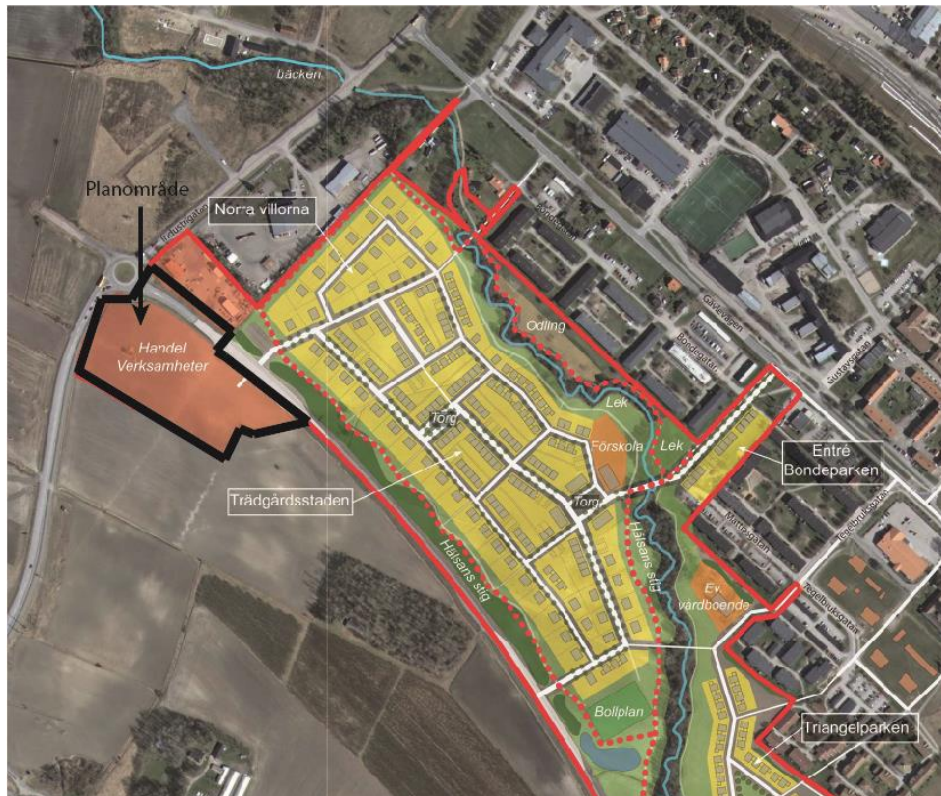


Plan: DP 1055 – Siggbo handelsområde
Planförfarande: Utökat
Dnr: EDP 2016.0387
Datum: 2017-01-03
Handläggare: Erika Holmström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

DP 1055 Siggbo handelsområde, Tierp

FÖRSLAG TILL NY DETALJPLAN FÖR

Del av fastigheterna Tierp 1:1 och Tierp 4:203

Medborgarservice

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

Handläggare

Erika Holmström
Samhällsplanerare
Telefon: 0293-218127
Erika.Holmstrom@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 Befintlig markanvändning
 - 4.3 Föreslagen markanvändning
 - 4.4 Samhällsservice
 - 4.5 Natur
 - 4.6 Miljö, hälsa och risk
 - 4.7 Stads- och landskapsbild
 - 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 för allmän platsmark
 - 5.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
 - 5.5 Administrativa bestämmelser
6. PLANENS GENOMFÖRANDE
 - 6.1 Ansvarsfördelning
 - 6.2 Huvudmannaskap
 - 6.3 Fastighetsrättsliga frågor
 - 6.4 Planekonomi
 - 6.5 Genomförandetid
 - 6.6 Planläggningsarbetets tidsplan

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Planprogram för Siggboområdet
- Risk- och bullerutredning (från planprogram, Tyréns AB 2014-05-05)
- Dagvattenutredning (WSP 2016-04-19)

1. SAMMANFATTNING

Ett planprogram för Siggboområdet, godkändes 2015-10-20 § 141 av utskottet Samhällsbyggnad. Planprogrammet syftade dels till att utreda möjligheterna samt dels till att ta ut riktlinjerna för hur den nya stadsdelen i Tierps köping ska komma att utformas. Planprogramsområdet utgörs i huvudsak av bostäder i trädgårdsstadskaraktär men även ett mindre handelsområde. Planprogrammet ligger till grund för arbetet och utformningen av denna detaljplan, vilken även kan ses som en första etapp i förverkligandet av planprogrammet.

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra för ett handelsområde i direkt anslutning till den framtida stadsdelen Siggbo i Tierps köping. Det markområde som utgör planområdet brukas idag som jordbruksmark. Planområdet angränsar i nordvästlig riktning till ett nytillkommet område av samma karaktär (Sydvästra industriområdet) innehållandes handel, kontor och verksamheter.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget att området planläggs för handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z). En trafiklösning föreslås även för att skapa en säker trafikmiljö för både biltrafik samt gång- och cykeltrafik vid angräning till handelsområdet.

Då de förändringar planförslaget möjliggör för bedöms vara av sådan omfattning och typ som är av intresse för allmänheten bedrivs planarbetet efter ett utökat planförfarande i enlighet med den lagstiftning som var gällande vid planarbetets påbörjande (Plan- och bygglagen 2010:900). Planförslaget strider mot kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) på två punkter. Dels ligger området utanför de utpekade utredningsområdena och dels tas jordbruksmark i anspråk.

2. INLEDNING

2.1 Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en utvidgning av Tierps köping genom att möjliggöra för ett handelsområde i direkt anslutning till den planerade stadsdelen Siggbo.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från dagens markanvändning:

- Området utgörs idag av brukad jordbruksmark men föreslås i planen i huvudsak regleras som handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z).
- Planen medger en byggnadsarea på sammanlagt 9000 m² med en tacknockshöjd på 12 meter.
- Endast källarlösa byggnader tillåts uppföras inom planområdet.
- Angöring till området föreslås ske genom en infart mot lv 292 (Örbyhusvägen). Infarten föreslås vara förskjuten mot den planerade infarten till Siggbo bostadsområde.
- I det sydöstra hörnet av området placeras ett parkområde för att möjliggöra en dagvattendamm.
- Längs fastighetsgränsen i söder förses ett område med bestämmelsen PARK för att skapa bättre förutsättningar för en högre biologisk mångfald för det dike som löper längs med fastighetsgränsen. Vidare föreslås området få en planterad trädrad. Diket som finns inom samma område föreslås även vara tillgängligt för fördröjning av dagvatten.
- Längs med länsväg 292 förläggs prickmark då vägen omfattas av ett utökat byggnadsfritt avstånd på 40 meter med avseende på risk.
- Byggnaders ventilationsintag samt utrymningsvägar ska placeras så att de vetter bort från lv 292 med avseende på att vägen är primär transportled för farligt gods.
- Den del av fastigheten Tierp 4:203 som ingår i planen föreslås regleras som GÅNG och CYKEL för att säkerställa trafiksäkerheten för de gång- och cykeltrafikanter som i framtiden (efter en utbyggnad av Siggbo) vill besöka områdena Sydvästra industriområdet och Siggbo handelsområde.

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 del av fastigheten Tierp 1:1 samt del av Tierp 4:203 i Tierps köping.

Plankartan

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

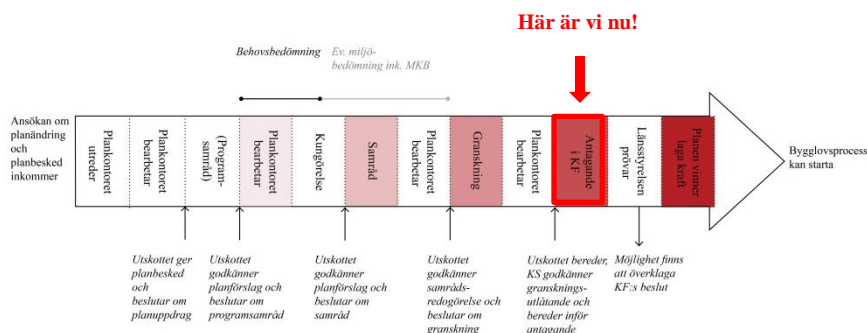
Planbeskrivning

Planbeskrivningen har som funktion att beskriva planens syfte, 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 genomförena innebär. Beskrivningens 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

I samband med godkännandet av Planprogrammet för Siggboområdet gav Utskottet samhällsbyggnad 2015-10-20 § 141 Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att utifrån planprogrammet arbeta vidare med att ta fram ett samrådsförslag till detaljplan. Planförslaget var ute på samråd mellan 7 juni – 25 juli 2016. Utifrån inkomna synpunkter upprättades en granskningshandling vilken var utställd mellan den 23 november och 21 december 2016. Inkomna synpunkter har bemötts i ett granskningsutlåtande och en antagandehandling har upprättats. Denna detaljplan utgör den del av planprogrammet som innehöll handel och verksamheter. Då de förändringar planförslaget möjliggör för dels är av sådan karaktär som bedöms vara av intresse för allmänheten samt dels strider mot kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030) bedrivs planläggningsarbetet efter ett utökat planförfarande.

Så här ser processen för ett utökat planförfarande ut 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 så 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§. Denna uppfattning delas av Länsstyrelsen. En miljöbedömning kommer således inte genomföras.

2.5 Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) beskrivs en fortsatt utveckling av köpingen som önskvärd. Genom ett förverkligande av planförslaget möjliggörs för ett nytt handelsområde och det utgör tillsammans med det underliggande planprogrammets övriga områden en utbyggnad av köpingen. Planförslaget innebär att bebyggelse kommer att ske på jordbruksmark, något som i översiktsplanen hävdas bör undvikas. I översiktsplanen står även att läsa att utveckling av handel ska ske i köpingen och inte som externhandel. Under arbetet med framtagandet av planförslaget har bedömningen gjorts att detaljplanen inte är att anse utgöra ”externhandel”. Området ska istället ses som en fortsatt utvidgning av Tierps köping, dels då det kan ses som en fortsättning av Sydvästra industriområdet samt dels att den utgör en del av den kommande stadsdelen Siggbo. Då aktuellt planförslag, tillsammans med planprogrammets övriga etapper utgör en expansion av köpingen och då detta planområde utgör en del av den nya ”stadsdelen” bedöms inte planförslaget strida mot översiktsplanen på denna punkt.

Vidare bedöms planförslaget strida mot översiktsplanen då området inte är utpekad som ett utredningsområde i Tierps köping. Planområdet ingick dock i det godkända planprogrammet för Siggbo.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avloppsförsörjning. Under arbetet med planprogrammet fastslogs dock att programområdet skulle komma att inkluderas i verksamhetsområdet. Dessa ledningar ska komma att dras i allmänna gator och allmän plats. Tvärs igenom det aktuella planområdet löper en vattenledning vilket området lämpligen kan anslutas till.

Stadsplaner och detaljplaner

Den del av planområdet som ligger söder om länsväg 292 berörs ej av någon tidigare detaljplan. Området (del av fastigheten Tierp 4:203) norr om länsväg 292 är sedan tidigare reglerat i detaljplan 1037 som u-område och prickmark. Genomförandetiden för Dp 1037 löper ut först år 2027 då planen vann laga kraft 2012-10-22. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag från detta är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen eller om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

Äldre stadsplaner

Planer på att bebygga Siggboområdet har funnits länge och man kan se förslag på bostadskvarter i stadsplaner från 1918 och 1942. Det var arkitekten Cyrillus Johansson som upprättade stadsplanen 1918, en plan som var mer organiskt utformad än tidigare planer och som även tog hänsyn till befintlig topografi och bebyggelse. Det var i denna stadsplan som Siggboområdet pekades ut som lämpligt för bebyggelse av bostäder, med parkinslag och ett gatunät i trädgårdsstadens anda.



Cyrillus Johanssons stadsplan från 1918 som visar att det länge funnits planer på att bebygga Siggboområdet. Området syns längst ner till vänster och är inringat med en svart streckad linje. Stationen är utmärkt med en svart prick.

Planprogram

Planprogrammet för Siggboområdet som godkändes 2015-10-20 § 141 ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Planprogrammet föreslår för uppemot 250 bostäder uppfört i trädgårdsstadskaraktär samt för ett mindre handelsområde söder om väg 292, vilken är den del som utgör denna detaljplan.

3. PLANDATA

3.1 Geografiskt läge

Planområdet återfinns i den sydvästra delen av Tierps köping. Planområdet ligger sydost om rondellen vilka vägarna lv 292 och Industriegatan ansluter till. Nordväst om planområdet ligger området för den nyligen laga kraft vunna detaljplanen Sydvästra Industriområdet. På ett avstånd av omkring 700 meter norr om planområdet sträcker sig järnvägen. Omkring 600 meter sydväst om planområdet återfinns E4:an.

3.2 Areal

Planområdet omfattar en yta av ca 3 hektar.

3.3 Markägoförhållanden

Detaljplanen utgörs till största delen av del av fastigheten Tierp 1:1 vilken är i kommunal ägo samt del av fastigheten Tierp 4:203 vilken är i privat ägo.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1 Statliga intressen

I 3 kap 4 § MB anges att "brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk".

Riksdagen har vid sidan av miljöbalkens mål formulerat 16 stycken övergripande "nationella miljömål", som dock saknar formell koppling till miljöbalken eller andra miljölagar. Ett av miljömålen, "Ett rikt odlingslandskap", påverkas negativt vid ett genomförande av denna detaljplan då jordbruksmark föreslås tas i anspråk.

Kommunen bedömer i det här fallet att marken behöver tas i anspråk för att möta den tillväxt och utveckling som Tierps köping och kommun just nu befinner sig i. Det detaljplanen möjliggör för är en förstärkning av serviceutbudet i kommunen genom att bereda plats för handel, kontor och verksamheter i ett strategiskt läge av köpingen. Genom att placera ett mindre handelsområde i direkt anslutning till en planerad ny stadsdel och som en förlängning av ett befintligt industri- och verksamhetsområde kan andelen

längre resor minskas för inköp av sällanköpsvaror. Idag åker delar av invånarna i Tierps kommun till de närliggande större städerna Uppsala och Gävle för inköp av dessa varor.

En ytterligare faktor som understryker att det är frågan om ett väsentligt samhällsintresse är det faktum att fler arbetsplatser kommer att genereras i kommunen om Siggbo handelsområde kommer till stånd. För en kommun som Tierp, där en betydande del av invånarna pendlar ut i regionen för att arbeta, är det viktigt att fler arbetsplatser inom kommunen kan skapas, vilket denna detaljplan möjliggör för.

Vidare utgör marken en del av Tierpslättan men ingår inte i den del som är utpekad av Länsstyrelsen som ett riksintresse. Genom planläggning av planprogramsområdet möjliggörs det för bostäder, handel och verksamheter m.m. inom närhet till järnvägs- och busstation, vilket skapar goda förutsättningar för en miljövänlig livsstil. Som del av planen för Siggboområdet kommer områdets bäck med kringliggande natur att tas till vara och genom anläggandet av en "hälsans stig" att öppnas upp och tillgängliggöras för kommunens invånare. Utbyggnaden av Siggboområdet bedöms i sin helhet komma att utgöra en väldigt god livsmiljö för boende i området och i övriga köpingen.

Utöver riksintressena kopplade till jordbruksmark finns inga andra riksintressen inom planområdet eller dess direkta närhet. E4:an är ett riksintresse och ligger parallellt med planområdet på ett avstånd på ca 600 meter söder ut. Omkring 700 meter norr om planområdet löper järnvägen vilken även den utgör ett riksintresse.

Omkring två kilometer sydost om planområdet återfinns Tämnarån, ett riksintresse för naturvård. Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte påverka detta riksintresse negativt genom ett medvetet och helhetligt grepp kring områdets dagvattenhantering.

4.2 Befintlig markanvändning

Jordbruksmark

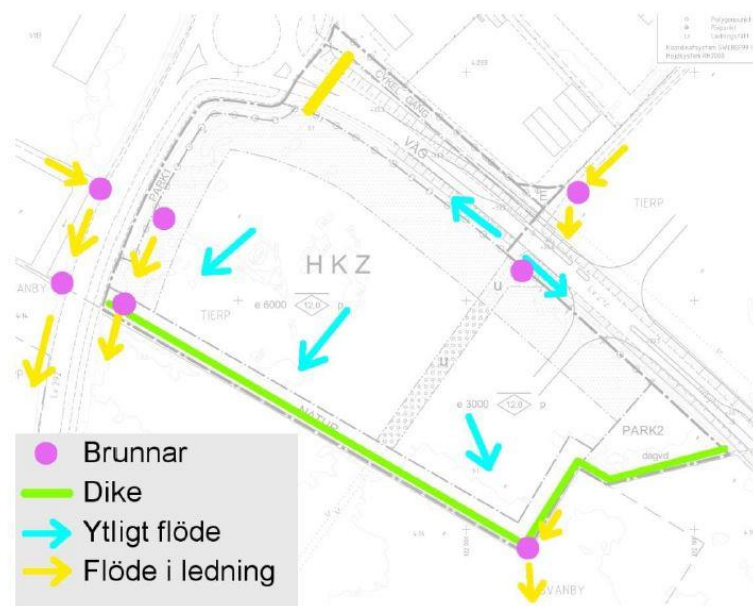
Den största delen av planområdet utgörs av öppen och brukad jordbruksmark. Planförslaget möjliggör för ett ianspråktagande av jordbruksmarken med bakgrund av att Tierps kommun befinner sig i en stark utvecklings- och expansionsfas men med stor brist på byggbar mark inom både köpingen och kommunen som helhet. En utvidgning av köpingen är därmed önskvärd och en utveckling av Siggboområdet bidrar till en naturlig fortsättning på den befintliga tätorten väster ut.

Diken

Planområdet avgränsas i söder och öster av ett dike. Ett avstånd på omkring 7

meter från dikets mitt och in mot planområdet föreslås regleras som park för att dels säkerställa åtkomst till diket för framtida underhåll samt dels för att skapa bättre förutsättningar för biologisk mångfald i och kring diket. I norr avgränsas planområdet av Trafikverkets dike.

Då planområdet utgörs av jordbruksmark och även omges av jordbruksmark finns ett utbrett dikesnät för avvattning i anslutning till området.



Ungefärligt utplacerade brunnar, diken och ledningar som identifierades vid platsbesöket och uppskattade flödesriktningar. Figur tagen från dagvattenutredningen, WSP.

Längs länsväg 292 finns diken, vilka sköts av Trafikverket. Dessa diken återfinns alltså i direkt anslutning till planområdet och hänsyn tas därför i arbetet med planen till detta.

4.3 Föreslagen markanvändning

Handelsområdet

Den del av planområdet som återfinns söder om länsväg 292 föreslås i planen i huvudsak förses med bestämmelserna handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z).

Området ska ses som en utvidgning av Tierps köping genom att det dels är en fortsättning av Sydvästra industriområdet och dels en del av den tillkommande stadsdelen Siggbo.

Källare förbjuds inom området då det finns risk för översvämning. Golv ska ligga på + 33 möh (RH2000).

Taknockshöjden för bebyggelsen regleras i planen till 12 meter och den tillåtna byggnadsarean medger totalt för 9000 m² dock uppdelad på två delar (6000 och 3000 m²) vilken delas av ett u-område.

Utformning

Inga utformningsbestämmelser för byggnader införs i detaljplanen men det är viktigt att den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till dess lokalisering i köpingen. I skriften "Kulturmiljöer i Tierps kommun", framtagen av Upplandsmuseet och Tierps kommun, framkommer att vid exploatering i värdefulla landskapsavsnitt bör en utformning som inte visuellt tar plats väljas, t.ex. fasader i matta jordfärger. Planområdet utgör en viktig entré till köpingen för besökare från E4:an. Förslagsvis bör trafik- och lastytor döljas av en byggnadsdel/trädridå/likande mot E4:an och länsväg 292.



Område som utgör entré till Tierps köping ska förses med en trädridå.(plantering)

Parkering

Parkering skall lösas på kvartersmark och dimensioneras på ett sådant vis att handelsområdets besökare kan parkera där. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till att området utgör en utvidgning av köpingen och inte ett externt handelsområde. Angöring till området förväntas således till stor del även kunna ske genom kollektivt resande samt genom gång och cykel. Inom ett avstånd av 40 meter från länsväg 292 råder ett utökad byggförbud för med avseende på den risk som föreligger då lv 292 är primär transportled för farligt gods. Inom detta område bör människor inte uppehålla sig och således bör parkbänkar och liknande inte uppföras inom detta avstånd. Området lämpar sig således bäst som parkering.

Underjordiska ledningar

Områden markerade med "u" på plankartan får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till underjordiska ledningar försvåras för reparation och underhåll. Ett u-område ger per automatik inte rätt att ha ledningar inom området. Det är Lantmäteriet som beslutar att upprätta en ledningsrätt efter att ledningsägaren kontaktat Lantmäteriet med en ansökan om ledningsförrättning.

Genom planområdet löper ett flertal ledningar vilka är samlokaliserade och för att säkerställa åtkomsten till dessa förses området på plankartan med bestämmelsen ”u”. Bredden på u-området är 10 meter för att säkerställa åtkomsten till ledningarna. De ledningar som finns inom området är kommunal fiber (Lr 0360-10/39.2), kommunala VA-ledningar (Lr 0360-10/39.1), Trafikverkets dagvattenledningar (Lr 0360-10/25.1) samt Vattenfalls markförlagda ledningar.

4.4 Samhällsservice

Planområdet är beläget i de sydvästra delarna av Tierps köping med ett avstånd på omkring en kilometer till järnvägsstationen. Planområdets lokalisering medför således att tillgången till samhällsservice är god. Planområdet kommer även medföra att köping och kommunen som helhet kan få ett utökat serviceutbud när det kommer till handel.

4.5 Natur

Arkeologi

Under arbetet med planprogrammet för Siggboområdet meddelade Länsstyrelsen i Uppsala att en arkeologisk utgrävning eventuellt skulle behöva genomföras för området. Denna detaljplan utgör ett område vilken är belägen söder om länsväg 292 i direkt anslutning till rondellen. I samband med anläggandet av vägarna i detta område har inga arkeologiska fynd gjorts. Med avseende på detta bedöms en arkeologisk utredning inte behöva genomföras för det område som planen innefattar. Länsstyrelsen meddelade efter samrådet att någon ytterligare arkeologisk utredning inte behöver genomföras för planområdet då tidigare utredningar inte har kunnat påvisa några fynd.

Åkerholme – generella biotopskyddet

I den västra delen av området återfinns en mindre åkerholme, vilken omfattas av det generella biotopskyddet. Denna åkerholme föreslås i planen tas bort och de buskar som utgör holmen föreslås flyttas till det parkområde som ska anläggas längs med dikeskanten i de sydligaste delarna av planen. Genom anläggandet av det 7 meter breda parkområdet längs diket skapas förutsättningar för en högre biologisk mångfald då jordbruksmarken idag brukas fram till dikets kant. I samråd med kommunekologen görs bedömningen att de parkområden som föreslås i planen anses vara tillräckliga ur kompensationsynpunkt för borttagandet av åkerholmen. Dispens för att ta bort åkerholmen kommer att sökas i samband med granskningskedet av planen.

4.6 Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Planområdet utgörs av jordbruksmark och det återfinns inga kända markföroreningar inom området.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs idag av flack jordbruksmark som till största delen består av lös finkornig sediment av lera och silt.

En geoteknisk undersökning kan inte genomföras förens den arkeologiska utredningen är genomförd vilken är beställd till september år 2016.

Exploatören svarar för att alla erforderliga geotekniska undersökningar genomförs inför byggnation (se bifogat *Markanvisningsavtal*).

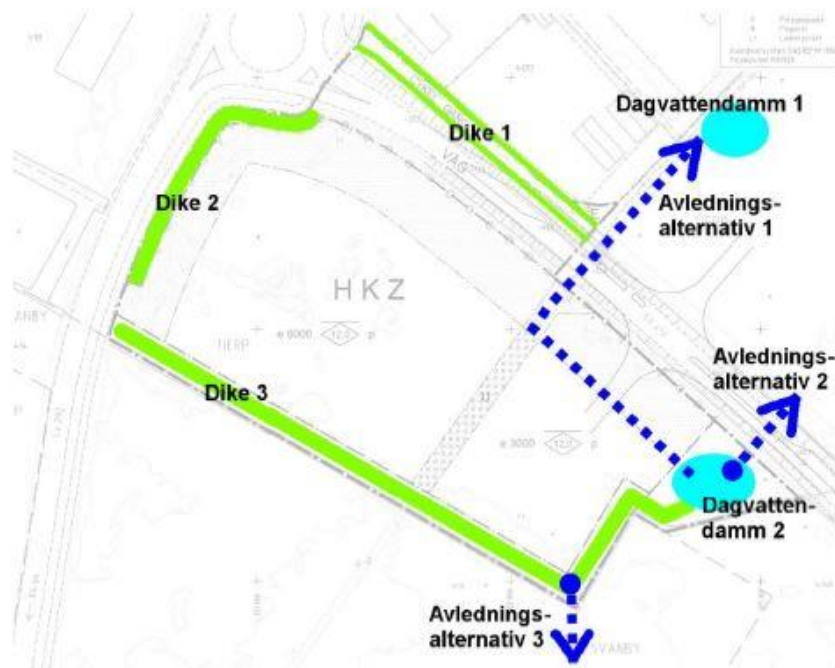


Planområdet är markerat med rött.

Dagvatten

En dagvattenutredning (WSP 2016-04-19) har genomförts för att identifiera vilka dagvattenlösningar som krävs för att säkerställa områdets lämplighet för bebyggelse. Utredningsområdet ligger i avrinningsområdet för Tämnarån, som år 2009 bedömdes ha ”Otillfredsställande ekologisk status” men ”God kemisk ytvattenstatus”. Då planområdet idag utgörs av jordbruksmark är föroreningshalterna relativt låga i jämförelse med scenariot efter exploatering. Det är därför viktigt att, för att hålla föroreningsnivåerna under riktvärden, inte bara ta hand om flödet utan också genomföra åtgärder som medför en reningseffekt på dagvattnet (exempelvis makadamdike).

Planområdet kommer, om det bebyggs enligt detaljplanen, ge upphov till ökade dagvattenflöden och föroreningshalter då den befintliga jordbruksmarken omvandlas till hårdgjort handelsområde. Det finns dock möjlighet att genomföra åtgärder för fördröjning och rening av de ökade dagvattenflödena. Bland de föreslagna åtgärderna i utredningen återfinns diken, trädgröpar samt dagvattendammar. Utredningen ger också förslag på tre möjliga avledningsalternativ vilka återfinns i den bifogade dagvattenutredningen.



Föreslagna placeringar av åtgärder.

Marken inom planområde är flack och det finns således inga större lutningar att ta hänsyn till. Vid exploatering bör marken höjdsättas så att önskad lutning och avrinning av dagvatten uppnås.

Planen med omvandling av jordbruksmark till hårdgjort handelsområde är därmed möjlig att genomföra ur ett dagvattenperspektiv, förutsatt att rekommenderade dagvattenåtgärder genomförs.

I det markanvisningsavtal som slutits mellan kommunen och exploatören står att ”fördröjning och infiltration av dagvatten ska ske inom kvartersmark”. Den dagvattenutredning som tagits fram inför samrådet visar på åtgärder som kan genomföras inom kvartersmark men att fördröjningen av dagvattnet lämpligen kan ske inom det området som i planen regleras som allmän platsmark. Dagvattnet föreslås tas omhand inom kvartersmark men ledas bort till de områden som i dagvattenutredningen kallas Dike 3 samt Dagvattendamm 2.

Slutsatsen gällande dagvattenhantering inom området är att genom åtgärder för hantering av dagvatten är planen genomförbar utan att medföra några betydande konsekvenser. Dagvattenutredningen visar även på att föroreningshalterna skulle komma att bli lägre om de åtgärder utredningen föreslår genomförs. Kommunen gör därmed bedömningen att recipient Tämnrån kan komma att påverkas positivt av ett genomförande av detaljplanen då föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

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 slutbesiktning vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Transport av farligt gods

Länsväg 292, vilken sträcker sig längs med planområdets norra sida, är primär transportled för farligt gods. Under arbetet med planprogrammet för Siggboområdet framkom att bebyggelse inte bör ske inom ett avstånd av 40 meter från vägen. I samband med framtagandet av planprogram genomfördes en riskanalys (av Tyréns AB 2014-05-05). Resultatet av analysen visar att ett minsta skyddsavstånd till vägen är 60 meter för bostadsbebyggelse och 40 meter för mindre känslig bebyggelse så som exempelvis verksamhetslokaler och handel. Riskreducerande åtgärder i form av friskluftsintag och uteplatser vända bort från vägen beskrivs som åtgärder som ska komma tillstånd för att området skall kunna exploateras.

I plankartan regleras att ventilation och utrymningsvägar ska vara vända bort från lv 292. Vidare förses området som ligger inom 40 meter från vägen med prickmark för att förhindra att byggnader uppförs inom området. Parkering kan lämpligen anläggas inom det prickmarkerade området, dock bör inte parkbänkar eller liknade inte uppföras inom området med tanke på risk.

Riskanalysen (Tyréns AB 2014-05-05) upplyser om att en eventuell skyddsvall kan behöva uppföras för att minska risken för avåkningsavstånd och pölbrand. Kommunen avser inte att uppföra någon vall då de tillkommande verksamheterna inte tillåter någon stadigvarande vistelse. I samband med utbyggnaden av handelsområdet och det tillkommande bostadsområdet (på andra sidan lv 292) kommer hastighetssänkningar att genomföras på lv 292 vilket bör reducera risken för avåkning (avstånd) i området.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna ställas upp inom 50 meter från respektive entré är nödvändig för att kunna upprätthålla en säker bebyggelse. En upplysningstext om detta återfinns på plankartan.

Brandpost

Brandpost ska förläggas så att avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens utryckningsfordon och brandpost inte överstiger 75 meter.

Avfall

Verksamhetsavfall från tillkommande verksamheter i området ska hanteras enligt bestämmelser i gällande lagstiftning och enligt krav från respektive verksamhets tillsynsmyndighet inom miljöområdet.

TEMAB (Tierps Energi & Miljö AB) svarar för hanteringen av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall från verksamheter. Vid utformning av soputrymmen eller andra frågor som rör avfallshanteringen skall samråd ske med TEMAB.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeverket i Tierp har god kapacitet och planområdet kan lämpligen anslutas till nätet. Fjärrvärmeledningar finns utmed Industrigatan.

4.7 Stads- och landskapsbild

Planområdet utgörs av en öppen och flack jordbruksmark och är en del av det första man ser av Tierps köping vid avfarten från E4:an. I planprogrammet lyfts det fram att området utgör en viktig entré till Tierp och att gestaltningen av området kommer att ha stor påverkan på det första intrycket av Tierp. Med hänsyn till detta faktum förses planområdets södra del med utformningsbestämmelser (PARK plantering) för att säkerställa en god gestaltning av området. Genom planteringar med träd och buskvegetation kan det skapas en tilltalande och funktionell handelsmiljö. Någon ytterligare utformningsbestämmelse regleras inte för bebyggelsen men det är viktigt att den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till dess lokalisering i köpingen. Som tidigare beskrivs under 4.3 *Utformning* kan ny bebyggelse lämpligen färgsättas med matta jordfärger för att bättre smälta in i landskapet.

4.8 Trafik

Kollektivtrafik

Inom ett avstånd av 250 meter från planområdet återfinns en busshållplats längs med Industrigatan. Hållplatsen trafikeras av bussar mot Söderfors, Älvkarleby och Skutskär. Möjligheten att ta sig till och från planområdet med kollektivtrafik bedöms därmed som god.

Gång- och cykeltrafik

Längs planområdets västra sida sträcker sig en gång- och cykelväg vilken kan användas för angöring till planområdet. Gång- och cykelvägen går längs med Industrigatan i norrgående riktning och förgrenar sig sedan även in mot köpingens centrum. I sydlig riktning löper GC-vägen parallellt med länsväg 292 och avslutas bortom påfarten till E4:an.

Trafiksituationen

Länsväg 292 omsluter planområdet i väster och norr. En rondell i det nordvästra hörnet kopplar samman länsväg 292 med den norr ifrån kommande Industrigatan. I riktning söderut på lv 292 återfinns E4:an. Inga befintliga infarter finns till området.

Som tidigare beskrevs utgör lv 292 primär transportled för farligt gods vilket innebär att det även går tung trafik på vägen. ÅDT för lv 292 var år 2013 2360 fordon och andelen tung trafik var 280 stycken. Samma väg har en reglerad högsta tillåten hastighet om 90 km/h.

Både lv 292 och Industrigatan ägs och förvaltas av Trafikverket.



Planförslagets påverkan på trafik

Ett genomförande av planförslaget antas medföra en trafikökning inom planområdet och dess närhet då handelsverksamheter genererar trafik. Det tillkommande handels- och verksamhetsområdet kommer dock att ligga i anslutning till det tillkommande bostadsområdet och således utgöra en del av Tierps köping. Området bedöms enkelt kunna nås med hjälp av cykel och trafikmängden bör därmed kunna begränsas.

Trafiklösningar

För att möjliggöra för handel och verksamheter i det utpekade området krävs att trafiklösningar kommer till. Planområdet saknar idag angöringsmöjligheter vilka behövs både för besökare till området samt till de varutransporter som kommer ske.

Besökare och varutransporter föreslås angöra området från en infart längs med länsväg 292. I det planprogram som ligger till grund för denna detaljplan lades även grunden till det nya bostadsområdet som föreslås uppföras norr om länsväg 292. Infarten till handels- och verksamhetsområdet föreslås ske genom en förskjuten korsning till den tillkommande infarten till bostadsområde.

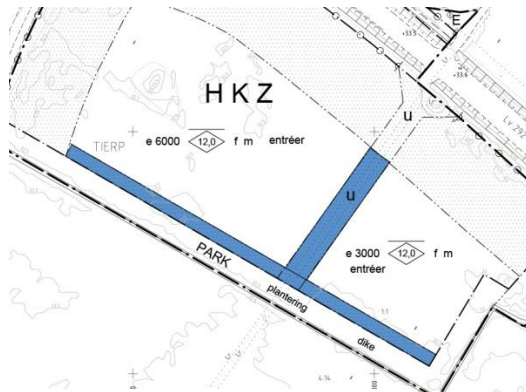
I det planprogram som upprättades och godkändes under hösten 2015 föreslås strukturerna för hur Siggboområdet ska utvecklas. Planprogrammet föreslår att den nya stadsdelen ska kunna knyta an genom gång- och cykelvägar som löper genom området, från köpingen centrum för att sedan angöra det tillkommande handelsområdet. I den här detaljplanen möjliggörs för att anlägga en GC-väg på fastigheten Tierp 4:203, vilken är tänkt att öka trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter inom området.



Blått område visa tänka trafiklösningar för biltrafik medan grönt område visar tänkt sträckning för G/C-vägar.

Varutransporter

Lastzon till handelsverksamheterna ska ske mot söder, i riktning mot E4:an. Varutransporter kommer därför att ledas bakom bebyggelsen och löpa parallellt med det område som regleras som park i planen, detta område förses med prickmark. U-området delar planområdet i två delar vilket ger ett naturligt stråk för trafik. Beroende av hur framtida fastighetsindelning kommer att se ut för området kan det vara aktuellt att även upprätta ett markreservat för att säkerställa att samtliga fastigheter har rätt att nyttja dessa vägar för angöring till lastzonerna. Entréer tillåts ej placeras mot u-området för att förhindra olycksrisk.



Område avsedda för varutransport.

4.9 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).

Området är flackt vilket gör det lättillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Då området kommer bli en utvidgning av Tierps köping förväntas en stor del av handelsområdets besökare kunna ta sig till området utan att använda bil. Längs Industrigatans sträckning återfinns närmaste busshållplats vilken dels leder vidare in till Tierps köping och dels vidare ut i kommun.

Planförslaget möjliggör för en fortsättning av utbyggnad av köpingen och inte för ett externt handelsområde. Planområdet kan nå genom bilfria alternativ tillskillnad från externa handelsområden. Både ur ett jämställdhets- och tillgänglighetsperspektiv är det viktigt att möjligheten att ta sig till och från området kan ske utan tillgång till bil.

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.

Vid utredning av planområdets utformning har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation. Planområdet ger goda möjligheter för anslutning till området med gång- och cykelvägar vilket bidrar till att öka trafiksäkerheten för barn.

4.10 Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att delar av fastigheten Tierp 1:1 fortsatt kommer att utgöras av jordbruksmark. Någon ny trafiklösning kommer inte heller att tillkomma för området.

5. PLANENS INNEHÅLL

5.1 Användning av allmän platsmark

VÄG

Väg

Genomfartstrafik. Trafik till, från eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort.

CYKEL

Cykel

Cykelväg får anordnas.

GÅNG

Gång

Gångväg får anordnas.

PARK

Park

Användningen park tillämpas för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. Kommunalt huvudmannaskap.

5.2 Användning av kvartersmark

H

Detaljhandel

Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang.

K

Kontor

Inom användningsbestämmelsen kontor räknas i huvudsak vanlig kontorsverksamhet, och liknande personaltät verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Z

Verksamheter

Användningen verksamheter bör tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

E

Tekniska anläggningar
Tillämpas för områden för tekniskt ändamål.

5.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

dagvd

dagvd
Dagvattendamm för rening och fördröjning av dagvatten får anläggas.

dike

dike
Dike för avledning av dagvatten

plantering

plantering
Marken ska vara planterad med en trädrad.

5.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Färdigt golv i byggnad ska ligga på en höjd som är minst + 33,0 möh (RH2000)

Bildväxlande reklamskyltar får inte uppföras riktade mot lv 292

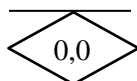
Entréer får ej placeras mot u-område
För att säkerställa att entréer inte placeras mot u-området, där varutransporter kommer ske, används bestämmelsen om entréers placering.



Prickmark
Marken får ej bebyggas. Ytor för stadigvarande utevistelse (servering, lekplats m.m.) tillåts inte inom 40 meter från länsväg 292.

e0000

Utnyttjandegrad
För att reglera hur mycket som får byggas på en fastighet används bestämmelser om utnyttjandegrad. I aktuell plan styrs utnyttjandegraden genom angivelse av största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark



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.

f

Förbud mot källare

m

*Byggnader och markområden planeras så att området inte exponeras för risk från länsväg 292. Det innebär att följande villkor ska uppfyllas:
Byggnaders ventilationsintag placeras så att de vetter bort från lv 292.
Utrymning från byggnader ska ske bort från lv 292*



Utfartsförbud

Utfart får inte anordnas.

u

5.5 Administrativa bestämmelser

Markreservat – Ledningar

Områden markerade med ”u” på plankartan ska hållas tillgängliga för underjordiska ledningar.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1 Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen vid genomförande av detaljplanen regleras till största del genom det markanvisningsavtal som tecknats mellan kommunen och byggherren. I det aktuella fallet är också kommunen fastighetsägare och ansvarar för planens allmänna platser. Kommunen ansvarar för anordning av områdets gång- och cykelvägar och övriga åtgärder i trafikmiljön.

Trafikverket är väghållare för länsväg 292 vilken är den väg som angöring till området sker ifrån. Kommunen ansvarar för de tillfarter som skall anläggas till området, detta görs i dialog med Trafikverket då in-/utfarter kommer att ske mot Trafikverkets väg.

Ett genomförande av planen kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till planen.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Tierps kommun och en byggherre. I avtalet regleras bland annat att byggherren ska förvärva det markområde inom den del av detaljplanen som utgör kvartersmark för handelsändamål. Ett bindande köpeavtal träffas inom två år från att kommunstyrelsen godkänt avtalet. Byggherren har genomförande och kostnadsansvar för samtliga byggnadsarbeten och handels exploatering inom fastigheten. Byggherren ska tillse att området efter genomförd byggnation blir ett väl fungerande område med parkering och i övrigt anlägga inom kvartersmark. Se bifogat Markanvisningsavtal 2016-02-29.

Dispens för åkerholme

I granskningsskedet för detaljplanen ansöker kommunen om dispens av Länsstyrelsen för det generella biotopskyddet för den åkerholme som finns inom planområdet.

Projektering av VA

Vid projekteringen av VA inom området skall brandpost placeras så att avståndet mellan uppställningsplatsen för räddningstjänstens utryckningsfordon och brandposten inte överstiger 75 meter.

6.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna VÄG, PARK, CYKEL och GÅNG inom planområdet. Kommunen ska svara för anläggande, skötsel och underhåll av de allmänna platser som kommunen är huvudman för. Områden som i detaljplanen regleras som allmän platsmark (del av fastigheten Tierp 4:203) ska lösas in av kommunen.

Trafikverket är väghållare för lv 292.

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.

Fastighetsbildning

För denna detaljplan är det aktuellt att nybilda en fastighet genom avstyckning från den kommunalägda fastigheten Tierp 1:1. Syftet är att bilda en egen fastighet för det tillkommande handelsområdet. I enlighet med det tecknade markanvisningsavtalet bekostar byggherren förrättningskostnaden.

Arrenden

Del av marken arrenderas idag ut av kommunen och brukas som jordbruksmark. Arrendet löper ut innan marken tas i anspråk.

Markavvattningsföretag

Den del av planområdet som ligger nordväst om u-området omfattas av ett markavvattningsföretag (CK0198, Svanby-Bäggeby 1933). Ett markavvattningsföretag är en typ av samfällighetsförening där fastighetsägare gått ihop för att avvatta marken på ett kontrollerat sätt. Diken i markavvattningsföretaget omges i allmänhet av ett så kallat båtnadsområde som visar vilka ytor som är tänkta att avvattnas av dikena i markavvattningsföretagen.

I dagvattenutredningen presenterades tre möjliga alternativ för hur frågan skulle kunna lösas. Samtliga alternativ förutsätter att diket i den sydliga delen av planområdet kan användas för hanteringen av dagvatten.

För att reglera och ersätta kostnader och eventuella olägligheter planförslaget kan åsamka markavvattningsföretaget (försvårad åtkomst till vissa dikessträckningar och ökat underhåll) ska ett avtal upprättas. Deltagarna i markavvattningsföretaget får även ta del av planhandlingarna som sakägare. I och med detta kommer även en omprövning göras av markavvattningsföretaget, detta görs genom en ansökan till Mark- och Miljödomstolen.

Inlösen

Kommunen är i planen huvudman för den cykel- och gångväg som föreslås på fastigheten Tierp 4:203. Detta innebär att det i aktuell plan finns en förekomst av allmän platsmark på fastighet som inte ägs av kommunen och denna ska lösas in vid ett genomförande av planen.

Gemensamhetsanläggning – för varutransport

Beroende av framtida fastighetsindelningar kan gemensamhetsanläggningar behöva upprättas för att säkra att respektive fastighet kan säkerställa sina varutransporter. Det är berörda fastighetsägare som ansöker om inrättandet av gemensamhetsanläggning till Lantmäterimyndigheten.

6.4 Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen. Ekonomisk ersättning för planläggningsarbetet tas ut i form av planavgift, i samband med bygglov.

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 lagakraft.

6.6 Planläggningsarbetets tidsplan

Antagande KF.....februari 2017

Laga kraft.....mars 2017

MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Adam Nyström, planhandläggare
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Erika Holmström, planhandläggare

.....
Adam Nyström- Kommunarkitekt

.....
Kenneth Ottosson - Plantekniker

.....
Erika Holmström-Planhandläggare

Samhällsbyggnadsenheten
2017-01-03