

**Detaljplan: ÄDP – 537**  
**Dnr: EDP 2020-673**  
**Datum: 2023-05-24**  
**Handläggare: Plankontoret**



# PLANBESKRIVNING SAMRÅDSHANDLING

## ÄDP 537 – Karlholms strand

### ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

Del av fastigheten Karlholm 1:53, Karlholm 1:48 m.fl., Tierps kommun

## Tillhörande handlingar

- ÄDP 537 – Karlholm strand – Plankarta 2023-05-24
- ÄDP 537 – Karlholm strand – Planbeskrivning 2023-05-24
- ÄDP 537 – Karlholm strand – Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-03-23
- ÄDP 537 – Karlholm strand – Fastighetsförteckning 2023-05-15

## Innehållsförteckning

<b>INLEDNING.....</b>	<b>5</b>
Bakgrund och syfte.....	5
Huvuddrag.....	6
Läsanvisning.....	7
<b>PLANOMRÅDET .....</b>	<b>8</b>
Geografiskt läge .....	8
Areal .....	8
Markägoförhållanden .....	8
Markanvändning.....	9
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>9</b>
Vision .....	9
Översiktsplan.....	9
Detaljplan .....	9
Planprogram .....	10
<b>MILJÖPÅVERKAN .....</b>	<b>11</b>
Avvägning mot miljöbalken.....	11
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	11
Strandskydd.....	12
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>13</b>
Bebyggelse .....	13
Trafiksituation .....	13
Natur.....	14
Riksintressen .....	15
Geotekniska förhållanden.....	16
Dagvattenhantering .....	16
Sociala aspekter.....	16
Miljö, hälsa och skydd .....	17
Ändringar av detaljplan .....	18
<b>PLANBESTÄMMELSER .....</b>	<b>22</b>
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>23</b>
Nollalternativ.....	23
Organisatoriska frågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor .....	24

---

Tekniska frågor .....	24
Ekonomiska frågor .....	24
Tidplan .....	24

## INLEDNING

### Bakgrund och syfte

Detaljplanen *DP 537 – Karlholms strand* vann laga kraft 2017-01-13. Planen togs fram för att möjliggöra ett storskaligt bostads-, verksamhets- och turistområde inom tidigare industriområde. Detta innebar ett omfattande planarbete med ett till ytan cirka 55 hektar stort planområde.

Detaljplanen är vid tillfället under genomförande. Under pågående genomförande har behov av vissa justeringar uppmärksamats. Enligt ansökan avser ändringarna att anpassa utformningen i plankartan utifrån den fysiska miljön, vilket kräver ändringar i den ursprungliga detaljplanen, DP 537. Justeringarna förväntas bidra till att göra detaljplanen mer användbar och funktionell utifrån rådande förhållanden på platsen.

Detaljplanen omfattar ett stort geografiskt område och medför en total omvandling av tidigare markanvändning, i samband med upprättandet av detaljplanen tog en stor mängd utredningar fram.

Den aktuella ändringen av detaljplanen är förenlig med syftet i befintlig detaljplan och bedöms inte strida emot några strukturer eller medföra någon större påverkan. Planändringarna är begränsade i sin omfattning. Förändringar är inriktade på enskilda och avgränsade delar av planområdet för att tillgodose de uppmärksamade behoven som uppkommit under genomförandet.

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade med bakgrund av detta 2020-06-17 § 78 att ge positivt planbesked och uppdra Tillväxt & samhällsbyggnad att i en planprocess pröva detta genom en ändring av detaljplan. Som sökande till detaljplanen står en privat exploatör. Framtagandet av detaljplanen bekostas av den sökande i enlighet med upprättat planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med framtida bygglov.

#### *Ändring av detaljplan*

En ändring av detaljplan innebär förändring, borttagande eller införande av nya bestämmelser inom redan detaljplanelagt område. Förfarandet kan användas för att anpassa planen efter nya förhållanden utan att genomföra hela den lämplighetsprövning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område vilket betyder att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Vid en ändring kompletteras planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av ändringen. I beskrivningen ska det framgå vad som ändras, varför kommunen valt att ändra planen och motiven till de enskilda reglerna.

## Huvuddrag

*I huvudsak innefattar detaljplaneändringen att:*

1. Ändringen innebär att det sker en förskjutning för väganslutning till planområdet. Där det i detaljplan tidigare reglerades naturmark ändras till gatumark för att på så sätt möjliggöra en mer naturlig väganslutning utifrån befintliga förhållanden
2. Parkeringsområdet i planområdets östra del som i DP 537 omfattas av prickmark ändras till att istället omfattas av korsmark. Syftet med ändringen är att möjliggöra för carports och/eller garagelänga för att bryta av den stora öppna parkeringsytan som idag ger ett ödsligt intryck och samtidigt tillskapa mer attraktiva parkeringsmöjligheter för boende i området.
3. Användningsområdet för bostadsändamål utökas på Själöns västra del med 5 meter i nordlig riktning för att kunna inrymma teknisk anläggning till tillhörande befintligt bostadshus. Samma byggrätt utökas med ytterligare 10 meter i samma riktning men förses med prickmark i syfte för att möjliggöra parkering. Användningsområdet breddas även cirka 4 meter utifrån befintliga förhållanden. Kvarvarande gatumark bedöms fortsatt som tillräcklig för genomfart.
4. De fyra byggrätterna för bostadsändamål på den centrala delen av Själön slås samman och bildar en gemensam byggrätt. Syftet med ändringen är att inte låsa placering av kommande bebyggelse då det inte finns några motiv till en sådan reglering. Detta skapar en mer funktionell utformning samtidigt som bestämmelser om utnyttjandegrad bidrar till att bibehålla den totala grad av exploatering som redan tillåts. Tillåten byggnadshöjd justeras från 12 meter till 14 meter. Kvartersmarken förlängs fram till nuvarande parkmark vilket innebär att gata försvinner för att undvika biltrafik kring bostadsfastigheterna och parkområdet längs ut på Själöns udde.
5. Del av parkering, gata, park samt område för centrumverksamhet och verksamheter i planområdets centrala del övergår till skolverksamhet, med syfte att inrymma skola med tillhörande infrastruktur och utemiljö av erforderlig storlek.
6. Del av torgområde ersätts med kvartersmark för hamn (V<sub>1</sub>). Utnyttjande grad ändras från 200 kvm byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet till 100 procent byggnadsarea av fastighetens area. Nockhöjd ersätts med bestämmelse om byggnadshöjd och höjs till 4,5 meter. Syftet med att ändra nockhöjd till byggnadshöjd är att inte begränsa takvinkel och utformning av tak. Vid det fall servicebyggnad för hamnanläggning uppförs på platsen ska takvinkel och övrig utformning kunna anpassas med hänsyn till det formspråk som används vid intilliggande bostadsfastigheter, för att skapa ett enhetligt formspråk längs med hamnområdet. Syftet med utökningen av användningsområde för hamn är av administrativ natur.

## Läsanvisning

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

### Plankarta

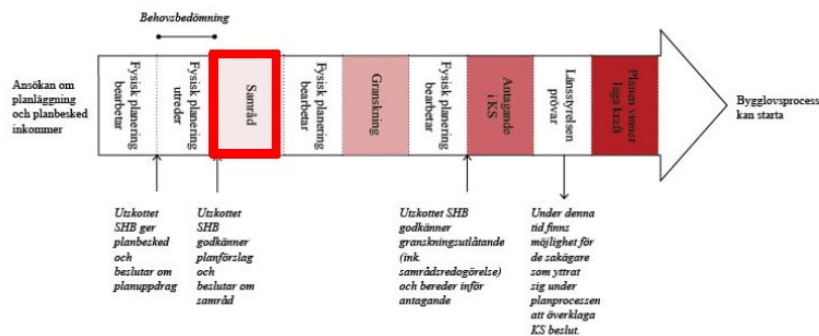
Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och den handling som främst utgör grunden för kommande bygglovsprövning.

### Planbeskrivning

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

### Planprocessen

Planarbetet handläggs efter standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanens syfte bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och antas inte medföra någon negativ miljöpåverkan (figur 1).

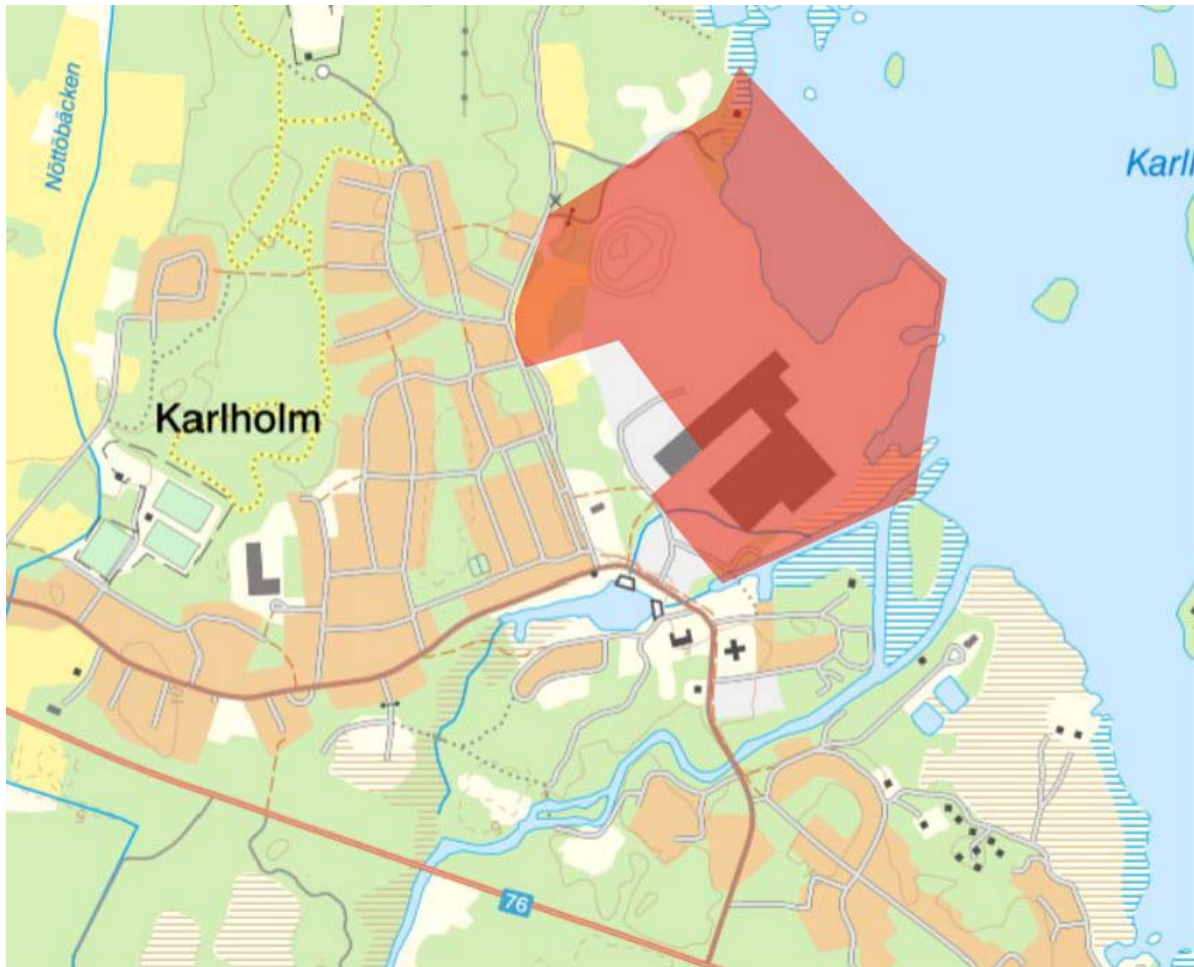


Figur 1. Planprocessen för standardförfarande, Tierps kommun.

# PLANOMRÅDET

## Geografiskt läge

Planområdet är beläget invid Karlholmsfjärden av Lövstabukten i Bottenhavet, ca 25 kilometer norr om Tierp. Området ligger öster om det ursprungliga brukssamhället i Karlholm och gränsar mot havet och Tämnrån. Röd markering i karta motsvarar planområdets befintliga läge och avgränsning (se figur 2).



Figur 2. Röd markering visar planområdets geografiska läge i förhållande till Karlholm.

## Areal

Planområdets storlek är cirka 55 hektar.

## Markägoförhållanden

Aktuellt planområde innefattar fastigheterna Karlholm 1:161, 1:48, 1:53, 1:61, 1:62, 1:73, 1:74, 1:76, 1:77, 1:78 m.fl. Fastigheten Karlholm 1:48 ägs av Tierps kommun, övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.



## Markanvändning

Planområdet utgörs av det cirka 55 hektar stora mark och vattenområde som omfattas av DP 537. Området utgjordes innan DP 537 av ett industriområde som gick under namnet ”Karlit”. Genom ny planläggning, DP 537, möjliggjordes utveckling av en ny stadsdel för bland annat bostäder, centrum, verksamheter, skola, hamn, parker och natur.

Genomförandet av detaljplanen är vid tillfället pågående. Delar av planområdet är färdigställda medan andra är under genomförande eller inte påbörjats ännu.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Vision

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

### Översiktsplan

Tierp ligger i det så kallade ABCX-stråket mellan Uppsala och Gävle där det bor ca 300 000 människor. Folkmängden i Uppsalaregionen ökar snabbt. Uppsala län har hög internationell tillgänglighet och den snabbaste tillväxten sker inom företagstjänster, besöksnäring, service och handel men också inom olika typer av hantverkstjänster. Besöksnäringen förväntas ha betydelse för utveckling av länets landsbygd. Den kreativa sektorn med rekreation, media, kultur, natur, friluftsliv, konst och design är ett växande tillväxtområde.

I ÖP 2010 anges följande rekommendationer för orten:

- Karlholms kontakt med havet ska framhävas. Konflikten mellan möjlighet till attraktiva utbyggnadsområden och reningsverket ska minimeras.
- Bruksmiljöerna och Tämnaråns vattensystem ska särskilt beaktas.
- Möjligheten till båtliv ska främjas.

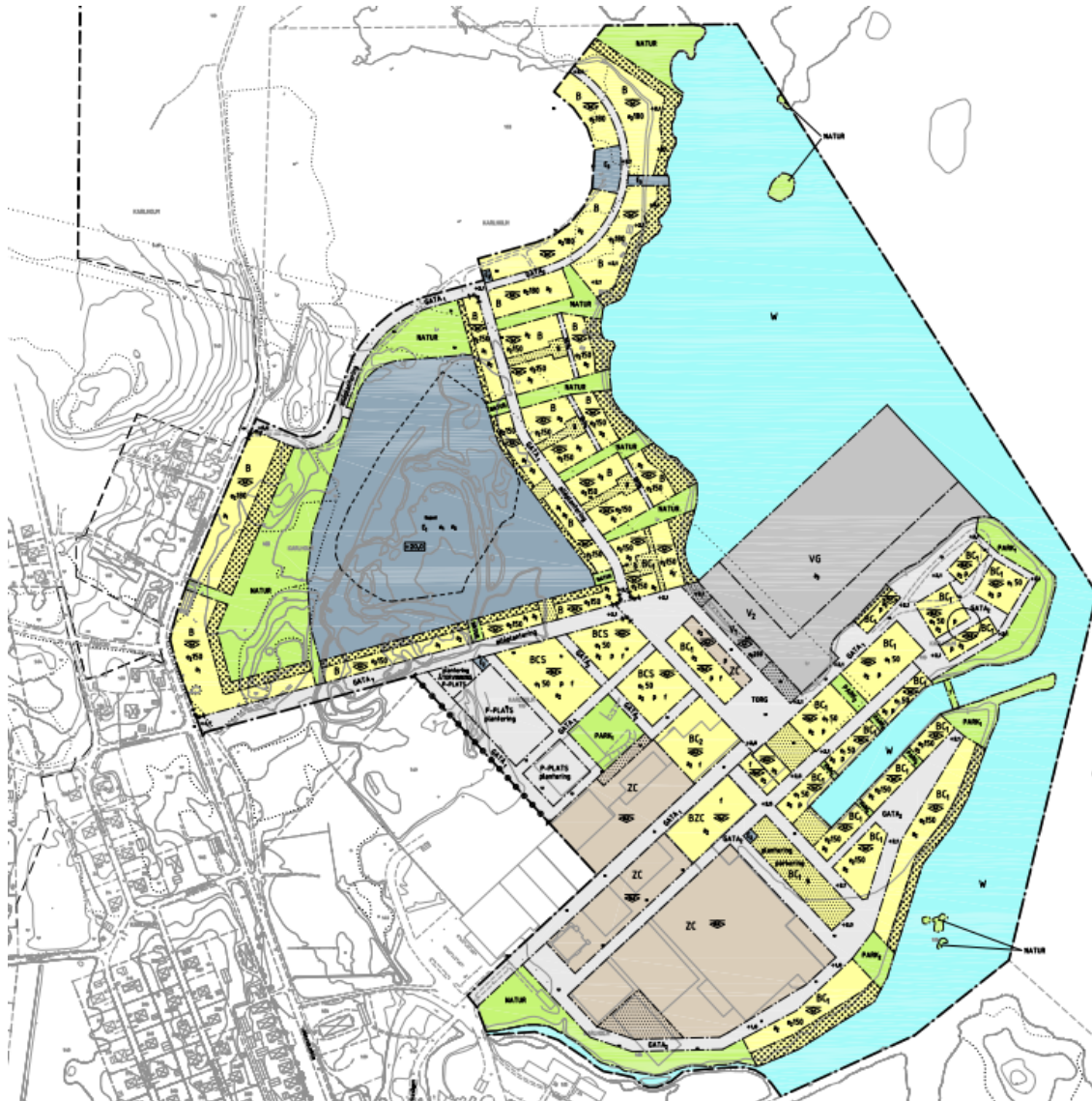
Aktuell ändring av detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen. Ändringen bedöms inte strida emot den befintliga detaljplanens syfte vilket innebär att bedömningen som gjordes i samband med framtagandet av den ursprungliga detaljplanen förblir oförändrad.

### Detaljplan

Planområdet omfattas av DP 537 – Karlholm strand, vilken vann laga kraft 2017.

Detaljplanen har en genomförandetid på 15 år.

Planen är under genomförande och genomförandetiden har inte löpt ut. Grundregeln är att detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte fastighetsägare godkänner det. Undantag är om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden. Om ingen fastighetsägare motsätter sig aktuell ändring bedöms förändringarna vara av stor allmän vikt för att anpassa utformningen till nya förhållanden under genomförandet vilket motiverar en ändring innan genomförandetidens utgång.



Figur 3. Kartbild ifrån gällande detaljplan, DP 537 – Karlholms strand.

## Planprogram

Något planprogram har inte upprättats inom ramen för planändringen.

# MILJÖPÅVERKAN

## Avvägning mot miljöbalken

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

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen är enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs en strategisk miljöbedömning. I den strategiska miljöbedömningen ingår att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

Undersökningen består av två moment. Kommunen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Utifrån det ska kommunen genomföra undersökningssamråd om frågan med länsstyrelsen. Undersökningssamråd behöver inte ske om kommunen kommer fram till att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Undersökningen kan genomföras i samband med plansamrådet.

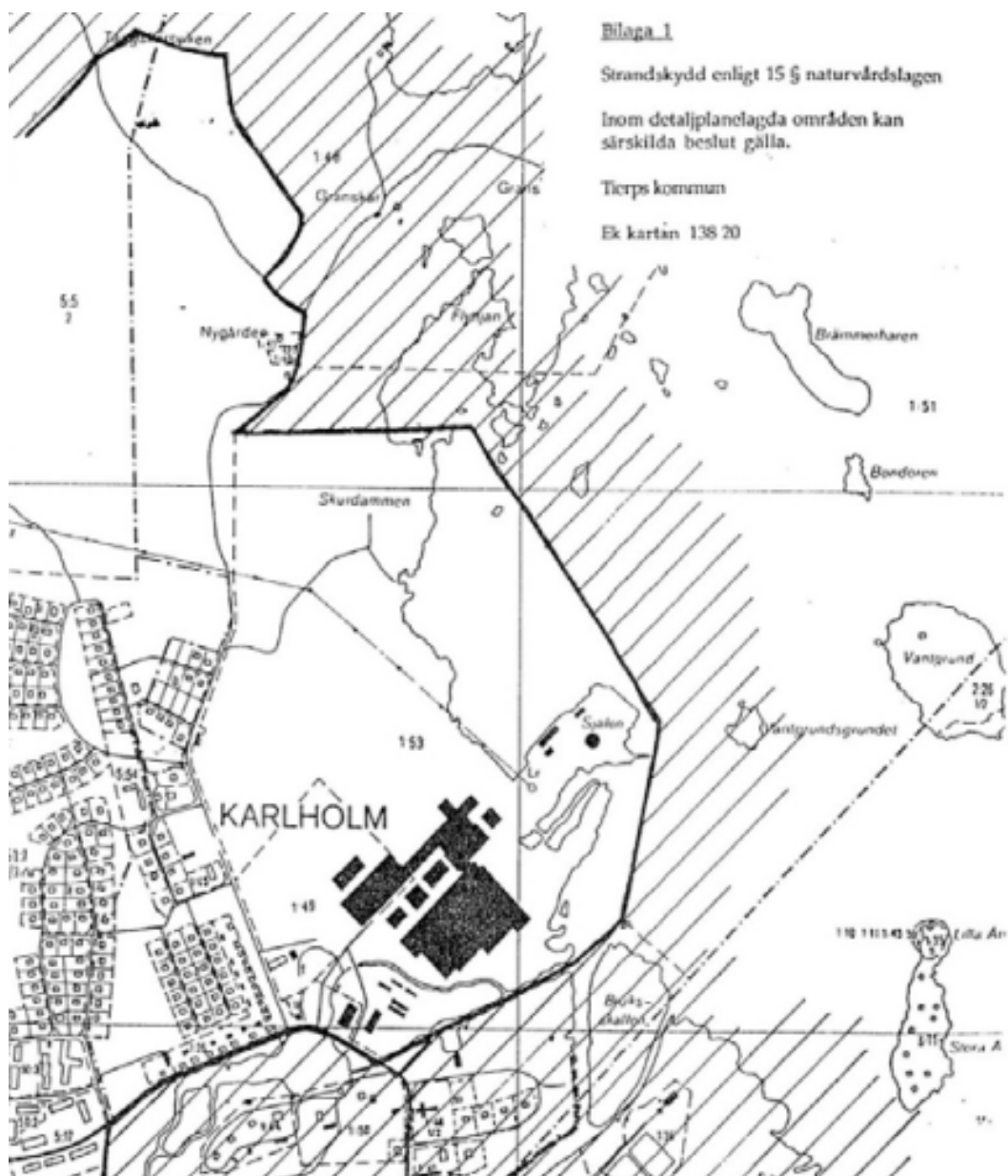
### **Kommunens ställningstagande**

Utifrån genomförd undersökning har kommunen bedömt att detaljplaneändringen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Detaljplaneändringen bedöms kunna hantera dessa frågor, någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte i samband med detaljplaneändringen. Planförslaget bidrar i huvudsak till att möjliggöra skolverksamhet med erforderliga ytor för skolgårdsmiljö, utökning av byggrätter inom ett begränsat delområde av planen samt mindre justeringar med syfte att underlätta planens genomförande och åtgärda felaktigheter från underliggande plan. Även om planområdet är geografiskt stort och omfattar en stor bredd av användningar så utgör planändringarna i relation till underliggande detaljplan en begränsad omfattning.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsförordnande enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Strandskyddet är undantaget i beslut av länsstyrelsen i Uppsala län 1994-09-30, diariennr 2231-573-93, bilaga 1, vilket innebär att strandskyddet inte kommer att kunna återinträda, se figur 4.



Figur 4. Karta som visar den del där strandskyddet är undantaget – det gäller det område som inte är skatteredat. Det skatteredade området omfattas av strandskydd.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Bebyggelse

Planområdets bebyggelse och karaktär har under det senaste decenniet genomgått betydande förändringar. Många av de gamla fabriksbyggnaderna har omvandlats och renoverats. Oljecisterner, ventilationskanaler och liknande konstruktioner har nedmonterats och körts bort från platsen. Inom delar av området som tidigare utgjorts av uppläggningsplatser och öppna ytor har bostadshus vuxit fram och stora delar av området är under omvandling.

De justeringar som föreslås i denna ändring av detaljplan bedöms ha en begränsad påverkan på planområdet och följer detaljplanens syfte.

## Trafiksituation

### Gatumiljö

Planändringen innebär ingen betydande förändring av det övergripande gatunätet och infrastrukturen inom DP 537.

Planändringen innebär dock en justering där områdets södra infartsväg flyttas cirka 20 meter i östlig riktning. Detta för en mer naturlig anslutning till planområdet från det befintliga gatunätet.

Vidare innebär planändringen att en del av Gata<sub>1</sub> (gata med kommunalt huvudmannaskap) på Själöns udde övergår till kvartersmark. Dessa planändringar i gatumiljö bedöms inte på ett negativt sätt påverka planområdets trafiksituation, istället bedöms ändringen gynna framkomligheten och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter samt minska trafikpåverkan för boende på Själöns norra del. Gång- och cykelväg är fortsatt möjligt att anlägga inom parkmarken längs ut på Själön.

Del av Gata<sub>1</sub> längs med Själöns västra del smalnas av från underliggande plans cirka 11m till cirka 6.5m, för att ersättas med parkering, och på så sätt säkerställa parkeringsmöjligheter för boende på Själön. Förändringen bedöms inte påverka trafiksituationen eller upplevelsen av delområdet på något betydande sätt, då underliggande plan möjliggör för parkering längs aktuella gatustråk.

För områdets centrala del kommer delar av gatunätet övergå till kvartersmark med användningen skola, med syfte att inrymma skolgård. Då aktuell gatusträckning i huvudsak syftar till att tjäna tillgängligheten till den fastighet där skolverksamheten avses bedrivas bedöms åtgärden inte på ett betydande vis påverka det övergripande trafiknätet eller framkomligheten i områdets centrala del.

### Gång och cykel

Planändringens påverkan på gång- och cykelvägsstrukturen inom DP 537 utgörs av en utökning med gång- och cykelväg längs Själöns udde. Planändringen påverkar inte förutsättningarna för att nå planområdet till fots eller cykel.

## Parkering

Parkeringar påverkas genom att allmän parkering (P-PLATS) i planområdets centrala del tas i anspråk för skolverksamhet, med syfte att möjliggöra för utemiljö, hämta-lämna utrymme och personalparkering. Trots förlusten av parkeringsytan återstår stor andel allmän parkering (P-PLATS) i planområdets centrala del, 10 meter från den parkeringsyta som går förlorad genom planändringen. Den minskade parkeringsytan bedöms inte på ett betydande sätt påverka parkeringsmöjligheterna i området.

Vidare innebär planändringen att det användningsområdet för parkering på kvartermark i DP 537 som omfattas av prickmark ersätts med korsmark, med syfte att kunna erbjuda carport eller garage i området. Denna förändring bedöms inte påverka antalet parkeringar i området på ett betydande vis. Möjligheten att anlägga garagebyggnad i området fyller två syften. Att tillskapa mer attraktiva parkeringsmöjligheter men också för att byggnadskropparna ska bryta av den stora öppna asfaltsytan som återfinns mellan de befintliga verksamhetslokalerna och bostadsområdet intill havet.

## Natur

Planområdet är stort och omfattar både land och vatten. Området har en attraktiv kustlinje på ca 2,7 km och en anlagd hamn med kaj, hamndjupet är ca 1,5-2 m. Kustlinjen har under 1900-talet förändrats genom utfyllnader mot Själön som nu utgör en del av fastigheten.

Planens landområde utgörs av det före detta fabriksområdet i söder, ett deponiområde centralt samt naturmark i norr och nordost. Lövstabukten är en del av Östersjön och ingår i Norra Östersjöns vattendistrikt. I södra delen finns de två fjärdarna Karlholmsfjärden och Lötfjärden som båda är klassade som vattenförekomst – kust- och övergångsvatten.

### Naturvärden land

En naturvärdesinventering genomfördes vid den underliggande detaljplanens upprättande (White 2014-06-12, uppdaterad 2016-01-15) som visar vilka värden som finns inom planområdet.

Hela planområdet är mer eller mindre kraftigt påverkat av mänskliga aktiviteter och naturvärdena är generellt låga. Endast mindre områden i norr samt allra längst i söder uppvisar mer naturlig vegetation. Det är också här naturvärdena återfinns, t.ex. kring ett par åkerholmarna i nordväst, i ett par delvis lundartade partier i nordost, längsmed strandzonerna i norr samt längs Hammarån längst i söder.

För att ta vara på befintliga naturvärden och skapa en attraktiv boendemiljö bör de naturvärden som trots allt finns värnas. Områden som bedömts ha ett visst naturvärde föreslås till största del att användas som NATUR i planen.

### Naturvärde vatten

Vid den underliggande planens upprättande genomförde Hydrophyta Ekologikonsult en snorklingsinventering i området. Inventeringen utfördes av Gustav Johansson 4 november 2015. Sammanfattningsvis påträffades inga rödlistade eller sällsynta arter under inventeringen. Där bottnarna inte tagit skada av hamnverksamhet påminde vegetationen starkt om hur det ser ut i stora delar av resten av Lövstabukten. Detta gäller inte det

sötvattenspåverkade området i söder men inte heller detta hyste några särskilt skyddsvärda arter.

### **Naturvärden sammanfattat**

Planändringen bedöms inte på ett betydande vis påverka naturvärden, tillgång till tätortsnära natur eller grönstruktur i området eller för Karlholm i stort.

De förändringar planändringen som kan bedömas ha påverkan på natur och grönstruktur inom området utgörs av att ett cirka 2915 m<sup>2</sup> stort område för parkmiljö i planens centrala del får ändrad användning till skola, med syfte att inrymma skolgård. Sett ur naturperspektiv bedöms den faktiska skillnaden mellan park och skolgård som begränsad, då också skolgården inrymmer grönytor och natur. Den parkering som ges ändrad användning till skola innebär att planändringarna i områdets centrala del ges ett netto tillskott av grönska, i relation till underliggande plan.

## **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintressena för kulturmiljö och yrkesfiske då planområdet gränsar till följande:

*Karlholms bruk (Västlands sn).* Karlholm är en arkitektur- och teknikhistoriskt intressant bruksmiljö som utgör ett tydligt exempel på de stora vallonbrukens arkitektur med delvis genomförd idealplan och enhetlig bebyggelse från 1720-talet samt med intakt lancashiresmedja från 1880-talet.

Havet utanför Karlholm, även det inom planområdet, omfattas av riksintresse för yrkesfiske: *Gävlebukten-Lövstabukten-Storfjärden 03016, Ca 8 600 ha av kommunens havsyta.* Lövstabukten utgör ett ekologiskt särskilt känsligt område enligt (3 kap 3 § MB). Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Riksintressen har behandlats och finns beskrivet i DP 537. Planändringen bedöms inte påverka dessa riksintressen. Inte heller riksintressena för sjöfart och vindkraft i havet utanför planområdet bedöms påverkas av planändringen.

## Geotekniska förhållanden

### Jordarter

De delar av DP 537 som omfattas av planändringen utgörs av fyllnadsmassor. Efter det att fabriksverksamheten upphörde i området har stora delar av områdets mark sanerats och ersatts av och krossad morän. Flera delområden av planen omfattas av planbestämmelsen a2 ”Startbesked för bostäder, skola- och centrumverksamhet får inte ges förrän slutredovisning för sanering av mark (inom hela området som berörs av bestämmelsen) har genomförts och godkänts av tillsynsmyndighet”. Bestämmelsen kvarstår i planen även efter ändringen.

### Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) är planområdet klassat som område med förhöjd radonrisk. Radonmätning ska göras inför slutbesiktning vid byggnation inom planområdet.

## Dagvattenhantering

En dagvattenutredning för området togs fram i samban med planprocessen för DP 537 (Ramböll 2015-12-29). Dagvattenutredningen har utgjort utgångspunkt för dagvattensystemets utformning inom området. Med hänsyn till att Karlholmsfjärdens ekologisk status klassas som otillfredsställande enligt VISS och att en av anledningarna till detta bedöms vara att påverkan av näringsämnen är stor, har utsläpp av dessa ämnen från dagvatten särskilt beaktas vid utformningen av områdets dagvattensystem.

Planändringen bedöms inte påverka områdets dagvattenhantering och planändringen berör inte de områden som i DP 537 avsatts för teknisk anläggning för dagvattenhantering (E<sub>3</sub>). De förändringar som planändringen medför innebär snarare en minskning av hårdgjorda ytor inom planområdet, då parkeringsyta samt gata övergår till skolgård.

## Sociala aspekter

### Tillgänglighet och jämställdhet

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

Planområdet är anslutet till det allmänna vägnätet och terrängen inom planområdet är i huvudsak flack. I närheten finns skola, kollektivtrafik, dagligvaruhandel och annan samhällsservice vilket gör att tillgängligheten bedöms vara god. Krav på tillgänglighet ställs på tillkommande bebyggelse. Byggherren ansvarar för att tillgänglighetskraven uppfylls och kommunen granskar att kraven uppfylls i samband med bygglovsansökan.



## **Barnkonsekvenser**

”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.”

Detaljplaneändringen möjliggör för en utökad användning för skolverksamhet, med syfte att möjliggöra för en större skolgård än vad som är möjligt inom DP 537. Vidare innebär planändringen en utökning av gång- och cykelväg på bekostnad av väg för motortrafik. Planändringen bedöms således positivt bidra till barn och ungas livsmiljö.

## **Miljö, hälsa och skydd**

### **Föroreningar**

Föroreningssituationen är utredd och hanterad i ursprunglig detaljplan. Ändringen av detaljplanen medför inga förändringar.

### **Buller**

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § anger riktvärden för trafikbuller. Buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Trafikalstringen vid ett fullt genomförande av DP 537 beräknades vid planens framtagande till cirka 1520 fordon/dygn (ÅDT). Utöver den beräknade trafikalstringen tillkommer nyttotrafik (sophämtning, leveranser, service, mm) som uppskattades till cirka 210 fordon/dygn (ÅDT). Trafiken till och från planområdet väntas fördela sig jämnt (40/60) över de två södra infarterna. Denna trafikalstring ger inte upphov till trafikbuller som överstiger Riksdagens riktvärden för bostadsområden.

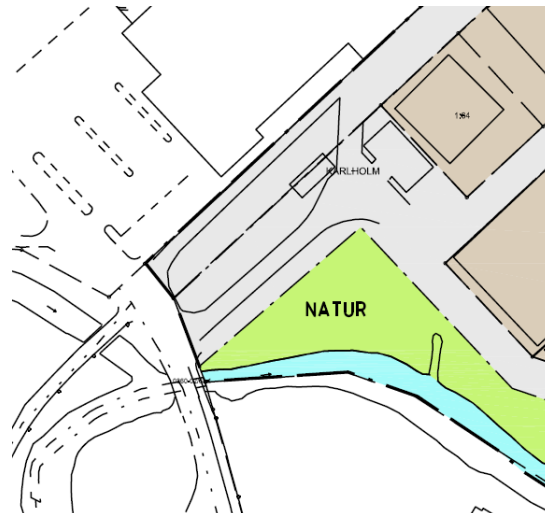
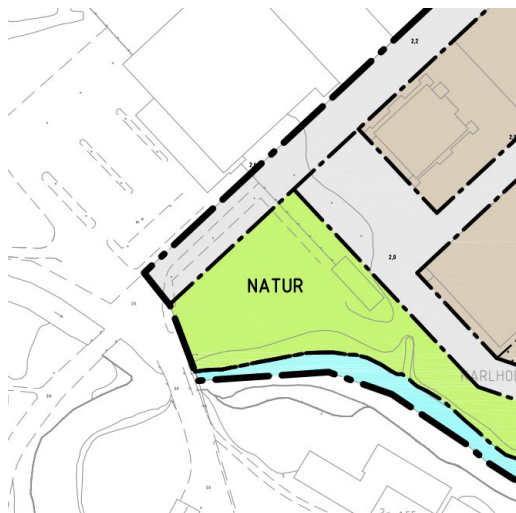
Planändringarna bedöms inte bidra till en betydande förändring av bullersituationen med hänsyn till underliggande detaljplan. Planändringen innebär en utökning av skolområde, vilket kan sägas innebära en ökning av ”hämta-lämna trafik”, dock syftar denna ändring till utökad skolgård och inte en utökning av den skolverksamhet som redan medges idag i befintlig detaljplan. Den utökning av byggrätter för bostadsfastigheterna på Själöns norra del kan leda till en viss ökning av trafikalstringen, dock har denna ökning bedömts som försumbar i relation till området som helhet. För den nordligaste delen av Själön ersätts gata med kvartersmark, vilket ger en minskning av buller för delområdet.

## Ändringar av detaljplan

Ändring av detaljplanen medför viss påverkan på stadsbilden. Nedan beskrivs respektive ändring och dess konsekvenser.

### Ändring av naturmark till gatemark

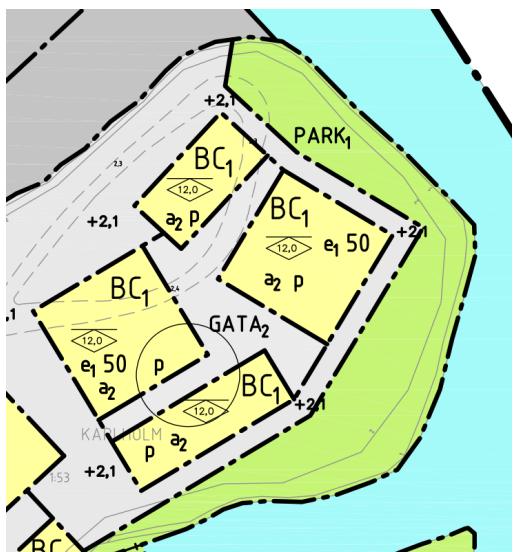
Ändringen innebär att det sker en förskjutning för väganslutning till planområdet. Där det i detaljplan tidigare reglerades naturmark ändras till gatemark för att på så sätt möjliggöra en mer naturlig väganslutning utifrån befintliga förhållanden.



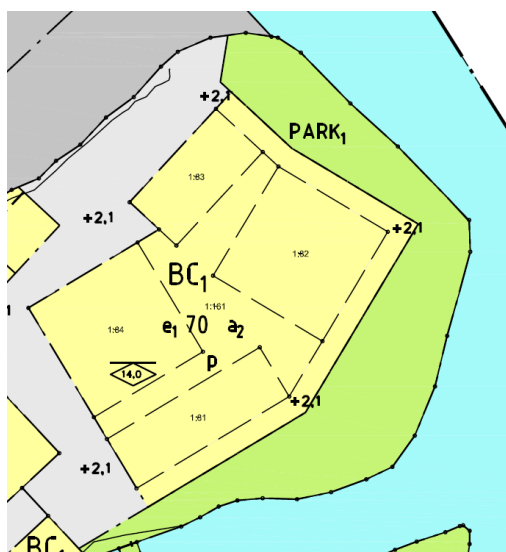
Figur 5. Ursprunglig detaljplan, DP 537.    Figur 6. Ändring enligt ÄDP 537.

### Ändring av kvartersmark på Själön, planområdets nordöstra del

Ändringen möjliggör att mer flexibel placering av huskroppar inom kvartersmark. GATA<sub>2</sub> ersätts av kvartersmark och utnyttjandegrad ökas från e50 till e70 på Sjäölös nordligaste del. Med hänsyn till byggrätternas befintliga volym i DP 537 utgör den ökade byggrätten inte en betydande förändring för upplevelsen av delområdets volym och stadsbild. Planändringen innebär vidare en ökad nockhöjd från 12 till 14. En utökad nockhöjd om två meter bedöms inte på ett betydande sätt påverka den övergripande upplevelsen av stadsbilden eller Sjäölös karaktär som delområde inom planen. GATA<sub>1</sub> ersätts med kvartersmark enda fram till parkmark vilket bidrar till minskad biltrafik längst ut på Sjäölön.



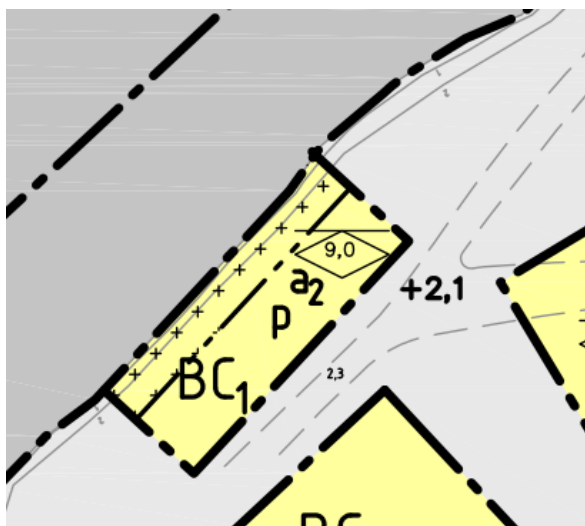
Figur 7. Ursprunglig detaljplan, DP 537.



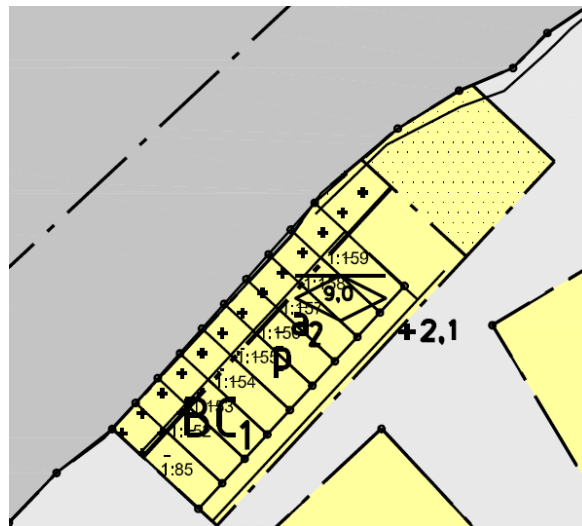
Figur 8. Ändring enligt ÄDP 537.

### Ändring av gatumark till mindre utökning av kvartersmark

Ändringen innebär utökning av användningsområdet för bostadsändamål på Själöns västra del med 5 meter i nordlig riktning för att kunna inrymma teknisk anläggning till tillhörande befintligt bostadshus. Samma byggrätt utökas med ytterligare 10 meter i samma riktning men förses med prickmark i syfte för att möjliggöra parkering. Användningsområdet breddas även cirka 4 meter utifrån befintliga förhållanden på platsen. Kvarvarande gatumark bedöms fortsatt som tillräcklig för genomfart. 4 meter Nockhöjd ändras till 4 meter byggnadshöjd. Syftet med att ändra nockhöjd till byggnadshöjd är att inte begränsa takvinkel och utformning av tak. Vid det fall servicebyggnad för hamnanläggning uppförs på platsen ska takvinkel och övrig utformning kunna anpassas med hänsyn till det formspråk som används vid intilliggande bostadsfastigheter, för att skapa ett enhetligt formspråk längs med hamnområdet.



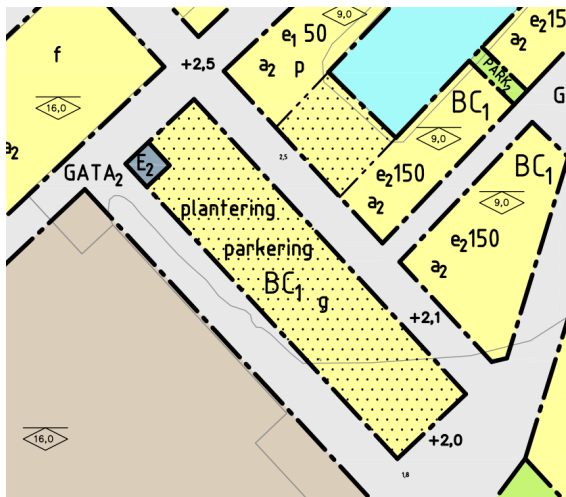
Figur 9. Ursprunglig detaljplan, DP 537.



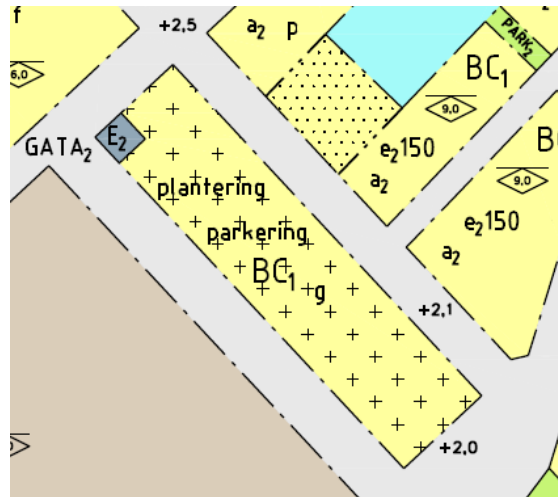
Figur 10. Ändring enligt ÄDP 537.

### Ändring av prickmark till korsmark, planområdets östra del

Ändringen innebär att prickmark ersätts med korsmark. I planområdets östra del finns en cirka 930 m<sup>2</sup> stor hårdgjord yta. Ändringen möjliggör tillkomsten av garage vilket bryter av den stora öppna ytan som kan ge ett ödligt intryck. Med en god gestaltning av garagebyggnaden kan ändringen positivt bidra till delområdets stadsbild.



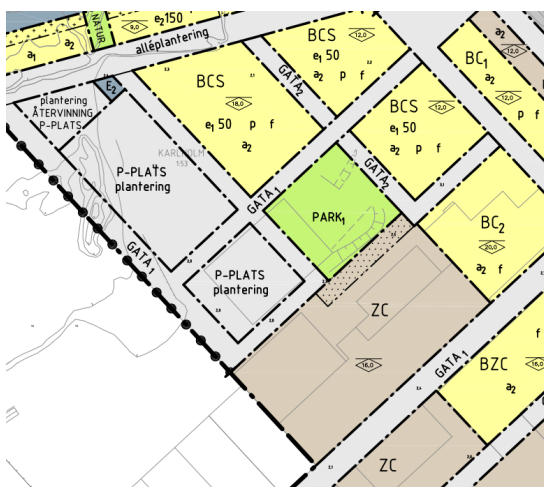
Figur 11. Ursprunglig detaljplan, DP 537.



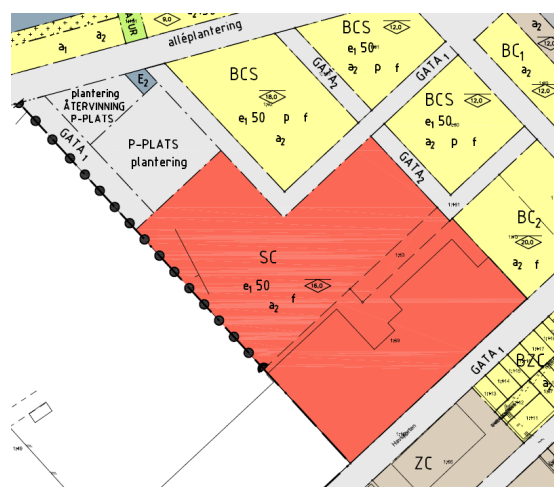
Figur 12. Ändring enligt ÄDP 537.

### Ändring av park och parkering till utökning av skola

I planområdets centrala del ersätts ett cirka 2250 m<sup>2</sup> stort område reglerat som parkeringsplats, ett cirka 2915m<sup>2</sup> stort område reglerat som parkyta samt del av GATA<sub>1</sub> med användningsområde för skola. Syftet med ändringen är att kunna inrymma en skolgård av erforderlig storlek. Att parkeringsutrymme ersätts med utemiljö för tillhörande skola bedöms på ett positivt sätt bidra till en trevligare stadsbild i delområdet. Planändringen innebär en minskning av parkmiljö, dock bedöms de värden för stadsbilden och stadsmiljön som utemiljön till skola inte på ett betydande sätt avvika från de värden parkmiljön medför. Användningen Skola (S) och centrum (C) bildar gemensamt ett användningsområde på strax över 19 000 kvm. Användningen verksamhets (Z) ersätts och upphör att gälla inom användningsområdet i och med ändringen till skola och centrum.



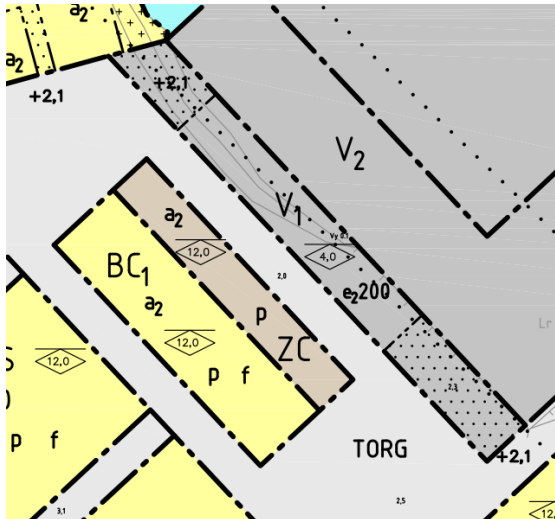
Figur 13. Ursprunglig detaljplan, DP 537.



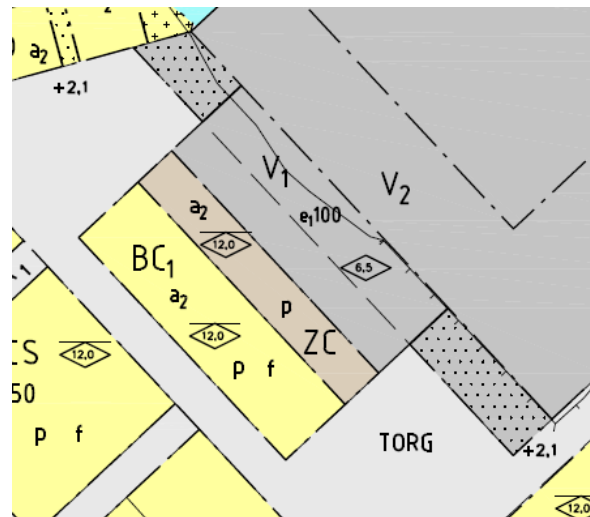
Figur 14. Ändring enligt ÄDP 537.

### Ändring av torg till hamnverksamhet

Ändringen innebär att markanvändningen TORG upphör att gälla mellan verksamhets- och centrummark. Istället utökas hamnverksamhet ( $V_1$ ) för att sträcka sig fram till verksamhets- och centrummarken och ersätter på så vis TORG däremellan. Bestämmelse om utnyttjandegrad inom  $V_1$  ändras från  $e_2$  200 till  $e_1$  100. Det innebär att största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetens area är 50 procent. Högsta nockhöjd ändras till högsta byggnadshöjd och justeras till 4,5 meter. Dessa ändringar bedöms inte påverka omgivningen på ett betydande sätt.



Figur 15. Ursprunglig detaljplan, DP 537.



Figur 16. Ändring enligt ÄDP 537.

## PLANBESTÄMMELSER

Ändringen av detaljplanen innebär inte att några nyttillkomna planbestämmelser har införts. Justerade planbestämmelser redovisas nedan. För övriga redan befintliga planbestämmelser, se detaljplan DP 537 – Karlholms strand med tillhörande planbeskrivning.

### Användningsbestämmelser

#### *SC – Skola, centrumändamål*

Inom delar av planområdet tillåts skoländamål, såsom skol- och förskoleverksamhet. Planbestämmelsen finns med sedan tidigare i ursprungsplanen, DP 537. Skillnaden är att skola anges som huvudsyfte i kombination med centrumändamål i och med ändringen av detaljplanen.

### Egenskapsbestämmelser



- Högsta byggnadshöjd i meter

### Administrativa bestämmelser

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Ursprungsplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vann laga kraft. DP 537 – Karlholms strand vann laga kraft 2017-01-13. Genomförandetiden fortlöper från 2017-01-13.

# PLANENS GENOMFÖRANDE

## Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning. Det innebär att DP 537 fortsatt gäller utan några planändringar.

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas om berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid tidpunkten för planläggning eller för införandet av bestämmelser om fastighetsindelning (plan- och bygglagen 4 kap. 39 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (plan- och bygglagen 14 kap. 9 §). Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts.

DP 537 har en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden räknas ifrån den dag detaljplanen fick laga kraft, vilket var 13 januari 2017. Det innebär att det finns genomförandetid kvar och att den återstående tiden även gäller för aktuell planändring.

En detaljplan ska som grundregel inte ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Undantaget är om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt. I detta fall bedömer kommunen att ändringarna är av så pass stor allmän vikt för genomförandet av detaljplanen och i enlighet med berörda fastighetsägares intresse att ändring kan ske före genomförandetidens utgång.

### Huvudmannaskap

Ändringen innebär inte någon förändring gällande huvudmannaskap.

### Ansvarsfördelning

Genomförandeavtal upprättades i samband med DP 537. Nytt genomförandeavtal avses upprättas i samband med att ändringen av detaljplan antas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning och konsekvenser

Genomförandet av aktuell planändring medför behov av fastighetsrättsliga åtgärder. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteri-förrättning av lantmäteri-myndigheten. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

## Tekniska frågor

### Vatten- och avlopp

Ändring av detaljplan bedöms inte påverka förutsättningarna från befintlig detaljplan.

### Avfall

Ändring av detaljplan bedöms inte påverka förutsättningarna från befintlig detaljplan.

### Räddningstjänstens behov

Ändring av detaljplan bedöms inte påverka förutsättningarna från befintlig detaljplan.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Framtagande av detaljplanen bekostas av sökande. Kostnader och frågor om ersättning behandlas i separat planavtal.

### Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

## Tidplan

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

Samråd.....	Andra kvartalet 2023
Granskning.....	Tredje kvartalet 2023
Antagande KS.....	Första kvartalet 2024
Laga kraft.....	Första kvartalet 2024