedömning. Behovsbedömningens syfte är att bestämma om planens möjliga miljöpåverkan är av sådan grad så att frågan måste utredas vidare. Om så är fallet genomförs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Efter behovsbedömning har kommunen bedömt att föreslagen detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11 §. Länsstyrelsen har gjort samma bedömning som kommunen.

2.5 Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030) anges förtätning av befintligt bebyggda områden som en önskvärd utveckling. Vidare beskriver översiktsplanen hur centrumkärnan i Tierps köping skall utvecklas. Aktuellt planförslag möjliggör för bostäder i en central del av köpingen med goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till service genom förtätning i befintlig bebyggelsestruktur. Planförslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanens visioner och rekommendationer.

Vatten och avlopp

I planområdets direkta närhet finns ledningar för vatten och avlopp, till vilka bebyggelse inom planområdet lämpligen kan anslutas. Norra Esplanaden är ansluten till det kommunala dagvattennätet. I samband med omdaning och upprustning av Nämndemansgatan kan lämpligen en avgrening av dagvattennätet dras längs med denna.

Fjärrvärme

Det kommunala fjärrvärmebolaget har ledningsdragningar i direkt anslutning till planområdet.

Stadsplaner

Planområdet berörs idag till största del av stadsplan D52 som antogs av kommunfullmäktige i Tierps kommun 1945. I D52 regleras markanvändningen inom Tierp 87:5 som bostadsändamål i sammansluten bebyggelse i tre våningsplan för den västra delen av fastigheten samt bostadsändamål i fristående utförande för den östra delen. På fastigheten

förekommer också viss del prickmark, mark som ej får bebyggas. Fastigheterna Tierp 4:40 samt 4:41 regleras även dem i samma plan som fristående bostadsbebyggelse. De gator som återfinns inom eller i närheten av planområdet, Åskarbygatan, Kilgatan, Nämndemansgatan samt Norra Esplanaden regleras i stadsplan D52 som gata.

Del av Nämndemansgatan återfinns inom stadsplan D117 och regleras som gata. Stadsplan D117 antogs av byggnadsnämnden i Tierps kommun 1969.

Tomtindelning

Inom planområdet återfinns tomtindelningen Kv. Unionen. Tomtindelningen kommer att upphävas i samband med att nya detaljplanen vinner laga kraft.

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

3. PLANDATA

3.1 Geografiskt läge

Planområdet är beläget öster om Norra Esplanaden, cirka 150 meter norr om Ostkustbanan. En bit väster om planområdet återfinns Centralskolan, åt norr samlingslokalen Åskars (Nordupplandskyrkan), ett parkområde, villabebyggelse samt en förskola. Planområdets östra sida kantas av villabebyggelse längs Åskarbygatan och åt söder av flerfamiljshus med centrumverksamheter och handel i bottenplan.

3.2 Areal

Planområdet omfattar en yta av cirka 0,6 hektar.

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheten Tierp 2:1 ägs av Tierps kommun. Områdets övriga fastigheter är i privat ägo.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1 Statliga intressen

Riksintresse för järnväg

Riksintresset för järnväg, Ostkustbanan, återfinns cirka 150 meter sydväst om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av riksintresset för järnväg. Risk kopplat till transporter av farligt gods längs med Ostkustbanan behandlas närmare under kapitel 4.5.

Fornlämning

Inom planområdet återfinns del av en fornlämning (Tierp 619 i FMIS), som är en gammal bytomt. Länsstyrelsen bedömer att tillstånd enligt kulturmiljölagen inte krävs inför markingrepp inom den aktuella delen av bytomten.

4.2 Underjordiska ledningsdragningar

Områden markerade med "u" på plankartan får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till underjordiska ledningar för reparation och underhåll försvåras. Ett u-område innebär dock ingen ledningsrätt. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av Lantmäteriet. I och kring planområdet återfinns ledningsrätter längs med Grevegatan, Norra Esplanaden samt Nämndemansgatan.

4.3 Samhällsservice

Planområdet är beläget i centrala Tierp och har mycket god tillgång till samhällsservice. Såväl skolor som affärer och stationsområde finns inom nära gångavstånd.

4.4 Natur

Planområdet utgörs till största del av grusade ytor eller befintlig bebyggelse. Ingen betydande förekomst av naturinslag finns representerat enligt de riktlinjer som naturvärdesinventeringar generellt använder för bedömning. De områden av natur som kan komma att försvinna eller förändras till följd av planförslaget är den östra samt centrala delen av fastigheten Tierp 87:5 där det idag återfinns en del lövträd och buskage.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer de delarna av fastigheten att bebyggas med bostäder. Nya bebyggelsen avses förses med tillhörande utemiljöer som bedöms kunna kompensera för den befintliga växtligheten. I huvudsak bedöms de förändringar planförslaget innebär inte ha någon betydande påverkan på naturvärden.

4.5 Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Inom planområdet finns två markföroreningar utpekade. En förorening är lokaliserad inom Tierp 87:5, och en potentiell förorening har pekats ut inom Tierp 4:41. Ytterligare en potentiell förorening har utpekats inom närliggande Tierp 87:1. De två senare har inte tilldelats någon riskklass.

Den sedan tidigare kända miljöföroreningen som återfinns på fastigheten Tierp 87:5 härstammar från den skrothandel som tidigare funnits på platsen. Föroreningen har tilldelats riskklass 3, måttlig risk, enligt metodik för inventering av förorenade områden (MIFO) fas 1. Eftersom statusen på föroreningen är osäker har en miljöteknisk utredning genomförts med syfte att

identifiera och kartlägga denna. Utredningen visar förhöjda halter av metaller och polycykliska aromatiska kolväten (PAH).

En miljöteknisk markundersökning framtagen av Ramböll under våren 2017 visar att det föreligger ett åtgärdsbehov. Undersökningsområdet bedöms främst påverkat av föroreningar där den tidigare bilskroten har legat, varvid åtgärdsbehovet kan skilja sig inom undersökningsområdet. För provpunkterna 17R04, 18R05 och 17R06 understiger uppmätta halter de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM), varvid det inte bedöms föreligga någon oacceptabel risk avseende människors hälsa eller miljö för den delen av undersökningsområdet. Utredningen biläggs planhandlingarna. På grund av föroreningen förses Tierp 87:5 med bestämmelse om villkor för lov (a₁). Bestämmelsen om villkor för lov innebär att föroreningen måste åtgärdas och godkända provresultat uppvisas innan startbesked kan ges.

Vid eventuell sanering bedöms största spridningsrisk av föroreningar i yttlig jord vara spridning genom till exempel damning, smutsiga redskap eller genom kontaminering av annan mark. Grundvattnet är beläget djupare. De ytliga föroreningarna bedöms inte spridas med grundvattnet. Jordmassor som inte täcks kan sprida föroreningar med lakvatten vid eventuellt regn. Petroleumföroreningarna som påträffats i grundvatten djupare ner i naturligt jordlager bör avgränsas ytterligare för att kunna bedöma om spridning av dem sker ut från området, samt för att identifiera källområdet.

Fastigheten Tierp 4:41 är idag bebyggd och ingår i planområdet för att ge kvarteret en sammanhållen struktur samt möjliggöra för skydds- och varsamhetsbestämmelser. Fastigheten Tierp 87:1 ingår i planområdet för DP 1054:1 Unionen, etapp 1.

Om arbeten som leder till omfördelning av markmassor ska genomföras i områden med markföroreningar ska verksamhetsutövaren samråda med tillsynsmyndighet, till exempel inom fastigheten Tierp 4:41. Verksamhetsutövare har även skyldighet att underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks föroreningar i samband med åtgärder. Skulle det i samband med åtgärder på ett objekt, där det inte krävs in en anmälan, upptäckas en förorening kan kommunen stoppa arbetet och i efterhand kräva in en anmälan.

Geotekniska förhållanden

Planområdets markbeskaffenhet utgörs främst av svallsediment och finsand. En geoteknisk utredning har genomförts inom Tierp 87:5. I huvuddrag visar utredningen att markbeskaffenheten på fastigheten utgörs av finsandig silt (4-6 meter) vilken troligen är underlagrad av morän. Utredningen konstaterar vidare att jorden i området inte är självdränerande varför grundkonstruktioner

bör förses med dränering. Den geotekniska utredningen återfinns i sin helhet bilagd planhandlingarna.

Dagvatten

Ledningar och gatubrunnar för det kommunala dagvattennätet finns längs med Norra Esplanaden. I och med genomförandet av detaljplanen skall en avgrening till planområdet grävas ned längs med Nämndemansgatan. Dagvatten som samlas upp i det kommunala dagvattennätet i anslutning till planområdet leds till en fördröjande dagvattendamm i närheten av reningsverket i Tierp, varvid vattnet sedan leds ut i Tämnrån.

Även om det kommunala dagvattennätet i området byggs ut och har god kapacitet förespråkas så långt som möjligt lokalt omhändertagande av dagvatten inom de enskilda fastigheterna. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan till exempel uppnås genom att så stora ytor som möjligt tillåts bestå av genomsläppligt material, främst kring större hårdgjorda ytor, eller genom anläggandet av dagvattendammar och fördröjningsmagasin. Genomsläppliga ytor behöver inte nödvändigtvis vara vegetation, till exempel en gräsmatta. Kravet är dock att det är någon form av yta som tillåter infiltration av dagvatten.

Recipienten för dagvatten inom planområdet via dagvattenledning är Tämnrån vars ekologiska status år 2009 var ”otillfredsställande”. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) uppnår ”god kemisk ytvattenstatus”. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar är ”uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”.

Planförslaget innebär inte en markant ökning av ”hårdgjorda ytor” vid en jämförelse med gällande plan. Eftersom bebyggelse enligt gällande plan inte är genomförd till fullo kommer dock planförslagets genomförande att innebära en viss ökning i andelen hårdgjorda ytor jämfört med hur planområdet ser ut i nuläget. Eftersom dagvattennätet inom planområdet beräknas kunna hantera ökningen av dagvatten, och att dagvattnet leds till en fördröjningsdamm innan det når Tämnrån, bedöms planförslaget inte påverka möjligheten att uppnå god ekologisk status till år 2021.

För fastigheten Tierp 87:5, som i dagsläget till största del är obebyggd, ser kommunen ett behov av att säkerställa att delar av fastigheterna förses med genomsläpplig yta för att infiltrera dagvatten inom fastigheten. Detaljplanen får därför för berörd fastighet en bestämmelse om andel genomsläpplig yta (n_1). För övriga fastigheter inom planområdet ser kommunen inte stora förändringar i bebyggelse vid planens genomförande, varvid befintliga förhållanden avseende dagvatten kan anses råda även fortsättningsvis.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkten Västland enligt länsstyrelsens förordande från 2000. Länsstyrelsens upprättade vattenskyddsföreskrifter gäller inom planområdet. Syftet med vattenskyddsföreskrifterna är att skydda allmänna vattentäkter från föroreningar och minskning av grundvatten. Se länsstyrelsens vattenskyddsföreskrifter för vad som gäller för verksamheter inom yttre vattenskyddsområde.

Brand och brandsäkerhet

Planförslaget innebär att nockhöjder upp till 15 meter tillåts. Om det byggs lägenheter högre än 11 meter är det nödvändigt att trapphusen utformas som brandsäkra trapphus, så kallade Tr2-trapphus. Brandsäkra trapphus är nödvändigt för att säkerställa möjligheten till utrymning i händelse av brand. För Tierps köping har brandförsvaret möjlighet att utgöra alternativ utrymningsväg upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar).

Transformatorstation

Vid etablering av en transformatorstation måste ett säkerhetsavstånd om minst fem meter säkerställas till brännbar byggnadsdel. Ingen transformatorstation föreslås inom planområdet.

Radon

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

I enlighet med översiktsplanen bör därför radonmätning göras inför slutbesked vid nybyggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Transport av farligt gods på Ostkustbanan

Ostkustbanan är en transportled för farligt gods. Ostkustbanan passerar sydväst om planområdet och avståndet till planområdets sydligaste del (den del som ligger närmast järnvägen) är cirka 125 meter. Vid planering inom 150 meter från transportled för farligt gods skall risk beaktas. Risker som Ostkustbanan medför kan delas upp som två typer, mekanisk påverkan (urspårning) samt via farligt gods (gaser och brännbara vätskor).

En riskanalys kopplat till Ostkustbanan togs fram i samband med tidigare planläggning i direkt anslutning till järnvägen (Structor, 2013-08-28). Sammanfattningar och ställningstaganden i riskanalysen gällde för detaljplanerna Kv. Gästis samt Kv. Brädgården. Slutsatserna som presenteras i riskanalysen kan dock även användas för detaljplanen Kv. Unionen eftersom grundförutsättningarna är liknande.

Utredningen av risken visar att individrisknivån bedöms som oacceptabelt hög inom 20 meter från järnvägen. Vidare visar utredningen att vid cirka 35 meter från järnvägen går gränsen för vad som kan anses vara acceptabel risk.

Den del av planområdet för Kv. Unionen som ligger närmast Ostkustbanan återfinns cirka 125 meter från järnvägen. Mellan planområdet och järnvägen finns även befintlig bebyggelse i ett kvarter som fungerar avskärmande. Utifrån detta är kommunens ställningstagande att ingen ytterligare åtgärd kopplad till risk krävs i planen.

Buller

Inom planområdet eller i planområdets närhet finns ingen industri eller verksamhet av störande karaktär. Möjlig påverkan från buller inom planområdet utgörs av trafikbuller.

Vad det gäller trafikbuller vid bostäder finns det en av riksdagen framtagna förordning (Förordning 2015:216). I förordningens 3 § framgår att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Förordningen fortsätter sedan att i 4 § konstatera att om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

I 5 § konstateras sedan att om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För att kartlägga buller från trafiken som passerar planområdet har en trafikbullerutredning genomförts (SWECO 2016-06-02). Utredningen i sin

helhet finns bilagd detaljplanen. Figur 3 visar bilaga 1 i bullerutredningen där prognosticerade ekvivalenta ljudnivåer presenteras.



Figur 3: Ekvivalenta bullernivåer. Bild hämtad från bilaga 1 i bullerutredningen av Sweco (2016-06-02).

De ekvivalenta ljudnivåerna som presenteras i figur 3 visar med färger hur utbredningen av trafikbuller är i området. De vita, blå och gröna områdena ligger under 55 dBA och gula fälten indikerar 55dBA eller strax över (upp till 60 dBA) och orangea områden indikerar nivåer mellan 60-65 dBA. Det kan konstateras att inga nivåer över 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad finns inom planområdet för etapp 2.

Figur 4 visar bilaga 2 i bullerutredningen där prognosticerade maximala ljudnivåer presenteras.



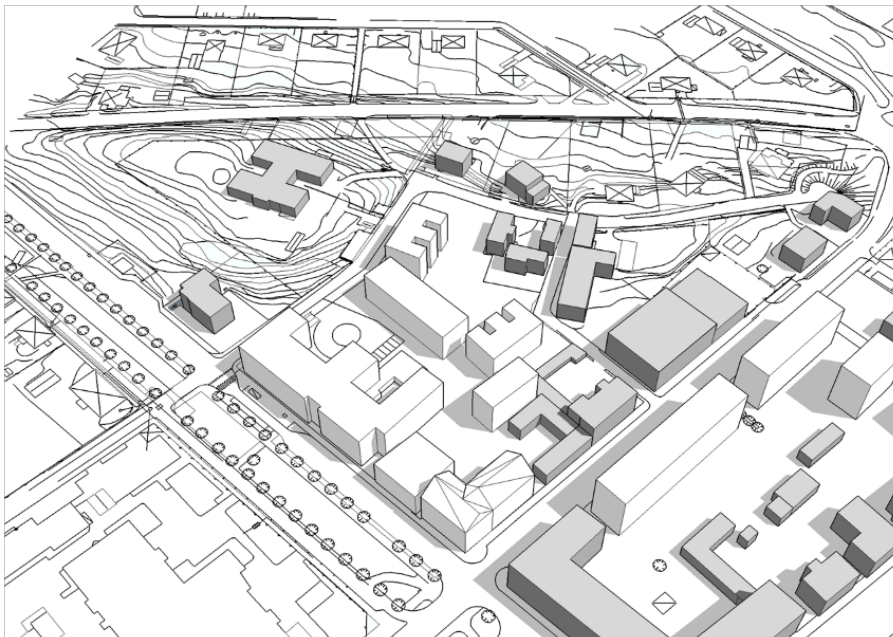
Figur 4: Maximala bullernivåer. Bild hämtad från bilaga 2 i bullerutredningen av Sweco (2016-06-02).

I figur 4 visas maximala bullernivåer. Vita, blå och gröna fält representerar maximala ljudnivåer under 70dBA medan gula fält visar 70dBA och strax över (upp till 75dBA).

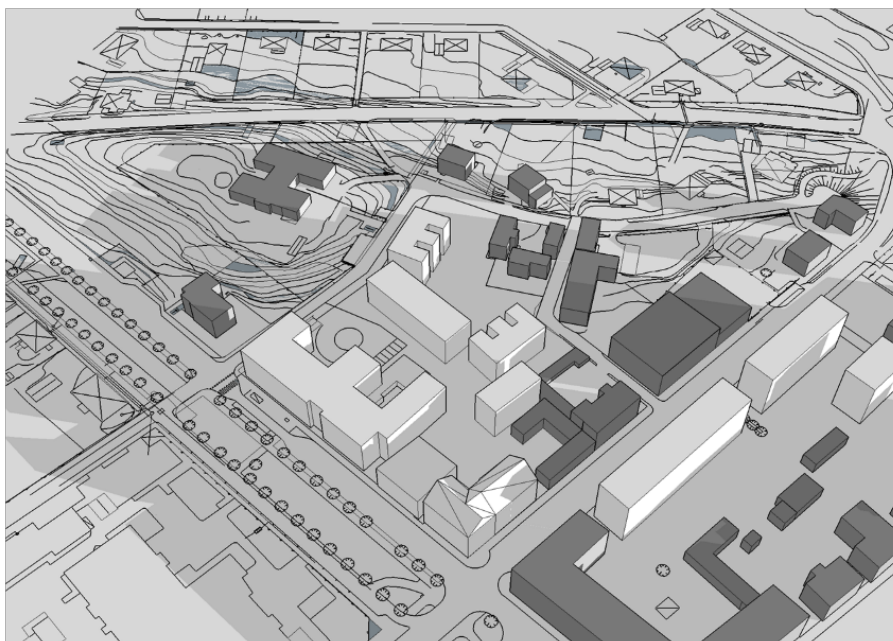
Eftersom bostäder är att anse som känslig markanvändning kan hänsyn behövas i de fall där rådande bullersituation kräver det. Tillkommande bostadsbebyggelse på den östra delen av Tierp 87:5 återfinns inom område med så låga bullervärden att ingen särskild hänsyn behöver tas vid utformning av bebyggelsen.

Skuggning

Eftersom planförslaget möjliggör för förtätning i befintlig bebyggelsestruktur och till viss del utökade byggnadshöjder i det berörda kvarteret har en skuggstudie genomförts, se figur 5 och figur 6.



Figur 5: Vy från väster den 21 juni kl. 12:00. Ny bebyggelse samt bebyggelse som höjts jämfört med nuläget illustreras med vita tak (etapp 1 och etapp 2).



Figur 6: Vy från väster den 21 januari kl. 12:00. Ny bebyggelse samt bebyggelse som höjts jämfört med nuläget illustreras med vita tak (etapp 1 och etapp 2).

Skuggstudien beräknas utifrån att planområdets bebyggelse utnyttjar tillåten byggnadshöjd och byggrätt maximalt. Skuggstudien visar att skuggning under morgon och förmiddag främst drabbar den Norra Esplanaden. Under eftermiddagar påverkar skuggningen främst kvarterens innegårdar. Den ökade skuggning planförslaget kan ge upphov till bedöms av kommunen som acceptabel i förhållande till de fördelar en förtätning av Kv. Unionen innebär.

Sammanfattningsvis konstateras i fråga om skuggning att påverkan från planförslaget är begränsad i omfattning och till enskilda tidsperioder.

4.6 Kulturmiljö

Som del av planarbetet har kommunen låtit ta fram en kulturhistorisk utredning över områdets bebyggelse. Utredningen i sin helhet biläggs planen och hänvisas till för mer djupgående information kring områdets historia samt motiveringar till de skydds- och varsamhetsbestämmelser som tillskrivs delar av planområdets bebyggelse. Här följer en kort sammanställning av vad utredningen visar för respektive fastighet av intresse för kulturmiljön. Fastigheterna Tierp 4:40 och 4:41 ligger inom planområdet. Övriga fastigheter hanteras i etapp 1 av detaljplanen Unionen, men redovisas för att ge en bättre helhetsbild av omkringliggande område.

Tierp 4:40 och Tierp 4:41

Åskarbygatans sträckning följer den gamla landsvägen ut mot kusten som en liten kvarleva av Tierps förhistoria. Tierp 4:40 och 4:41 utgör tillsammans med Tierp 88:3 och 88:4 en rest av bebyggelsen i Åskarbys bykärna. Enligt boken ”Sveriges bebyggelse, Landsbygden, Uppsala län I” är bostadshuset på Tierp 4:40 byggt cirka år 1860 och bostadshuset på 4:41 cirka år 1850. Med anledning av det rekommenderar kommunantikvarien att Tierp 4:40 och Tierp 4:41 i detaljplanen förses med rivningsförbud, att huvudbyggnaderna på fastigheterna förses med vissa varsamhetsbestämmelser samt att området klassificeras som ett så kallat värdefullt område. Genom att klassificera området som värdefullt område kommer inte de så kallade ”attefallsreglerna” att gälla.

Tierp 87:2

I boken *Tierp tar till vara* finns bebyggelsen på fastigheten Tierp 87:2 beskriven på följande sätt: ”I hörnet av Norra Esplanaden och Grevegatan ligger ett affärs- och bostadshus, det så kallade ”Storhuset”, uppfört av Tierps Fastighetsbolag efter ritningar signerade Waller 1917 (kv. Union, Tierp 87:2).

Den grå slätputsade tegelbyggnaden har ett brant, brutet tak, dekorativt utformade gavelrösten och franska balkonger med smidesräcken. Byggnaden inrymde ursprungligen bland annat Upplands Enskilda Bank i bottenvåningen, representativa våningar på första och andra våningen samt Nya Hotellet på tredje våningen. Intill detta, på Grevegatan 10, ligger ett äldre affärshus (kv. Union, Tierp 87:2). Envåningsbyggnaden har ett djupt neddraget brutet tegeltak och den kringbyggda gården hyser en garagelänga. Gården utgör, liksom de mellan Grevegatan och Kilgatan, en rest hantverksgårdar som uppfördes under stationssamhällets första år.”

Storhuset är sedan det byggdes i princip oförändrat förutom bytta portar och fönsterkulör. Storhuset har mycket stort identitetsvärde med sitt utmärkande gavelröste som syns över den relativt låga bebyggelsen i Tierp, se figur 7.



Figur 7: Bild av "Storhuset", beläget på fastigheten Tierp 87:2.

Storhuset är en av de största byggnaderna som finns kvar från den tiden och har mycket stor igenkänningsfaktor. Byggnaden har också stora arkitektoniska kvaliteter i sin exteriör. Storhuset har mycket stort bevarandevärde och bör bibehållas i så oförändrat skick som möjligt. Rivningsförbud och tydliga varsamhetsbestämmelser är motiverade.

Intill Storhuset ligger "envåningshuset", se figur 8. För envåningshuset konstaterar kommunantikvarien att: "Den lilla envåningsbyggnaden mot Grevegatan har förvisso stor charm och stildrag som ger ett sammanhang tillsammans med Storhuset. Den har dock inte mycket av det identitetsvärde som finns i Storhuset. Det går heller inte att avgöra om byggnaden har förändrats genom åren eftersom vi inte har tillgång till några äldre ritningar eller bilder. Byggnaden skymtar på bilden över Storhuset från 1928, men inte tillräckligt tydligt för att se några detaljer. Rivningsförbud för den byggnaden bedöms därför alltför långtgående. Idag är byggnaden ett affärshus och därför gäller inte de så kallade attefallsreglerna, men ett förtydligande bör införas i händelse byggnaden i framtiden görs om till ett en- eller tvåbostadshus, att dessa bygglovsfriheter inte ska gälla på fastigheten. I övrigt föreslås varsamhetsbestämmelser för att värna byggnadens och kvarterets karaktär."



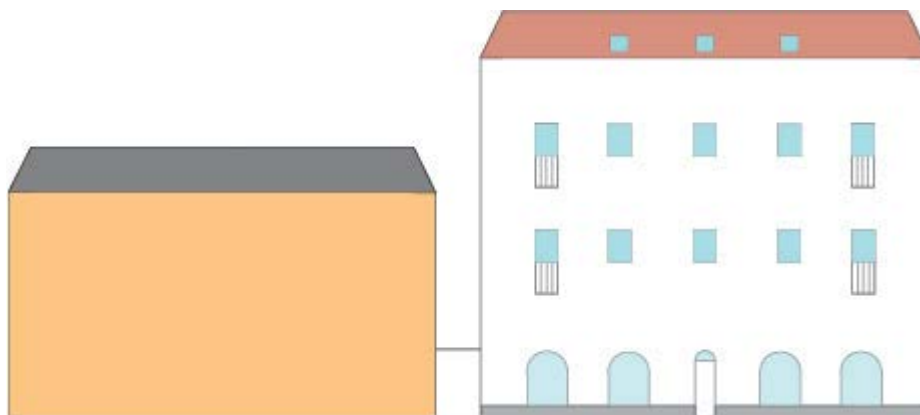
Figur 8: Bild av "envåningshuset, beläget på Tierp 87:2.

För områdets övriga bebyggelse har kommunantikvarien gjort bedömningen att den inte är av sådan typ att den bör tillskrivas skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Syftet med att tillskriva de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna planbestämmelser är för att värna dess kvaliteter och samtidigt möjliggöra förtätning och utveckling av centrum utan att för den delen riskera att förvanska kulturmiljön. Varsamhetsbestämmelserna har arbetats fram för varje enskild byggnad för att tydliggöra vilka detaljer i bebyggelsen som är "skyddsvärda".

Tierp 87:3

Fastigheten Tierp 87:3 gränsar till Tierp 87:2. Tierp 87:3 är bebyggd med en vit tegelbyggnad i ett våningsplan. Enligt gällande plan kan fastigheten bebyggas i upp till tre våningar. Bestämmelsen om våningsplan (III) ersätts för Tierp 87:3 med en högsta taknockshöjd om 11 meter. Det innebär att även vid en fullt utnyttjad taknockshöjd kommer eventuell påbyggnad eller nybyggnad på Tierp 87:3 inte att skymma Storhusets karaktäristiska norra gavel, se figur 9 för illustration.



Figur 9: Illustration av relationen mellan "Storhuset" (vita huset) och en 11 meter hög fiktiv byggnation på Tierp 87:3 (gul fasad).

4.7 Stadsbild

Planområdet är lokaliserat i den nordöstra delen av Tierps centrum. Tierps köping befinner sig i en kraftig expansion och såväl bostäder som lokaler för verksamheter efterfrågas. I kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030) anges att Tierps centrum skall utvecklas och centrumkänslan stärkas. Utöver de miljö- och samhällsmässiga fördelar som förtätning innebär så har förtätning en direkt påverkan på stadsbilden och bebyggelsestrukturen.

Tierps kommun är mycket stor till ytan och som kommunens centralort har Tierp ett stort inflöde av kommuninvånare från övriga kommuner, både för att nyttjande av handel och service som för vidare pendling från tågstationen. Inflödet av människor medför ett behov av parkeringsytor i centrala lägen. Parkeringsytor är platskrävande och i vissa fall oestetiska. Det är därför önskvärt att kunna möjliggöra för fler boende i centrala och pendlarlägen. Genom närheten till kollektivtransport och service minskar behovet av ytterligare parkeringsplatser för boende i köpingen. Flera projekt med syfte att höja den estetiska nivån på Tierp är pågående. Att kunna använda centrum till ytor för människor istället för bilar är därför högst önskvärt. Högre densitet i centrum medför även fler mänskliga rörelser vilket bidrar till att ge liv åt köpingen och skapar bättre förutsättningar för verksamheter och service. I planförslaget föreslås byggnadshöjder som stämmer överens med befintliga byggnadshöjder i den aktuella delen av centrum.

4.8 Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. I närheten av planområdet finns en busshållplats (Skolgatan) längs med Norra Esplanaden. Hållplatsen trafikeras av linje 835. Tierps stationsområde ligger cirka 200 meter sydväst om planområdet. Stationsområdet är Tierps kommuns största knutpunkt för kollektivtrafik (såväl tåg- som busstrafik).

Trafiksituationen

Väster om planområdet ligger Norra Esplanaden. Tillåten hastighet längs den del av Norra Esplanaden som ingår i planområdet är 30 km/h. Längre norrut på Norra Esplanaden övergår det i 50 km/h.

I och med arbetet med detaljplanen belystes behovet av hastighetsbegränsning inom och i närheten av planområdet för Nämndemansgatan, Åskarbygatan samt Kilgatan. Tidigare var tillåten hastighet 50 km/h. Efter att kommunstyrelsens arbetsutskott 2016-11-09 § 91 tagit beslut om hastighetssänkning gäller numera 30 km/h. Omskytningen till gällande hastighet 30 km/h är genomförd.

Längs med planområdets norra gräns går Nämndemansgatan. För Nämndemansgatan gäller 30 km/h efter beslut om hastighetssänkning.

Nämndemansgatan fungerar främst som tillfartsväg till villaområdet direkt öster om planområdet samt till den kommunala förskola som återfinns norr om planområdet i anslutning till Nämndemansgatan.

Från Nämndemansgatan går Åskarbygatan längs planområdets östra sida. Åskarbygatan är en lokalgata som från Nämndemansgatan sträcker sig i sydostlig riktning och slutar i en vändplan. I huvudsak tjänar Åskarbygatan som tillfart för den bebyggelse som är belägen längs med den. För Åskarbygatan gäller 30 km/h enligt beslutet om hastighetssänkning. Endast del av Åskarbygatan ingår i planområdet för etapp 2.

Längs planområdets södra sida sträcker sig Kilgatan som en gräns mellan de gamla kvarteren Unionen och Kilen. Kilgatan knyter samman Åskarbygatan med Grevegatan. Tillåten hastighet på Kilgatan är 30 km/h enligt beslutet om hastighetssänkning. Kilgatan ingår inte i planområdet.

Tillsammans skapar de ovan nämnda gatusträckningarna en möjlig rundkörning kring planområdet. Dock utnyttjas inte genomfarten eftersom det är ett snabbare alternativ att åka runt, vilket är bra. Den trafik som passerar Kilgatan och Åskarbygatan utgörs nästan uteslutande av tillfart till de bostäder som omger vägarna och förskolan norr om planområdet. Enligt uppgift förekommer det dock frekventa rundkörningar via Kilgatan alternativt vändningar på Åskarbygatan vid hämtning och lämning på områdets förskola vilket ger en försämrad trafikmiljö.

Grevegatan passerar förbi planområdets södra sida i en nordvästlig – sydöstlig riktning. Tillåten hastighet för den del av Grevegatan som passerar planområdet är 50 km/h. Grevegatan ingår inte i planområdet.

Planförslagets påverkan på trafik

I förhållande till gällande stadsplaner innebär planförslaget inte någon påtaglig förändring för områdets trafik eftersom bebyggelse av jämförbar omfattning kan uppföras enligt gällande plan. Den huvudsakliga förändringen består i tillkomsten av användningsbestämmelsen vård (D) för Tierp 87:5 inom angränsande planområdet för etapp 1 samt i viss mån utökad byggrätt för planområdet som helhet.

Som tidigare nämnts uppmärksammandes i samband med planarbetet behovet av att förbättra trafikmiljön i området. En hastighetssänkning från 50 km/h till 30 km/h för Nämndemansgatan, Kilgatan och Åskarbygatan har därför genomförts eftersom sikten är begränsad, gatorna är smala och passerar bostadskvarter samt förbi en förskola.

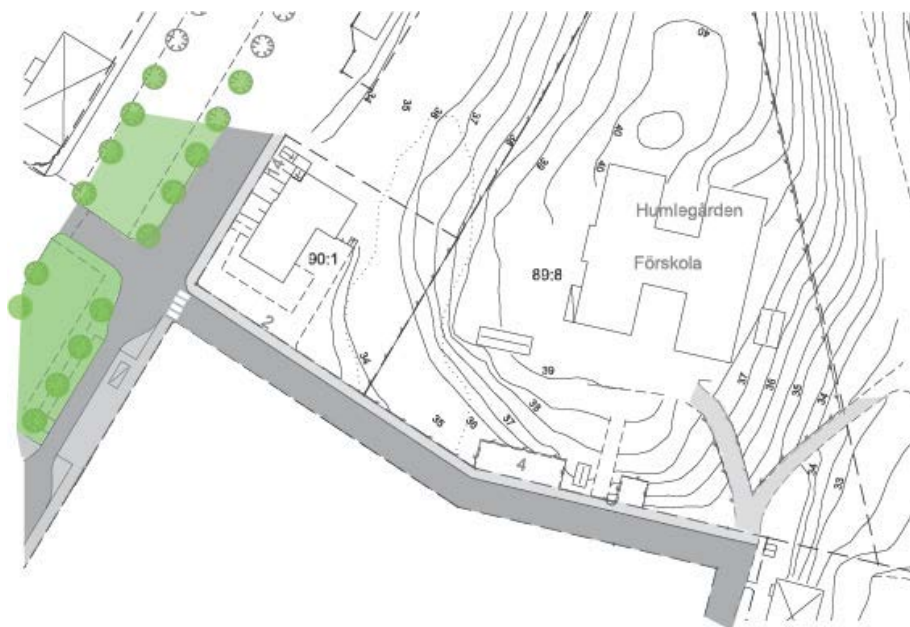
Eftersom planförslagets förverkligande innebär en ökning av antalet boende i området och därigenom ett ökat antal fordonsrörelser kan ett förbud mot

genomfartstrafik via Kilgatan vara motiverat. Parallellt med planarbetet arbetar kommunen med trafikföreskrifter för området som helhet.

Trafikföreskrifterna syftar till att garantera en säker trafikmiljö och minimera planförslagets påverkan på Åskarbygatan samt Kilgatan. Det förhindrar även trafik som använder Kilgatan med syfte att ta sig till förskolan.

Eftersom den del av Tierp 87:5 som tidigare nyttjats som parkering av besökare till förskolan kommer att bebyggas har planering av en ny parkering med tillfart längre in på Nämndemansgatan och en lösning för hämtning och lämning på förskolan inletts. Parkeringen planeras på samma fastighet som förskolan och hanteras utom detaljplan. Den nya parkeringen tillsammans med de nya trafikföreskrifterna kommer medföra en säkrare trafikmiljö längs Åskarbygatan och Kilgatan.

Nämndemansgatan i planområdets norra ände är idag försedd med två smala trottoarer på vardera sidan om gatans körfält. Nämndemansgatan används som tillfartsväg till den närliggande förskolan och många barn rör sig i området. Med bakgrund av det görs bedömningen att en omdaning av gatan med syfte att öka trafiksäkerheten är motiverat som en del av planens genomförande. Förslagsvis förses den ena sidan av Nämndemansgatan med en bredare gångväg som ersätter de två smala trottoarerna, se figur 10.



Figur 10: Illustration av föreslagen omdaning av Nämndemansgatan. Förslaget innebär två meter bred gångväg (ljusgrå) och sex meter bred körbana (mörkgrå).

Som illustrationen visar kan en körbana med en bredd av sex meter med en gångväg med en bredd av två meter anordnas på Nämndemansgatan genom att de två smala trottoarer som kantar gatan idag ersätts av en gemensam. Gångvägen bör förläggas på den norra sidan av Nämndemansgatan eftersom förskolan ligger på norra sidan. Förändringen gäller både etapp 1 och etapp 2.

För att inte nya utfarter ska anordnas på olämplig plats tillkommer en bestämmelse om utfartsförbud från Tierp 87:5. Utfartsförbud kommer att gälla från Tierp 87:5 mot Åskarbygatan.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att ett genomförande av planförslaget kan komma att innebära en viss ökning av trafik i planområdets direkta närhet. Genom de ändringar i trafikmiljön som föreslås i planen samt de ändringar som kommunen genomfört och avser genomföra utom detaljplan bedöms trafiksäkerheten kring Nämndemansgatan och Norra Esplanaden förbättras från dagsläget.

4.9 Sociala aspekter

Tillgänglighet och jämställdhet

Plan- och bygglagens 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 plan- och bygglagens 2 kap. 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).

Planområdet har koppling till det befintliga gång- och cykelnätet. En busshållplats finns belägen i närheten av planområdet på Norra Esplanaden och inom 250 meters avstånd finns stationsområdet med mycket goda kollektivtrafikförbindelser.

I och med att planområdet är beläget i de centrala delarna av Tierps köping finns ett stort utbud av såväl matvarubutiker som caféer, restauranger, detaljhandel och arbetsplatser. I anslutning till planområdet återfinns förskola och grundskola med tillhörande utemiljöer. Omkring en kilometer från planområdet ligger bland annat idrottsplatsen Vegavallen som nås genom en planskild korsning samt intilliggande fotbollsplaner och naturområden.

Barnkonsekvenser

I "Policy för barnkonventionen i Tierps kommun", antagen av kommunfullmäktige § 15/2011, står att "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. Som ett verktyg i bedömningen av en detaljplans påverkan sett utifrån ett barnperspektiv används "barnchecklistan" som biläggs planen.

Sammanfattningsvis möjliggör planen för fler bostäder i området, så även bostäder lämpade för familjer med barn. Området har goda gång- och cykelförbindelser till förskola och skola samt till stationsområde, vilket innebär att barnen i större utsträckning kan ta sig till fritidsaktiviteter själva. Den mark som tas i anspråk för bebyggelsen bedöms inte utgöras av sådan mark som är av stort värde för barn. Marken består främst av de grusade ytor som idag används som parkering samt den del som består av buskage och ett fåtal träd inom Tierp 87:5.

4.10 Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att fastigheten Tierp 87:5 fortsatt kan bebyggas för bostadsändamål med fristående bostäder på den östra delen. Nollalternativet innebär vidare att den kulturhistoriska bebyggelsen på Tierp 4:40 och Tierp 4:41 även fortsättningsvis kommer att sakna skydd.

5. PLANENS INNEHÅLL

5.1 Användning av allmän platsmark

GATA

Gata

Trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

5.2 Användning av kvartermark

B

Bostäder

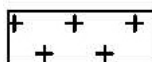
Ändamålet bostäder tillåter olika former av boende av varaktig karaktär. Boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte. I begreppet bostäder ingår även fritidshus (både helägda och andelshus) samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder (även om boendet kräver ständig tillsyn av personal). Bostäder betecknas B. Ändamålet bostäder avser även bostadskomplement. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden, till exempel gäststuga, garage, parkering, tvättstuga, lekplats och sopsorteringshus för flerbostadshus. Även förskola som är inrymd i flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement. I ändamålet bostäder ingår inte hotell eller vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings.

5.3 Egenskapsbestämmelser



Prickmark

Marken får ej bebyggas.



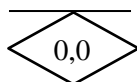
Korsmark

Marken får med undantag av komplementbyggnad inte förses med byggnader. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. Komplementbyggnad skall placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

e₁₀₀

Utnyttjandegrad

För att reglera hur mycket som får byggas på en fastighet används bestämmelser om utnyttjandegrad, vilket betecknas (e). Bestämmelsen e₁ anger största tillåtna byggnadsarea i m².



Högsta taknockshöjd i meter

För att reglera höjden på bebyggelsen används bestämmelse om högsta höjd. Bestämmelsen anger högsta tillåtna nockhöjd angivet i meter räknat från den allmänna platsens markmedelnivå utanför aktuell fastighet. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del.

p₁

Placeringsbestämmelse

För att reglera var byggnader uppförs används bestämmelser om placering, vilket betecknas (p). Bestämmelsen p₁ innebär att huvudbyggnad ska placeras i direkt anslutning mot väg, alternativt i direkt anslutning mot förgårdsmark.

Syftet med bestämmelsen är att tillkommande bebyggelsen ska uppföras med fasaden mot gatulivet för att bidra till en stadsmässig karaktär.

- n₁** *Markens anordnande*
För att reglera markförhållanden och vegetation används bestämmelse om markens anordnande, vilket betecknas (n). Bestämmelsen **n₁** införs för att säkerställa andelen genomsläpplig yta med syftet att hantera dagvatten lokalt. Bestämmelsen berör fastigheten Tierp 87:5.
- n₂** Bestämmelsen **n₂** införs för att säkerställa att parkering på fastigheten Tierp 87:5 inte sker i direkt anslutning till närliggande fastighet.
- q₁** *Skyddsbestämmelse*
Bestämmelser om skydd införs med syftet att skydda och ta tillvara den bebyggelse som anses särskilt värd att bevara, exempelvis av kulturhistoriska skäl. Bestämmelsen **q₁** innebär att fastigheten (eller del av fastigheten) bedöms utgöra sådana värdefulla byggnader och bebyggelseområden som avses i plan- och bygglagen 8 kap. 13 §, vilket innebär att bygglovfriheten i plan- och bygglagen 9 kap. 4a-4c §§ inte gäller. Bestämmelsen **q₁** berör fastigheterna Tierp 4:40 och Tierp 4:41.
- f₁** *Utformningsbestämmelse*
Bestämmelser om utformning används för att till exempel reglera vilken typ av bebyggelse, eller vilken stil av bebyggelse, som får uppföras på platsen. Bestämmelsen **f₁** innebär att ny- och tillbyggnad ska utformas och placeras med hänsyn till huvudbyggnadens karaktär. Bestämmelsen berör fastigheterna Tierp 4:40 och Tierp 4:41.
- r** *Rivningsförbud*
En rivningsbestämmelse används för att förhindra att befintliga byggnader rivs och betecknas med (r).
- r₁** Bestämmelsen **r₁** innebär att byggnaden inte får rivas. Bestämmelsen berör fastigheten Tierp 4:40.
- r₂** Bestämmelsen **r₂** innebär att ursprungsbyggnaden inte får rivas. Rivningsförbudet gäller dock inte tillbyggnader som inte tillkommit i samband med ursprungsbyggnadens uppförande. Bestämmelsen berör fastigheten Tierp 4:41.
- k** *Varsamhetsbestämmelser*
Bestämmelser om varsamhet används för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos byggnadsverk som varsamheten speciellt ska inriktas på. Varsamhetsbestämmelser betecknas med (k).

- k₁** Takets och takkupornas form ska bibehållas. Bestämmelsen **k₁** berör fastigheten Tierp 4:40.
- k₂** Ursprunglig fönstersättning ska bibehållas. Fönster ska till utformning, spröjsindelning och proportioner vara lika ursprungliga. Bestämmelsen **k₂** berör fastigheten och Tierp 4:40.
- k₃** Eventuella tillbyggnader eller andra ändringar ska göras med stor hänsyn till byggnadens och kvarterets upplevelsevärde. Bestämmelsen **k₃** berör Tierp 4:40, och Tierp 4:41.
- k₄** Vid ändring av kulörer och tak- och fasadmaterial ska stor hänsyn tas till byggnadens och områdets karaktär och kulturhistoriska värde. Traditionella material, som t.ex. stående locklistpanel för fasader och lertegelpannor eller falsad plåt för tak, samt traditionella kulörer, som falurött för väggar och tegelröda takpannor eller svart plåt för tak, bör väljas. Bestämmelsen **k₄** berör fastigheterna Tierp 4:40 och Tierp 4:41.



Utfartsförbud

Utfart får inte anordnas.

5.4 Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

- a₁** Ändrad lovplikt är en bestämmelse som kan användas för att sätta ett villkor som ska vara uppfyllt innan till exempel startbesked får ges. Ändrad lovplikt bör alltid preciseras och för **a₁** gäller att ”*Startbesked för nybyggnation får inte ges förrän markföreningarna inom fastigheten har åtgärdats och godkänts av tillsynsmyndighet*”. Bestämmelsen som den är utformad syftar till att säkerställa att den markförening som identifierats inom fastigheten också åtgärdas vid tillfälle när nybyggnation skall ske på fastigheterna och/eller markmassor omfördelas.

u *Markreservat - Ledningar*

Områden markerade med ”u” på plankartan ska hållas tillgängliga för underjordiska ledningar och får inte överbyggas på ett sätt som försvårar åtkomst. Ett u-område innebär inte ledningsrätt utan det skapas genom en lantmäteriförrättning och efter beslut av Lantmäteriet.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1 Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. I det aktuella fallet är också kommunen fastighetsägare och ansvarar för planens allmänna platser. Kommunen ansvarar för anordning av områdets vägarbanor, gång- och cykelvägar och för att de hastighetssänkningar och trafikföreskrifter som föreslås i planen kommer till stånd. Vidare ansvarar kommunen för utbyggnation av dagvattennätet kring planområdet. Ett genomförande av planen kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till planen.

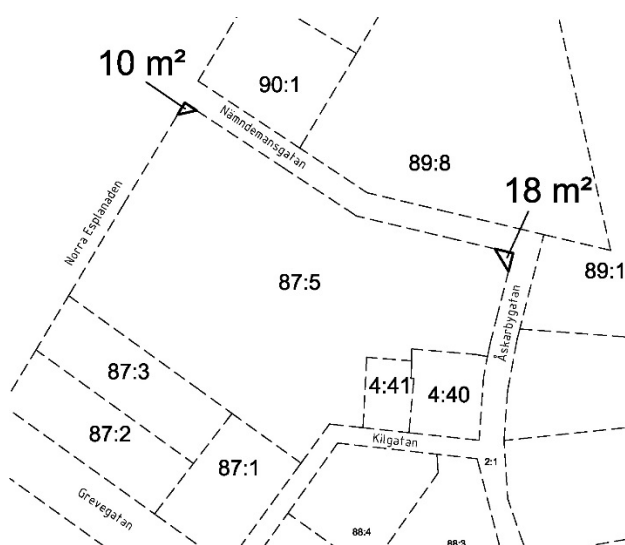
6.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ska svara för anläggande, skötsel och underhåll av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Områden som i detaljplanen regleras som allmän platsmark skall lösas in av kommunen (*se karta i kapitel 6.3*).

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. Även fastighetsägare som är berörd av detaljplanen kan söka förrättning. Som del av detaljplanernas (etapp 1 och etapp 2) genomförande skall kommunen lösa in delar av Tierp 87:5 enligt illustrationen, se figur 11.



Figur 11. Föreslagen fastighetsreglering som en del av planens genomförande (gäller både etapp 1 och etapp 2).

Den för etapp 2 föreslagna fastighetsregleringen innebär att cirka 18 m² i hörnet Nämndemansgatan – Åskarbygatan löses in av kommunen för att ge plats för allmän plats och gata.

6.4 Upphävande av tomtindelningar

Inom planområdet återfinns tomtindelningen Kv. Unionen. Tomtindelningen bedöms som inaktuell och kan leda till problem vid planens genomförande, av vilken anledning den upphävs av kommunen i samband med att planen vinner laga kraft.

6.5 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 (plan- och bygglagen 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.

6.6 Planekonomi

Ekonomisk ersättning för planlägningsarbetet regleras genom ett särskilt planavtal upprättat mellan kommunen och de sökande till planläggningen.

6.7 Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas mot berörda fastighetsägares vilja. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsbestämmelser (plan- och bygglagen 4 kap. 39 §). Om planen 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 genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla till dess att planen ändras, upphävas eller ersätts. Genomförandetiden för den här detaljplanen är 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

6.8 Planlägningsarbetets tidsplan

Antagande KF.....oktober 2017

Laga kraft.....november 2017

MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Adam Nyström, Kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Kristoffer Blomfeldt, planhandläggare
- Erika Holmström, planhandläggare
- Kristina Alm, kommunantikvarie

.....
Adam Nyström- Kommunarkitekt

.....
Kenneth Ottosson - Plantekniker

Samhällsbyggnadsenheten
2017-09-26