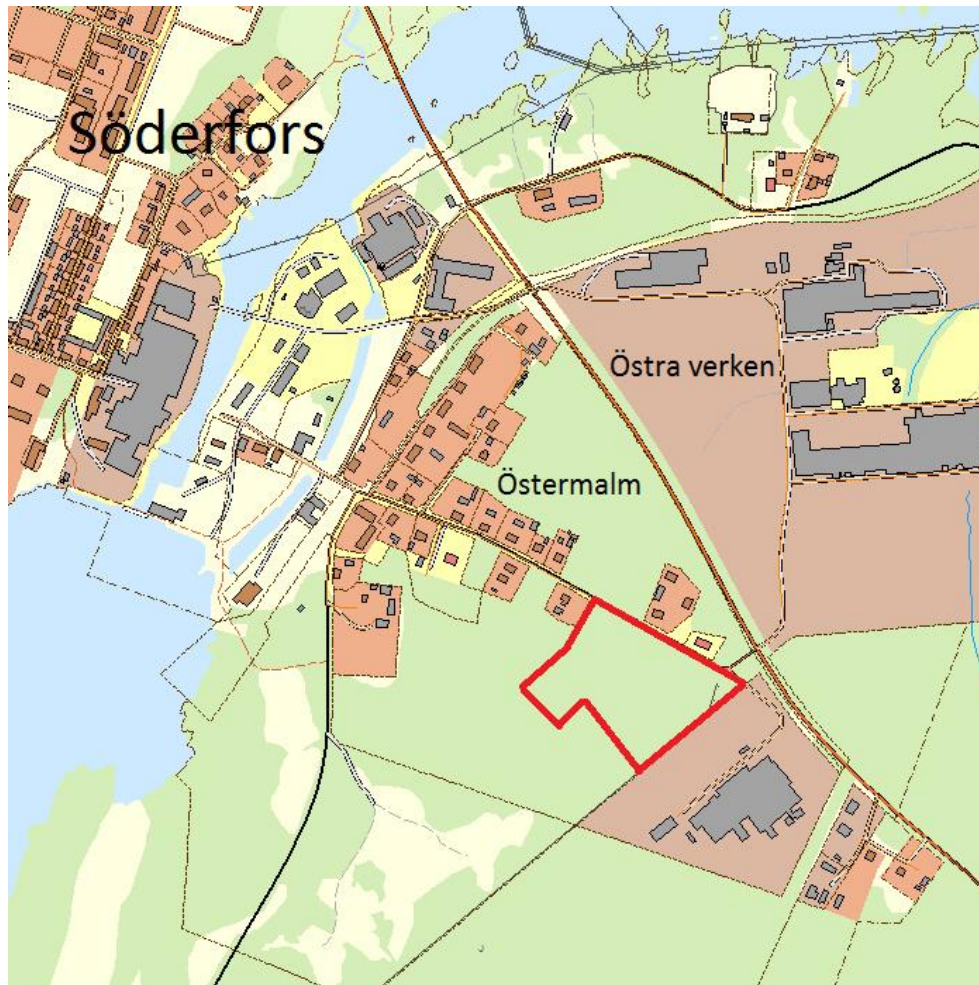


Plan: DP 432 – Söderfors företagspark
Planförfarande: Utökat
Dnr: EDP 2017.1013
Datum: 2018-05-11
Handläggare: Patrich Vikström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

DP 432 - Söderfors företagspark, Tierps kommun

FÖRSLAG TILL NY DETALJPLAN FÖR

Del av fastigheten Söderfors bruk 1:67

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	3
2. INLEDNING	4
2.1. Planens syfte och huvuddrag	4
2.2. Läsanvisning	4
2.3. Planprocessen för denna detaljplan	5
2.4. Bedömning av miljöpåverkan	6
2.5. Tidigare ställningstaganden	6
3. PLANDATA	7
3.1. Geografiskt läge	7
3.2. Areal	7
3.3 Markägoförhållanden	7
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
4.1. Statliga intressen	8
4.2. Befintlig markanvändning	8
4.3. Föreslagen markanvändning	9
4.4. Ledningar	10
4.5. Samhällsservice	11
4.6. Natur, kultur och rekreation	11
4.7. Miljö, hälsa och risk	12
4.8. Trafik och angöring	16
4.9. Sociala aspekter	18
4.10. Nollalternativ	19
5. PLANENS INNEHÅLL	20
5.1. Användning av allmän platsmark	20
5.2. Användning av kvartersmark	20
5.3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	20
5.4. Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	21
5.5. Administrativa bestämmelser	21
6. PLANENS GENOMFÖRANDE	21
6.1. Ansvarsfördelning	21
6.2. Huvudmannaskap	22
6.3. Fastighetsrättsliga frågor	22
6.4. Planekonomi	22
6.5. Genomförandetid	22
6.6. Tidsplan för planläggningsarbetet	23

7. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN 23

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2018-05-11)
- Planbeskrivning (2018-05-11)
- Samrådsredogörelse (2018-03-23)
- Granskningsutlåtande (2018-05-11)
- Behovsbedömning (2017-10-02)
- Barnchecklista (2017-10-02)
- Fastighetsförteckning (2017-12-19, uppdaterad 2018-05-07)
- Dagvattenutredning (Ramböll, 2018-01-08)
- Markteknisk undersökningsrapport (Ramböll, 2017-12-11)
- PM Geoteknik (Ramböll, 2017-12-11)

1. SAMMANFATTNING

Under våren 2017 har kommunen uppmärksammat en ökad efterfrågan på planlagd mark för verksamheter i Söderfors. Ett flertal små och mellanstora företag baserade i Söderfors har uttryckt ett behov av mark för att etablera och expandera sina verksamheter.

Med bakgrund av denna efterfrågan beslutade Utskottet samhällsbyggnad den 30 juni 2017 § 75 att ge Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja en utredning för ny detaljplan för del av fastigheten Söderfors bruk 1:67. Den berörda fastigheten är i kommunal ägo, utgörs främst av skogsmark och angränsar till befintligt industriområde.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för verksamheter i form av kontor, handel, lager och industri på del av fastigheten Söderfors bruk 1:67. Planförslaget syftar även till att möjliggöra för återvinningscentral. In- och utfart anordnas från väg 760 som angränsar till planområdet. Vidare möjliggör planförslaget för en utbyggnad av gång- och cykelväg längs med del av väg 760 och in till den tilltänkta bebyggelsen i området.

Längs med norra och nordvästra planområdesgränsen regleras ett sammanhållet stråk som naturmark i syfte att ge insynsskydd samt motverka bullerspridning till omgivande bebyggelse. I den södra delen av planområdet regleras ett område som naturmark i syfte att möjliggöra för dagvattendamm. I samband med upprättandet av planhandlingarna har en separat dagvattenutredning och en geoteknisk undersökning genomförts.

Gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) framhåller delar av planområdet som ett utpekad utbyggnadsområde. Översiktsplanens generella rekommendationer för Söderfors anger att ortens industrier och andra verksamheter ska ges möjlighet att verka och utvecklas. Planförslaget möjliggör för en markanvändning i enlighet med denna rekommendation och bedöms som helhet ligga i linje med gällande översiktsplan.

Eftersom att de förändringar som planförslaget möjliggör för bedöms vara av sådan omfattning som är av intresse för allmänheten bedrivs planarbetet efter ett utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

2. INLEDNING

2.1. Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planförslaget syftar till att pröva lämpligheten för verksamheter, handel, kontor, lager och industri på del av fastigheten Söderfors bruk 1:67. Planförslaget syftar även till att möjliggöra för återvinningscentral inom planområdet.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande markanvändning:

- Planområdet utgörs idag av skogsmark och föreslås i huvudsak att regleras som handel (H), kontor (K), verksamheter (Z) och industri (J).
- Inom planområdet förses ett område med bestämmelsen återvinningscentral (E₁) i syfte att möjliggöra för återvinningscentral med tillhörande komplementbyggnader och personalutrymmen.
- Planförslaget medger en största byggnadsarea på 25 % per fastighetsarea för kvartersmark.
- I östra delen av planområdet där markanvändningen tillåter industri (J) regleras högsta tillåtna taknockshöjd till 12 meter. För övriga delar av planområdets kvartersmark regleras högsta tillåtna taknockshöjd till 8 meter.
- Angöring föreslås ske genom ny väganslutning från väg 760 (Östermalmsvägen) som angränsar till planområdet.
- Planförslaget möjliggör för utbyggnad av gång- och cykelväg längs med del av väg 760 och in till den tilltänkta bebyggelsen.
- Längs med planområdets norra och nordvästra gräns förses ett område med bestämmelsen NATUR i syfte att avskärma området från intilliggande väg och bebyggelse, samtidigt som den fungerar som bullerbarriär mot omgivningen.
- I den södra delen av planområdet förses ett område med bestämmelsen NATUR i syfte att möjliggöra för dagvattendamm.
- I samband med upprättandet av planhandlingarna har en separat geoteknisk undersökning samt en dagvattenutredning tagits fram.

2.2. Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden. Denna antagandehandling är ett förslag på en ny detaljplan, DP 432 – Söderfors företagspark. Planområdet omfattar del av fastigheten Söderfors bruk 1:67. Markanvändningen inom området

regleras i dagsläget delvis av byggnadsplan 405 från år 1973. I övrigt regleras inte planområdet av någon detaljplan.

Plankartan

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

Planbeskrivning

Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen skall även verka som ett stöd i tolkandet av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som planens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. Denna del tillämpas som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har vunnit laga kraft.

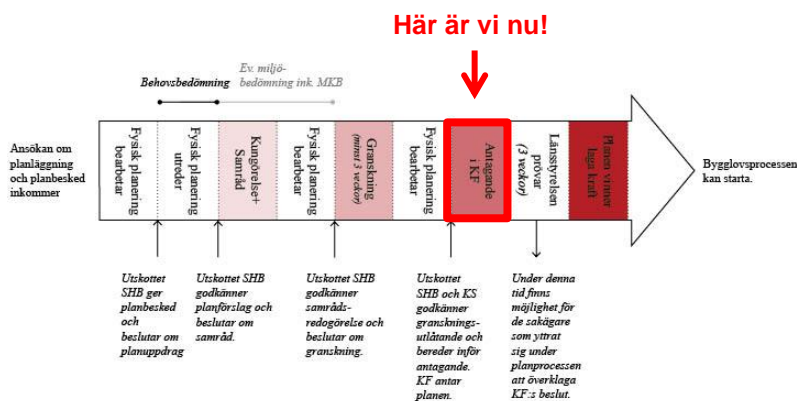
2.3. Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad gav 2017-06-30 § 75 Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja en planutredning för ny detaljplan för del av fastigheten Söderfors bruk 1:67.

Eftersom planområdet omfattar ett större markområde som inte tidigare är planlagt och kan anses vara av allmänt intresse bedrivs planarbetet efter ett utökat förfarande (se figur 1). Kungörelse av planförslaget har skett i samband med samråd.

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- utökat planförfarande i Tierps kommun



Figur 1: Planprocessen vid ett utökat förfarande i Tierps kommun

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. Behovsbedömningen har som syfte att bestämma om planens möjliga miljöpåverkan är av sådan grad att frågan måste utredas vidare. Om så är fallet, genomförs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Genom behovsbedömningen har kommunen bedömt att föreslagen detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11 §. Behovsbedömning sändes till länsstyrelsen för att inhämta yttrande innan samråd och länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

2.5. Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030) framhåller delar av planområdet som ett utpekad utbyggnadsområde. Översiktsplanens generella rekommendationer för Söderfors anger att ortens industrier ska ges utrymme och möjlighet att utvecklas. Planförslaget möjliggör för en markanvändning som bedöms som förenlig med denna rekommendation. Planförslaget som helhet bedöms ligga i linje med gällande översiktsplan.

Vatten och avlopp

Planområdet angränsar till kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kompletterande ledningsdragningar kommer att krävas för att ansluta bebyggelsen inom planområdet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kapaciteten för VA-nätet i området bedöms som god.

Gällande detaljplaner

Del av planområdet regleras av byggnadsplan 405 som vann laga kraft 1973. I byggnadsplan 405 anges den tillåtna markanvändningen som park, plantering. I övrigt är planområdet inte tidigare planlagt. Den del av byggnadsplan 405 som innefattas i planområdet upphävs i samband med att planförslaget vinner laga kraft.

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

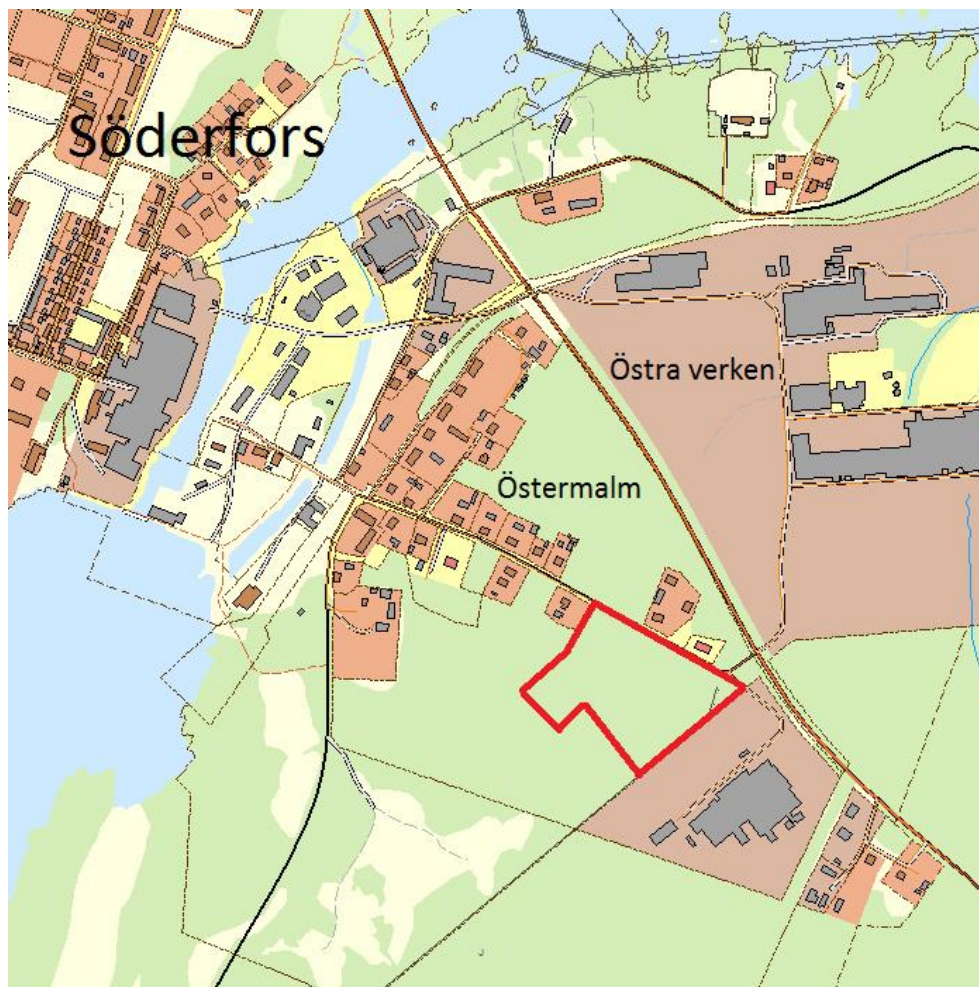
Vision

Visionen anger bland annat att Tierps kommun ska vara en god värdkommun för sina företag, stödja framväxten av nya företag och bidra till en stark entreprenörsanda. Planförslaget och dess syfte bedöms ligga i linje med kommunens vision.

3. PLANDATA

3.1. Geografiskt läge

Planområdet är beläget i utkanten av Söderfors, intill riksväg 292. Området omfattar en yta på cirka 3,5 hektar och angränsar i öster mot det industriområde där Habia Cable bedriver sin verksamhet. Norr om planområdet löper väg 760 (Östermalmsvägen) som i västlig riktning leder in mot samhället och i östlig riktning möter riksväg 292. Åt söder och väster omges planområdet av skogsmark (se figur 2).



Figur 2: Planområdet, markerat i rött, och dess läge i Söderfors

3.2. Areal

Planområdet omfattar en yta av cirka 3,5 hektar.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Söderfors bruk 1:67 som ägs av Tierps kommun.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1. Statliga intressen

Fornlämningar

Det finns inga identifierade fornlämningar inom planområdet.

Vägar

Planområdet angränsar till väg 760 (Östermalmsvägen) och cirka 50 meter nordöst om planområdet löper riksväg 292 (Tierpsvägen). Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande trafikökning längs med riksväg 292. Trafiken längs väg 760 väntas dock öka något till följd av den nya bebyggelse som planförslaget möjliggör. För att tillgå planområdet behöver ny väganslutning anordnas från väg 760. För vidare beskrivning gällande trafiksituationen och trafikåtgärder se avsnitt: *4.7. Trafik och angöring.*

Natur

Inga naturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

Kultur

Inga kulturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

4.2. Befintlig markanvändning

Planområdet är i dagsläget obebyggt och utgörs främst av skogsmark i form av barr- och blandskog (se figur 3). Planförslaget möjliggör för ett anspråkstagande av skogsmarken med bakgrund av att Tierps kommun befinner sig i en stark expansionsfas och att det råder brist på planlagd mark för olika typer av verksamheter. Vidare är planområdet beläget intill befintligt industriområde och är utpekad som utvecklingsområdet i gällande översiktsplan, vilket sammantaget gör att området bedöms som särskilt lämpligt för sitt ändamål.



Figur 3: Vy intill väg 760. Till höger syns del av planområdet och dess befintliga markanvändning i form av skogsmark. I bakgrunden skymtar grindarna till det angränsande industriområdet där Habia Cable bedriver sin verksamhet.

4.3. Föreslagen markanvändning

Kvartersmark

Planområdet föreslås i huvudsak att regleras som handel (H), kontor (K), verksamheter (Z) och industri (J). Markanvändning som tillåter industri förläggs till den östra delen av planområdet i anslutning till befintligt industriområde. I nordvästra delen av planområdet, som vetter mot samhället och omgivande bostadsbebyggelse förläggs verksamhetstyper av mindre störande karaktär med en markanvändning som begränsas till handel, kontor och verksamheter.

En del av planområdet förses med bestämmelsen återvinningscentral (E₁) i syfte att möjliggöra för återvinningscentral med tillhörande komplementbyggnader och personalutrymmen. Den tilltänka återvinningscentralen syftar till att tillgodose det lokala behovet i Söderfors med omnejd och ersätter den befintliga återvinningscentralen i samhället. Ett mindre område förses med bestämmelsen teknisk anläggning (E₂) i syfte att möjliggöra för anläggningar för tekniskt ändamål, exempelvis transformatorstation.

I den östra delen av planområdet, som angränsar till befintligt industriområde, regleras högsta tillåtna taknockshöjden till maximalt 12 meter. I den västra delen av planområdet som vetter mot samhället och omgivande bebyggelse anpassas taknockshöjden med hänsyn till detta och regleras till maximalt 8 meter.

Eftersom planförslaget möjliggör för framtida avstyckningar fastställs utnyttjandegraden inom kvartersmark till maximalt 25 % per fastighetsarea. Om kvartersmarken delas in i fler än en fastighet fördelas byggnadsarean proportionellt i förhållande till respektive fastighets andel av kvarteret. I syfte att säkra infiltration reglerar planen att minst 10 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. Beroende på framtida avstyckningar kan servitut behöva skapas för att säkerställa tillfart och varutransporter till samtliga fastigheter inom planområdet. Inrättandet av servitut görs av Lantmäterimyndigheten. För vidare beskrivning gällande servitut och andra fastighetsrättsliga åtgärder se avsnitt: 6.3. – *Fastighetsrättsliga frågor.*

Allmän platsmark

Ett sammanhållet stråk av skogsmark förses med bestämmelsen NATUR längs med den västra och norra planområdesgränsen. Dels ur naturvärdesynpunkt, men även för att skogsridån utgör barriär och dämpar spridningen av buller från verksamheterna och ut till omgivningen. I södra delen av planområdet förses ett område med bestämmelsen NATUR i syfte att möjliggöra för dagvattendamm.

Angöring till planområdet föreslås ske genom anslutning från angränsande statlig väg 760 (Östermalmsvägen). Planförslaget möjliggör även för en utbyggnad av gång och cykelväg längs med väg 760 och vidare in till bebyggelsen i planområdet. För vidare beskrivning gällande föreslagen trafiklösning se avsnitt: 4.7. *Trafik och angöring.*

Utformning

Inga utformningsbestämmelser för byggnader föreslås i detaljplanen. Det är dock viktigt att ny bebyggelse utformas med hänsyn till miljön och dess omgivning. Planområdet är beläget i närheten av riksväg 292 och utgör därmed en del av det

samlade intrycket av samhället för besökare och resenärer längs vägen. Skrivelsen "Kulturmiljöer i Tierps kommun" som framtagits av kommunen i samarbete med Upplandsmuseet anger att i viktiga landskapsavschnitt är en utformning som inte tar visuell plats att rekommendera – exempelvis fasader i matta jordfärger. Ett sammanhållet stråk av skogsmark bevaras längs med planområdets norra och nordvästra gräns som vetter mot väg och bebyggelse i syfte erbjuda insynsskydd, vilket begränsar den tilltänkta bebyggelsens påverkan på landskapsbilden. För att minska klimatpåverkan bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Exempel på miljöskadliga material är takbeläggningar, belysningsstolpar och räcken som innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar. Vidare granskning gällande utformning av byggnader beträffande färg- och materialval sker i samband med bygglovsansökan.

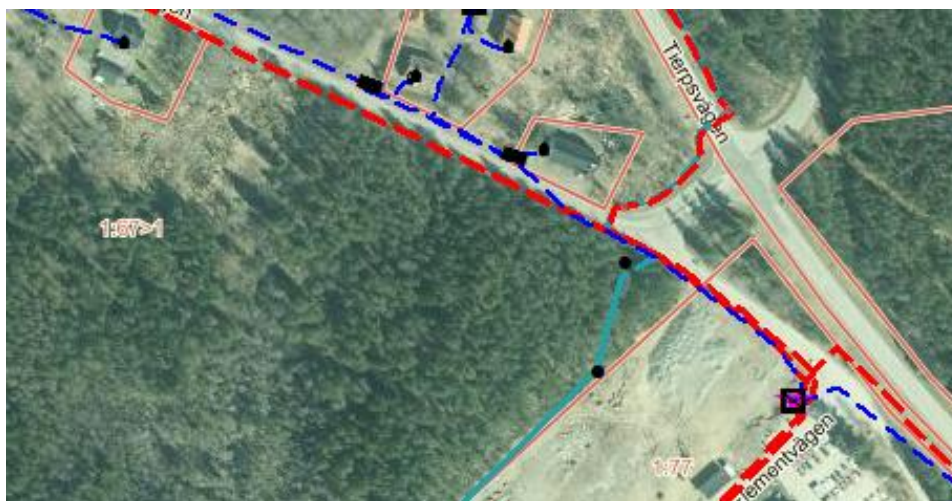
Parkering

Parkering skall lösas inom kvartersmark. Placering och dimensionering ska ske med hänsyn till att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses inom den egna fastigheten.

4.4. Ledningar

Områden markerade med "l" på plankartan avser luftledningar som ska hållas tillgängliga för allmännyttig luftledning. Områden markerade med "u" på plankartan avser underjordiska ledningar och 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. För att säkerställa åtkomst till ledningar inom planområdet förses ledningsdragningarna med bestämmelsen "l" respektive "u" på plankartan.

Vattenfall har befintliga ledningsdragningar inom och i närheten av planområdet (se figur 4).



Figur 4: luftledning (ljusblå heldraget streck), 12 kV markkabel (röd streckad linje), nätstation (svart fyrkant), 0,4 kV markkabel (mörkblå streckad linje) och kabelskåp (svart rektangel).

För att Vattenfalls riktlinjer och Elsäkerhetsverkets krav på luftledning inom detaljplanlagt område ska vara uppfyllda måste 24 kV luftledningen byggas om till

i brottsäkert/förstärkt utförande alternativt markkabel. Ombyggnad av befintlig elnätanläggning utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Vidare anger Vattenfalls riktlinjer följande:

- Byggnation intill luftledning bör placeras minst 10 meter från närmsta anläggningsdel.
- Upplag av material får inte placeras i ledningsgata för luftledning.
- Vid anläggandet av ny korsande väg, både bilväg och gång- och cykelväg, ska befintlig markkabel förläggas i rör.

Utöver nämnda ledningar finns även befintliga ledningsdragningar strax intill planområdets norra gräns, längs med Östermalmsvägen. Detta avser både vatten- och avloppsledningar samt markkabel för bredband. Vid genomförande av planen ska dessa ledningsdragningar tas i beaktande.

En ledningsrätt för dagvattenledning går in i planområdet norrifrån. Ledningen bedöms inte avvattna något större område. Vid genomförande av planen bör ledningens funktion utredas vidare innan den eventuellt flyttas och ansluts till planområdets avvattningssystem.

4.5. Samhällsservice

Planområdet är beläget i den östra utkanten av Söderfors. Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet, längs med väg 760, samt längs med riksväg 292 med avgångar mot Söderfors samhälle och mot Tierps köping. Samhällsservice i form av livsmedelsaffär och skola finns att tillgå i Söderfors samhälle, cirka en kilometer väster om planområdet. En utökning av samhällsservice bedöms därmed inte som nödvändig till följd av planförslaget. Ett genomförande av planförslaget kan dock medföra att Söderfors och kommunen som helhet kan få ett utökat serviceutbud när det gäller handel.

4.6. Natur, kultur och rekreation

Natur

Planområdet är i dagsläget obebyggt och utgörs främst av skogsmark i form av barr- och blandskog. Söder om planområdet finns ett större sammanhängande område av våtmark. Planområdets utformning följer våtmarkens utbredning i syfte att undvika intrång och negativ påverkan på området och dess biologiska mångfald.

I den västra och norra utkanten av planområdet finns ett stråk av lövträd som innefattar bland annat asp och sälg. De naturvärden som identifierats inom planområdet bör i möjligaste mån skyddas och bevaras. I planförslaget föreslås således att ett stråk längs med den västra och norra utkanten av planområdet förses med användningsbestämmelsen NATUR. I norra utkanten av planområdet, längs med väg 760, finns en större ek som bör bevaras. Föreslagen dragning av gång- och cykelväg har i plankartan anpassats med hänsyn till detta.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram. Strax norr om planområdet, på motsatt sida av väg 760, finns enstaka byggnader som omnämns i kulturmiljöprogrammet. Planförslaget bedöms dock inte medföra någon betydande påverkan på dessa byggnader.

4.7. Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Enligt kommunens kartmaterial finns inga identifierade markföroreningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta av morän (se figur 5). Sandig morän är en relativt genomsläpplig jordart och infiltrationskapaciteten bör därmed vara god.



Figur 5: Jordartskarta över planområdet. Morän redovisas i ljusblå färg.

I syfte att redogöra för jordlagerföljd, grundläggningsmetod samt risk för skred inom planområdet har en geoteknisk undersökning genomförts (Ramböll, 2017-12-11). Den geotekniska undersökningen visar att de geotekniska förhållandena inom planområdet främst består av friktionsjord och block som utgör en typ av blockig sandmorän.

Risken för att befintlig mark ska gå till skred för befintliga markförhållanden bedöms som låg. Jorden utgörs av hårt lagrat friktionsmaterial, vilket utgör goda förhållanden för framtida exploatering. Ett dike löper genom planområdet från nordöst till sydväst. Vid uppfyllnad i dess direkta närhet bör den geotekniska undersökningen kompletteras.

Enplansbyggnader bedöms kunna grundläggas med platta på mark. Vid byggnation av industrilokaler eller lokaler med större spännvidder bör en

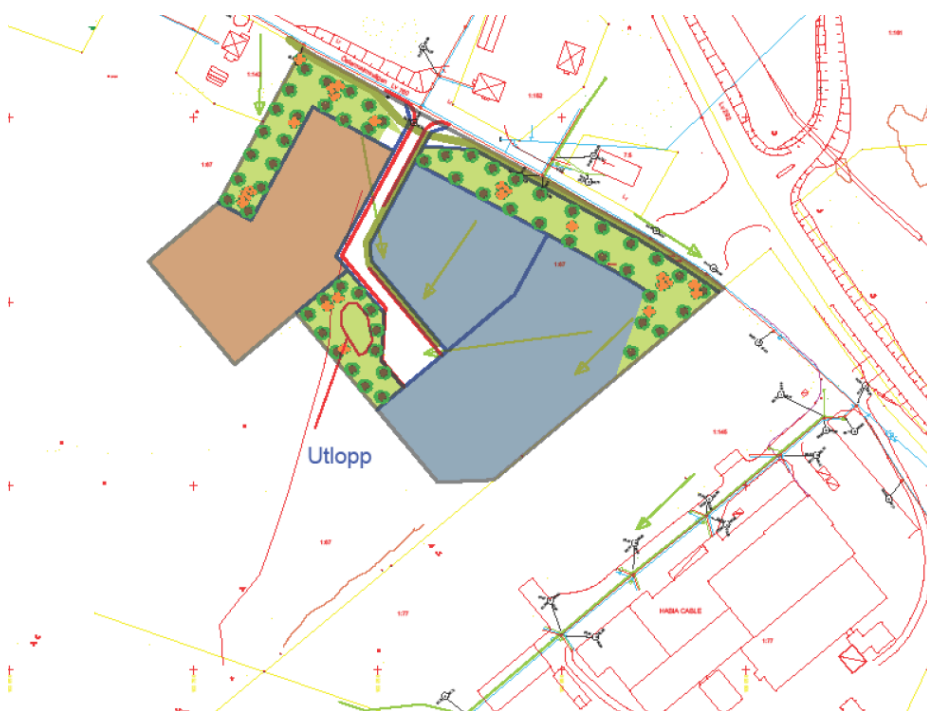
kompletterande geoteknisk undersökning utförs för dessa fundament/sulor. Om pålning krävs rekommenderas det utföras som borrade pålar på grund av den höga blockhalten i jorden. För anläggning av gator och ledningar bedöms generellt inga förstärkningsåtgärder krävas, förutsatt att inga större fyllnader utförs. För vidare information gällande utförda geotekniska undersökningar, se separat markteknisk undersökningsrapport, MUR (Ramböll, 2017).

Dagvatten

Planförslaget medför en ökning av andelen hårdgjorda ytor inom planområdet eftersom obebyggd mark tas i anspråk för exploatering. En dagvattenutredning (Ramböll, 2017-12-20) har genomförts i syfte att kartlägga förutsättningarna för dagvattenhantering med hänsyn till planerad exploatering. Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att dagvattenflödet ut från planområdet inte ska öka efter exploatering samt att föroreningsnivåerna i utgående dagvatten ska vara låga.

Recipienten för dagvatten är Untrafjärden enligt VISS. Statusklassningen för Untrafjärden visar på en måttlig ekologisk status. Utslagsgivande för statusklassningen är måttlig status hos fiskfaunan eftersom förekomsten har vandringshinder upp- och nedströms. Näringsförhållandena i vattenförekomsten visar på hög status. Halten kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider gränsvärdena i vattenförekomsten, något som gäller för samtliga vattenförekomster i Sverige. Miljö kvalitetsnormen anger god kemisk ytvattenstatus, med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE.

Framtagen dagvattenutredning föreslår att dagvatten renas och utjämnas genom öppna dagvattenlösningar nära källan. Detta sker genom att anlägga ett ledningssystem som leder dagvattnet till en dagvattendamm placerad i planområdets södra del, avsedd för dagvattenhantering (se figur 6).



Figur 6: Avvattningsplan för planområdet (Källa: Ramböll, 2017).

Enligt Svenskt vattens publikation P110 (2016) bör öppna dagvattensystem i gles bebyggelse dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid. Vidare ska hänsyn tas till ökad nederbörd till följd av klimatpåverkan. Enligt P110 ska 25 % klimatpåslag användas vid beräkning av framtida dagvattenflöden d.v.s. klimatfaktor 1,25. Svenskt vattens rekommendationer har legat till grund för genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen framhåller bland annat att följande principer bör följas vid exploatering av planområdet:

- Entréer från gatuplan ska anpassas till eventuella lågpunkter i området för att undvika instängda ytor.
- Dagvattenavledningen från dammen till våtmarken ska ske genom öppna diken för att öka reningen av dagvattnet innan det når våtmarken. I våtmarken kommer ytterligare rening att ske av dagvattnet innan det når slutrecipienten.
- Det öppna diket som finns i området idag byggs bort. Den tillkommande mängden hårdgjorda ytor, tillsammans med en relativt snabb transport till dagvattendammen, bedöms kunna förse våtmarken med tillräckligt vattenflöde så att den inte torkar ut. Därutöver minskas infiltrationen i området från dagens förhållande, vilket också innebär att mer vatten leds via dagvattendammen till våtmarken.
- Vägvattnet från Östermalmsvägen avvattnas i vägdiken utefter vägen och leds inte in i området.
- Höjdsättning ska göras så att marken lutar ut från byggnader så de ligger högre än omgivande mark och kvartersmark ligger högre än lokalgatorna
- Funktionen för befintlig dagvattenledning som går in i planområdet norrifrån bör vid genomförande utredas innan den eventuellt kan tas bort eller flyttas. Ledningen förefaller dock inte avvattna något större område.

Det föreslagna dagvattensystemet innebär att dagvattnet fördröjs och renas nära källan innan det når utloppet. Systemet har kapacitet att fördröja dagvattnet så att flödet inte ökar jämfört med nuläget upp till ett 10-årsregn. Det föreslagna dagvattensystemet medför viss försämring gällande föroreningsituationen jämfört med nuläget. Halten och mängden föroreningar förblir dock relativt lågt efter föreslagna åtgärder. Med bakgrund av detta, och att ytterligare rening av dagvattnet sker i våtmarken, bör den förhöjda föroreningshalten i dagvattnet som lämnar området inte medföra någon påverkan på recipienten. För vidare redogörelse gällande planområdets dagvattenhantering, inklusive beräkningar, se separat dagvattenutredning (Ramböll, 2017-12-20).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Radon

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

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

Verksamhetsbuller

Planområdet berörs troligen av externt buller i form av verksamhetsbuller från det intilliggande industriområdet, samt i viss mån av trafikbuller från riksväg 292.

Planförslaget innefattar dock inte användningsändamål av störningskänslig art, såsom bostäder, vård eller skola.

Eftersom planförslaget möjliggör för exploatering av tidigare obebyggd mark kan det komma att påverka omgivningen i fråga om buller. De planerade verksamheterna utgörs av handel, kontor, industri, samt återvinningscentral. I syfte att begränsa planförslagets bullerpåverkan på omgivningen föreslås följande åtgärder:

- Markanvändning som tillåter industri (J) förläggs till den östra delen av planområdet i anslutning till befintligt industriområde. I nordvästra delen av planområdet, som vetter mot samhället och närmaste bostadsbebyggelse, förläggs verksamheter av mindre störande karaktär med en markanvändning som begränsas till handel (H), kontor (K) samt service, lättare industri och tillverkning med handel (Z).
- Ett sammanhållet stråk av skogsmark bevaras längs med den västra och norra planområdesgränsen, dels ur naturvärdesynpunkt, men även för att skogsridån utgör barriär och dämpar spridningen av buller från planområdet till omgivningen.

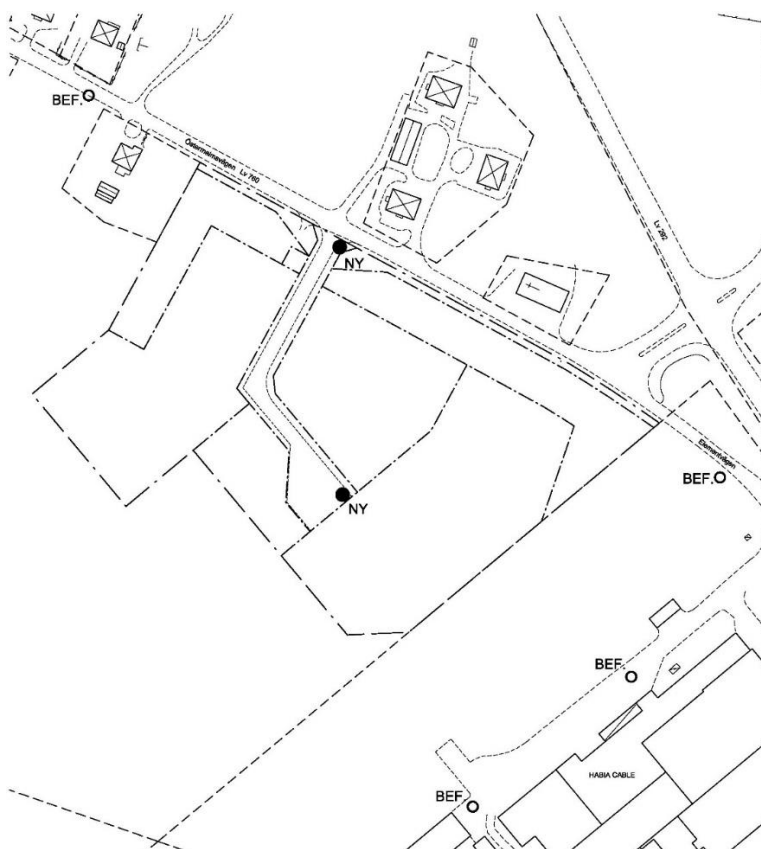
Vägbuller

En utbyggnad av planområdet medför ett ökat antal fordonsrörelser längs delar av väg 760, vilket i viss mån antas påverka vägbullersituationen i området. Enligt Boverkets beräkningar av vägtrafikbuller hämtade ur publikationen *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* genererar 900 fordonsrörelser vid skyltad hastighet på 50 km/h en dygnsekvivalent ljudnivå på 55 (dBA) vid avståndet 10 meter till vägmitt. För aktuellt planförslag finns närmaste bostadsbebyggelse lokaliserad cirka 20 meter från vägmitt (väg 760). Den berörda vägen har i dagsläget en årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 220 och en skyltad hastighet på 50 km/h. Planområdet, fullt utbyggt, förväntas som mest generera cirka 180-200 fordonsrörelser. Sammantaget resulterar det i 400-420 fordonsrörelser för den berörda vägsträckan. Med hänsyn till antalet förväntade fordonsrörelser i kombination med avståndet från närmaste bostadsbebyggelse till vägmitt antas inte planförslaget generera bullernivåer som överskrider riktvärdet för buller vid fasad. För vidare redogörelse gällande trafiksituationen och planförslagets påverkan på trafik, se avsnitt 4.7. *Trafik och angöring*.

Räddningsinsatser

I syfte att tillgodose brandvattenförsörjningen vid räddningsinsatser i planområdet behöver brandpostnätet utökas i samband med genomförandet av planen. I tätbebyggda områden bör det inte vara mer än 75 meter från uttryckningsfordon till närmsta brandpost. Det innebär att avståndet mellan brandposter inte bör överstiga

150 meter. Inför granskning har dialog förts med brandförsvaret och en utökning av brandpostnätet inom planområdet kan utformas enligt figur nedan (se figur 7).



Figur 7: Förslag på placering av nya brandposter inom planområdet (fyllda cirklar). En vid in- och utfarten i anslutning till Östermalmsvägen och en längre söderut vid vändplanen. Illustrationen visar även befintliga brandposter utanför planområdet.

4.8. Trafik och angöring

Kollektivtrafik

Direkt norr om planområdet, längs med väg 760, finns en busshållplats som i dagsläget endast trafikeras av skolskjuts. För ordinarie avgångar till Söderfors samhälle och Tierp hänvisas resenärer till busshållplatsen längs med riksväg 292 i höjd med Habia Cable. Denna hållplats är lokaliserad cirka 150 meter nordöst om planområdet.

Trafikmängder

Väg 760 har enligt Trafikverkets trafikflödeskarta ett trafikflöde på cirka 220 fordonsrörelser per årsmedelsdygn. Motsvarande siffra för riksväg 292 är ca 2200 fordonsrörelser.

Trafiksituationen

Planområdet angränsar i norr mot väg 760 som i västlig riktning leder mot bostadsområdet Östermalm och i östlig riktning leder till infarten till Habia Cable och korsningen till riksväg 292 (se figur 8). I dagsläget trafikeras Östermalmsvägen

främst av transporter till och från den intilliggande industrin, samt av boende längs med vägen. Den skyltade hastigheten för väg 760 är 50 km/h.



Figur 8: Vy från väg 760. Planområdets skogbeklädda mark skymtas i högra utkanten av bilden. I bakgrunden till höger syns infarten och grindarna till angränsande industriområde. Till vänster ses korsningen mellan väg 760 och riksväg 292.

Planförslagets påverkan på trafik

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse, vilket medför viss påverkan på trafiken i närområdet. Majoriteten av de fordonsrörelser som planförslaget förväntas ge upphov till antas ske från riksväg 292, via korsningen till väg 760, och sedan vidare in till planområdet genom föreslagna väganslutning. Eftersom riksväg 292 redan har ett högt antal fordonsrörelser bedöms planförslagets påverkan bli begränsad i relation till detta. Väg 760 har ett lägre antal fordonsrörelser. Ovan nämnda beskrivning av fordonsrörelser innebär dock att endast en begränsad sträcka av väg 760 kommer brukas för merparten av den ökade trafikmängden och bör därmed inte medföra betydande påverkan på vägen i helhet eller närliggande bostadsbebyggelse.

Planförslaget möjliggör bland annat för återvinningscentral som syftar till att ersätta den befintliga återvinningscentralen i Söderfors. Den befintliga återvinningscentralen har öppet en dag i veckan samt sista lördagen i månaden. I genomsnitt har centralen cirka 40 besökare per öppen dag, varav ca 20-40 under vintern och 40-60 under sommaren. Dessa besök sker i regel med bil och ger ett snitt på cirka 80 fordonsrörelser för de dagar då centralen är öppen. Den återvinningscentral som planförslaget möjliggör för förväntas ge upphov till motsvarande antal besökare och fordonsrörelser.

Utöver återvinningscentral möjliggör planförslaget för etablerandet av verksamheter i form av kontor, handel och industri inom planområdet. Uppskattningsvis kan planområdet inhysa mellan 4-5 mindre verksamhetsutövare. Sammantaget förväntas dessa verksamheter generera mellan 100-120 fordonsrörelser under de dagar och tider när verksamheterna är öppna, vilket sannolikt är vardagar mellan cirka 07:00-16:00 och möjligen även lördagar under en kortare tidsintervall.

Med bakgrund av detta förväntas planområdet, fullt utbyggt att generera mellan 180-200 fordonsrörelser för de tillfällen när både återvinningscentralen och övriga verksamheter är öppna, vilket endast sammanfaller under ett fåtal tillfällen per månad, och cirka 100-120 fordonsrörelser för de dagar då verksamheterna är öppna och återvinningscentralen är stängd.

Den typ av trafik som planförslaget kan ge upphov till förväntas främst utgöras av personbilstrafik. Tung trafik kan bli aktuell vid varutransporter till och från verksamheterna samt vid hantering av containrar vid återvinningscentralen. Tung trafik antas därför inte trafikera planområdet mer än vid enstaka tillfällen per dag.

Trafikåtgärder

Eftersom planområdet i dagsläget är obebyggt finns ingen väganslutning som leder in i det. Planområdet angränsar i norr mot väg 760 och i syfte att tillgå planområdet behöver in- och utfart anordnas från väg 760. Väganslutningen in till planområdet föreslås anläggas och förvaltas i kommunal regi. Vägdragningen inom planområdet innefattar en vändplan som är dimensionerad med hänsyn till att lastbil med släp, samt utryckningsfordon ska kunna vända. För den nya väganslutningen krävs samråd med Trafikverket och att eventuella genomförandeavtal upprättas. Planförslaget möjliggör även för en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg, dels utmed den norra planområdesgränsen längs med väg 760, och dels inom planområdet.

4.9. Sociala aspekter

Tillgänglighet och jämställdhet

1 kap. 1 § Plan- och bygglagen 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. Plan och bygglagen 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 är beläget i direkt anslutning till det befintliga vägnätet. Inom 100 meter från den föreslagna utbyggnaden finns busshållplats med avgångar mot Söderfors samhälle och Tierp. Således bedöms kommunikationsmöjligheterna till och från området som goda. Planförslaget möjliggör även för en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg.

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".

Planförslaget innebär en utbyggnad av verksamheter i form av handel, kontor och industri. Planförslaget möjliggör inte för markanvändning som innebär stadigvarande vistelse för barn och ungdomar, såsom bostäder eller skola. Planförslaget bedöms därför inte på ett direkt sätt medföra påverkan på barn och ungdomar.

4.10. Nollalternativ

Nollalternativet utgör den sammanlagda konsekvensen av att inte genomföra planen i ett framtida perspektiv. Nollalternativet innebär en framskrivning av dagens markanvändning vilket betyder att planområdet även fortsättningsvis kommer vara obebyggt och avsett för produktionsskog. Nollalternativet innebär dock en osäkerhet gällande områdets långsiktiga mark- och vattenanvändning. Utan detaljplanebestämmelser kan exploatering komma ske i området som ur ett helhetsperspektiv inte är lämplig.

5. PLANENS INNEHÅLL

5.1. Användning av allmän platsmark

GATA

Gata

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

GÅNG

Gång

Gångbana får anordnas.

CYKEL

Cykel

Cykelbana får anordnas.

NATUR

Natur

Friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår.

5.2. Användning av kvartersmark

H

Detaljhandel

Handel med varor och tjänster för allmänheten.

J

Industri

Produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet med tillhörande kontors- och personalutrymmen.

K

Kontor

Kontor och annan tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Z

Verksamheter

Service, lättare verkstadsindustri, tillverkning med försäljning, handel med skrymmande varor.

E₁

Återvinningscentral

Återvinningscentral med tillhörande komplementbyggnader och personalutrymmen.

E₂

Teknisk anläggning

Område avsett för anläggning för tekniskt ändamål såsom energi, tele, vatten och avlopp.

5.3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



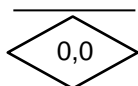
Prickmark

Marken får ej förses med byggnad.

e0000

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea i procent per fastighetsarea.



Högsta taknockshöjd i meter

Högsta tillåtna nockhöjd angivet i meter räknat från den allmänna platsens markmedelnivå utanför aktuell fastighet. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del.

n₁

Genomsläpplig markyta

Minst 10% av egenskapsytan ska vara genomsläpplig och får ej hårdgöras.

5.4. Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

dagvatten

Dagvattendamm

Dagvattendamm för rening och fördröjning av dagvatten får anläggas.

dike

Dike

Dike för avledning av dagvatten.

5.5. Administrativa bestämmelser

u

Underjordisk ledning

Områden markerade med "u" på plankartan ska hållas tillgängliga för underjordiska ledningar och får inte överbyggas på ett sätt som försvårar åtkomst av dessa.

l

Luftledning

Område eller utrymme markerat med "l" på plankartan ska vara tillgängligt för allmännyttig luftledning.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Ansvarsfördelning

För denna detaljplan är kommunen även fastighetsägare och ansvarar för allmänna platser, utbyggnad av vatten och avlopp, samt anläggande av gator inom planområdet. I övrigt regleras ansvarsfördelningen vid ett genomförande av detaljplanen till stor del av det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och byggherren.

Trafikverket är väghållare för väg 760 vilken är den väg som angöring till området kommer ske ifrån. Kommunen ansvarar för den tillfart som skall anläggas till planområdet. Trafikverket har getts möjlighet att yttra sig kring föreslagen tillfart under samråd och granskning.

Ett genomförande av detaljplanen kan komma att kräva separata tillstånd eller lov som inte är kopplade till planarbetet.

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.

6.3. Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av Lantmäterimyndigheten. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för nybildning av fastigheter inom planområdet genom avstyckning från den kommunalägda fastigheten Söderfors bruk 1:67. Den sökande till åtgärden står för förrättningskostnaden. Lantmäteriet kan besluta om fördelning av förrättningskostnader.

Gemensamhetsanläggning

Beroende av framtida fastighetsindelningar kan gemensamhetsanläggningar behöva upprättas för att säkerställa respektive fastighets varutransporter, etc. Berörda fastighetsägare ansöker om inrättandet av gemensamhetsanläggning till Lantmäterimyndigheten och sökande för åtgärden står för kostnaden.

6.4. Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen. Ekonomisk ersättning för att täcka kostnaderna för planläggning tas ut i form av en planavgift i samband med bygglovsansökan.

6.5. 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 (PBL 14 kap 9 §). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla till dess att planen ändras, upphävas eller ersätts. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från och med den dag då planen vinner laga kraft.

6.6. Tidsplan för planläggningsarbetet

Samråd.....Februari/Mars 2018

Granskning.....April/Maj 2018

Antagande KF.....Juni 2018

Laga kraft.....Juli 2018

7. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Patrich Vikström, Planarkitekt
- Kenneth Ottosson, Plantekniker
- Adam Nyström, Kommunarkitekt
- Taija Lindfors, Kommunekolog
- Maria Berg, Naturvårdshandläggare

.....

Patrich Vikström - Planarkitekt

.....

Kenneth Ottosson - Plantekniker

.....

Adam Nyström - Kommunarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten
2018-05-11