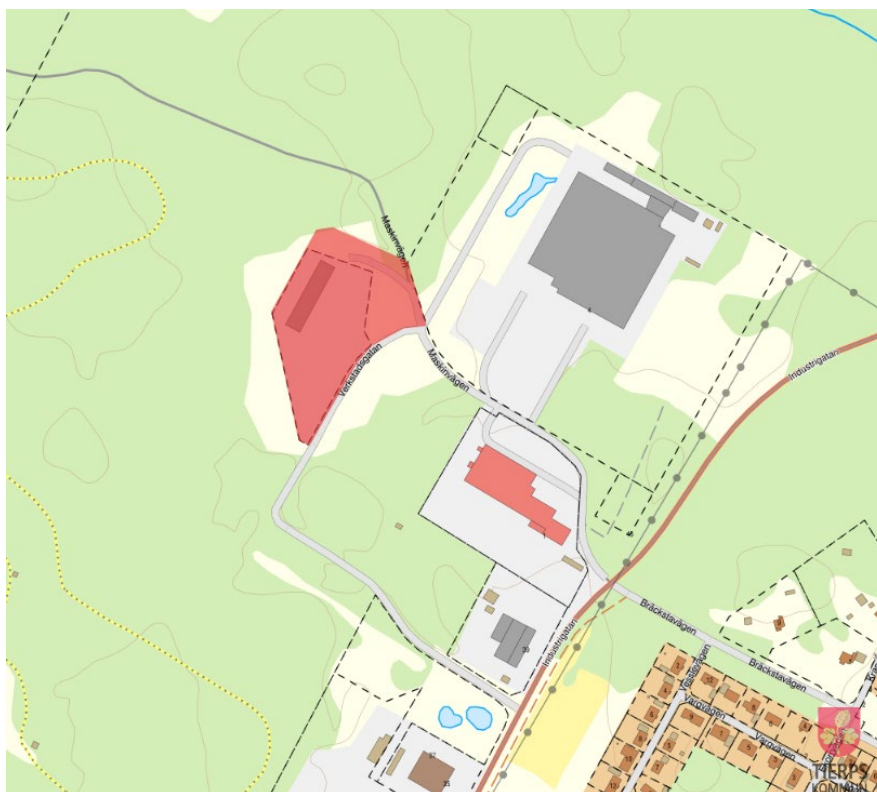


**Detaljplan:** DP 1074 – Verkstadsgatan  
**Dnr:** EDP 2022.539  
**Datum:** 2023-03-06  
**Handläggare:** Markus Norbäck



# PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

## DP 1074 - Verkstadsgatan

### DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Vallskoga 1:131 och del av fastigheten Vallskoga 1:120  
Tierps kommun

## Tillhörande handlingar

- Plankarta – 2023-03-06
- Planbeskrivning – 2023-03-06
- Undersökning om betydande miljöpåverkan – 2022-08-10
- Samrådsredogörelse – 2023-01-13
- Granskningsutlåtande – 2023-03-06
- Fastighetsförteckning – 2023-01-13

## Medverkande

Markus Norbäck, planarkitekt

Kristoffer Blomfeldt, planarkitekt

Adam Nyström, kommunarkitekt

Taija Lindfors, kommunekolog

Wiltrud Neumann, miljö- och hälsoskyddsinspektör

## Innehållsförteckning

<b>INLEDNING.....</b>	<b>5</b>
Bakgrund och syfte.....	5
Huvuddrag.....	5
Läsanvisning.....	6
<b>PLANOMRÅDET .....</b>	<b>7</b>
Geografiskt läge .....	7
Areal .....	7
Markägoförhållanden .....	7
Markanvändning.....	7
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>8</b>
Vision .....	8
Översiktsplan.....	8
Detaljplan .....	8
Planprogram .....	9
<b>MILJÖPÅVERKAN .....</b>	<b>10</b>
Avvägning mot miljöbalken.....	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	10
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>11</b>
Bebyggelse- och omgivning.....	11
Natur.....	14
Geotekniska förhållanden.....	14
Dagvatten och miljö kvalitetsnormer .....	15
Miljö, hälsa, skydd och risk .....	18
Trafiksituation .....	19
Kollektivtrafik .....	20
Samhällsservice.....	20
Riksintressen .....	20
Kulturmiljöregleringar .....	20
Naturmiljöregleringar.....	20
Sociala aspekter.....	20
<b>PLANBESTÄMMELSER .....</b>	<b>22</b>
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>23</b>
Nollalternativ.....	23

---

Organisatoriska frågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Tekniska frågor .....	24
Ekonomiska frågor .....	26
Tidplan .....	27

## INLEDNING

### Bakgrund och syfte

2022-03-25 inkom Jerol Industri AB med ansökan om upprättande av ny detaljplan för fastigheten Vallskoga 1:131 och del av fastigheten Vallskoga 1:120 i nordvästra Tierp. Föreslagen planläggning syftar till att genom en planprocess lämplighetspröva och därmed möjliggöra för en utveckling av befintlig industriverksamhet i Tierps köping. Gällande detaljplan tillåter mer bebyggelse och volym av verksamhetens karaktär. Sökanden vill med hänsyn till produktionstekniska faktorer ha möjlighet att placera ny byggnad där det i dagsläget inte är möjligt enligt gällande detaljplan, därav ansökan om planbesked.

De föreslagna ändringarna bedöms ligga i linje med gällande översiktsplan och områdets grundläggande förutsättningar bedöms som goda. 2022-05-10 § 41 lämnade utskottet Samhällsbyggnad positivt planbesked för detaljplanen. Framtagandet av detaljplanen bekostas av sökande och ett särskilt planavtal har upprättats mellan kommunen och den sökande.

Fastigheten Vallskoga 1:131 och Vallskoga 1:120 omfattas av detaljplan DP 148 som antogs 1986. För det aktuella planområdet anges huvudsakligen användningen industriverksamhet, men även viss del med användningen parkmark samt användningen gata.

Tierps köping är kommunens centralort. Tierps köping har ett brett serviceutbud och gynnsamma pendlingsmöjligheter mot Gävle och Uppsala. För att säkerställa att Tierps köping även fortsättningsvis ska vara kommunens centralort krävs möjligheter för utveckling. För att kunna tillgodose ett rikt serviceutbud och gott om arbetsplatser krävs en god planberedskap vilket säkerställer möjligheten till utveckling. Ny bebyggelse ska främst utgöras av komplettering till befintlig bebyggelse samt lokaliseras med befintlig bebyggelse för att möjliggöra för kommersiell och kommunal service. I Vallskoga industriområde där fastigheten Vallskoga 1:131 är lokaliserad finns utrymme för industrietableringar, om än i begränsad omfattning.

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Standardförfarande har valts eftersom detaljplanens syfte ligger i linje med översiktsplanen (ÖP 2010-2030), inte bedöms vara av stort intresse för allmänheten och inte har en betydande miljöpåverkan. Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### Huvuddrag

I huvudsak innefattar detaljplanen att:

- Ändra markanvändning för delar av fastigheten Vallskoga 1:120 som i nuvarande detaljplan regleras som parkmark och på så vis möjliggöra en utveckling av befintlig industriverksamhet på fastigheten Vallskoga 1:131 genom att kunna bygga ändamålsenligt för verksamhetens specifika behov
- Skapa bättre parkeringsmöjligheter samt legalisera den tillfart som leder till parkeringen idag

## 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 markklovsärenden.

## Plankarta

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

## Planbeskrivning

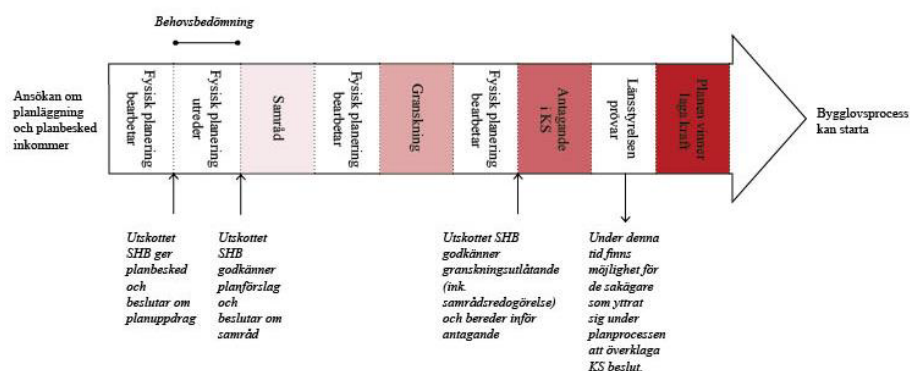
Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som detaljplanen möjliggör. Planbeskrivningen ska även verka som ett stöd i tolkning av plankarta samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som detaljplanens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel 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 mening bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och inte av större betydande intresse för allmänheten, samt antas inte medföra någon negativ miljöpåverkan. Planförslaget bedöms begränsat i sin omfattning, vilket ger stöd till val av standardförfarande. För en bild av planprocessens standardförfarande, se figur 1.

### PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- standardförfarande i Tierps kommun



Figur 1: Planprocessen för standardförfarande. Planförslaget befinner sig just nu i granskningsskedet.

Planförslaget har under 2022 genomgått samrådsskedet. Planförslaget befinner sig just nu på granskning.

# PLANOMRÅDET

## Geografiskt läge

Planområdet är beläget i Tierps köpings nordvästra delar, se figur 2. Området kallas Vallskoga industriområde.



Figur 2: Röd markering visar planområdets geografiska läge i Tierps köping.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Maskinvägen och Verkstadsgatan i Vallskoga industriområde. Närmaste granne är i dagsläget Atlas Copco.

## Areal

Planområdet omfattar en yta på cirka 2 hektar.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Vallskoga 1:131 som ägs av Jerol Industri AB, samt del av fastigheten Vallskoga 1:120 som ägs av Tierps kommun.

## Markanvändning

Planområdet utgörs idag dels av markanvändningen industrimark (fastigheten Vallskoga 1:131), dels av markanvändningen parkmark samt markanvändningen gata (del av fastigheten Vallskoga 1:120) enligt gällande plan.

På industrimarken finns Jerols fabriksbyggnad med tillhörande upplag och parkeringsytor, samt en transformatorstation. På parkmarken är vissa ytor ianspråkta som tillfartsväg samt mark för upplag och parkering.

Mark som inte är ianspråktagen utgörs till stor del av fyllnadsmassor samt viss del skogsmark. Fyllnadsmassorna består av vad som en gång var områdets översta jordlager och uppkom när området bebyggdes under 90-talet. Massorna är idag bevuxna och. En del träd och annan växtlighet finns inom parkmarken närmast Maskinvägen. Inom användningen gata är lokalgata utbyggd, dock delvis som grusväg.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Vision

Detaljplanen är förenlig med kommunens vision på så sätt att kommunen har en stark industritradition och ska vara en god värdkommun för sina företag. Tierps kommun siktar på att öka sin befolkning för att trygga den lokala ekonomin och för detta krävs det att det finns arbetstillfällen i kommunen. De flesta arbetstillfällen uppstår i små och medelstora företag och därför ska kommunen stödja dessa företag.

### Översiktsplan

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse ska samlokaliseras med befintlig för att skapa förutsättningar för en god kommunal och kommersiell service. De platsspecifika rekommendationerna anger att Tierps köping är en prioriterad utvecklingsort där planberedskapen skall vara god.

Industrier ska lokaliseras till platser som är bäst lämpade avseende markförhållanden, infrastruktur, kommunal service och miljöskydd. I största möjliga mån ska industrier lokaliseras till områden som är industritäta och inte är i direkt anslutning till bostadsområden exempelvis Söderfors bruk och Vallskoga industriområde. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

### Detaljplan

För aktuellt planområde gäller detaljplan (DP 148) vilken fick laga kraft 1986, se figur 3.





Figur 3: Utsnitt ur gällande detaljplan, DP 148.

Planen medger industribebyggelse (J) med byggnadshöjd på 10 meter samt gata och parkmark. För industrimarken anges inte exploateringsgrad. Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns. Prickad mark som förhindrar bebyggelse förekommer samt markreservat för underjordiska ledningar.

När planförslaget antas och beslutet om antagande vinner laga kraft blir planförslaget en ny gällande detaljplan. Den nya detaljplanen blir gällande detaljplan för motsvarande område som nya planområdet anger. Det innebär att den nya detaljplanen ersätter den del av detaljplan 148 som täcks av det nya planområdet.

Övriga delar av detaljplan DP 148 kommer även fortsättningsvis att vara gällande och bedöms inte påverkas av den nya detaljplanen. Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser saknas så kommer den nya planen inte påverka möjligheter till fastighetsbildning för de delar av DP 148 som fortsätter vara gällande.

## Planprogram

Något planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

# 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

Undersökning om betydande miljöpåverkan 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 detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms kunna hantera dessa frågor, någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte i samband med detaljplanen. Marken som tas i anspråk ligger i direkt anslutning till redan befintlig industriverksamhet och är begränsad i sin omfattning, vilket anses bidra till effektiv och lämplig markanvändning. Detaljplanen är begränsad i sin omfattning.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens bedömning vid samrådet. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och gör samma bedömning. En strategisk miljöbedömning krävs inte och en miljökonsekvensbeskrivning kommer inte tas fram.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Bebyggelse- och omgivning

Bebyggelsen inom planområdet består i huvudsak av en större industribyggnad, se figur 4.



*Figur 4: Befintlig byggnad inom fastigheten Vallskoga 1:131.*

Industribyggnaden är byggd i två våningar med svart sadeltak. Byggnaden innehåller produktionsanläggning för verksamheten samt kontor med mera.

Förutom industribyggnad finns grusade ytor som tjänar som upplag, ytor för lastning och lossning samt parkeringsplats för besökare och personal, se figur 5.



*Figur 5: Foto som visar byggnad, upplag och parkering på Vallskoga 1:131, samt omkringliggande omgivning.*

Bebyggelsen tillkom under 1990-talet när verksamhetsområdet tog i anspråk. Fastigheten Vallskoga 1:131 omgärdas av öppna ytor samt väg.

På de öppna ytorna finns det vallar med sluttande sidor. Vallarna är beväxna med främst gräs och ogräs. Vallarnas består av fyllnadsmassor, och utgörs av massor som forslades bort vid markberedning från marken som idag är verksamhetsmark.

Omkringliggande bebyggelse består även den av industribebyggelse och verksamhetslokaler från senare delen av 1900-talet, se figur 6.



Figur 6: Delar av Atlas Copco, den bebyggelsen som angränsar planområde samt övriga verksamheter längs Maskinvägen.

Den närmsta bebyggelsen utgörs av Atlas Copco som ligger i anslutning till Maskinvägen. Verksamhetsmarken längs Verkstadsgatan är ej ianspråktagen, men samma typ av bebyggelse tillåts där.

### **Transformatorstation**

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation, se figur 7.



Figur 7: Befintlig transformatorstation. Fotot taget från vägen.

För anläggningar av den typen gäller att de ska vara tillgängliga dygnet runt för drift- och underhållsåtgärder. Inhägnad får inte placeras på ett sådant sätt att det inte går att komma runt

transformatorstationen. Ur säkerhetsaspekt ska det vara minst 1 meter från en öppen dörr och aldrig närmare än 2 meter.

Befintlig anläggning ligger inom verksamhetsmarken men är inhägnad på ett sätt som gör den åtkomlig från allmän plats. Inhägnad har enligt sökanden utförts efter samråd med ledningsägaren och uppfyller kraven.

## Natur

Fastigheten Vallskoga 1:131 är bebyggd och består av industribyggnad samt parkeringsplatser. De delar av fastigheten Vallskoga 1:120 som berörs av planarbetet består av främst av ianspråktagen mark samt gräsbevuxna massor som gränsar till skogsmark. En liten del av marken inom planområdet är bevuxen med barr- och blandskog, främst i anslutning till Maskinvägen och korsningen Maskinvägen-Verkstadsgatan.

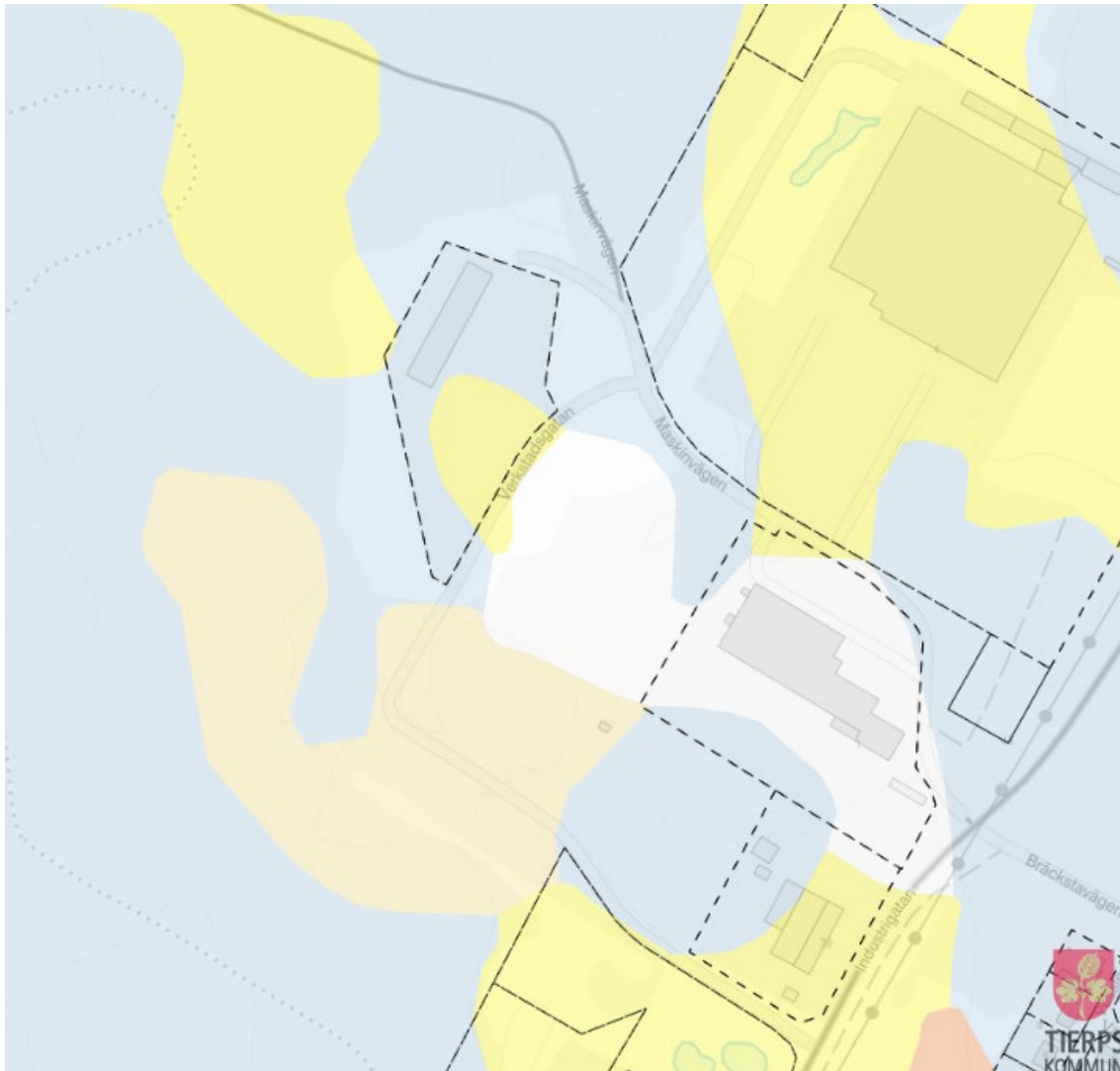
De högsta naturvärdena bedöms finnas norr om planområdet. Det är främst ett antal tallar av större dimension. Vid samråd ingick skogsmarken i planområdet och avsågs förvandlas till verksamhetsmark. Inför granskning har planförslaget förändrats genom att planområdet har minskats. Syftet med justeringen är bland annat att bevara skogsmarken.

Kommunen gör bedömningen att inga kompensationsåtgärder är nödvändiga efter justeringen av planområdets utbredning och bevarandet av befintlig natur.

## Geotekniska förhållanden

### Jordarter

Enligt kommunal kartering består planområdet av glacial lera och sandig morän eller ospecificerad morän, se figur 8.



Figur 8: Jordartskarta. Röd markering visar planområdets utbredning.

Jordartskartan i figur 6 visar glacial lera med gul färg. Sandig och ospecificerad morän visas i gråblått. Enligt SGU:s jorddjupskartering skattas området ha ett jorddjup på 5-10 meter och del av fastigheten 10-20 meter.

### **Radon**

För planområdet gäller radonprognos 3 och 4 vilket innebär normalriskområde och högriskområde. All nybyggnation bör ske radonsäkert. Radonmätning ska göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

### **Dagvatten och miljö kvalitetsnormer**

Fastigheten Vallskoga 1:131 är ansluten till det kommunala dagvattensystemet. Befintliga dagvattenledningar löper längs fastighetens västra gräns och ansluter till ledningar i Verkstadsgatan. Dagvattenledningarna följer Verkstadsgatan och ansluter till

födröjningsdammar i närheten av Industrigatan, se figur 9.



Figur 9: Karta över befintliga dagvattenledningar och födröjningsdammar. Del av fastigheten Vallskoga 1:131 längst upp till vänster i bild.

Syftet med födröjningsdammarna är att fördröja dagvattenflödet och därmed minska belastningen på dagvattensystemet. Vidare syftar födröjningsdammarna att rena vattnet innan det leds vidare mot recipienten, till exempel genom sedimentering.

Recipienten för dagvatten är Tämnrån Rocknöbäcken – Enstabäcken. Recipienten har idag måttligt ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. I recipienten Tämnrån Rocknöbäcken – Enstabäcken förekommer bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver (Hg) i lägst status. För samtliga ytvattenförekomster har normen god kemisk ytvattenstatus



förenats med ett mindre strängt krav för just PBDE och kvicksilver. Det mindre stränga kravet anger dock att lokala påverkanskällor måste åtgärdas och att de nuvarande halterna inte får öka.

För att följa miljökvalitetsnormer får en ny detaljplan inte medföra en förändring som innebär att vattenmiljön försämras, och på så sätt äventyra möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt miljökvalitetsnormer. En försämring bedöms inte vara tillåtlig om den bidrar till att status sänks, om den äventyrar en norm eller om ytterligare försämring förekommer för en kvalitetsfaktor med lägst status. Den lägsta statusen är måttlig status för särskilt förorenade ämnen, uppnår ej god status för prioriterade ämnen och dålig status för resterande kvalitetsfaktorer.

De delar av planområdet som inte är ianspråktaget av verksamhetsutövaren avvattnas genom naturlig avrinning och avrinning till diken längs med Verkstadsgatan. För skog och natur på västra och nordvästra sidan om planområdet sker avvattning till stora diken som löper längs västra gränsen till fastigheten Vallskoga 1:131. Allt dagvatten har samma slutrecipient.

En ny detaljplan får inte innebära en försämrad vattenmiljö i slutrecipienten. Det innebär att förändringar som planförslaget medför eller möjliggör för skall vägas mot vad som tillåts enligt gällande detaljplan. Vidare bör övriga omständigheter som inte kan anses vara en del av gällande detaljplan beaktas, till exempel vilka förutsättningar som råder i nuläget med mark som redan ianspråktagits i strid med gällande detaljplan.

Möjligheten finns enligt gällande detaljplan att bygga nytt inom vad som idag är planlagt som kvartersmark för industri. Begränsningar som exploateringsgrad saknas enligt gällande detaljplan, vilket innebär att verksamhetsutövaren har möjlighet att bygga stora volymer.

Planförslaget innebär förändringar genom att det möjliggör för mer kvartersmark än vad gällande detaljplan tillåter. Kommunen har valt att utöka kvartersmarken för att ge bättre möjligheter för verksamhetsutövaren att skapa ändamålsenliga lokaler vid nybyggnation. En del av nya kvartersmarken är redan ianspråktagen och används idag som tillfartsväg och parkering. Verksamhetsutövaren har sökt planbesked för att på så vis möjliggöra för en specifik byggnad. Den nya bygganden avses sammanbyggas med befintlig byggnads nordöstra del, och på så vis bilda en L-formad byggnad. Den specifika placeringen av nya byggnadskroppen är nödvändig ur ett produktionstekniskt perspektiv. Således kan inte verksamhetsutövaren bygga där gällande detaljplan tillåter samma typ av byggnad och samma volym, utan är låst till en placering. Vidare handlar planförslaget om att genom ny detaljplan legalisera tillfartsväg och parkering, och skapa utrymme att vidareutveckla fastigheten och verksamheten som helhet.

Kommunen anser att de förändringar som planförslaget innebär till stor del handlar om placering av en byggnadskropp. Kommunen avser tillgodose det verksamhetsutövaren behöver sett ur verksamhetsutövarens perspektiv. Ur ett dagvattenperspektiv anser kommunen inte att planförslaget innebär några väsentliga förändringar. Kvartersmarken och den nya bygganden kan ansluta avvattningssystem till kommunala dagvattennätet, på samma sätt som om bygganden låg på annan plats inom vad som tillåts enligt gällande detaljplan. En del av marken enligt gällande plan är parkmark (natur), men är i nuläget redan ianspråktagen som parkering. Planförslaget bekräftar förhållandena. Planområdet har minskats ner i nya planförslaget, vilket minskar andelen naturmark som ianspråktagits och på så vis förhindrar

hårdgjorda ytor inom vad som i dagsläget är skogsmark. I stort sett hela fastigheten Vallskoga 1:131 samt den del av parkeringen som ligger utanför fastigheten Vallskoga 1:131 är i nuläget att betrakta som hårdgjord, eftersom den består av grusad mark avsedd för upplag eller byggnad. Genomsläppligheten för den grusade ytan bedöms mindre, och det anses därför inte som en väsentlig skillnad att en del av den bebyggs med ny byggnad.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte medför försämrade förutsättningar att hantera dagvatten, vilket skulle kunna innebära en risk för försämring av vattenmiljön och på så sätt äventyra möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt en miljö kvalitetsnorm.

## Miljö, hälsa, skydd och risk

### Föroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området. Fyllnadsmassor som förekommer uppges vara massor som omfördryttats inom området i samband med markberedning när området exploaterades.

### Översvämning

Planområdet bedöms inte ligga inom riskzonen för översvämning. Enligt en lågpunktskartering från 2017 risker planområdet inte att översvämmas. Diken avvattnar längs fastighetsgräns och hanterar dagvatten från skogsområdet.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

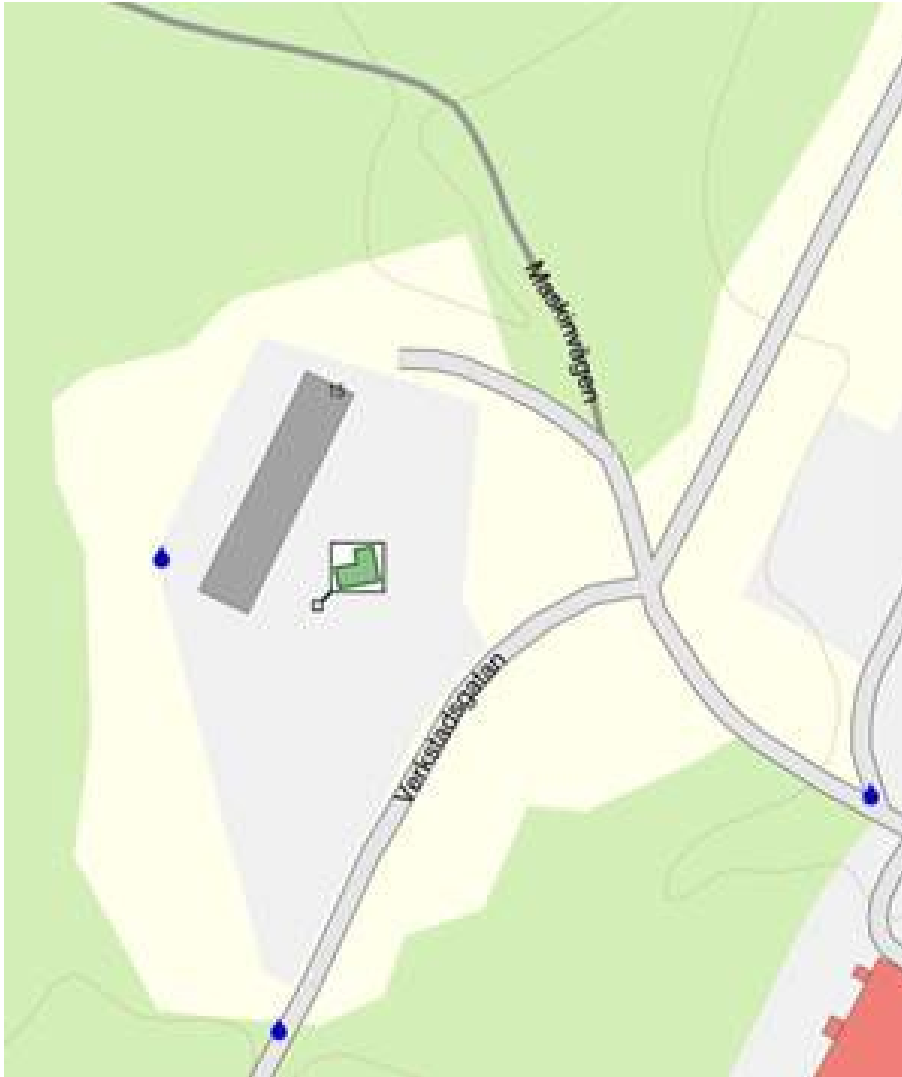
### Buller

Planområdet riskerar att beröras av verksamhetsbuller från omgivande industrier. Eftersom planförslaget inte innehåller användningsändamål av störningskänslig art som till exempel bostäder, vård eller skola bedöms förekommande buller inte vara en faktor som medför att planförslaget leder till en detaljplan som inte kan genomföras. De föreslagna förändringarna av markanvändningen bedöms heller inte leda till betydande omgivningspåverkan genom buller.

### Brand

Syftet med brandposter är att skapa möjlighet för räddningstjänsten att göra effektiva insatser vid brand. Ett större planområde innebär mer verksamhetsmark, vilket i sin tur kan innebära ett behov av ytterligare brandposter för att säkerställa att närhet till brandpost finns från alla delar av planområdet.

I industriområdet som helhet och i anslutning till planområdet finns ett befintligt nät av brandposter, se figur 10.



Figur 10: Befintliga brandposter markerade med blå droppar (bild från Brandförsvaret)..

Figur 10 visar befintliga brandposter markerade med blå droppar. Ett anläggande av ytterligare brandpost är möjligt att genomföra sett till ledningsnätets kapacitet.

Anläggandet av en ny brandpost kan antingen ske via förlängning från ledningar från befintlig brandpost i anslutning till planområdets västra gräns, eller genom förlängning av ledningar från befintlig brandpost vis Maskinvägen. Ledningarna i Maskinvägen har bäst kapacitet och en förlängning av den ledningen är det primära alternativet.

## Trafiksituation

### Trafikrörelser

Sammantaget bedöms inte en ny detaljplan innebära en betydande påverkan av trafiksituationen inom planområdet, i direkt anslutning till planområdet eller för ett större område som helhet.

Planområdet har bra anslutning till trafikinätet. Trafikförsörjning till Industrigatan sker genom Verkstadsgatan och Maskinvägen. Lokalgatorna trafikeras främst av de med målpunkt på

Verkstadsgatan och Maskinvägen, till exempel av som jobbar på Jerol, Atlas Copco och andra närliggande verksamheter samt transporter av material. Anslutning till gång- och cykelvägnät finns på Industrigatan. De ändringar en detaljplan medför ger möjligheter till utbyggnad av befintlig verksamhet. Det in sin tur kan leda till fler jobb samt fler transporter. Ökade persontransporter och trafikrörelser förväntas främst under morgon och eftermiddag. Ökad andel transporter förväntas under dagtid. Området som helhet saknar bostadsbebyggelse. Det finns heller inte bostadsbebyggelse i planområdet direkta närhet som med tillfart genom trafikering av planområdet.

### **Parkering**

Parkering för verksamhetens behov ska ordnas inom den egna fastigheten. En del av syftet med detaljplanen är att planlägga den yta i anslutning till verksamheten som idag används som parkering.

### **Kollektivtrafik**

Cirka 1,7 km från planområdet ligger Tierps station som trafikeras av Mälartåg med avgångar mot Gävle och Uppsala, samt av SJ med förbindelser söder och norr längs med ostkustbanan. Närmsta busshållplats ligger på Industrigatan cirka 400 meter från planområdet med förbindelser till Tierps station och Skärplinge. Tillgången till kollektivtrafik bedöms därmed som god.

### **Samhällsservice**

Planområdet är lokaliserat i Tierps Köping. Tillgången på samhällsservice är god. Cirka 1,7 km från planområdet finns Tierps centrum med matbutiker, restauranger, skola och annan service.

### **Riksintressen**

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### **Kulturmiljöregleringar**

Planområdet omfattas inte av kulturmiljöregleringar.

### **Naturmiljöregleringar**

Området omfattas inte av naturmiljöregleringar.

### **Sociala aspekter**

#### **Tillgänglighet och jämställdhet**

Plan- och bygglagens 1 kap. 1 § 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 beläget i anslutning till det befintliga vägnätet, men inte i direkt anslutning till gång- och cykelvägnätet. Närmaste gång- och cykelbana finns cirka 400 meter bort och löper längs med Industrigatan. Även närmaste busshållplats är belägen på Industrigatan, cirka 400 meter från planområdet. Tillgängligheten bedöms därmed som god.

### **Barnkonsekvenser**

Policy för barnkonventionen i Tierps kommun, antagen av kommunfullmäktige § 15/2011:

”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.”

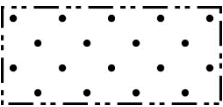
Planområdet nyttjas inte av barn i dagsläget. Bostadsbebyggelse, skolor och lekplatser och andra vistelseytor för barn finns inte i planområdets direkta närhet. Planförslaget bedöms inte direkt ha en negativ påverkan på barn och unga.

## PLANBESTÄMMELSER

### Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Motivering
J	Industri	Användningen Industri används för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.
K	Kontor	Användningen Kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen.

### Egenskapsbestämmelser

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
	Prickmark – marken får ej förses med byggnad	Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Anledningen till att prickmark förekommer i plankartan är för att skydda underjordisk ledning samt säkerställa tillräckligt avstånd till fastighetsgräns eller väg.
h	Högsta nockhöjd i meter.	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd på byggnadsverk, i detta fall 14 meter. En bestämmelse om nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad.
e	Största byggnadsarea i meter.	Bestämmelsen reglerar hur stor del av marken inom användningsområdet som får bebyggas. I det här fallet är största tillåtna byggnadsarea (BYA) 4000 m <sup>2</sup> .
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen indikerar och ger utrymme för underjordisk ledning. I detaljplanen har bestämmelsen kombinerats med prickmark för att undvika att byggnader placeras över ledningen samt för nära tomtgräns utifrån områdets struktur.

# PLANENS GENOMFÖRANDE

## Nollalternativ

Planförslaget medför en möjlighet för befintlig verksamhetsutövare att vidareutveckla verksamheten. Nollalternativet utgör istället en framskrivning av dagens markanvändning, där förutsättningarna anges utefter vad som tillåts i området om planförslaget inte skulle antas.

Nollalternativet innebär att planområdet även fortsättningsvis styrs av gällande detaljplan (DP 148). I gällande detaljplan regleras marken delvis som användningen industri (J), delvis som användningen park samt gata. Inom användningen industri (J) finns fortfarande en möjlighet att bebygga enligt vad gällande detaljplan tillåter, byggnation för industriändamål. Omfattning på bebyggelsen anges inte närmare i planen eftersom bestämmelser eller indikation på exploateringsgrad saknas. Enligt gällande detaljplan är tillåten byggnadshöjd 10 meter. Vidare innebär nollalternativet att mark som enligt gällande detaljplan är parkmark även fortsättningsvis fortsätter vara park. Del av marken är dock ianspråktagen och tjänar som tillfartsväg samt parkering. Vidare är en del av marken bestående av fyllnadsmassor.

Sökanden har ansökt om planändring med hänvisning till ett behov av större lokaler samt större fastighet av omfattning som inte tillåts i gällande plan, för att kunna investera i ny byggnad med ny produktionsutrustning. En utebliven planändring och nollalternativet innebär att verksamheten inte har möjlighet att utvecklas av den omfattning som krävs för att investera och växa.

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från och med den dag som planen vinner 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 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.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för fastighetsbildning inom planområdet genom fastighetsreglering där avstyckning alternativt fastighetsöverföring sker från den kommunalägda fastigheten Vallskoga 1:120.

Fastighetsbildning föreslås ske utifrån planområdesgräns/användningsgräns men kan anpassas utifrån förutsättningar och behov. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden. Den sökande till åtgärden står för förrättningskostnaden.

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser som påverkar rättigheter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter eller servitut. Sökanden har i nuläget ett arrende med kommunen som avser en del av marken som nu planeras. Behovet av arrendet får omvärderas när planen genomförs, eftersom arrendet avser tillgodose ett behov som ny detaljplan.

## Tekniska frågor

### Vatten- och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Det kommunalägda bolaget Tierps energi och miljö AB (TEMAB) är leverantör.

Befintliga vatten- och avloppsledningar löper längs med Verkstadsgatan och ansluter till planområdet längs fastighetsgräns på den västra delen av fastigheten Vallskoga 1:131.

Inom fastigheten ansvar fastighetsägaren för VA-ledningar.

### Dagvattenhantering

Fastigheten Vallskoga 1:131 är ansluten till det kommunala dagvattennätet genom befintliga dagvattenledningar. Ledningarna ligger längs med sydvästra fastighetsgränsen till Vallskoga 1:131, samt längs Verkstadsgatan, se figur 11.





Figur 11: Kartbild som visar befintliga dagvattenledningar i anslutning till fastigheten Vallskoga 1:131.

Fastigheten består till stor del av grusade ytor. Det finns inga indikationer på att det kommer att förändras. De grusade ytorna används som upplag för verksamheten. Grusade ytorna bör anses som hårdgjorda, och därmed redan ha begränsad permeabilitet. Ytorna avvattnas dock genom ett antal brunnar anslutna till kommunala dagvattennätet.

Andelen hårdgjord yta kommer att öka vid tillkommande bebyggelse på grund av ökad takavvattning. Eftersom stora delar av marken som förväntas tas i anspråk för ny byggnad är att betrakta som hårdgjord bör det inte medföra stora förändringar vad gäller ökade volymer. Anslutning till dagvattennätet är möjlig och bör ske avseende byggnadens takavvattningssystem.

Inom fastigheten ansvar fastighetsägaren för dagvatten.

### **Marklov**

Marklov krävs för schaktning och fyllning som avsevärt förändrar markens höjdläge från den befintliga nivån. Det innebär att marklov måste sökas och erhållas för förändringar som är cirka 0,5 meter eller mer.

### **Avfall**

Föreskrifter för avfallshantering i Tierps kommun återfinns i *Renhållningsförordningen för Tierps kommun*. Hantering av avfall ska hanteras redovisas vid bygglovsansökan.

## **Räddningstjänstens behov**

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

Det finns inom industriområdet ett befintligt nätverk av brandposter. Eftersom planområdet utökas innebär det att avståndet till närmaste brandpost ökar. För att säkerställa räddningstjänstens möjlighet att genomföra effektiva insatser i norra delen av planområdet bör nätet av brandposter förstärkas med minst en till brandpost. Med anledning av det har det under planprocessen säkerställts att det inte finns några hinder för att utöka nätet med en brandpost. Det finns enligt uppgifter kapacitet i ledningsnätet och det ska vara genomförbart enligt ledningsägaren.

## **Ledningar**

I västra delen av planområdet ligger VA-ledningar och dagvattenledning. Markreservat för underjordiska ledningar (u) kombinerat med prickad mark syftar till att i detaljplan skydda att byggnader placeras ovanpå ledningen.

Områden markerade med "u" på plankartan får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till underjordiska ledningar för reparation och underhåll försvåras. Ett u-område innebär dock ingen ledningsrätt. Ledningsrätt ansöks hos och beslutas av lantmäterimyndigheten.

Inom fastigheten Vallskoga 1:131 finns befintlig markkabel som försörjer verksamhetsutövaren med elektricitet. Byggnad får inte placeras över markkabel. Utsättning kan begäras för att få veta exakt placering.

## **Ekonomiska frågor**

### **Framtagandet av detaljplanen**

Framtagande av detaljplanen bekostas av sökanden (exploatören). Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras genom planavtal upprättat mellan kommunen och sökanden. Det innebär att planavgift inte tas ut i samband med framtida bygglov inom planområdet.

### **Genomförandet av detaljplanen**

Ett genomförande av detaljplanen kan komma att innebära ökade kostnader för kommunen.

Planförslaget innebär en utökning av befintlig lokalgata där Maskinvägen från asfalterad väg till grusväg. Planförslaget innebär möjlighet att anlägga en bredare väg, vilket kan bli aktuellt vid ett genomförande av planförslaget. Det är dock också möjligt enligt gällande detaljplan och kanske i praktiken inte behövs. Kommunen ansvarar kostnader förknippade med gator genom det kommunala huvudmannskapet för allmän plats. Inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för tillfart.

Det befintliga nätet för brandposter bör utökas med ytterligare en brandpost för att säkerställa att räddningstjänsten kan genomföra effektiva insatser. Kommunen ansvarar för anläggandet av brandposten och för kostnader som är förknippade med anläggandet.

Det finns befintlig markkabel inom fastigheten Vallskoga 1:131. Om det krävs att åtgärder som påverkar kabeln, till exempel flytt av kabel på grund av tillkommande bebyggelse eller liknande är det fastighetsägaren som ansvarar för kostnaderna. Fastighetsägaren är även ansvarig för kostnader om transformatorstationen måste flyttas.

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen möjliggör för mer verksamhetsmark och kommer kräva fastighetsbildning. Det är Lantmäteriet som prövar fastighetsbildning i en lantmäteriförrättning. Fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden kan söka förrättning. Den sökande till åtgärden står för förrättningskostnaden.

I det här fallet är Tierps kommun fastighetsägare till Vallskoga 1:120 och står för förrättningskostnaderna förknippade med avstyckning/fastighetsöverföring om inget annat avtalas.

### **Tidplan**

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

Samråd.....	tredje kvartalet 2022
Granskning.....	första kvartalet 2023
Antagande KS.....	andra kvartalet 2023
Laga kraft.....	andra kvartalet 2023

.....  
Markus Norbäck - planarkitekt

.....  
Adam Nyström - kommunarkitekt

*Tillväxt- och samhällsbyggnad*  
2023-03-06