TIERPS KOMMUN

Datum 2025-10-23 Diarienummer TK 2024-143

Planbeskrivning

Samrådshandling, samråd 2

Standardförfarande

I samband med upprättande av förslag till ny detaljplan för

DP 1078 - Jonlarsplan

Fastigheterna Tierp 4:207, 1:137, 39:2 samt del av Tierp 1:1

TIERP

Medborgarservice, Tillväxt & Samhällsbyggnad
815 80 TIERP
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-21 80 00
E-post: medborgarservice@tierp.se

Handläggare
Markus Norbäck
Planarkitekt
E-post: plan@tierp.se

Innehållsförteckning

Tillhörande handlingar **3**
Medverkande **3**
Sammanfattning **3**
Inledning **3**
Planens syfte och huvuddrag 3
Läsanvisning 4
Planprocessen för denna detaljplan 4
Bedömning av miljöpåverkan 5
Tidigare ställningstaganden 5
Plandata **7**
Geografiskt läge 7
Areal 7
Markägoförhållanden 7
Förutsättningar och förändringar **8**
Statliga intressen/riksintressen 8
Befintlig markanvändning 9
Föreslagen markanvändning 9
Ledningsdragningar 11
Samhällsservice 11
Natur och kultur 11
Miljö, hälsa och risk 12
Trafik 18
Sociala aspekter 19
Nollalternativ 20
Beskrivning av planbestämmelser **20**
Användning av mark och vatten 20
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 21
Markreservat för allmännyttiga ändamål 22
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark 22
Planens genomförande **23**
Ansvarsfördelning 23
Schaktningsarbeten 23
Huvudmannaskap 23
Genomförandetid 23
Fastighetsrättsliga frågor 23
Ekonomiska frågor **23**
Planekonomi 24
Fortsatt planarbete **24**
Tidplan 24
Medverkande kommunala tjänstemän 24

Tillhörande handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

Plankarta 2025-10-23
Planbeskrivning 2025-10-23
Undersökning om betydande miljöpåverkan inklusive checklista 2025-02-03
Fastighetsförteckning, 2025-01-30, uppdaterad 2025-10-23

Buller och vibrationsutredning, ACAD 2024-10-03
Miljöteknisk markundersökning och riskbedömning, Structor, 2024-10-10
Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor 2024-10-10
Utrednings PM Geoteknik-Markförhållanden och grundläggning, Structor 2024-10-10
Riskbedömning detaljplan Jonlarsplan, Structor 2024-10-18

Medverkande

Fredrik Moselius, planarkitekt. Sweco

Isabelle Borqvist, planarkitekt. Sweco

Markus Norbäck, planarkitekt. Tierps Kommun

Sammanfattning

Detta detaljplaneförslag (samråd 2) är en utökning av planområdet med fastighet Tierp 39:2 utöver (samråd 1) fastigheterna Tierp 4:207, Tierp 1:137 samt del av Tierp 1:1, som avser ersätta gällande detaljplan (ÄDp149) med en ny detaljplan. Det är ett privat initiativ till planläggningen och initiativtagaren står därmed för de kostnader som är förenade med framtagandet av den nya detaljplanen. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse inom planområdet.

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för flerbostadsbebyggelse inom planområdet. Samt att skapa en mer flexibel plan som bidrar till en mer effektiv markanvändning.

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande detaljplan:
Förslagen ny detaljplan syftar till att lämplighetspröva marken för bostadsbebyggelse (B), med en nockhöjd på 18 meter. Förslaget prövar även möjligheten till centrumverksamhet (C) i entréplan i lämpliga lägen.

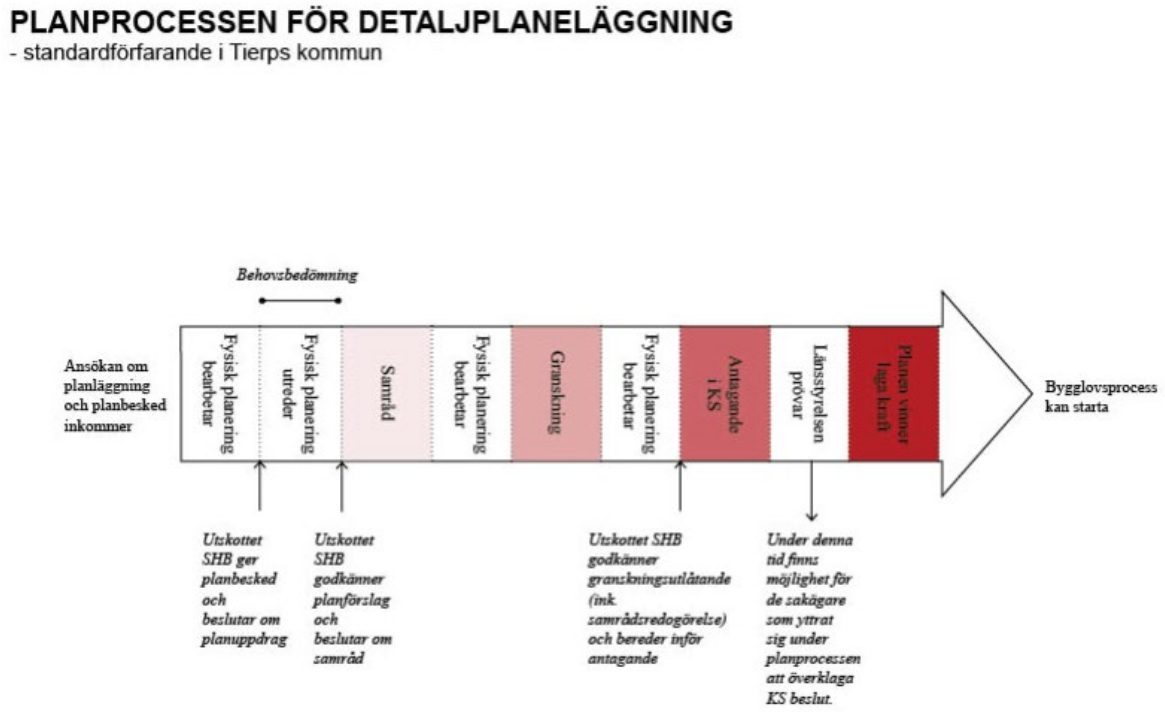
Läsanvisning
Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden.

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 fått laga kraft.

Planprocessen för denna detaljplan
Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Detta eftersom detaljplanen ligger i linje med översiktsplanen (ÖP 2010-2030) och inte bedöms vara av stort intresse för allmänheten och inte heller ha en betydande påverkan på miljön.

Så här ser planprocessen för standardförfarande ut i Tierps kommun, se figur 1:



Figur 1: Planprocessen vid standardförfarande i Tierps kommun.

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 §.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Sedan den 1 januari 2018 gäller nya regler angående miljöbedömningar (6 kapitlet miljöbalken). Reglerna gäller för detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2018.

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. Undersökningssamrådet kan genomföras i samband med plansamrådet.

Kommunens ställningstagande

Utifrån genomförd undersökning har kommunen bedömt att föreslagen detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 7§. Planens negativa konsekvenser bedöms vara av sådan karaktär, och möjliga att avhjälpa, att planen sammantaget inte bedöms kunna leda till någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. Den miljöpåverkan som detaljplanens genomförande skulle medföra är av sådan karaktär att den kan hanteras inom det pågående planarbetet. Faktorer som dagvatten, buller och markens beskaffenhet utreds och hanteras under planarbetet.

Tidigare ställningstaganden

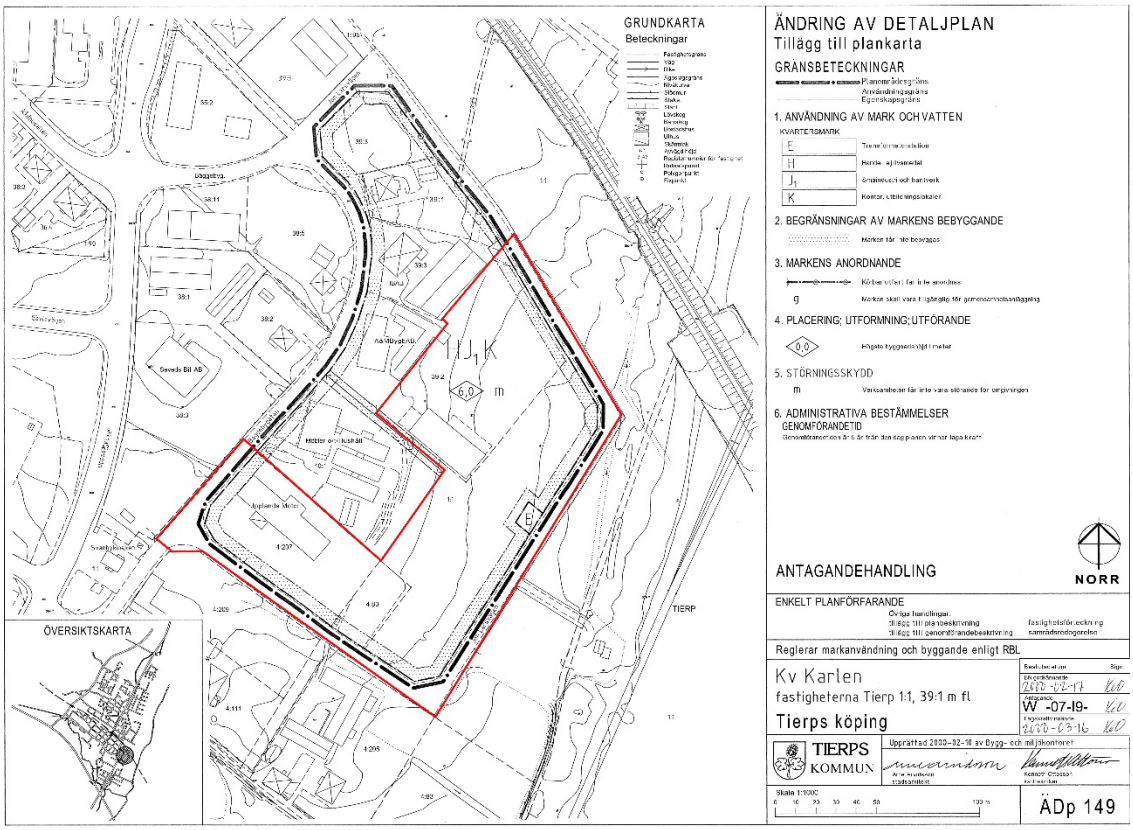
Översiktliga planer

Sedan gällande översiktsplan antogs 2011 har förutsättningarna som då låg till grund för Tierps fortsatta utveckling delvis förändrats gällande bland annat lagstiftning, riksintressen, miljökvalitetsnormer, klimatrelaterade risker och andra allmänna intressen. Kommunens bedömning i planeringsstrategin (*dnr. 2024:558*) är dock att nuvarande översiktsplan är fortsatt aktuell i förhållande till ändrade planeringsförutsättningar. Planen ger fortfarande en i huvudsak aktuell vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Pågående arbete med att ta fram en ny översiktsplan (*Översiktsplan 2050, samrådshandling - april 2022*) för Tierps kommun fortsätter utifrån beslut i kommunfullmäktige *(§ 148, 2018-12-28*).

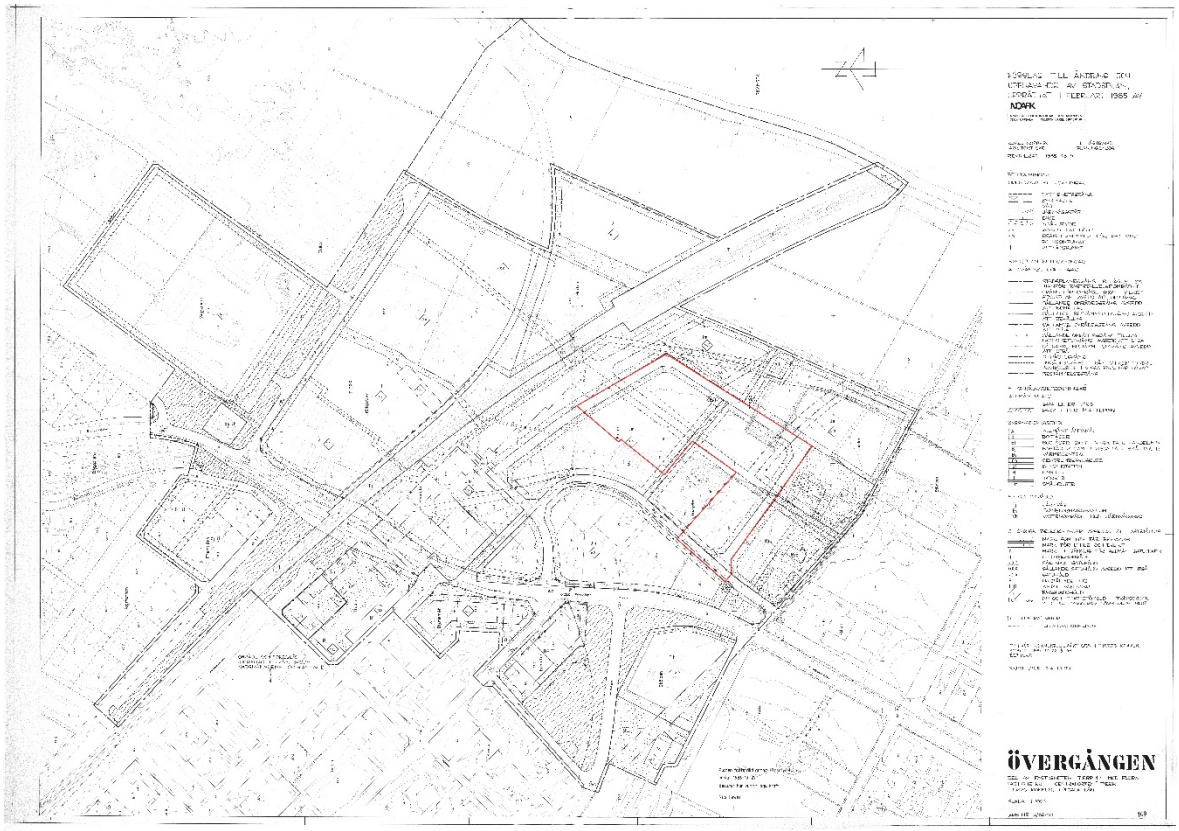
Den nuvarande översiktsplanen gäller tills den nya planen har antagits. I denna framhålls att tätorternas förutsättningar att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud ska tas till vara och att ny bebyggelse ska bygga vidare på och stärka ortens karaktär genom kvartersstruktur, gaturum och proportioner. Genom att bevara stationssamhället är det också viktigt att planera så att det underlättar för människorna att välja bort bilen.

Gällande detaljplaner
Gällande detaljplan för det aktuella planområdet, ÄDp149, från 2000. Planområdet är utmarkerat med röd linje, figur 2. Planändringen är belagd med användningsbestämmelse för, handel, ej livsmedel (H) småindustri och hantverk (J1) och kontor, utbildningslokaler (K). Utformningsbestämmelse - Högsta byggnadshöjd i meter (6 meter) samt störningsskydd - Verksamheten får inte vara störande för omgivningen (m).



Figur 2: Gällande detaljplan, ÄDp149, markerad med tjock streckad svart linje. Aktuellt planområde är markerat i rött

Den detaljplanändringen är del av är detaljplan, Dp149 från 1985. Aktuellt planområde är även där utmarkerat med röd linje, figur 3.
Den del som planområdet avser berörs inte av denna plan, men i direkt anslutning är fastigheterna planlagda med användningsbestämmelse för småindustri (Jm), med en högsta byggnadshöjd om 6 meter samt användningsbestämmelsen bostäder och i vissa fall småindustri (Bj). Med Jm betecknat område, avses endast småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.



Figur 3: Detaljplan Dp149. Aktuellt planområde är markerat i rött

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet består av fastigheterna Tierp 4:207, Tierp 1:137, Tierp 39:2 samt del av Tierp 1:1.

Planområdet är lokaliserat söder om järnvägen (Ostkustbanan) och i östra utkanten av samhället, mot Tämnarån, se figur 4.

Areal

Planområdets yta uppgår till cirka 2,1 hektar (21 000 kvadrat meter).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tierp 4:207, Tierp 1:137 och Tierp 39:2 vilka är privatägda. Samt del av fastigheten Tierp 1:1 som ägs av *Tierps kommun*.

Figur 4: Planområdets geografiska läge markerat med röd punkt.

Förutsättningar och förändringar

Statliga intressen/riksintressen

Fornlämning

Inga fornlämningar har identifierats inom planområdet.

Vägar och järnvägar

Det finns inga statliga vägar i anslutning till planområdet. Ostkustbanan är dock riksintresse för kommunikation (Järnväg - befintlig: (Stockholm)-Ulriksdal-Sundsvall, RI_Ko_Jb_b_0062). Ostkustbanan passerar direkt nordost om planområdet. Riksintresset för kommunikation påverkas inte av föreslagen exploatering.

Natur

Inga naturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet. I direkt anslutning till planområdet har dock riksintresse för naturvård i Uppsala län identifierats (Våtmarker kring Tämnaren, NRO 03 067). Huvudkriteriet för bevarande är odlingsbygder med välbevarade drag av det äldre odlingslandskapet. Riksintresset för naturvården påverkas inte av föreslagen exploatering.

Kultur

Inga kulturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

Befintlig markanvändning
Planområdet består i huvudsak av tre fastigheter. Två av dem är i dagsläget bebyggda, den ena innehåller bland annat en bilhall för försäljning av fordon samt tillhörande verkstadsdel. Marken i anslutning till byggnaden är hårdgjord, för uppställning av fordon. Den andra innehåller en magasinsbyggnad med grusad uppställningsyta i anslutning till byggnaden i övrigt mest enklare vegetation. Den tredje fastigheten utgörs till en mindre del av mark som brukas för odling i växthus och odlingsbäddar, den större delen består dock av obrukad ängsmark, se figur 5. Under avsnittet natur finns mer att läsa om vegetationen som förkommer inom planområdet.

Figur 5: Flygfoto över planområdet som visar befintlig markanvändning. Röd linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Föreslagen markanvändning
Kvartersmark
Kvartersmarken inom planområdet regleras med användningsbestämmelse som tillåter bostäder (B), med en högsta tillåtna nockhöjd om 18 meter. Förslaget prövar även möjligheten till centrumverksamhet (C_1) i entréplan i lämpliga lägen. Det befintliga E-området avsett för framtida transformatorstation och föreslås ligga kvar på samma plats i den nya plankartan. Förslag på möjliga bebyggelsetypologier har tagits fram, mest i illustrativt syfte, se figur 6 och 7.

Figur 6: Alternativa illustrationsplaner beroende på bebyggelsetypologi. En genomgående strävan är att skapa en luftig och grön boendemiljö.

Allmän platsmark
För att kunna reglera utfartsförbud, för att skapa en säker trafikmiljö ingår delar av Bäggebygatan och Jonlarsvägen samt hela Jonlarsplan i planområdet, vilka omringar fastigheterna Tierp 4:207, Tierp 1:137 samt Tierp 39:2. De föreslås regleras som GATA och avses endast att bekräfta befintlig utformning och markanvändning.

Parkering
Parkering ska lösas inom kvartersmark. Exploateringen inom kvartersmark ska ske med hänsyn till att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses inom den egna fastigheten.

Utformning
Trots att den närliggande bebyggelsen kring Jonlarsplan spretar i sin gestaltning och uttryck finns det en rad hus i närområdet som har ett mer sammanhållet uttryck. Söder om Jonlarsvägen ligger en samling hus i klassisk falurödfärg med stark karaktär och tydlig takgestaltning. I förslaget ser man gärna att den nya bebyggelsen på Jonlarsplan tar sin inspiration från dessa mer profilstarka hus, i antingen material, kulör, detaljering eller takprofil.

Förslaget innebär att området får mellan 135 och 155 nya lägenheter. Inga specifika utformningsbestämmelser för nya byggnader föreslås i detaljplanen. Det som regleras med bestämmelse är högsta nockhöjd, (h_1) *Högsta nockhöjd är 18 meter*. Största och minsta takvinkel, (o_1) *Minsta takvinkel är 6 grader* respektive (o_2) *Största takvinkel är 30 grader*. Samt exploateringsgrad, (e_1) *Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet*. På så vis föreslås ny bebyggelse utformas med hänsyn till närmiljön och dess omgivningar.

Figur 7: Alternativa fasad elevationer, som visar möjliga bebyggelsetypologier.

För att minimera negativ inverkan på grundvattenkvalitén, klimat och miljö ska byggnadsmaterial som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Exempel på miljöskadliga material kan vara takbeläggningar, belysningsstolpar och räcken som innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger till exempel organiska föroreningar.

Ledningsdragningar
Inom planområdet finns en befintlig ledningsdragning där Vattenfall är ledningsägare. I huvudsak löper ledningarna diagonalt i nordväst-sydöstlig riktning genom planområdet. Ett område vilket kommer beläggas med (u_1) – Markreservat för underjordisk ledning.

Ett markreservat får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten för reparation och underhåll försvåras. Bestämmelsen kombineras med prickmark för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningarna. Ett u-område innebär dock ingen automatisk rättighet och rätten till utrymmet måste säkras med ledningsrätt eller servitut. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av Lantmäterimyndigheten. Om undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningar i samband med byggnation behövs ska arbetet bekostas av fastighetsägaren.

Samhällsservice
Planområdet är beläget i utkanten av Tierps samhälle, samtidigt är avståndet till de centrala delarna inte stort, cirka 500 meter. Inom gångavstånd från planområdet finns dagligvaruhandel, restauranger och tillgång till kollektivtrafiken samt flera kommunala funktioner, såsom förskolor, lekplats, badhus och idrottsplats. Tillgången till samhällsservice bedöms således som god.

Natur och kultur
Natur
En större del av planområdet utgörs av naturmark, varav en mindre del brukas som trädgårdsodling. Anläggningen består av både växthus och prydnadsträdgård med gräsytor och planteringsbäddar. Den större delen av naturmarken består av obrukad ängsmark med

en del buskage av slyliknade vegetation. Öster och sydost om planområdet finns gammalt odlingslandskap, vilket också ligger i direkt anslutning till Tämnarån. I syd finns äldre gårdsbebyggelse samt ett mindre lövskogsområde.

Kulturmiljö
Planområdet omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram. Söder om planområdet finns äldre gårdsbebyggelse från senare 1800-tal.

Miljö, hälsa och risk

Geotekniska förhållanden
Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) översiktliga kartvisare (1:25 000–1:100 000) utgörs de naturliga jordarterna inom planområdet av isälvssediment, glacial lera och silt, se figur 6. Planområdet består av Fastmark och Ej fastmark med ett jorddjup på 5–20 meter. I *Utrednings PM Geoteknik-Markförhållanden och grundläggning (Structor 2024-10-10)* beskrivs förhållandena inom planområdet.

Figur 8: Jordartskarta över undersökningsområdet. Källa: SGU Röd linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

På fastigheten Tierp 1:137 i nordöst består jordlagerföljden av torrskorpelera följt av vattenmättad lera ovan friktionsjord på berg. Längre söderut där fastigheterna Tierp 1:137 och Tierp 4:207 möts, förekommer även ett fyllningslager överst. Friktionsjorden utgörs av svallande finsediment av silt, sand och grus och därunder isälvsmaterial/åsgrus. Inom

fastigheten Tierp 4:207 består jordlagerföljden av asfalt vid markytan följt av fyllningsjord på torrskorpelera ovan vattenmättad lera ovan friktionsjord på berg. Fyllningen utgörs av sandigt grus och sandig sten och förekommer främst i de södra delarna. Fyllningens lagertjocklek varierar mellan 0,5–1,5 meter. Under fyllningen förekommer naturligt lagrad jord bestående av torrskorpelera. Torrskorpeleran är siltig och lagertjockleken varierar mellan cirka 1,7 och 3,4 meter. De geotekniska förutsättningarna för bebyggelse bedöms vara goda inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden
Några ytvattendrag finns inte inom utredningsområdet. Närmaste recipient är Tämnarån som ligger cirka 300 meter öster om utredningsområdet. Ett mindre, slutet grundvattenmagasin förekommer i isälvsmaterialet under leran.

Grundvattennivån inom utredningsområdet ligger cirka 1,5–2 meter under markytan. Eventuellt höjda grundvattennivåer skulle kunna innebära en påverkan på val av framtida golvnivåer.

Vattenskyddsområde
Planområdet ligger inom både primärt (blå yta) och sekundärt (grön yta) vattenskyddsområde för Tierps kommuns grundvattentäkter, Västland, Ersta och Svanby (i Västlandsåsen), se figur 9.

Figur 9: Karta över del av aktuellt vattenskyddsområde. Blå yta visar primärt- och grön yta visar sekundärt vattenskyddsområde. Källa: Tierps kommun. Röd streckad linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

I gällande föreskrifter för vattenskyddsområdet står det vilka åtgärder som är förbjudna och för dessa krävs dispens. Dispens kan endast ges om det finns särskilda skäl och syftet med

vattenskyddsområdet inte motverkas. Ansökan om dispens från skyddsföreskrifter inom vattenskyddsområde skickas till Länsstyrelsen Uppsala län och är förenat med en ansökningsavgift som betalas av sökanden till åtgärden.

Val av grundläggning vid nybyggnation är ett exempel på åtgärd som behöver ta hänsyn till vattenskyddsområdet. Erfordras grundläggning med pålar ska kontroll av grundvatten utföras för att säkerställa att ingen grumling eller föroreningar transporteras ned till grundvattentäkten. Eventuella schaktmassor ska föroreningsklassas då deponering av förorenade massor ej får förekomma inom vattenskyddszon.

Markarbeten får inte utföras till en nivå lägre än 3 meter över högsta naturliga grundvattennivå inom inre skyddszon och 1 meter inom yttre skyddszon. Dagvattenhantering är ett annat exempel på åtgärd där hänsyn behöver tas till vattenskyddsområdet.

Recipient
Recipienten för dagvatten är Tämnarån Rocknöbäcken - Enstabäcken, som rinner cirka 300 meter öster om planområdet. Vattendraget Tämnarån, Rocknöbäcken – Enstabäcken (ID_CD SE669222-159509), har enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav för vattendraget är god ekologisk status 2027, samt god kemisk ytvattenstatus. Undantaget från kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus för kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt bromerad difenyleter. Undantaget innebär att det ställs mindre stränga krav för den kemiska ytvattenstatusen vad gäller de nämnda ämnena.

Planförslaget möjliggör för nybyggnation på ytor som tidigare inte varit bebyggda, vilket innebär att andelen hårdgjord yta inom planområdet kan komma att öka något. För att närmare kartlägga förutsättningarna för dagvattenhantering kan en separat dagvattenutredning tas fram.

Dagvatten
Det kommunala dagvattennätet är utbyggt i området. Dagvattenledningar löper längs med intilliggande lokalgator. Befintlig byggnation inom planområdet är anslutet till dagvattennätet. Nya förbindelsepunkter för bortledande av dagvatten kan anordnas i samband med att en ansökan om anslutning till det kommunala dagvattennätet har lämnats till Tierps energi & miljö AB. Anslutning bekostas av den sökande.

Det kommunala dagvattennätet har god kapacitet, även om det så långt som möjligt förespråkas att dagvattnet omhändertas lokalt inom de enskilda fastigheterna. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten bidrar dels till att minska ansträngningen på dagvattennätet, och möjliggör även för rening nära källan och att föroreningstransporten till recipienten minimeras. Men med hänsyn till att planområdet ligger inom skyddszon för grundvatten ska vatten från hårdgjorda ytor avledas och infiltreras till dagvattennätet.

Utöver det finns råd och riktlinjer som bör följas för att bidra till en god dagvattenhantering:

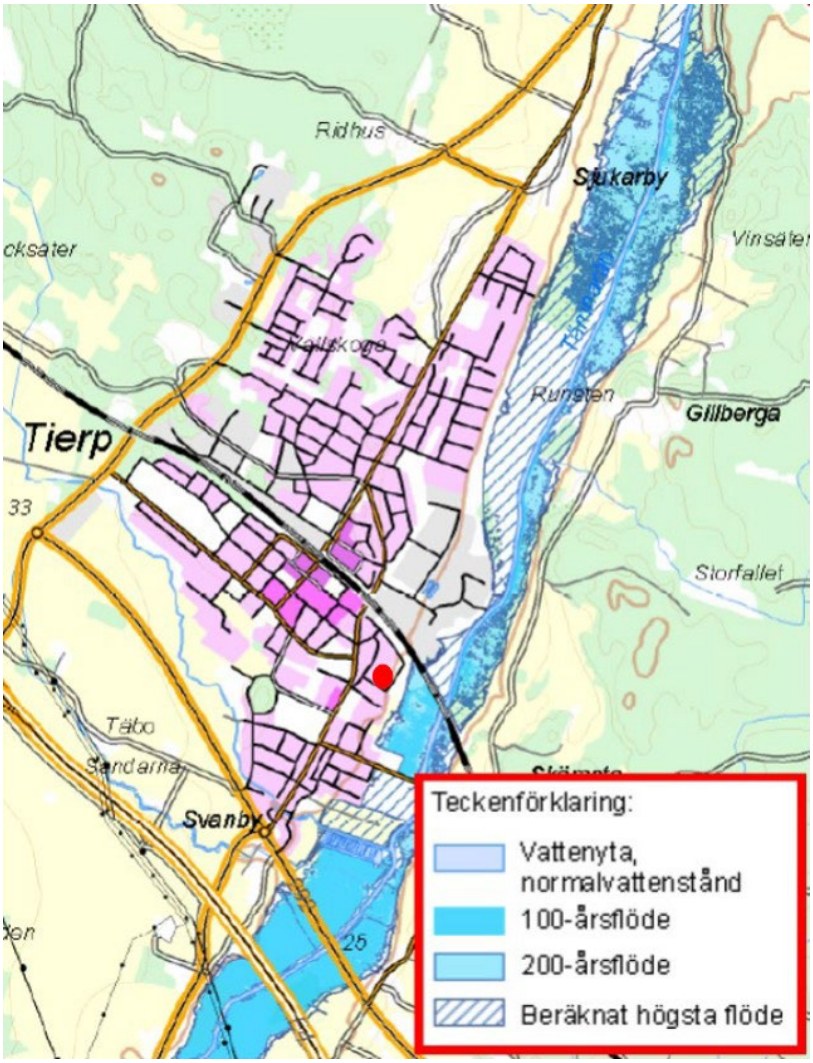
- Stuprör bör förses med utkastare som avleder dagvatten från tak till grönytor inom den egna fastigheten för rening och fördröjning.

- Ytligt rinnande vatten bör ledas bort från byggnader, entréer, garageuppfarter och ut på mindre känsliga ytor såsom genomsläppliga ytor inom den egna fastigheten eller till kringliggande vägar.
- Höjdsättning bör utföras så att byggnader ligger högre än omgivande mark.

Planförslaget kommer att kompletteras med en dagvattenutredning under granskningsskedet.

Översvämningsrisk
En översiktlig översvämningskartering har tagits fram för området kring Tämnarån som utgör en del av dagvattenstrategi för Tierps köping (Tierps kommun och Ramboll, 2018). Enligt karteringen ligger planområdet inte inom riskzonen för att drabbas av översvämning till följd av en förhöjd vattennivå i Tämnarån, inte ens vid ett högsta flöde, se figur 10.

Kommunens lågpunktkartering indikerar att planområdet är förhållandevis flackt och inte omfattas av några djupområden, som riskerar att översvämmas.



Figur 10: Resultat för beräknat högsta flöde för Tämnarån. Hämtad från dagvattenstrategi Tierps köping (Tierps kommun och Ramboll, 2018). Planområdet är schematiskt utmarkerat med röd prick.

Ras- och skredrisk
SGI (Sveriges geologiska institut) har tillsammans med ett flertal andra statliga myndigheter upprättat en samlad databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige. Det förekommer inte något aktsamhetsområde avseende risk för skred, ras eller erosion. Då planområdet är relativt plant där det förekommer lerjordar förväntas inte några förhöjda skredrisker till följd av klimatpåverkan (*Utrednings PM Geoteknik-Markförhållanden och grundläggning, Structor 2024-10-10).*

Markföroreningar
Enligt Länsstyrelsernas EBH-databas och tillsynsmyndigheten i Tierps kommun finns det ett antal identifierade riskobjekt i och i anslutning till planområdet (*Miljöteknisk markundersökning och riskbedömning, Structor, 2024-10-10).* Uppmätta halter av metaller och organiska föreningar i grundvatten inom planområdet bedöms enligt utförda beräkningar inte medföra någon negativ haltpåverkan på grundvatten inom eller utanför planområdet eller en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för ytvattenrecipienten. Resultaten av undersökningen visar att uppmätta halter i mark underskrider tillämpade bedömningsgrunder för bostadsmark (KM, känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden) med avseende på nuvarande och framtida markanvändning, bostad (B). Baserat på detta bedöms inga särskilda efterbehandlingsåtgärder föreligga avseende förorenad mark.

Radon
Enligt kartunderlag från SGU ligger planområdet inom normalriskområde för radon (klass 3). Radonmätning bör ske inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens kartmaterial är planområdet klassat som normalriskområde för radon (klass 3). Radonmätning ska göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Trafikbuller
Bullerberäkningar har tagits fram för att översiktligt redogöra för bullerexponeringen för de tilltänkta bostäderna inom planområdet *(Buller och vibrationsutredning, ACAD 2024-10-03).* Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359, gäller följande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar: 3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och inte över 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Planområdet är direkt omgärdat av lokalgatorna, Jonlarsplan, Jonlarsvägen och Bäggebygatan. I väster passerar Uppsalavägen i nära anslutning och i öst/nordöst passerar Ostkustbanan på nära håll. Lokalgatorna erbjuder ingen naturlig passage för genomfartstrafik och trafikeras därför främst av lokal trafik. Uppsalavägen är huvudled och ortens södra infart och leder till flera målpunkter i samhället, den passerar som närmst cirka

50 meter från planområdet. Trafiken längs med Uppsalavägen bedöms dock inte ge upphov till bullernivåer som riskerar att överskrida riktvärdena enligt förordning om trafikbuller. Ostkustbanan passerar som närmst cirka 65 meter från planområdet och trafikerar sträckan Stockholm – Sundsvall och är sedan 2017 dubbelspårig mellan Stockholm och Gävle. Trafiken längs Ostkustbanan bedöms inte heller ge upphov till bullernivåer som riskerar att överskrida riktvärdena enligt förordning om trafikbuller.

Beräkningarna presenterade här är baserade på ett tidigt bebyggelseförslag, på en mindre yta än aktuellt planförslag, för att ändå ge en indikation över ljudmiljön inom planområdet. Planområdets yta har utökats, längs Jonlarsvägen i norr och bebyggelseförslaget har utvecklats vidare sedan utredningen togs fram. Uppdaterad bullerutredning kommer att tas fram under granskningsskedet.

Beräkningsresultaten för ekvivalent och maximal ljudnivå redovisas som ljudutbredningskarta för markplan, 1, 5 meter ovan mark samt som punkter vid fasad, se figur 11. De ekvivalenta ljudnivåerna från väg och spårtrafik är som högt 58 dBA inom planområdet. Då samtliga fasader utsätts för buller under 60 dBA ekvivalent ljudnivå kan bostäderna placeras utan restriktioner på planlösning eller storlek. Sammantaget bör bostadsbebyggelse kunna accepteras i planering och bygglovsgivning utan bulleranpassad utformning. Det är ändå lämpligt att beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.

Figur 11: Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark. Resultat visar på att ekvivalenta ljudnivåer från väg och spårtrafik är som högt 58 dBA mot fasad inom planområdet. Beräkningarna är baserade på ett tidigt bebyggelseförslag.

Verksamhetsbuller
Det finns verksamheter som kan medföra störning genom buller i anslutning till planområdet. Som till exempel plåtslageri, bilverkstad, gjuteri och uppställningsplatser. Dessa kan alla påverka ljudnivån vid de planerade bostäderna. Vidare utredning kommer göras under granskningsskedet.

Vibrationer
Det finns risk för kännbara vibrationer inom planområdet, det är då viktigt att grundläggning dimensioneras för att minimera överföreningen av eventuella vibrationer i marken till bostäderna. Vidare utredning kommer göras under granskningsskedet.

Riskfaktorer
Omkring 95 meter respektive 240 meter i västlig riktning från planområdet finns två drivmedelsstationer. Verksamheter med större mängder av brandfarliga- och explosiva varor, så som till exempel bensin, diesel och gasol. Uppsalavägen (väg 902) används för transporter av farligt gods till fyra verksamheter varav tre av dessa är drivmedelsstationer och två av dem inom nära avstånd till planområdet. Antalet transporter sker cirka en till fyra gånger per verksamhet och vecka. Uppsalavägen har två körfält med en hastighetsbegränsning av 50 km/h förbi planområdet.

Resultatet från individriskberäkningar för Uppsalavägen (väg 902) och drivmedelstationerna *(Riskbedömning detaljplan Jonlarsplan, Structor 2024-10-18)* visar att brandfarlig vätska påverkar riskbilden de första 40 metrarna ut från vägkant. Avståndet mellan planområdets närmsta möjliga byggrätt och vägkant överstiger dock 50 meter, varför individrisken är acceptabel utan ytterligare åtgärder.

Ostkustbanan trafikeras av både person- och godståg, men är även transportled för farligt gods. Sträckan förbi planområdet är relativt rak och inga växlar finns i direkt närhet. Största tillåtna hastighet (STH) förbi planområdet är 200 km/h, för persontåg.

Godstågstrafiken utgör 7% av den totala järnvägstrafiken förbi planområdet och av godstrafiken utgör 99% av transporterna till någon del transport av farligt gods. Varje godståg kan transportera en stor variation av gods på samma tåg.

Resultatet från individriskberäkningarna för Ostkustbanan *(Riskbedömning detaljplan Jonlarsplan, Structor 2024-10-18)* visar att individrisknivån för området är låg och ligger inom acceptabelt område då närmaste tillkommande fasad i detaljplaneförslaget föreslås på ett avstånd om 80 meter från närmaste spårmitt.

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

Trafik
Kollektivtrafik
Den närmaste busshållplatsen finns i dagsläget längs med Uppsalavägen, cirka 50 meter väster om planområdet och trafikeras av buss 513, 517 samt regionbuss 821 som går mellan

Tierp – Månkarbo – Uppsala. Cirka 340 meter, sydväst om planområdet finns ytterligare hållplats som trafikeras av samma bussar, samt sjukresebuss 986 som går mellan Skutskär – Älvkarleby – Tierp – Månkarbo – Uppsala. Längs Gävlevägen, väster om planområdet, finns en mindre busshållplats för lokal busslinga.

En knapp kilometer nordväst om planområdet ligger Tierps järnvägsstation, som bland annat trafikeras av Mälartåg och SJ med avgångar mot bland annat Gävle, Uppsala och Stockholm. Med bakgrund av detta bedöms tillgången till kollektivtrafik som god.

Trafiksituationen
Trafikmatning till planområdet sker från Uppsalavägen med avtag mot Bäggebygatan alternativt Jonlarsvägen, varav båda är kommunala gator. I nära anslutning till planområdet finns befintlig gång- och cykelväg längs delar av både Gävlevägen och Uppsalavägen vilka leder till samhällets centrala delar. Uppsalavägen är även transportled för transporter av farligt gods.

Planförslagets påverkan på trafik
Planförslaget kommer innebära viss ökning av trafik till och från planområdet eftersom planförslaget möjliggör för en utveckling med flera flerbostadshus på platsen. Den ökning av trafik som planförslaget skulle medföra i området bedöms dock i planeringsskedet vara hanterbar för befintlig infrastruktur.

Trafikåtgärder
Tillfart till de tilltänkta bostäderna föreslås ske via in- och utfarter mot Jonlarsplan och Jonlarsvägen för att nå de inom kvartersmark markförlagda parkeringsytorna. Utfartsförbud föreslås i lägen där sikten kan vara nedsatt och trafiksäkerheten påverkas negativt.

Sociala aspekter
Tillgänglighet
Tillgänglighet innebär att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighetskrav finns som tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Tillgänglighetskraven regleras i plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF), samt Boverkets byggregler (BBR). Ansvaret för att uppfylla tillgänglighetskraven inom kvartersmark och byggnader ligger hos byggaktören. Ansvaret för att uppfylla tillgänglighetskraven inom allmän platsmark ligger hos kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannaskap.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med möjlighet till centrumverksamheter i lämpliga lägen inom kvartersmark, var på ansvaret att uppfylla tillgänglighetskraven inom kvartersmark ligger på byggaktören att uppfylla. Vad gäller befintlig gata kommer den inte påverkas mer än att den bekräftas i sin befintliga form, som allmän platsmark, fortsatt med kommunen som huvudman.

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 bidrar med sin planbestämmelse om utnyttjandegrad till att säkerställa att det finns tillräcklig yta för lekplatser och vistelseytor inom planområdet. Planområdet är gatunära men de närmast liggande gatorna är lågt belastade och med låga trafikhastigheter vilket gör området tillgängligt för att barn och unga att kunna gå/cykla till viktiga platser såsom skola, centrum m.m.

Nollalternativ
Ett nollalternativ innebär att markanvändningen inom planområdet fortsatt regleras enligt gällande detaljplan.

Beskrivning av planbestämmelser

Följande avsnitt redovisar detaljplanens innehåll genom att beskriva de planbestämmelser som utgör en del av plankartan. Det är plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet och det är planbestämmelserna i plankartan som gäller vid till exempel prövning av lov. Planbeskrivningen ska i sin tur verka som stöd vid tolkningen av planbestämmelser i plankartan.

Användning av mark och vatten
Allmänplats

Bestämmelse	*Formulering*	*Motivering*
GATA	Gata	Detaljplaneförslaget avser endast att bekräfta befintlig gata.

Kvartersmark

Bestämmelse	*Formulering*	*Motivering*
B	Bostäder	Med användningsbestämmelsen bostäder (B) avser förslaget att tillåta bostadsbebyggelse av varaktig karaktär. Bestämmelsen är inte preciserad för att ge en så flexibel plan som möjligt. Förslaget ger även möjligt för gruppbostäder och liknande typer av boenden, så länge vårdinslaget inte är för stort. Inom användningen tillåts även bostadskomplement.

C_1	Centrumverksamhet endast tillåten i entréplan.	Med användningsbestämmelsen Centrumverksamhet endast tillåten i entréplan (C) avser förslaget att möjliggöra för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå genom att de förläggs i entréplan. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.
E	Tekniska anläggningar	Med användningsbestämmelsen tekniska anläggningar (E) avser planförslaget att skapa förutsättningar för framtida utbyggnad av elnätet på platsen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelse	*Formulering*	*Motivering*
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad.	Med egenskapsbestämmelsen säkerställs att marken inte bebyggs i olämpliga lägen. Som till exempel på underjordiska ledningar, i närhet till fastighetsgräns eller för att förhindra sikten vid gata och gatukorsning.

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelse	*Formulering*	*Motivering*
h_1	Högsta nockhöjd är 18 meter.	Med egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd reglerar planen att bebyggelse inte får vara högre än i detta fall, 18 meter. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna nockhöjden.

Stängsel, utfart och annan utgång

Bestämmelse	*Formulering*	*Motivering*

▷--o--o--o--◁	Utfartsförbud	Med egenskapsbestämmelse om utfartsförbud föreslår planen att hindra utfart i planområdets hörn, för att inte riskera trafiksäkerheten på grund av svåra siktförhållanden.

Takvinkel

Bestämmelse	*Formulering*	*Motivering*
o1	Minsta takvinkel är 6 grader.	Med egenskapsbestämmelsen om minsta takvinkel säkerställer man att byggnaderna förhåller sig till omgivande bebyggelse.
o2	Största takvinkel är 30 grader.	Med egenskapsbestämmelsen om största takvinkel säkerställer man att byggnaderna förhåller sig till omgivande bebyggelse.

Utnyttjandegrad

Bestämmelse	*Formulering*	*Motivering*
e1	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Med egenskapsbestämmelsen om största byggnadsarea säkerställer detaljplanen en välavvägd exploatering inom planområdet i förhållande till fastigheternas storlek.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Bestämmelse	*Formulering*	*Motivering*
u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Med egenskapsbestämmelsen om Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs att marken är tillgänglig för eventuell omdragning av ledningar.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark
Genomförandetid

Bestämmelse	*Formulering*	*Motivering*
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft.	Med egenskapsbestämmelse om genomförandetid säkerställs att genomförandetiden ger en skälig tid för utbyggnad av området.

Planens genomförande

Ansvarsfördelning
Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. Ett genomförande av planen kan komma att kräva separata tillstånd eller lov som inte är kopplade till planarbetet.

Schaktningsarbeten
I samband med ett eventuellt genomförande av detaljplanen kan schaktningsarbeten vid grundläggning, flytt av befintliga ledningar och nya ledningar tillkomma. Planområdet ligger inom både primär och sekundär skyddszon för vattenskydd. Primär skyddszon klassas av SGU som hög sårbarhet för grundvattnet. Vid åtgärder som kräver schaktning ska hänsyn således tas till risken för spridning av föroreningar till grundvatten.

Huvudmannaskap
Kommunen är fortsatt huvudman för befintlig allmän platsmark inom planområdet. Kommunen fortsätter därmed ansvara för skötsel och underhåll av allmän platsmark.

Genomförandetid
Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från och med den dag som planen fått laga kraft.

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 14 kap. 9 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den eventuella skada det medför.

Fastighetsrättsliga frågor
Fastighetsbildning avser 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.

Ledningsrätt
Inom planområdet finns en ledning/ledningsrätt. En del av ledningen/ledningsrätten löper inom området som planläggs som kvartersmark inom fastigheten Tierp 1:137.

Vatten och avlopp
Den föreslagna bebyggelsen avser att anslutas till befintligt kommunalt VA-nät.

Fjärrvärme
Den föreslagna bebyggelsen avser att anslutas till befintligt kommunalt fjärrvärmenätet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi
Framtagande av detaljplanen bekostas av sökande, i detta fall fastighetsbolaget Tierp 4:207 Fastighets AB. Planarbetet regleras genom planavtal upprättat mellan kommunen och plansökanden. Planavgift tas därför inte ut i samband med framtida bygglov.

Fortsatt planarbete

Tidplan
Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetet med detaljplanen. Kommunen har för närvarande följande tidplan för resterande delen av planprocessen:

Samråd 2	November 2025
Granskning	*Första kvartalet 2026*
Antagande	*Tredje kvartalet 2026*
Laga kraft	*Tredje kvartalet 2026*

Medverkande kommunala tjänstemän
Markus Norbäck, planarkitekt. Tierps Kommun.