



Detaljplan: DP 1075 – Tierps vårdcentrum

Planförfarande: Utökat förfarande

Dnr: TK 2022.1682

Datum: 2025-03-06

Handläggare: Markus Norbäck



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

I samband med upprättande av ny detaljplan för

DP 1075 – Tierps vårdcentrum

Fastigheten Tierp 45:4, samt del av Tierp 1:1

Tierps kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING.....	5
2. INLEDNING.....	6
2.1. Planens syfte och huvuddrag.....	6
2.2. Läsanvisning.....	7
2.3. Planprocessen för denna detaljplan.....	7
2.4. Bedömning av miljöpåverkan.....	8
2.5. Tidigare ställningstaganden.....	9
3. PLANDATA	12
3.1. Geografiskt läge.....	12
3.2. Areal	12
3.3 Markägoförhållanden	12
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	13
4.1. Statliga intressen/riksintressen	13
4.2. Befintlig markanvändning.....	13
4.3. Föreslagen markanvändning.....	16
4.4. Ledningsdragningar	27
4.5. Samhällsservice.....	27
4.6. Natur och kultur.....	27
4.7. Miljö, hälsa och risk.....	29
4.8. Trafik.....	50
4.9. Sociala aspekter	52
4.10. Nollalternativ	53
5. BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER.....	54
5.1. Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	54
5.2 Användningsbestämmelser för allmän platsmark.....	55
5.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	56
6. PLANENS GENOMFÖRANDE	59
6.1. Genomförandetid	59
6.2. Huvudmannaskap	59
6.3. Ansvarsfördelning	59
6.4. Fastighetsrättsliga frågor.....	60

7. EKONOMISKA FRÅGOR.....	64
7.1. Planekonomi	64
7.2 Exploateringsavtal.....	64
8. FORTSATT PLANARBETE	65
8.1. Tidplan	65
9. BILAGOR.....	66

Tillhörande handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta (2025-03-06)
- Planbeskrivning (2025-03-06)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan inklusive checklista (2023-06-09)
- Fastighetsförteckning (2024-04-25, uppdaterad 2025-01-16)
- Samrådsredogörelse (2024-01-23)
- Granskningsutlåtande (2025-03-06)
- Geoteknisk undersökning, PM & MUR (WSP Sverige AB 2024-02-26, 2024-02-09)
- Trafikbullerutredning (Norconsult AB 2024-02-21)
- Dagvattenutredning (Civilscon AB 2024-12-11)

Medverkande

Markus Norbäck, planarkitekt

Emma Andersson, planarkitekt

1. SAMMANFATTNING

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2022-12-13 § 123 att ge Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en utredning av ny detaljplan för fastigheten Tierp 45:4. Region Uppsala är initiativtagare till planläggningen och står därmed för de kostnader som är förenade med framtagandet av detaljplanen. Eftersom att kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras genom planavtal tas ingen planavgift ut i samband med att lov beviljas.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utveckling av Tierps framtida vårdcentrum. Vidare syftar planen till att möjliggöra för kombinerad förskola och särskilt boende inom del av fastigheten.

Efter planbesked har planområdet utökats något till att även omfatta del av fastigheten Tierp 1:1. Det rör sig om allmän platsmark för gata och väg som omsluter fastigheten Tierp 45:4 och planläggningen innebär i stort en bekräftelse av befintlig markanvändning. Del av Tierp 1:1 tas med i planen syfte att möjliggöra för fastighetsreglering och utfartsförbud mot allmän platsmark, eftersom att förbud inte får läggas i plangräns.

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. Vidare anger översiktsplanen att planeringen ska inriktas på en ökning av ortens invånarantal. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

I samband med planarbetet har en separat geoteknisk undersökning, trafikbullerutredning och en dagvattenhantering tagits fram. Ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och plansökanden innan detaljplanen antas.

Eftersom de förändringar som planförslaget möjliggör för bedöms vara av sådan karaktär som är av stort intresse för allmänheten bedrivs planarbetet efter ett utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Genomförandetiden är 60 månader från och med den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

2. INLEDNING

2.1. Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Inom Region Uppsala pågår en omställning till effektiv och nära vård. Det innebär att vård och hälsofrämjande arbete ska bedrivas på rätt vårdnivå, med rätt kompetens, på rätt plats med kontinuitet och i samverkan med dem som behöver ta del av vårdens resurser. Region Uppsala bedriver idag vårdcentrum inom fastigheten Tierp 45:4. Gällande detaljplan begränsar de förändringar som kommer krävas i regionens omställning.

Region Uppsala planerar att utveckla fastigheten med effektiva och moderna vårdbyggnader som främjar och skapar förutsättningar för framtidens arbetssätt och behov. Inom fastigheten finns även ambition att möjliggöra för lokaler för förskola och särskilt boende.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utveckling av Tierps framtida vårdcentrum. Vidare syftar planen till att möjliggöra för kombinerad förskola och särskilt boende inom del av fastigheten.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande detaljplan:

- Fastigheten Tierp 45:4 regleras i huvudsak som kvartersmark med användningsbestämmelse som tillåter vård (**D**). Kvartersmarken inom användningen är indelad i flera egenskapsområden för att kunna styra utnyttjandegrad, höjder, placering, m.m. inom respektive egenskapsområde. Inom det egenskapsområde där nya vårdcentrum planeras att uppföras (östra delen av fastigheten), regleras största byggnadsarea till 7000 m² (**e₁**) och högsta nockhöjd är 25 meter (**h₁**).
- I den nordvästra delen av fastigheten regleras ett område som kvartersmark med användningsbestämmelser som tillåter vård (**D**) bostäder (**B**) och skola (**S**). Största byggnadsarea är 2200 m² (**e₄**). Högsta nockhöjd är 20 meter (**h₃**). Placeringsbestämmelse reglerar att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (**p₁**).
- Del av fastigheten Tierp 1:1 regleras som allmän platsmark – gata och väg, vilket innebär en bekräftelse av befintlig markanvändning. Fastigheten tas med i planen för att möjliggöra för fastighetsreglering och utfartsförbud mot allmän platsmark.
- En mindre del av fastigheten Tierp 45:4 övergår från kvartersmark till allmän platsmark – väg. Det rör sig om markområde för

busshållplats längs med Uppsalavägen som föreslås regleras in i den kommunala fastigheten Tierp 1:1.

- Ett genomförande av detaljplanen innebär att nuvarande vårdcentrum kommer att rivas och ersättas etappvis. Tidsplanen för när det kommer vara färdigställt är i nuläget oklart. Eftersom att vårdverksamhet kommer att bedrivas i befintliga byggnader under obestämd tid framöver har planförslaget tagits fram med hänsyn till att befintlig byggnation inte ska bli planstridig till följd av den nya detaljplanen

2.2. Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden. Denna samrådshandling är ett förslag på en ny detaljplan för DP 1075 – Tierps vårdcentrum. Planområdet omfattar fastigheten Tierp 45:4, samt del av fastigheten Tierp 1:1. Markanvändningen inom planområdet regleras i dagsläget i huvudsak av DP 87 *Stadsplan för kv. Liljan, Göken, m.m.* som vann laga kraft 1961 (Lantmäteriets aktbeteckning: 03A-1815). Mindre delar av planområdet regleras även av DP 63, DP 97, DP 102, DP 105, ÄDP 118, DP 139, DP 163, och DP 1027.

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 genomförena innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. Denna del tillämpas som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har vunnit laga kraft.

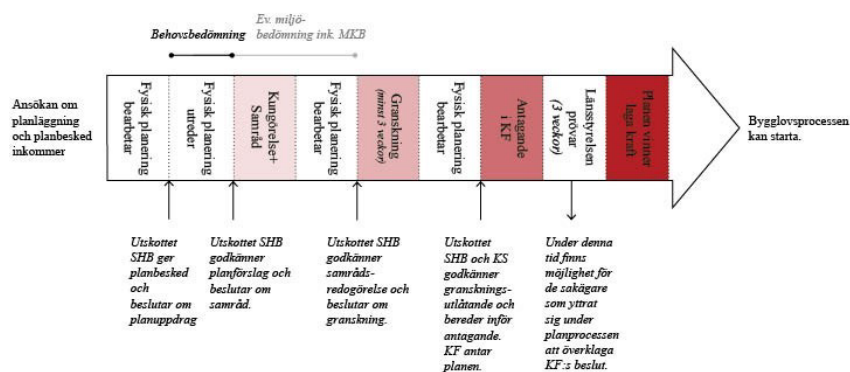
2.3. Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad gav 2022-12-13 § 123 Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en planutredning för ny detaljplan för fastigheten Tierps 45:4. Efter beslut om planbesked har planområdet utökats till att även omfatta del av fastigheten Tierp 1:1. Eftersom att

föreslagna förändringar bedöms vara av stort allmänt intresse bedrivs planarbetet efter utökat förfarande. Utskottet för samhällsbyggnad fattade beslut om samråd 2024-06-10 § 76. Samråd hölls mellan 2024-06-18 till 31 augusti 2024. Samrådsmöte hölls den 24 augusti 2024. Så här ser planprocessen för utökat förfarande ut i Tierps kommun, se figur 1:

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- utökat planförfarande i Tierps kommun



Figur 1: Bilden visar planprocessen vid detaljplanläggning vid utökat planförfarande.

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 §.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning 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 detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Detaljplanen bedöms kunna hantera dessa frågor vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas i samband med planen. Länsstyrelsen tar ställning till kommunens bedömning under plansamrådet.

2.5. Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse i första hand bör 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. Vidare anger översiktsplanen att planeringen ska inriktas på en ökning av köpingens invånarantal och att förtätningssamråden ska undersökas. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten. Nya anslutningspunkter kan anordnas i samband med att en ansökan om anslutning till kommunalt VA har inlämnats till Tierps energi & miljö AB. Anslutning bekostas av den sökande.

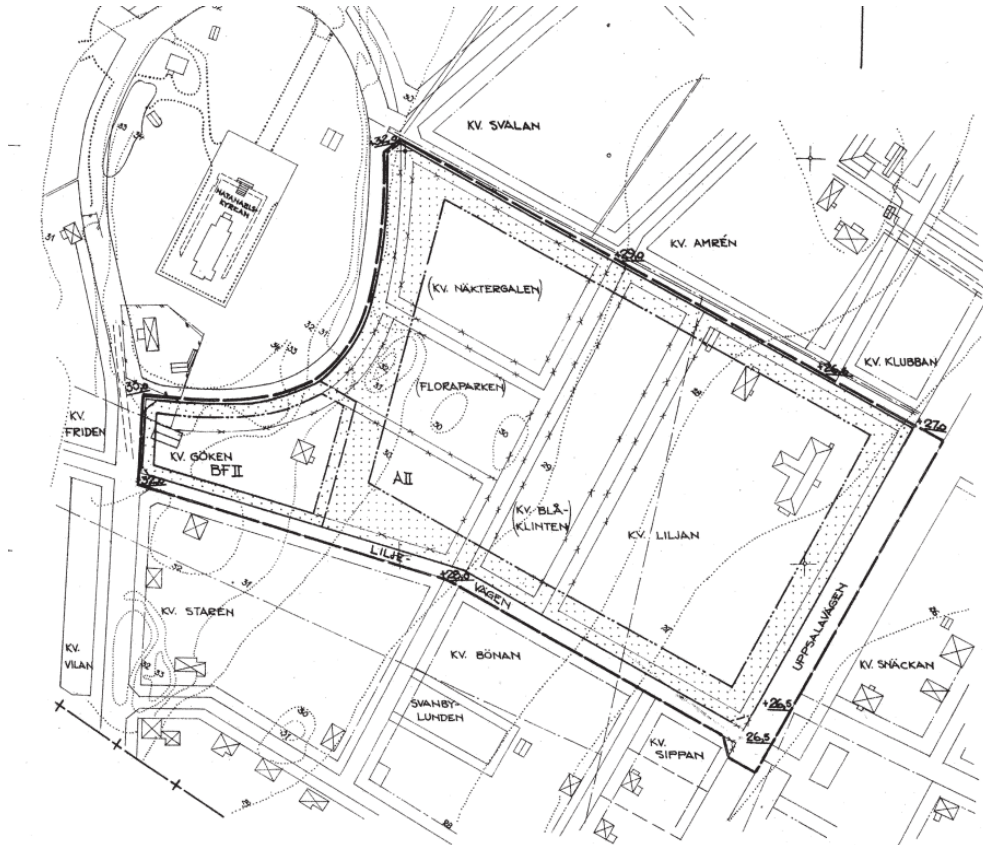
Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i närområdet. Ansökan om anslutning av fjärrvärme görs till Tierps energi & miljö AB och bekostas av den sökande.

Gällande detaljplaner

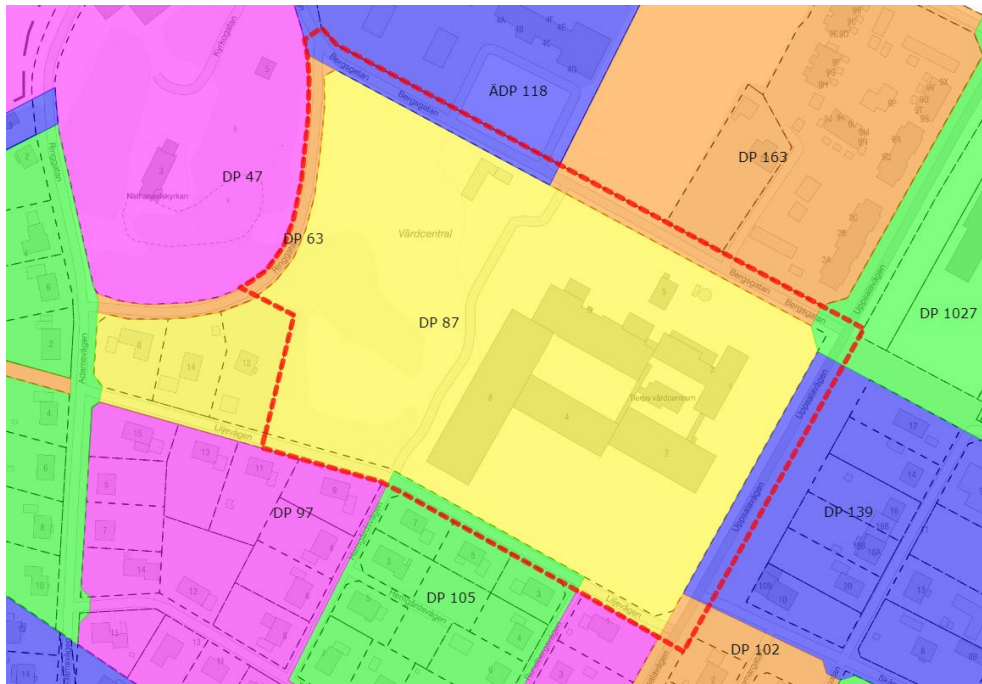
Marken inom planområdet regleras i huvudsak av DP 87 – *Stadsplan för kv. Liljan, Göken, m.m.* (Lantmäteriets aktbeteckning: 03A-1815), se figur 2.

Detaljplanen vann laga kraft 1961 och tillåter endast markanvändningen A – Allmänt ändamål för fastigheten Tierp 45:4. Detaljplanen anger inte hur stor del av marken som får bebyggas. Det styrs dock till viss del genom prickad mark som innebär att marken inte får bebyggas. Detaljplanen styr höjden på bebyggelsen genom att ange att byggnad får uppföras med högst två våningar, samt att byggnad inte får uppföras till större höjd än 7,6 meter. Detaljplanen saknar genomförandetid.



Figur 2: Utsnitt ur plankarta för gällande detaljplan, DP 87.

Mindre delar av planområdet (framförallt omkringliggande gator) omfattas av DP 63 (Lantmäteriets aktbeteckning: 03A-1794), DP 97 (03A-1819), DP 102 (03A-1823), DP 105 (03A-1827), ÄDP 118 (03-P93/59), DP 139 (03-80:427), DP 163 (03-90:569, DP 1027 (0360-P08/10), se figur 3.



Figur 3: Planmosaik över gällande detaljplaner i området. Planområdet (markerad med röd bruten linje) regleras i huvudsak av DP 87 (gul färg). Mindre delar regleras även av DP 63, DP 97, DP 102, DP 105, ÄDP 118, DP 139, DP 163, samt DP 1027. Observera att plangränserna i figuren är ungefärliga.

Del av DP 87, samt del av DP 63, DP 97, DP 102, DP 105, ÄDP 118, DP 139, DP 163, DP 1027 som omfattas av planområdet upphävs i samband med DP 1075 – Tierps vårdcentrum vinner laga kraft. Övriga delar av de berörda detaljplanerna fortsätter att gälla. Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har löpt ut.

Tomtindelning

Fastigheten Tierp 45:4 inom planområdet omfattas av tomtindelning för kv. Liljan i Tierps köping som upprättades 1962 (Lantmäteriets aktbeteckning: 03TIK-T214). Den berörda tomtindelningen upphävs i samband med att DP 1075 – Tierps vårdcentrum vinner laga kraft.

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

Visionen

De förändringar som planen möjliggör för bedöms ligga i linje med kommunens vision.

3. PLANDATA

3.1. Geografiskt läge

Planområdet är beläget i den södra delen av Tierps köping i anslutning till Uppsalavägen. För översiktlig karta över planområdet och den närmaste omgivningen, se figur 4.



Figur 4: Bilden visar planområdet markerat i rött och dess läge i Tierps köping.

3.2. Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 55000 kvadratmeter.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Tierp 45:4 som ägs av Region Uppsala, samt del av fastigheten Tierp 1:1 som ägs av Tierps kommun.

I samband med planens genomförande kommer fastighetsreglering att bli aktuellt. För vidare beskrivning se avsnitt: 6.4. Fastighetsrättsliga frågor.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1. Statliga intressen/riksintressen

Fornlämning

Inga fornlämningar har identifierats inom planområdet.

Vägar

Det finns inga statliga vägar i anslutning till planområdet.

Natur

Inga naturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

Kultur

Inga kulturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

4.2. Befintlig markanvändning

Fastigheten Tierp 45:4 är i dagsläget bebyggd med nuvarande vårdcentrum med tillhörande parkeringar. En del av fastigheten har en parkliknande utemiljö och gräsmatta. Del av fastigheten Tierp 1:1 som omfattas av planområdet utgörs av väg/gatumark som omsluter fastigheten Tierp 45:4, se figur 5.



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

Befintlig byggnation inom planområdet består av vårdbyggnader benämnda hus A till G som tillsammans utgör Tierps vårdcentrum. Byggnaderna har uppförts i omgångar, i huvudsak under 1960- och 70-talet. Mindre utbyggnader och komplement har även uppförts under senare år. Den äldsta byggnationen utgörs av hus A och hus G i den nordöstra delen av planområdet som är från mitten av 1940-talet. Hus A är en tegelbyggnad med sadeltak och långsida mot Uppsalavägen som ursprungligen uppfördes som sjukstuga. Samtidigt uppfördes en till byggnad med sadeltak (hus G) strax bakom som till en början nyttjades som personalbostad. Hus A är numera sammanbyggd med hus B som i sin tur ansluter vidare till övriga huskroppar, se figur 6, 7 och 8.



Figur 6: Översiktsbild över Tierps vårdcentrum sett från korsningen Uppsalavägen/Liljevägen.



Figur 7: Översigtsbild över Tierps vårdcentrum sett från korsningen Uppsalavägen/Bergsgatan.



Figur 8: Orienteringskarta över Tierps vårdcentrum som visar befintlig markanvändning i form av bebyggelsestruktur (hus A-G), parkeringsytor, grönstruktur, in- och utfarter, busshållplats, etc. (Upprättad av Region Uppsala, 2021)

Den befintliga byggnationen är i huvudsak uppförd i en till två våningar med källare, undantaget hus C som är uppförd i tre våningar med källare, på taket finns även service- och driftutrymmen. Mellan huskropparna finns en innergård med gräsyta, enskilda träd och sittplatser, se figur 6 och 7.

I direkt anslutning till vårdbyggnaderna finns flera parkeringsytor. Parkeringarna till söder om byggnationen, intill hus E och huvudentrén vid hus D, är till för patienter och besökare. Infart till parkeringen sker från Liljevägen. Parkeringarna till norr och väster om byggnationen är i huvudsak förhyrda parkeringar och personalparkeringar. Infart till dessa sker från Bergsgatan, se figur 8.

I den västra delen av planområdet finns en parkliknande utemiljö med promenadslänga och ett par mindre trädgångar, och till norr om dessa finns en större klippt gräsyta, se figur 9. Under avsnittet natur finns mer att läsa om vegetationen som förekommer inom planområdet.



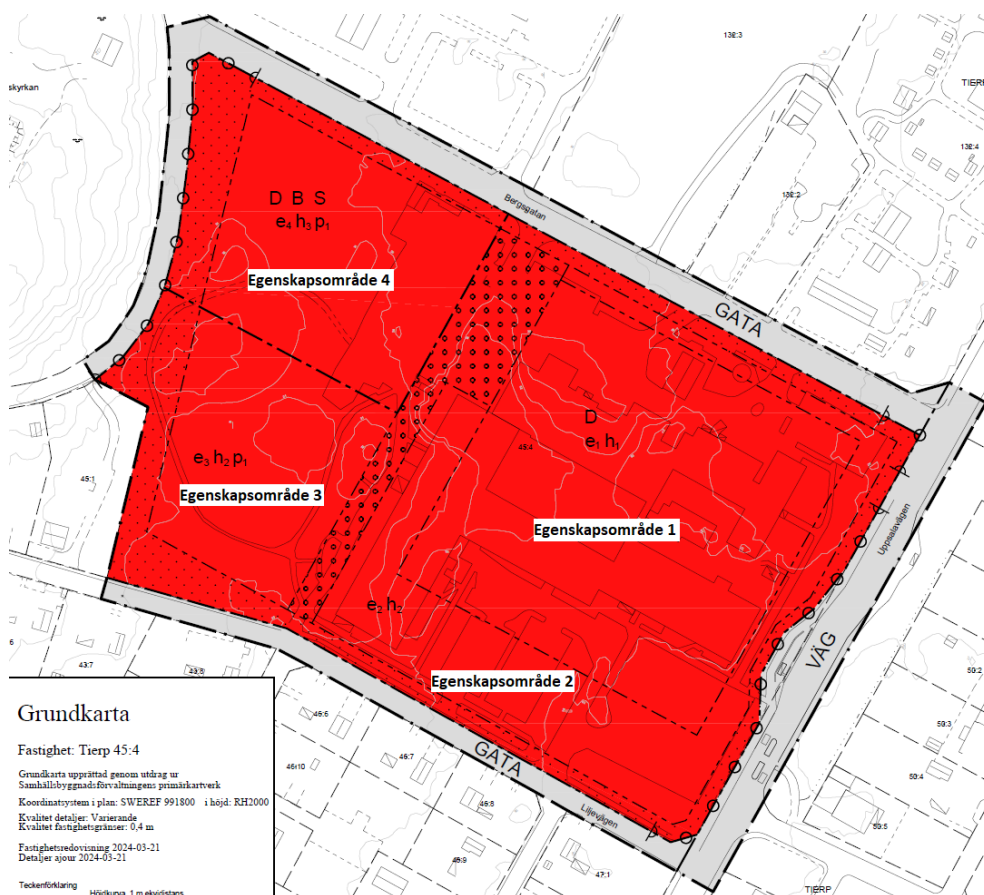
Figur 9: Översiktsbild tagen från Nathanaelkyrkan till väster om planområdet. Närmast i bild syns den parkliknande utemiljön med trädgångar och klippt gräsyta.

4.3. Föreslagen markanvändning

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet regleras i huvudsak med

användningsbestämmelse som tillåter vård (**D**). Kvartersmarken inom användningen är indelad i flera egenskapsområden för att kunna styra utnyttjandegrad, höjder, placering, m.m. inom respektive egenskapsområde, se figur 10.



Figur 10: Utsnitt från plankarta med markerade egenskapsområden 1 till 4

EGENSKAPSOMRÅDE 1

Inom det egenskapsområde där nya vårdcentrum huvudsakligen kommer att uppföras, benämnd egenskapsområde 1 i figuren ovan, se figur 10, regleras utnyttjandegrad och höjd på byggnadsverk enligt följande:

- **e₁** - Största byggnadsarea är 7000 m²
- **h₁** – Högst nockhöjd är 25 meter. Delar som sticker upp över taket som skorstenar, huvar, trummor, antenner, master, solceller, hisschakt, fläktrum och andra service- och driftutrymmen räknas inte in.

Utnyttjandegraden (**e₁**) syftar till att tillgodose behovet för planerad byggnation av vårdcentrum, och samtidigt ge möjlighet att tillgodose bebyggelsebehov och som kan uppstå på längre sikt. Bestämmelsen om

utnyttjandegrad avser byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.

Höjdbestämmelsen (**h₁**) syftar till att inrymma vårdbyggnader i fyra till fem våningar med möjlighet till källare och fri takvinkel. Mednockhöjd avses yttertakets högsta del, bestämmelsen innebär inget krav på att det ska byggas så högt som bestämmelsen medger. Eftersom att vårdverksamhet ska bedrivas i byggnaderna finns det ofta ett större behov av uppstickande delar över taket än vid annan typ av byggnation. För att tydliggöra detta behov och underlätta vid kommande bygglovsprövning finns det angivet i bestämmelsen att delar får sticka upp över taket enligt formuleringen ovan.

Eftersom att nuvarande vårdcentrum kommer att rivas och ersättas etappvis har planbestämmelserna tagits fram med hänsyn till att befintlig byggnation inom egenskapsområdet ska rymmas inom bestämmelserna, det vill säga att befintlig byggnation inte blir planstridig till följd av den nya detaljplanen.

EGENSKAPSOMRÅDE 2

Inom egenskapsområdet som omsluter egenskapsområde 1, benämnd egenskapsområde 2 i figuren ovan, se figur 10, regleras utnyttjandegrad och höjd på byggnadsverk enligt följande:

- **e₂** - Största byggnadsarea är 1600 m²
- **h₂** – Högsta nockhöjd är 10 meter. Delar som sticker upp över taket som skorstenar, huvar, trummor, antenner, master, solceller, hisschakt, fläktrum och andra service- och driftutrymmen räknas inte in.

Utnyttjandegraden (**e₂**) syftar till att möjliggöra för vårdbyggnader och komplementbyggnader kopplat till vårdcentrum. Bestämmelsen om utnyttjandegrad avser byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.

Höjdbestämmelsen (**h₂**) syftar till att inrymma lägre byggnation kopplat till vårdcentrum, mellan en till två våningar beroende på byggnadstyp och takvinkel. Mednockhöjd avses yttertakets högsta del. Bestämmelsen innebär inget krav på att det ska byggas så högt som bestämmelsen medger. För att tydliggöra behov av uppstickande delar och underlätta vid kommande bygglovsprövning finns det angivet i bestämmelsen att delar får sticka upp över taket enligt formuleringen ovan.

Planbestämmelserna om utnyttjandegrad och höjd inrymmer även befintlig byggnation inom egenskapsområdet, det vill säga att befintlig byggnation inte blir planstridig till följd av den nya detaljplanen.

EGENSKAPSOMRÅDE 3

Inom egenskapsområdet i den sydvästra delen av fastigheten, benämnd egenskapsområde 3 i figuren ovan, se figur 10, regleras utnyttjandegrad, höjd på byggnadsverk och placering enligt följande:

- **e₃** - Största byggnadsarea är 1500 m²
- **h₂** – Högsta nockhöjd är 10 meter. Delar som sticker upp över taket som skorstenar, huvar, trummor, antenner, master, solceller, hisschakt, fläktrum och andra service- och driftutrymmen räknas inte in.
- **p₁** – byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Utnyttjandegraden (**e₃**) syftar i första hand till att tillgodose behovet av planerad byggnation i form av parkeringshus kopplat till vårdverksamheten. Parkering som utgör komplement till verksamheten ingår i användningsbestämmelsen vård. Planen ställer dock inget krav på att byggrätten ska nyttjas till endast parkeringshus, utan den kan disponeras fritt till byggnation som ryms inom användningsbestämmelsen vård. Bestämmelsen om utnyttjandegrad avser byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.

Höjdbestämmelsen (**h₂**) syftar till att inrymma byggnation i två till tre våningar beroende på byggnadstyp med fri takvinkel. Med ett platt tak bedöms ett parkeringshus på upp till tre våningar kunna inrymmas inom höjdbestämmelsen. Med nockhöjd avses yttertakets högsta del, bestämmelsen innebär inget krav på att det ska byggas så högt som bestämmelsen medger. För att tydliggöra behov av uppstickande delar och underlätta vid kommande bygglovsprövning finns det angivet i bestämmelsen att delar får sticka upp över taket enligt formuleringen ovan.

Egenskapsområde 4

I den nordvästra delen av planområdet regleras ett område som kvartersmark med användningsbestämmelser som tillåter vård (**D**), bostäder (**B**) och skola (**S**), benämnd egenskapsområde 4 i figuren ovan, se figur 10.

Utnyttjandegrad, höjd på byggnadsverk och placering regleras enligt följande:

- **e₄** - Största byggnadsarea är 2200 m²
- **h₃** – Högsta nockhöjd är 20 meter. Delar som sticker upp över taket som skorstenar, huvar, trummor, antenner, master, solceller, hisschakt, fläktrum och andra service- och driftutrymmen räknas inte in.

- **p₁** – byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen om utnyttjandegrad (**e₄**) syftar i första hand till att tillgodose behov av planerad byggnation för kombinerad förskola och särskilt boende. Planen ställer dock inga krav på att byggrätten ska nyttjas till just den användningen utan kan disponeras fritt för byggnation som ryms inom användningsbestämmelserna vård, bostäder och skola. Bestämmelsen om utnyttjandegrad avser byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.

Höjdbestämmelsen (**h₃**) syftar till att inrymma byggnation i tre till fyra våningar med möjlighet till källare och fri takvinkel. Mednockhöjd avses yttertakets högsta del, bestämmelsen innebär inget krav på att det ska byggas så högt som bestämmelsen medger. För att tydliggöra behov av uppstickande delar och underlätta vid kommande bygglovsprövning finns det angivet i bestämmelsen att delar får sticka upp över taket enligt formuleringen ovan.

Detaljplanen möjliggör för att kvartersmarken med användningsbestämmelserna vård, bostäder skola, styckas av från fastigheten Tierps 45:4 och bildar egen fastighet. För mer information se avsnitt om planen genomförande.

Övriga bestämmelser inom kvartersmark

Generellt inom kvartersmark gäller att den mark som angränsar mot gata eller väg regleras som prickmark. Prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad och syftar till att säkerställa goda siktförhållanden och främja trafiksäkerheten i området. Prickmark kan även syfta till att styra placering av nya byggnader. I ett område som löper tvärs genom kvartersmarken tillåts endast byggnadsverk under mark. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kvarteret inte byggs ihop helt, och att det går att anordna fri passage genom fastigheten. Samtidigt möjliggör bestämmelsen för byggnation under mark såsom garage, källare och kulvertar som sammankopplar byggnaderna inom fastigheten.

Illustrationer över föreslagen byggnation

Nedan följer illustrationer över föreslagen byggnation inom planområdet i form av illustrerad plan (figur 11), sektioner (figur 12), vyer (figur 13-16), och sol- och skuggstudie (figur 17-18). Materialet har tagits fram av Region Uppsala tillsammans med Link Arkitekter och syftar till att visualisera hur området kan komma att se ut när det bebyggs i enlighet med den nya detaljplanen. Observera att illustrationerna endast visar en möjlig utformning inom ramen för detaljplanen och kan komma att ändras längre

fram. Samtliga illustrationer biläggs i större format (helsida) i slutet av planbeskrivningen, se bilaga 1 till 8.

Vårdcentrum Tierp

ILLUSTRERAD PLAN



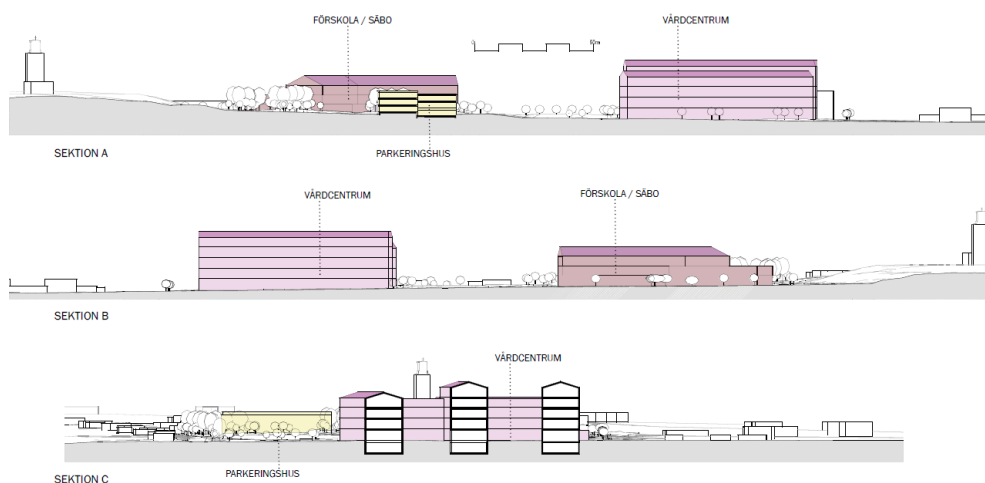
LINK Arkitektur Region Uppsala

Vårdcentrum Tierp - Planisida
2023-04-28

Figur 11: Illustrerad plan över föreslagna byggnation inom fastigheten Tierp 45:4. I den östra delen ligger nya vårdcentrum bestående av tre sammankopplade huskroppar i fyra till fem våningar, med omkringliggande markparkeringar, samt ny infart från Uppsalavägen. I den sydvästra delen finns ett parkeringshus tillhörande vårdcentrum. I den nordvästra delen finns kombinerad förskola och särskilt boende med tillhörande friyta och parkering längs med Bergsgatan.

Vårdcentrum Tierp

SEKTIONER



LINK Arkitektur Region Uppsala

Vårdcentrum Tierp - Planisida
2023-04-28

Figur 12: Sektioner över föreslagen byggnation sett från Liljevägen, Bergsgatan och Uppsalavägen

Vårdcentrum Tierp

VY FRÅN ÖSTER (UTANFÖR NATHANAELKYRKAN)



LINK Arkitektur  Region Uppsala

Vårdcentrum Tierp - Planserie
2024-04-28

Figur 13: Vy över föreslagen byggnation från öster, utanför Nathanaelkyrkan

Vårdcentrum Tierp

VY FRÅN BERGSGATAN / UPPSALAVÄGEN



LINK Arkitektur  Region Uppsala

Vårdcentrum Tierp - Planserie
2024-04-28

Figur 14: Vy över föreslagen byggnation från Uppsalavägen, norr om vårdcentrum

Vårdcentrum Tierp

VY FRÅN UPPSALAVÄGEN SÖDER OM VÅRDCENTRUM



LINK Arkitektur  Region Uppsala

Vårdcentrum Tierp - Planerade
2024-04-08

Figur 15: Vy över föreslagen byggnation från Uppsalavägen, söder om vårdcentrum

Vårdcentrum Tierp

VY FRÅN BERGSGATAN / UPPSALAVÄGEN



LINK Arkitektur  Region Uppsala

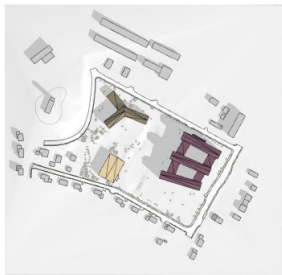
Vårdcentrum Tierp - Planerade
2024-04-08

Figur 16: Vy över föreslagen byggnation från Bergsgatan/Uppsalavägen

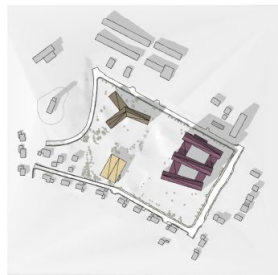
Vårdcentrum Tierp

SOL- OCH SKUGGSTUDIE

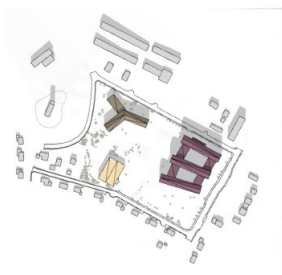
21 MARS /
SEPTEMBER KL 9



21 MARS /
SEPTEMBER KL 15



21 MARS /
SEPTEMBER KL 12



21 MARS /
SEPTEMBER KL 18



LINK Arkitektur  Region Uppsala

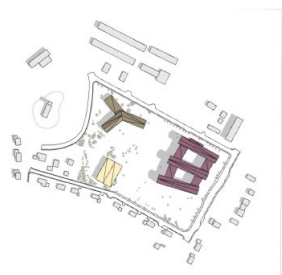
Vårdcentrum Tierp - Planskiss
2024-04-28

Figur 17: Sol- och skuggstudie över föreslagen byggnation den 21 mars och 21 september (vår- och höstdagjämning) vid kl. 9, 12, 15 och 18. Studien har tagits fram med ett maximalt utnyttjande av planförslagets höjdbestämmelser. Studien indikerar att föreslagen byggnation innebär en begränsad omgivningspåverkan vid mätillfället, och att ingen omkringliggande byggnation påverkas genom skuggning förutom en del av byggnationen strax norr om planområdet som skuggas från kl. 15.

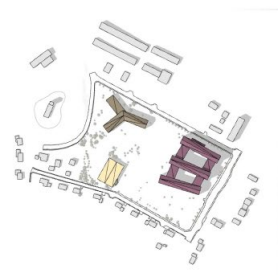
Vårdcentrum Tierp

SOL- OCH SKUGGSTUDIE

21 JUNI KL 9



21 JUNI KL 15



21 JUNI KL 12



21 JUNI KL 18



LINK Arkitektur  Region Uppsala

Vårdcentrum Tierp - Planskiss
2024-04-28

Figur 18: Sol- och skuggstudie över föreslagen byggnation den 21 juni (sommarsolstånd) vid kl. 9, 12, 15 och 18. Studien har tagits fram med ett maximalt utnyttjande av

planförslagets höjdbestämmelser. Studien indikerar att föreslagen byggnation innebär att ingen omkringliggande byggnation påverkas genom skuggning vid måttillfället.

Allmän platsmark

De omkringliggande lokalgatorna Bergsgatan, Liljevägen och Ringvägen regleras som allmän platsmark – gata, vilket innebär en bekräftelse av befintlig markanvändning. Mot Ringvägen och del av Bergsgata gäller utfartsförbud, vilket syftar till att förhindra ny in- och utfart intill vägkorsning, samt mot Ringvägen som är en mindre väg med liten kapacitet för tillkommande trafik.

Uppsalavägen regleras som allmän platsmark – väg, vilket innebär en bekräftelse av befintlig markanvändning. Utfartsförbud gäller i huvudsak även mot Uppsalavägen, eftersom att det är genomfartsled inom köpingen där nya in- och utfarter bör regleras återhållsamt. Det finns dock en sträcka en bit söder om korsningen Uppsalavägen/Bergsgatan där förbudet inte gäller. Utfartsförbudet styr således var ny in- och utfart mot Uppsalavägen ska placeras. Utfartsförbudet syftar inte till att förhindra att gång- och/eller cykelväg från fastigheten Tierp 45:4 ansluter till trottoaren längs med Uppsalavägens västra sida.

Del av kvartersmark inom fastigheten Tierp 45:4 övergår till allmän platsmark – väg. Det rör sig ett markområde för busshållplats längs med Uppsalavägen som föreslås regleras in i den kommunala fastigheten Tierp 1:1 som också regleras som väg i planen, läs mer om föreslagen fastighetsreglering under planens genomförande.

Inom den allmänna platsmarken gäller kommunalt huvudmannaskap.

Parkering

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

Region Uppsala har tillsammans med Link arkitekter tagit fram ett förslag för att tillgodose nya vårdcentrums parkeringsbehov inom den egna fastigheten genom en kombination av parkeringshus och markparkeringar, se figur 11, eller bilaga 1. Förslaget innebär 110 parkeringsplatser i parkeringshus och 165 markparkeringar. I anslutning till förskolan/särskilt boende finns möjlighet till ytterligare ca 25 parkeringsplatser samt yta för hämtning och lämning till förskolan. Det redovisade antalet i förslaget bedöms i planeringsskedet vara tillräckligt för att tillgodose verksamheternas parkeringsbehov.

Hämtning och lämning vid skolverksamhet

Trafiklösning för hämtning och lämning till skolverksamheten ska lösas inom kvartersmark. Utformningen inom kvartersmark ska ske med hänsyn skolbarnens säkerhet och behovet ska kunna tillgodoses inom den egna fastigheten.

Helikopterlandning med ambulanstransport

Enligt sökanden finns det i särskilda fall behov av helikopterlandning med ambulanstransport i anslutning till vårdcentrum, vilket även gäller i dagsläget. Eftersom att det endast handlar om landning vid några tillfällen per år är det inte aktuellt att anordna helikopterplatta eller annan iordningsställd yta för detta syfte. Inom den egna fastigheten finns dock tillgång till öppna, plana ytor där helikopterlandning kan ske, se figur 19.



Figur 19: Utsnitt från illustration över föreslagen byggnation där rödmarkerat område visar ett exempel på yta för landning av helikopter.

Utformning

Inga utformningsbestämmelser för byggnader föreslås i detaljplanen. Det är dock viktigt att ny bebyggelse utformas med hänsyn till miljön och dess

omgivning. För att minska klimatpåverkan bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Exempel på miljöskadliga material är takbeläggningar, belysningsstolpar och räcken som innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar. Vidare granskning gällande utformning av byggnader beträffande färg- och materialval, med mera, sker i samband med bygglovsansökan.

4.4. Ledningsdragningar

Allmännyttan ledningar går längs gator som planläggs som allmän platsmark. Inom fastigheten Tierp 45:4 finns ledningar som tjänar befintlig byggnation inom fastigheten. För mer information om åtgärder kopplade till ledningsdragningar, som ledningsrätter och ledningsflytt, se avsnittet om planens genomförande.

4.5. Samhällsservice

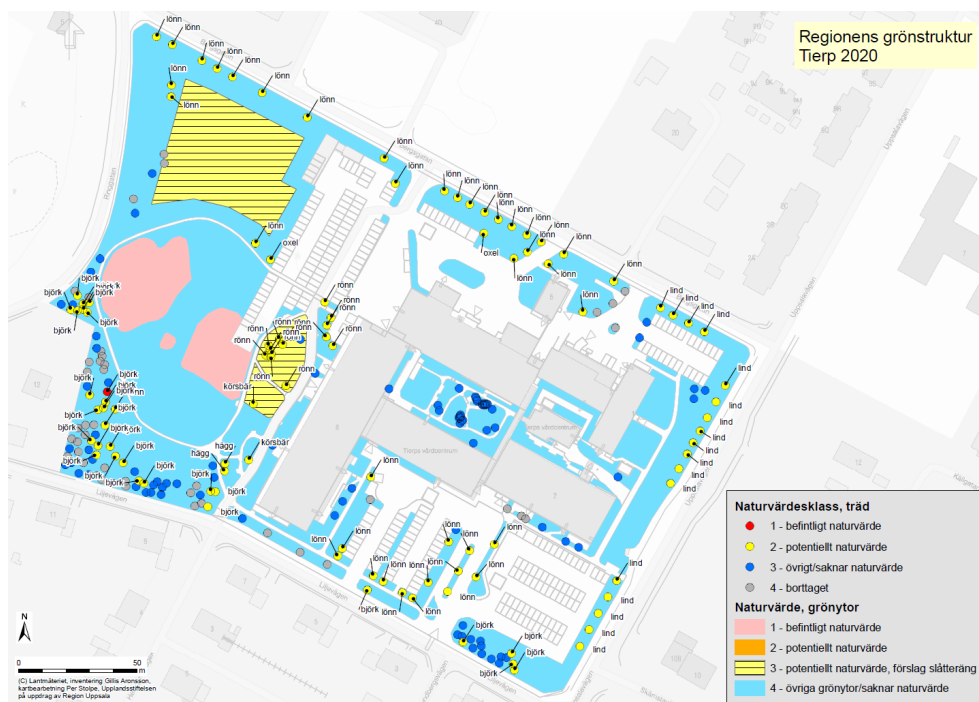
Planområdet är beläget i den södra delen av Tierps köping med god tillgång till samhällsservice och kollektivtrafik. Knappt en kilometer nordväst om planområdet finns Tierps järnvägsstation, matvarubutiker, restauranger, och andra typer av handel och service. I direkt anslutning till vårdcentrum, längs med Uppsalavägen, finns närmaste busshållplats.

4.6. Natur och kultur

Natur

Fastigheten Tierp 45:4 utgörs till viss del av klippt gräsyta och parkmiljö. En del träd växer längs med Bergsgatan, Uppsalavägen och Liljevägen. I mitten av parkmiljön finns ett par mindre träddungar. Fastigheten omfattas inte av några naturvårdsprogram. Enligt kommunens underlag finns inga identifierade nyckelbiotoper.

Region Uppsala har tagit fram en inventering av grönstrukturen inom fastigheten Tierp 45:4, se figur 20. Inventeringen visar både grönytor och enskilda träd som tilldelats en naturvärdesklass. De högsta värdena gällande grönytor redovisas med rosa färg i figuren nedan och utgörs av de små träddungarna i den västra delen av fastigheten. De högsta värdena gällande träd redovisas med gul och röd färg och utgörs främst av uppvuxna lönnar, lindar och björkar. Trädraderna längs med den norra och östra fastighetsgränsen kan utgöra allé och omfattas därmed av biotopskydd. För att ta ned biotopskyddade alléträd krävs dispens från Länsstyrelsen. För mer information se rubrik *biotopskydd* under avsnitt 4.7. *Miljö, hälsa och risk*.



Figur 20: Inventering av gröstruktur inom fastigheten Tierp 45:4

Området bedöms inte ha betydande naturvärden som skulle påverkas negativt till följd av ny detaljplan. Den gröstruktur som finns i området kan med fördel bevaras, alternativt bör den gröstruktur som tas bort kompenseras genom åtgärder vid utformning av utemiljön tillhörande vårdcentrum. Den inventering som tagits fram och de värden den pekar ut bör vara vägledande i kommande avvägningar om vilken gröstruktur som ska sparas och vilken som kan kompenseras.

Kulturmiljö

Det finns inga kulturmiljöregleringar inom planområdet. Strax väster om planområdet ligger Nathanaelkyrkan på en höjd. I anslutning till Kyrkan finns fornlämningar. Detaljplanen bedöms inte påverka fornlämningarna. Kyrktornets siluett i siktlinjer från delar av köpingen är av vikt, den primära siktlinjen är längs med Kyrkogatan och vidare in mot köpingen där kyrkan kan ses rakt framifrån. Högre bebyggelse inom planområdet bedöms inte ha något betydande påverkan på Kyrktornets siktlinjer.

Omkringliggande bebyggelse består av blandad bebyggelse, framförallt enbostadshus och flerbostadshus från olika tidsperioder.

Bostadsbebyggelsen i närområdet omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram.

4.7. Miljö, hälsa och risk

Brandvatten

Brandvatten är det vatten som brandförsvaret använder för att släcka bränder. Vattnet hämtas till största del från brandposter i det kommunala vattennätet. Avstånd mellan brandpost och uppställningsplats ska inte överstiga 75 meter. Mellan uppställningsplatsen för fordon och angreppspunkt i byggnad ska det vara maximalt 50 meter.

Nybyggnation i planområdets nordvästra del kan leda till att området behöver kompletteras med ytterligare en brandpost för att klara tillgång till brandvatten, förslagsvis längs Bergsgatan. Se sid. 61, genomförande.

Släckvatten

Släckvatten är det vatten som efter släckning av en brand blir kvar efter en brand och kan rinna vidare. Detta kan innehålla många olika föroreningar som är skadliga för miljö och hälsa.

Dagvattenmagasin bör anläggas så att släckvatten kan rinna på ytan till magasinet. Dagvattenmagasin bör vara försedda med förslutningsbar ventil som kan stängas för att släckvatten ska magasineras och kunna pumpas bort efter släckning är avslutad.

Eventuellt behöver själva dagvattenmagasinen, och icke hårdgjord rinnväg till dagvattenmagasinen, förses med tätskikt, med hänsyn till skydd för grundvattentäkten. Ett naturligt skydd mot infiltration finns framför allt i områdets sydöstra delar. I andra delar av fastigheten behöver kommande projekteringsskeden fastställa huruvida ett artificiellt tätskikt erfordras eller ej.

Markföroreningar

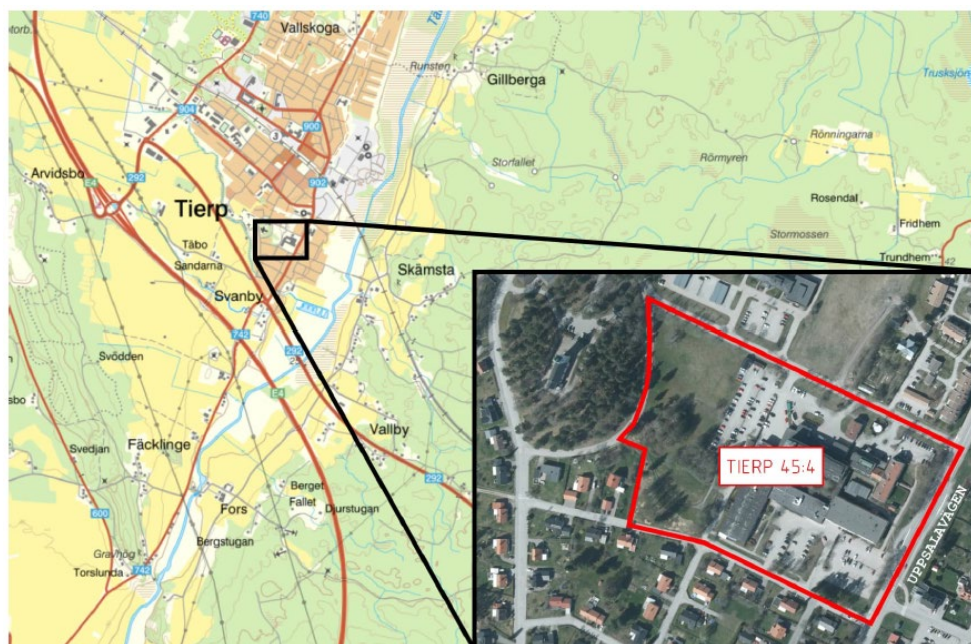
Det finns inga identifierade markföroreningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med planarbetet. Nedan följer ett sammandrag av undersökningen. Undersökningen i sin helhet biläggs till planhandlingarna, se separat geoteknisk undersökning, PM & MUR (WSP Sverige AB, 2024-02-26, och 2024-02-09).

Bakgrund och syfte

WSP Sverige AB har utfört en geoteknisk undersökning inom markerat område, se figur X. Fastigheten benämns Tierp 45:4. Utredningsområdet ligger söder om centrala Tierp och väster om Uppsalavägen, se figur 21.



Figur 21: kartbild som visar var i Tierp undersökningsområdet ligger. Berörd fastighet är markerad med rött.

Syftet med undersökningen är att dokumentera rådande geotekniska förhållanden samt ge geotekniska rekommendationer för vidare projektering.

Planerad byggnation

Inom planområdet planeras nybyggnad/tillbyggnad till nuvarande vårdcentrum i den östra delen av området. Till väster planeras för bostäder, förskola och vård- och omsorgsboende. Omfattning av nybyggnation uppskattas till ca 30 000 m² BTA i varierad form av höjder upp mot 4-6 våningar.

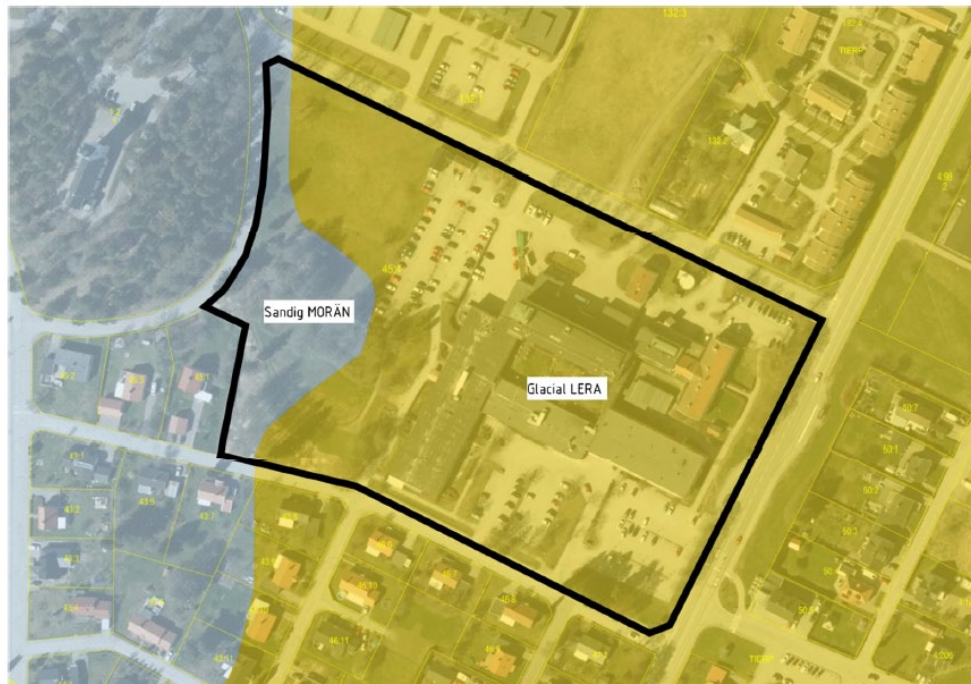
Styrande dokument

Denna rapport ansluter till Eurokod 7 del 1 (SS-EN 1997-1) och SS-EN 1997-2. Med tillhörande nationell bilaga BFS 2022:4 – EKS 12.

Planerade arbeten förutsätts projekteras och utföras i geoteknisk kategori 2 (GK 2). För planerade arbeten har säkerhetsklass 2 förutsatts (SK 2). Utförda undersökningar redovisas i separat handling, markteknisk undersökningsrapport (MUR) upprättad av WSP AB, daterad 2024-02-09.

Jordarts- och jorddjupskarta

Enligt SGU:s kartvisare är jordlagerförhållanden inom utredningsområdet bestående av sandig morän och glacial lera. Jorddjupet är skattat till 5-10 meter djup, se figur 22.



Figur 22: Bild tagen från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Utredningsområdet inom streckad linje.

Jordlagerförhållanden

Östra delen av undersökningsområdet: I den sydöstra delen av undersökningsområdet består jorden av en siltig lera med torrskorpekaraktär de översta 3 metern. Leran är även något rostfläckig, något humushaltig och något sandig. Enstaka växtdelar återfinns också i leran.

Leran övergår sedan till en siltig lera med sandkorn. Lerans totala mäktighet är cirka 7 meter. Leran tillhör material- och tjälfarlighetsklass 5A/4 samt har en vattenkvot som varierar mellan 36 – 43 %, densitet mellan 1,7 och 1,85 ton/m³, konflytgräns mellan 49 – 68. Leran bedöms ha en låg hållfasthet med skjuvhållfasthet på runt 20kPa.

I den nordöstra delen av undersökningsområdet består jorden av en lerig silt med sandkorn och växtdelar de översta 2 metern. Därefter övergår jorden till en något lerig finsandig silt. Silten är rostfläckig. Silten lagringstäthet är lös till mycket lös. Leran tillhör material- och tjälfarlighetsklass 5A/4 utifrån laboratorieanalyserna som utförts.

Västra delen av undersökningsområdet: jorden i den västra delen av undersökningsområdet består överst av en sandig siltig lera. Leran har gruskorn och enstaka växtrester inblandad. Lerans mäktighet är mellan 1,0 och 2,3 meter. Leran bedöms ha en låg hållfasthet. Leran tillhör material- och tjälfarlighetsklass 5A/4.

Leran underlagras av en mulljord, som är något siltig lerig och sandig, har en grå karaktär och innehåller skikt av växtlighet och har en mäktighet på ca 0,1 m. Mulljorden tillhör material- och tjälfarlighetsklass 6A/3.

Leran och mulljorden underlagras av en brun något siltig, något lerig sand med enstaka växtdelar. Sanden tillhör material- och tjälfarlighetsklass 3B/2.

Geotekniska parametrar

Härledda värden för hållfasthets- deformationsegenskaper redovisas i:

- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) daterad 2024-02-09

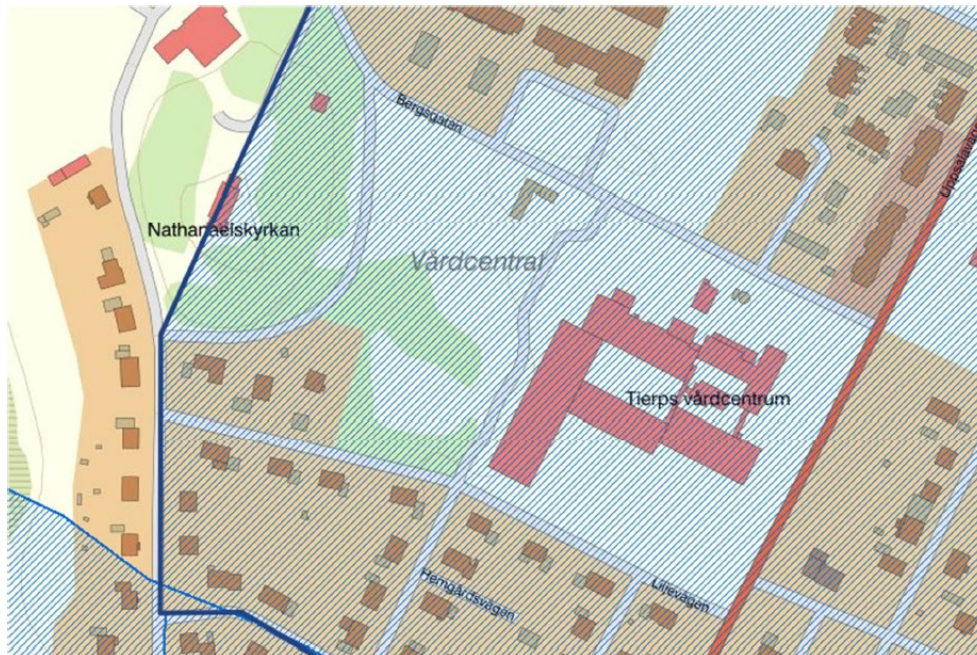
Hydrogeologiska förhållanden

Ett grundvattenrör installerades i samband med undersökningstillfället. Mätningar redovisas i markteknisk undersökningsrapport (MUR) daterad 2024-02-09.

Ingen grundvattennivå kunde avläsas då mätningarna visar på att grundvattenröret är torrt. Grundvattenrörets spetsnivå ligger på 26.3 (RH2000).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom grundvattentäkten Västland, se figur 23.



Figur 23: planområdets placering i förhållande till vattenskyddsområde.

Stabilitetsförhållanden

Marken i området är plan. Rådande lutningsförhållanden samt den geologi

Sättningsförhållanden

Slutsatser och rekommendationer

Stabilitet.

Stabiliteten inom området anses vara god i den västra delen och något sämre i den östra delen där större lermäktighet återfinns. Stabilitet för schaktsläntrer är osäker och skall bestämmas i detalj i samband med byggnation i samråd med geotekniker.

Sättningar.

Jorden anses ej vara sättningsbenägen i den västra delen. För den östra delen är det troligt att större fyllnader och markhöjande åtgärder kommer kräva någon form av markförstärkning, t ex lättfyllning eller utskiftning.

Konsultation med geotekniker inför detaljprojektering rekommenderas.

Grundläggning av byggnader.

Slutlig grundläggning kan först bestämmas när lastuppgifter finns att tillgå. Men utifrån tillgängligt underlag bedöms grundläggning, på den västra delen av undersökningsområdet, av planerade byggnader vara möjligt med plattor, efter urgrävning av fyllning och lera, på ny packad fyllning ovan naturligt lagrad sand. För den östra delen av undersökningsområdet är det troligt att högre byggnader behöver grundläggas på spetsbärande pålar.

Grundläggning ska ses över när lastuppgifter finns att tillgå. Grundläggning bedöms kunna utföras i torrhet, då grundvattennivån ligger djupt. Jorden är siltig och därmed flytbenägen vid vattenmättnad vilket ska beaktas vid urgrävning och schakt. Ny fyllning av packning ska utföras enligt de planerade byggnaderna plattdimension och laster.

Arbeten kopplade till vattenskyddsområdet

Val av grundläggning ska ta hänsyn till befintligt vattenskyddsområde. 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.

Vidare utredning

När föreslagen detaljplan fastställts, samt placering av byggnader och grundläggningsnivå, rekommenderas kompletterande geoteknisk utredning.

Kompletterande undersökning bör omfatta följande:

- Fler mätningar av grundvattennivå – grundvattennivån påverkas av årstider och nederbörd

- Fältundersökning – för bestämning av materialparametrar för den underliggande friktionsjorden.
- Schakt- och stabilitetskontroll – stabilitetsberäkningar samt att bedöma om ev. kontroller behöver utföras.
- Markmiljöundersökning för att klassa om massor är förorenade

Dagvatten

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

För att begränsa belastningen på dagvattennätet, särskilt vid stora mängder nederbörd, förespråkas genomsläppliga ytor som möjliggör för avledning och fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Uppkomsten av dagvatten kan minskas och behovet av bortledning kan minimeras genom att på lämpliga ställen nyttja genomsläppliga jordarter, bevara befintliga grönytor, anlägga genomsläppliga markmaterial, samt skapa nya grönytor. Fördröjning kan ske genom att dagvatten avleds från hårdgjorda ytor till genomsläppliga ytor, samt att tak förses med utkastare som avleder dagvatten. Vidare bör höjdsättning utföras så att byggnader ligger högre än omgivande mark.

Separat dagvattenutredning som närmare beskriver förutsättningar för dagvattenhantering och lämpliga dagvattenlösningar till följd av planförslaget har 2024-12-11 tagits fram av Civilscon AB.

Dagvattenutredningen har utgått ifrån aktuellt planförslag och tidigare geoteknisk utredning för att kartlägga förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet med hänsyn till föreslagen exploatering. Beräkningar av nuvarande och framtida markanvändning har genomförts efter rådande rekommendation av branschorganisationen Svenskt Vatten. Klimatfaktor 1,25 har nyttjats för framtida intensiva regn och dagvattenflöden vid dimensionering av dagvattensystem.

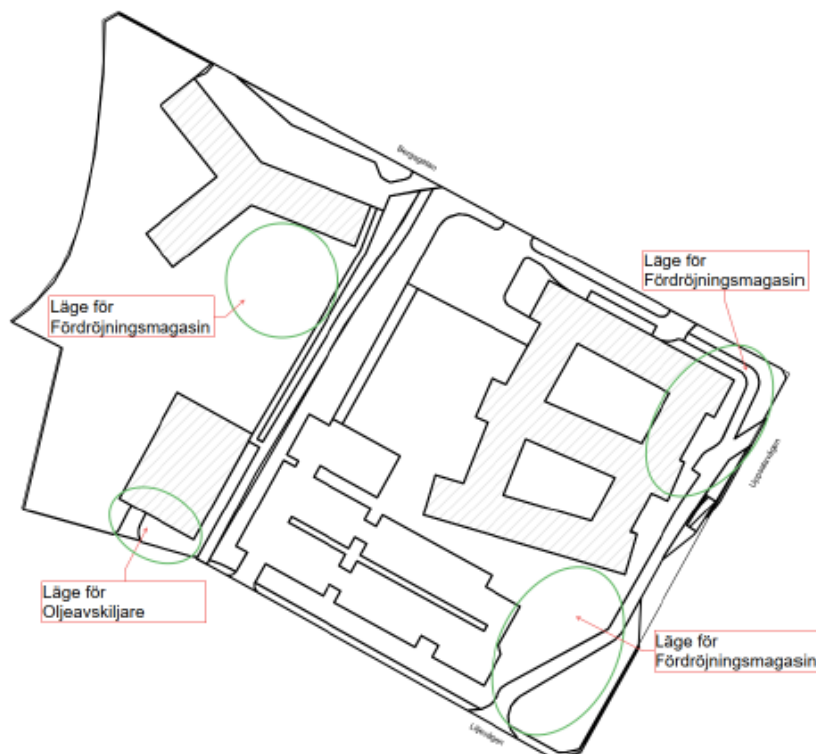
Förslag på dagvattensystem

Framtida exploatering leder till en ökad flödesmängd av dagvatten, därmed uppstår behov av fördröjning. Fördröjning kan skapas på en eller flera platser inom det nya planområdet beroende på hur stor yta som exploateras.

Fördröjning föreslås skapas på flera platser inom planområdet för att möjliggöra uppsamling av släckvatten. Dagvattendammarna bedöms kunna utformas som rena fördröjningsmagasin, dvs som ytliga torrdammar alt. underjordiska kassetmagasin. På så vis uppnås en minskad föroreningsbelastning på recipienten genom att exploateringsgraden minskar. Avrinning från trafikerade ytor föreslås ledas till fördröjningsmagasinen via infiltrationsstråk, vilket bidrar till en ytterligare reducering av föroreningar och att själva dagvattendammarna ej behöver utformas för att utgöra ett reningssteg.

Det totala fördröjningsbehovet föreslås att delas upp på tre magasin utplacerade i nära anslutning till planerade byggnader. Detta för att snabbt kunna fånga upp avrinning från byggnader. I anslutning till eventuellt parkeringshus bör oljeavskiljare anläggas för uppsamling av ev. punktutsläpp.

Förslag på ungefärlig placering av fördröjningsmagasin och oljeavskiljare visas nedan. Trafikerade ytor föreslås omges av infiltrationsstråk så att de kan leda vatten till det lokala fördröjningsmagasinet.



Figur, 25. Förslag på ungefärlig placering av fördröjningsmagasin och eventuell oljeavskiljare.

Dagvattenutredningen utgör underlag och syftar till att kartlägga förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet med hänsyn till föreslagen exploatering. Dagvattenhantering konstateras genomförbar utifrån detaljplanens syfte och utformning.

Mer detaljerad projektering vad gäller de föreslagna dagvattenlösningarna krävs i senare skede. Detta eftersom behov och anpassning av dagvattenlösningar är beroende av exploateringsgrad och placering.

I kommande skeden behöver följande beaktas:

- Inför anläggning av fördröjningsmagasin ska geoteknisk utredning utföras för bedömning av huruvida tätskikt erfordras eller ej.
- Byggnader ska anläggas med färdig golvnivå 4-5 dm ovan bräddnivå för intilliggande gata (med hänsyn till gatunivåer längs Uppsalavägen ska det ej vara lägre än +27,7).
- Fördröjningsmagasin ska placeras så att en naturlig uppsamling av ex tak- och släckvatten från byggnader kan uppnås.
- Fördröjningsmagasin ska vara försedda med avstängningsventil mot ledningsnät som kan stängas vid behov.
- Ansats för bestämning av erforderlig magasinvolym behöver fastställas, se stycke beräkningar.
- Avvattning från trafikerade ytor bör ledas till magasin via infiltrationsdiken (filtrerande, trög avledning) för att renande effekt ska kunna uppnås.
- Ev. anlägga nya serviser för dagvatten, se kapitel FÖRSLAG PÅ DAGVATTENSYSTEM i framtiden dagvattenutredning.

Detaljprojektering för dagvattenhantering och lösningar krävs i samband med byggnation. För att säkerställa att dagvattenlösningar genomförs regleras detta i exploateringsavtal, se avsnitt 7.2 exploateringsavtal.

Recipient

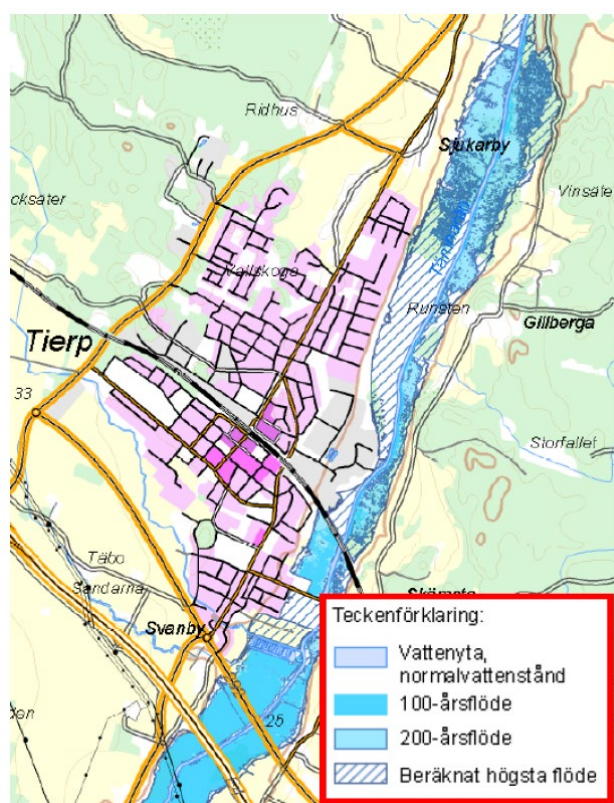
Recipienten för dagvatten är Tämnrån Rocknöbäcken – Enstabäcken, som rinner drygt 500 meter öster om planområdet. Vattendraget Tämnrån Tämnrån Rocknöbäcken – Enstabäcken (ID_CD SE669222-159509), har enligt VISS (Vatteninformation Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav för vattendraget är god ekologisk status 2027, samt god kemisk ytvattenstatus. Undantaget från kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus är kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt bromerad difenyleter. Undantaget innebär att det ställs mindre stränga krav för den kemiska ytvattenstatusen vad gäller de nämnda ämnena.

Den ledande källan till föroreningar i dagvattnet från planområdet bedöms vara fordonstrafik. Mängden föroreningar bedöms därför vara direkt proportionerligt mot mängden asfalterad gatu/parkeringsyta eftersom dagvatten från dessa ytor idag tas ned på ledning direkt, utan att passera någon form av reningssteg.

Planförslaget bedöms bidra till positiv påverkan på recipienten för att nå miljökvalitetsnormer. Detta genom rening och reducering av förorenade ytor. Dels genom fördröjningsmagasin som reducerar föroreningar, men även eventuell oljeavskiljare om parkeringshus verkställs.

Översvämningsrisk

En översiktlig översvämningskartering har gjorts för området Tämnrån 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 översvämnning till följd av en förhöjd vattennivå i Tämnrån, inte ens vid ett högsta flöde, se figur 26.



Figur 26: Resultat för beräknade flöden för Tämnrån. Hämtad från dagvattenstrategi Tierps köping (Tierps kommun och Ramboll, 2018).

Länsstyrelsen i Uppsala län har tagit fram en skyfallskartering för länets större tätorter som kan användas av kommunerna som planeringsunderlag.

Karteringen tar hänsyn till markavrinning samt inkluderar klimatfaktor. Skyfallskartering över planområdet vid ett 100-års regn redovisas nedan. Karteringen visar att området är förhållandevis flackt och inte omfattas av några betydande djupområden. De ytor som riskerar att översvämmas vid ett 100-års regn är av begränsad omfattning och djup, se figur 27.



Figur 27: Skyfallskartering över planområdet som visar översvämningsdjup vid ett 100-års regn. Ljusblå färg indikerar ett djup på 0,1 – 0,3 meter och mörkblå ett djup på 0,3 – 0,5 meter

Detaljplanen medför att andelen hårdgjord yta kommer att öka inom planområdet, vilket kan påverka avrinningen och möjligheten till infiltration vid stora skyfall. En separat dagvattenutredning har tagits fram och biläggs till planförslaget. Utredningen redogör bland annat hur planområdet kan avvattas vid exploatering så att byggnation inom planområdet och dess närhet inte påverkas negativt till följd av detaljplanen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, delvis inom inre och delvis inom yttre skyddszon. Det innebär att marken omfattas av Länsstyrelsen i Uppsala läns föreskrifter om vattenskyddsområde och skyddsföreskrifter för Tierps kommuns grundvattentäkter i Västland, Ersta och Svanby (i Västlandsåsen).

Syfte med skyddsområdet är att förhindra verksamhet, som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkter eller att tillgången på grundvatten i dessa minskar, inom området. Inom vattenskyddsområdet regleras vissa åtgärder och det kan krävas tillstånd för att få utföra vissa arbeten. Reglerna

skiljer sig åt beroende på om det är inom inre eller yttre skyddszon. Vissa åtgärder är till och med förbjudna. I dessa fall finns möjlighet att ansökan om dispens från förbudet.

I föreskrifterna 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. Det beskrivs närmare i framtagna geoteknisk undersökning, se *Geotekniska förhållanden*, under avsnitt 4.7. *Miljö, hälsa och risk*.

Dagvattenhantering är ett annat exempel på åtgärd där hänsyn behöver tas till vattenskyddsområdet. En separat dagvattenutredning har tagits fram och biläggs till planhandlingarna. Utredningen redogör närmare hur föreslagna dagvattenhantering förhåller sig till vattenskyddsområdet.

Radon

All byggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens kartmaterial är planområdet klassat som normalriskområde för radon (klass 3). Radonmätningar ska göras inför slutbesked vid byggnation inom planområdet. Kontakt ska tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Skyddsrum

I befintlig byggnation inom fastigheten Tierp 45:4 finns skyddsrum. Dessa ska bevaras och underhållas så långt det går för att kunna användas för sitt ändamål i händelse av krig. Fastighetsägare kan dock ansöka om avveckling av skyddsrum. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) beslutar om ifall ett skyddsrum kan avvecklas. För att det ska tillåtas måste det finnas särskilda skäl. Fastighetsägaren står för kostnader kopplade till ansökan om avveckling av skyddsrum.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Nedan följer ett utdrag från utredningen. Utredningen i sin helhet biläggs till planhandlingarna, se separat trafikbullerutredning (Norconsult Sverige AB, 2024-02-21).

Utredningen syftar till att redovisa förutsättningar, gällande riktvärden, resultat av beräknade ljudnivåer för planerade byggnader och omgivande utemiljöer.

2. Beräkningsmetodik och redovisning

Ljudnivåerna har beräknats i enlighet med gällande nordisk beräkningsmodell för vägtrafik. Beräkning och redovisning av ljudnivåer har genomförts med programmet SoundPLAN 8.2. I detta program konstrueras som bas för beräkningarna en tredimensionell modell av området, inkluderat vägar, järnväg, byggnader och övriga ytor. Som underlag för beräkningarna har digital grundkarta från Metria legat. Trafikmängder och andra trafikförutsättningar har lagts in i modellen och redovisats i kapitel 3 (trafikförutsättningar).

Ett tidigt bebyggelseförslag är ansatt i beräkningarna för att ge en bild av ljudmiljön inom planområdet. Denna kan komma att förändras.

Beräkningsresultaten för ekvivalent och maximal ljudnivå redovisas som ljudutbredningskarta för markplan, 1, 5 m ovan mark samt som punkter vid fasad.

3. Trafikförutsättningar

Prognosticerade trafikmängder för de näraliggande lokalvägarna för år 2040 har givits av Tierps kommun. Trafikmängder för väg 292 är hämtade från Trafikverkets trafikräkningar från år 2021 och uppräknade med EVA trafikuppräkningsstal till prognos för år 2040. I figur 28 visas de lokala vägarna runt planområdet. Placeringen av väg 292 visas som blå linje i figur 29.



Figur 29: Karta över omgivande lokalvägar samt befintlig bebyggelse inom planområdet

En sammanställning över trafikförutsättningarna som legat till grund för bullerberäkningarna redovisas i tabell 1.

Tabell 1: Sammanställning av trafikförutsättningar i beräkningarna för prognossår 2040.

Väg	Trafikmängd år 2040 (fordon/dygn)	Andel tung trafik (%)	Skyltad hastighet (km/h)
Uppsalavägen	7 300	10	50
Bergsgatan	350	2	50
Liljevägen	1 000	2	50
Ringvägen	100*	0	50
Väg 292 norr	4 200	7	80/50
Väg 292 söder	3 900	8	50/80

*Antagen trafikmängd av kommunen

4. Riktvärden

4.1 Nya bostäder

Regeringen har utfärdat "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Bestämmelserna i förordningen skall tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors

hälsa är uppfyllt vid planläggning, i bygglovsärenden och i ärenden om förhandsbesked. Förordningen berör endast ljudnivåer utomhus. För buller från spårtrafik och vägar citeras följande om riktvärden och beräkning av bullervärden ur förordningen:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 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 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

[...]

8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

4.2 Förskola

Naturvårdsverket har tagit fram ett dokument "*Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar*", daterad 2023. Riktvärdena i vägledningen är framtagna för skolgårdar vid exponering för buller från väg- och spårtrafik. Riktvärdena är avsedda som utgångspunkt och

vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för. Målet är att uppnå en god ljudmiljö.

Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn. I tabell 2 redovisas riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid skolgård (frifältsvärde).

Tabell 2: Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller på skolgård.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)
Minst 50 procent av skolgårdens yta*	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

* De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila

Ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 50 – 55 dBA kan i många sammanhang vara acceptabelt och utgöra god ljudmiljö på en skolgård. Upplevelsen vid exponering för ljud kan variera och innebära olika slags påverkan beroende på en rad faktorer, vilket betyder att även lägre nivåer kan upplevas störande. Förekomst av växtlighet, effektiv avskärmning, maskering av buller och icke reflekterande ytor kan bidra till en lägre störningsupplevelse. Övriga vistelseytor bör klara 55 dBA. Högre nivåer än 55 dBA bör undvikas, men nivåer upp till 60 dBA kan behöva accepteras på begränsade ytor dit mindre störningskänsliga aktiviteter kan lokaliseras. Maximala ljudnivåer behöver normalt inte beaktas, annat än en parameter i den samlade bedömningen.

4.3 Vårdlokaler

För vårdlokaler finns inget riktvärde för ljudnivåer utomhus.

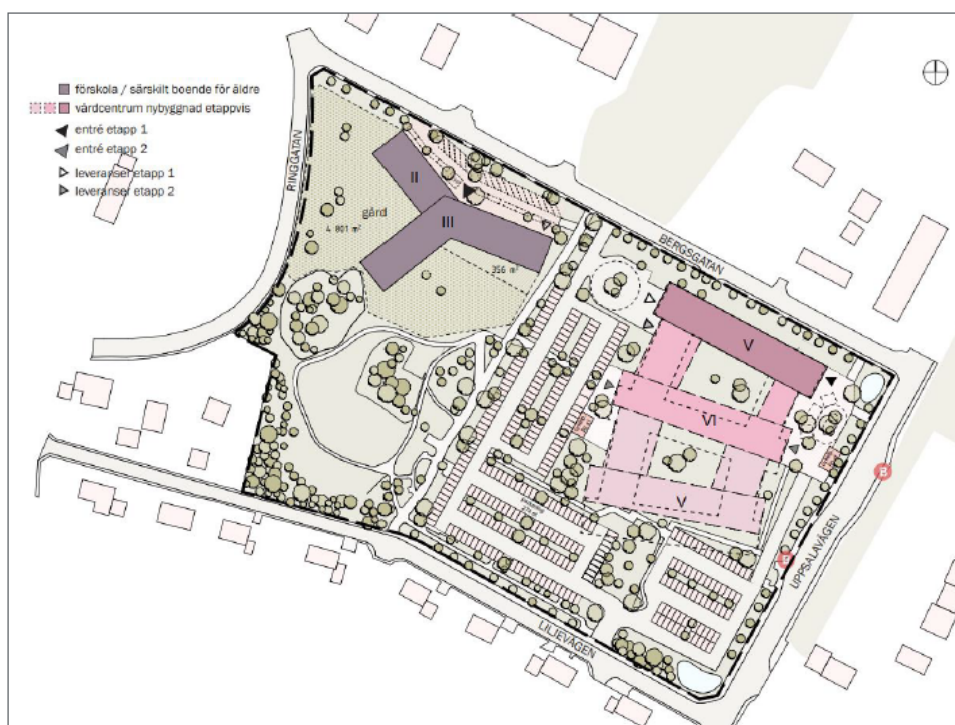
Riktvärden för ljudnivåer inomhus vid arbetslokaler redovisas av olika myndigheter. I Boverkets Byggregler (BBR) anges krav på ljudnivåer inomhus och ljudisolering i bl a vårdlokaler som skall uppfylla minst ljudnivåklass C i Svensk Standard.

Svensk Standard, SS 25268 (2007), anger krav på inomhusnivåer i olika typ av utrymmen. För lokaler som avser utrymme för patienters sömn och vila eller krav på tystnad redovisas för ljudnivåklass C följande gränsvärden avsedda att tillämpas bl a vid nybyggnation:

• Ekvivalent ljudnivå inomhus	30 dBA
• Maximal ljudnivå inomhus	45 dBA

5. Resultat

Inom planområdet planeras förskola, särskilt boende för äldre samt vårdcentrum. I figur 30 visas en tidig skiss (2023-10-12) som bullerberäkningarna baserats på.



Figur 30: Illustration daterad 2023-10-12

Resultatet av beräkningarna redovisas som ljudutbredning i markplanet, 1,5 meter ovan mark och som punktberäkningar vid fasad. Beräkningsresultaten presenteras i följande figurer:

- Figur 31 Ekvivalent ljudnivå 2040
- Figur 32 Maximal ljudnivå 2040

5.1 Nya bostäder

I områdets nordvästra del planeras för särskilt boende för äldre, se figur 30.

Enligt Förordning (2015:216) är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för nya bostäder 60 dBA. Om detta värde klaras finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån att förhålla sig till. Hela huset klarar riktvärdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder, se figur 31. Mest utsatt fasad beräknas få en ekvivalent ljudnivå om 47 dBA.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. På figur 31 har områden markerade med grönt ekvivalent ljudnivå om 50 dBA eller lägre. På bilaga 2 har områden markerade med grönt maximal ljudnivå om 70 dBA eller lägre. Om gemensamma uteplatser placeras inom grönmarkerade områden på figur 30 och 31 klaras riktvärdena för uteplats. Riktvärdena klaras även på privata uteplatser/balkonger.

5.2 Förskola

I planområdets nordvästra del planeras för förskola, se figur 30.

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden bör minst 50 % av skolgårdens ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis ytor för lek eller vila, klara ekvivalent ljudnivå 50 dBA. För övriga ytor bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Maximala ljudnivåer behöver normalt inte beaktas.

Skolgårdens exakta yta är i nuläget inte bestämt. Bilaga 1 visar dock att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA klaras inom större delen av området runt illustrerad byggnad. Undantag är området närmast Bergsgatan men där klaras riktvärdet för övriga ytor, ekvivalent ljudnivå 55 dBA. Naturvårdsverkets riktvärde för skolgård beräknas därmed klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

5.3 Vårdcentrum

I planområdets östra del planeras för vårdcentrum, se figur 29.

För vårdlokaler finns inget riktvärde för ljudnivåer utomhus. För lokaler som avser utrymme för sömn och vila eller krav på tystnad är gränsvärdena inomhus ekvivalent ljudnivå 30 dBA och maximal ljudnivå 45 dBA.

Högsta beräknade ljudnivå utomhus vid fasad är 59 dBA ekvivalent ljudnivå och 73 dBA maximal ljudnivå. Förutsatt standardfönster som dämpar ca 30 dBA blir då ekvivalenta ljudnivån 29 dBA och den maximala ljudnivån 43 dBA som högst. Riktvärdena klaras därmed utan särskilda bullerskyddsåtgärder.



Figur 31: Ekvivalent ljudnivå 2040



Figur 32: Maximal ljudnivå 2040

Verksamhetsbullen

Det finns inga verksamheter som kan medföra störning genom buller i anslutning till planområdet.

Biotopskydd

Inom fastigheten Tierp 45:4, längs med Bergsgatan, Uppsalavägen och Liljevägen står rader av träd, främst lönnar och lindar, som kan utgöra allé.

Alléer som omfattas av följande definition är skyddade enligt det generella biotopskyddet (7 kap 11 § miljöbalken):

”Lövmträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare var en väg eller i ett övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd”.

Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år. Träd yngre än definitionen ovan kan även de omfattas av det generella biotopskyddet om de har planterats som kompensationsåtgärd för nedtagna vuxna träd.

Biotopskyddet är en förbudslagstiftning och det behövs särskilda skäl för att dispens ska kunna medges. Det är därför viktigt att byggnader placeras och utformas på sådant sätt att anläggningstekniska svårigheter inte uppstår på grund av träd när detaljplanen genomförs. Det är även viktigt att se till att träden inte tar skada vid markarbeten.

Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor

På tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

För förskolor, skolor och fritidshem F-6 bör friytan placeras i direkt anslutning till förskolan, skolan eller fritidshemmet och barnen och eleverna bör själva kunna ta sig mellan byggnaderna och friytan.

Boverkets allmänna råd (2015:1) anger att vid bedömning av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² för barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Tierps kommun strävar efter att alla skolbarn ska ha rätt till den friyta som rekommenderas av Boverket. Exemplet nedan är baserat på en förskola om

sex avdelningar, med upp till 120 barn. För en fullt utbyggd förskola med 120 barn krävs en friyta på minst 4800 m² för att uppnå Boverkets rekommendation på 40 m² per barn i förskolan. I planförslaget omfattar den kvartersmark som möjliggör för skola ca 9000 m² med en största byggnadsarea på 2200 m². Det innebär att om planområdet bebyggs enligt hela den byggrätt som tillåts kvarstår en yta om ca 6800 m² att disponera för skolgård och utemiljöer, parkeringar, hämta- och lämnazon, med mera. Förslaget nedan visar en möjlig lösning på hur ytan kan disponeras för att uppnå rekommendationerna på friyta, se figur 33.



Figur 33: Utsnitt ur illustration som visar förslag på hur förskola kan utformas för att uppnå riktlinjer om friyta

Med bakgrund av detta bedöms det finnas goda möjligheter att anordna tillräckligt stor friyta enligt Boverkets rekommendation i direkt anslutning till skolverksamheten.

4.8. Trafik

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen finns i dagsläget längs med Uppsalavägen, som ligger inom planområdet. Hållplatsen trafikeras av regionbuss 821 som går mellan Tierp – Månkarbo – Uppsala, samt sjukresebuss 986 som går mellan Skutskär – Älvkarleby – Tierp – Månkarbo – Uppsala. En knapp kilometer nordväst om planområdet ligger Tierps järnvägsstation som trafikeras av Mälartåget och SJ med avgångar mot bland annat Gävle,

Uppsala och Stockholm. Med bakgrund av detta bedöms tillgången till kollektivtrafik som god.

Trafiksituationen

Planområdet har bra anslutning till trafiknätet. Trafikförsörjning till fastigheten Tierp 45:4 sker genom lokalgatorna Bergsgatan och Liljevägen som sedan ansluter vidare till Uppsalavägen som är genomfartsväg inom Tierps köping. Även Ringvägen angränsar till fastigheten men saknar infart. Längs med Uppsalavägen finns gång- och cykelväg som leder vidare inom köpingen, samt busshållplats.

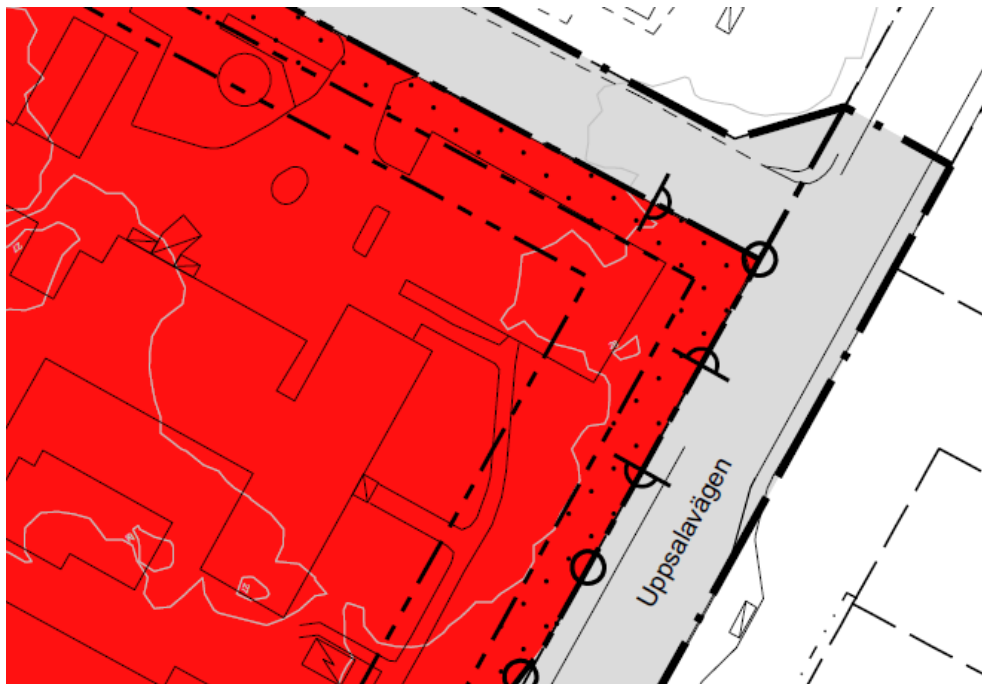
Planförslagets påverkan på trafik

Planförslaget kommer innebära viss ökning av trafik till planområdet eftersom att det möjliggör för en utveckling av vårdcentrum. Infrastrukturen i området bedöms dock som god, och eftersom att vårdverksamhet redan bedrivs på platsen kommer trafiksituationen i stort kunna fortsätta fungera som idag, bortsett från ny föreslagen infart, se avsnitt nedan. Trafiken längs med Bergsgatan väntas även öka något till följd av att planförslaget möjliggör för förskola/särskilt boende med infart från gatan. Den ökning av trafik som planförslaget medför i området bedöms dock i planeringsskedet vara hanterbar för befintlig infrastruktur.

När det gäller buller till följd av planförslaget har en separat trafikbullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet, för mer information se rubrik *Trafikbuller* under avsnitt 4.7. *Miljö, hälsa och risk*.

Trafikåtgärder

Planförslaget möjliggör för ny infart till fastigheten Tierp 45:4 från Uppsalavägen, se figur 33. Infarten syftar till att sörja för sjukresebussar och taxi som på smidigt sätt ska kunna ta sig till hållplats intill entrén till nya vårdcentrum utan rundkörning inom fastigheten. Åtgärden innebär att ett eller flera träd kan behöva tas ned längs med fastighetsgräns mot Uppsalavägen. Träden kan utgöra del av allé och omfattas därmed av biotopskydd. För att ta ned ett skyddat träd krävs dispens, se rubrik *biotopskydd* under avsnitt 4.7. *Miljö, hälsa och risk* för mer information.



Figur 34: Utsnitt från plankarta som visar var planförslaget möjliggör för ny infart från Uppsalavägen.

4.9. 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 byggherren. Ansvaret för att uppfylla tillgänglighetskraven inom allmän platsmark ligger hos kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannaskap.

Planområdet är beläget i Tierps köping och vårdverksamhet bedrivs på platsen idag, vilket även är den huvudsakliga användningen i planförslaget. Planområdet är anslutet till det allmänna vägnätet, terrängen inom planområdet är flack. Samhällsservice i form av kollektivtrafik, dagligvaruhandel, lekpark och idrottsplats finns inom gångavstånd. Med bakgrund av detta bedöms tillgängligheten som god. Eftersom att planförslaget möjliggör för ny vårdverksamhet, bostäder och skola, kommer krav på tillgänglighet att ställas på tillkommande bebyggelse, till exempel utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Byggherren ansvarar för att

tillgänglighetskraven uppfylls och kommunen granskar att kraven uppfylls i samband med bygglovsansökan.

Barnperspektivet

Planförslaget medför i huvudsak ingen förändring vad gäller tillåten markanvändning i form av kvartersmark kontra allmän platsmark. Fastigheten är idag privatägd och omfattas i gällande detaljplan endast av kvartersmark. Det innebär att någon allmän platsmark för lek och utevistelse inte försvinner i och med aktuellt planförslag. Markanvändningen förblir kvartersmark.

Planförslaget bidrar till en utveckling och upprustning av fastigheten vilket bedöms stärka trygghetsfaktorn kring utemiljön vad gäller bland annat stråk, infarter och parkeringssituation.

Planförslaget medger markanvändningen skola (S) i del av planområdet vilket leder till ett tillskott av möjlig skolmiljö i Tierps köping, något som bedöms medföra en positiv påverkan för framtiden. Friytor har beaktats och säkerställts i planförslaget.

Detaljplanen skapar även ytor som möjliggör för parkeringshus, att samla fordonsrörelser till en punkt bedöms positivt ur ett barnperspektiv. Samlade fordonsrörelser till en punkt minskar risken för olyckor. Yta för parkeringshus är lokaliserat till den södra delen av planområdet med infart ifrån Liljevägen, medan yta som möjliggör för skola är placerat i den norra delen med infart ifrån Bergsgatan.

4.10. Nollalternativ

Planförslaget medför en möjlighet att vidareutveckla framförallt vårdverksamhet inom fastigheten Tierp 45:4. 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. För fastigheten Tierp 45:4 innebär det att marken regleras som användningen allmänt ändamål (A) och det fortfarande finns en möjlighet att bebygga fastigheten enligt vad gällande plan tillåter. Omfattning på bebyggelsen anges inte närmare i planen, högsta byggnadshöjd är 7,6 meter och byggnad får uppföras med högst två våningar. För fastigheten Tierp 1:1 innebär nollalternativet att mark som enligt gällande plan är allmän platsmark fortsätter vara allmän platsmark.

Sökanden har ansökt om planläggning med hänvisning till ett större utvecklingsbehov av framförallt vårdverksamhet som inte tillåts i gällande

detaljplan. En utebliven ny detaljplan och nollalternativet innebär att verksamheten inte har möjlighet att utvecklas i den omfattning som krävs för att investera och växa i Tierps köping.

5. 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.

5.1. Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
B	Bostäder	Användningen bostäder (B) tillåter bebyggelse för bostäder av varaktig karaktär. Även gruppboenden och liknande typer av boenden får förekomma, så länge som vårdinslaget inte är för stort. Inom användningen tillåts även bostadskomplement av olika slag, till exempel garage eller parkering. Bestämmelsen är inte preciserad. Bestämmelsen anger i och med detta att bostäder får förekomma men specificerar inte vilken typ av bebyggelse som tillåts, till exempel flerbostadshus. Det är inte möjligt att reglera upplåtelseform av i detaljplan.
D	Vård	I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreboende, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktik, tandvård, vaccinationsklinik eller personalkommunikation. Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och

		kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.
S	Skola	Bestämmelsen skola (S) omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskarlokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

5.2 Användningsbestämmelser för allmän platsmark

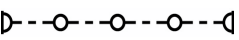
Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
GATA	Gata	Användningen gata avser områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gata. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Gata är allmän platsmark som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Inom den allmänna platsmarken gäller kommunalt huvudmannaskap. I det här fallet bekräftar användningen befintlig markanvändning. Användningen tas med för att möjliggöra för utfartsförbud mot allmän platsmark eftersom att det inte får läggas i planområdesgräns.
VÄG	Väg	Användningen väg avser områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion, såsom trafikanordningar, planteringar och hållplatsskydd. Tekniska anläggningar som fyller ett allmännyttigt behov kan också rymmas inom användningen. Väg är allmän platsmark och inom den allmänna platsmarken gäller kommunalt huvudmannaskap. I detta fall bekräftar användningen befintlig markanvändning, undantaget för en mindre del av fastigheten Tierp 45:4 längs med Uppsalavägen där det finns en busshållplats som övergår från kvartersmark till allmän plats – väg till följd

		av detaljplanen. Utöver det tas användningen tas med för att möjliggöra för utfartsförbud mot allmän plats eftersom att det inte får läggas i planområdesgräns.
--	--	---

5.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad.	Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Det kan vara av en anledning eller en kombination av anledningar, till exempel underjordiska ledningar, närhet till fastighetsgräns eller för att en byggnad skulle förhindra sikten vid en gata eller gatukorsning. Byggnadsdelar får i vissa fall kraga ut över prickmark, det kan handla om balkonger, burspråk, skärmtak med mera. En byggnadsdel får som mest kraga ut 0,5 meter närmare än 3 meter från marken. En byggnadsdel får som mest kraga ut 1,5 meter mellan 3 meter och 5 meter från marken. Över 5 meter från marken finns ingen gräns för hur mycket en byggnadsdel får kraga ut.
	Endast byggnadsverk under mark.	Bestämmelsen innebär att marken bara får förses med byggnadsverk som helt befinner sig under mark. Det är dock tillåtet att små byggnadsdelar som behövs för byggnadsverkets funktion sticker upp ovan mark, som ventilationshuvor, takfönster och dylikt. Bestämmelsen syftar detta fall till att säkerställa att kvarteret inte helt byggs ihop med en barriär av byggnader och att fri passage genom fastigheten kan anordnas. Samtidigt möjliggör bestämmelsen för byggnation under mark såsom garage, källare och kulvertar som sammanbinder de olika byggnaderna inom fastigheten.
e ₁	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen reglerar hur mycket som får bebyggas. I detta fall är största byggnadsarea 7000 m ² inom egenskapsområdet. Byggnadsarea (BYA) ska särskiljas mot bruttoarea (BTA). Planbestämmelsen anger byggnadsarea,

		vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.
e ₂	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen reglerar hur mycket som får bebyggas. I detta fall är största byggnadsarea 1600 m ² inom egenskapsområdet. Byggnadsarea (BYA) ska särskiljas mot bruttoarea (BTA). Planbestämmelsen anger byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.
e ₃	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen reglerar hur mycket som får bebyggas. I detta fall är största byggnadsarea 1500 m ² inom egenskapsområdet. Byggnadsarea (BYA) ska särskiljas mot bruttoarea (BTA). Planbestämmelsen anger byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.
e ₄	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen reglerar hur mycket som får bebyggas. I detta fall är största byggnadsarea 2200 m ² inom egenskapsområdet. Byggnadsarea (BYA) ska särskiljas mot bruttoarea (BTA). Planbestämmelsen anger byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.
h ₁	Högsta nockhöjd i meter	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, i detta fall 25 meter. Nockhöjd avser yttertakets högsta del. Bestämmelsen anger att delar som sticker upp över taket som skorstenar, huvar, trummor, antenner, master, solceller, hisschakt, fläktrum och andra service- och driftutrymmen räknas inte in. Vårdbyggnader medför ofta ett större behov av uppstickande delar än andra typer av byggnation. Formuleringen finns med att för tydliggöra detta behov och underlätta vid framtida bygglovsprövning. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna höjden. Nockhöjd ska särskiljas mot byggnadshöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger nockhöjd.
h ₂	Högsta nockhöjd i meter	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, i detta fall 10 meter. Nockhöjd avser yttertakets högsta del. Bestämmelsen anger att delar som sticker upp över taket som skorstenar, huvar, trummor, antenner,

		master, solceller, hisschakt, fläktrum och andra service- och driftutrymmen räknas inte in. Vårdbyggnader medför ofta ett större behov av uppstickande delar än andra typer av byggnation. Formuleringen finns med att för tydliggöra detta behov och underlätta vid framtida bygglovsprövning. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna höjden. Nockhöjd ska särskiljas mot byggnadshöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger nockhöjd.
h ₃	Högsta nockhöjd i meter	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, i detta fall 20 meter. Nockhöjd avser yttertaketets högsta del. Bestämmelsen anger att delar som sticker upp över taket som skorstenar, huvar, trummor, antenner, master, solceller, hisschakt, fläktrum och andra service- och driftutrymmen räknas inte in. Vårdbyggnader medför ofta ett större behov av uppstickande delar än andra typer av byggnation. Formuleringen finns med att för tydliggöra detta behov och underlätta vid framtida bygglovsprövning. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna höjden. Nockhöjd ska särskiljas mot byggnadshöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger nockhöjd.
p ₁	Placering av byggnad	Bestämmelsen reglerar att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det angivna avståndet upprätthålls även om kvartersmarken delas in i flera fastigheter.
	Utfartsförbud	Utfartsförbud syftar till att reglera var ny in- och utfart får och inte får anordnas mot allmän plats. I detta fall gäller utfartsförbud mot Ringvägen och del av Bergsgata, vilket syftar till att förhindra ny in- och utfart intill vägkorsning, samt mot Ringvägen som är en mindre väg med liten kapacitet för tillkommande trafik. Utfartsförbud gäller i huvudsak även mot Uppsalavägen, eftersom att det är genomfartsled inom köpingen där nya in- och utfarter bör regleras återhållsamt. Det

		finns dock en sträcka en bit söder om korsningen Uppsalavägen/Bergsgatan där förbudet inte gäller. Utfartsförbudet styr således var ny in- och utfart mot Uppsalavägen ska placeras. Utfartsförbudet syftar inte till att förhindra att gång- och/eller cykelväg från fastigheten Tierp 45:4 ansluter till trottoaren längs med Uppsalavägens västra sida.
--	--	--

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen DP 1075 – Tierps vårdcentrum är 60 månader (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 14 kap. 9 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den eventuella skada det medför.

6.2. Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen ska därmed svara för anläggande, skötsel och underhåll av allmän platsmark. Områden som i detaljplanen regleras som allmän platsmark skall på begäran av berörd fastighetsägare lösas in av kommunen. Kommunen har även rätt att lösa in allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

6.3. 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. Ansvarsfördelningen vid genomförande av detaljplanen regleras till största del genom det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören, se avsnitt 7. Ekonomiska frågor.

Dispens för vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom både inre och yttre vattenskyddsområde. Dispens för åtgärder i enlighet med vattenskyddsområdets föreskrifter söks av exploatören hos länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet.

Luftfart

Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 25 meter. Byggnader och andra föremål högre än 20 meter kan komma påverka luftfarten. CNS-analys behöver därför genomföras i samband med bygglov om byggnationen visar sig komma överstiga 20 meter.

Brandposter

Brandposter bedöms vara möjliga att installera längs med Bergsgatan som klarar krav på tillräckliga avstånd till uppställningsplats och vidare till angreppspunkt.

Vid nybyggnation i planområdets nordvästra del har det uppmärksamats behovs att komplettera med ytterligare en brandpost för att säkerställa tillgång till brandvatten. I samband med exploatering i planområdets nordvästra del föreslås därför ny brandpost placeras längs med Bergsgatan.

Ledningsflytt

Inom planområdet löper ledningar. Undanflyttningsåtgärder av ledningar i samband med genomförandet ska bekostas av fastighetsägaren och ska ske i samråd med ledningshavaren.

6.4. 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. Det är den eller de som tjänar på förrättningen som ska betala förrättningskostnaden. Oftast är det sökande som ska betala hela kostnaden. Lantmäteriet kan dock besluta om fördelning av förrättningskostnader, vilket innebär att Lantmäteriet bedömer vilken kostnadsfördelning som är skälig mellan de fastigheter som berörs av en förrättning. Det kan i vissa fall leda till att andra fastighetsägare än sökande ska vara med och betala.

Fastighetsbildning till följd av detaljplanen

En del av fastigheten Tierp 45:4 föreslås regleras in i fastigheten Tierp 1:1 i samband med genomförandet av detaljplanen. Det berörda markområdet (ca

200 kvm) utgörs av busshållplats belägen längs Uppsalavägen och planläggs som allmän platsmark – väg i detaljplanen, se figur 35.

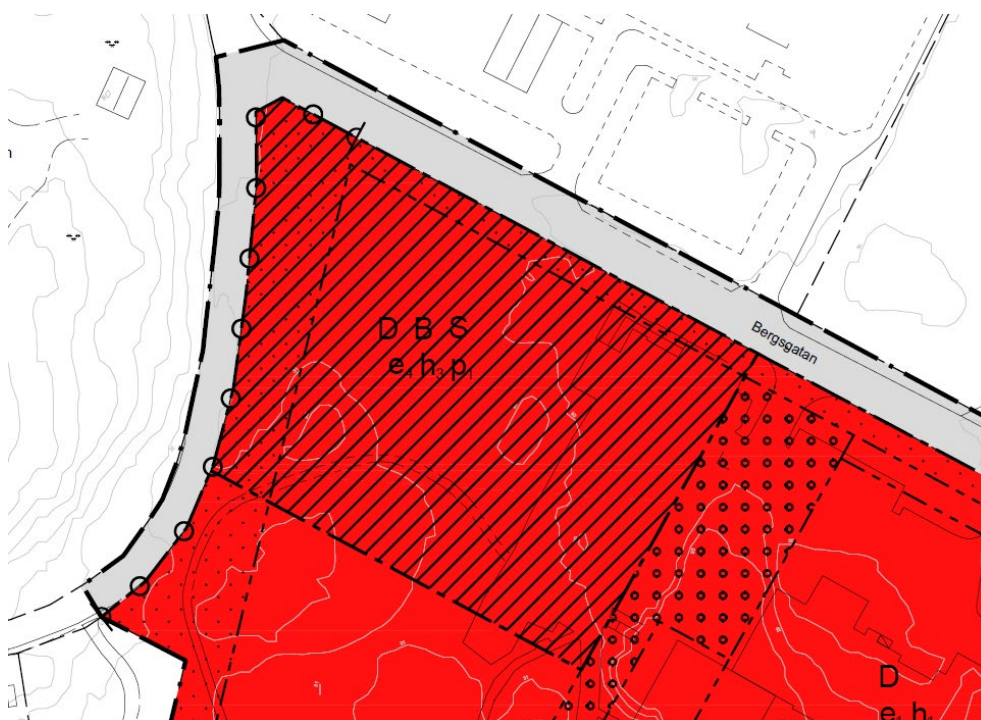


Figur 35: Utsnitt från plankartan som visar markområde som utgörs av busshållplats inom Tierp 45:4 och som föreslås regleras in i Tierp 1:1.

Det finns ett servitutsavtal upprättat mellan Region Uppsala och Tierps kommun som reglerar att markområdet (ca 200 kvm) inom fastigheten Tierp 45:4 upplåts till kommunen för att anlägga och bibehålla busshållplats. I samband med att ovan beskrivna fastighetsbildning genomförs bör även servitutsavtalet upphävas eftersom att det inte längre tjänar något syfte.

Detaljplanen möjliggör även för att den nordvästra delen av fastigheten Tierp 45:4, som regleras med användningsbestämmelser som tillåter vård (D), bostäder (B) och skola (S), avstyckas och bildar en egen fastighet.

Vid en eventuell framtida avstyckning bör den ske i enlighet med användningsområdet för att säkerställa tillräckligt stor friyta för skolverksamhet inom den nya fastigheten, se figur 36.



Figur 36: Utsnitt från plankarta med pålagd skrafferad yta som illustrerar användningsområdet för vård, bostäder, skola (D B S). En eventuell framtida avstyckning bör ske i enlighet med användningsområdet för att säkerställa tillräckligt stor friyta för skolverksamhet inom den nya fastigheten. Ytan inom användningsområdet är ca 9000 kvm.

Ledningsrätt och ledningsflytt

Inom planområdet finns en inskriven ledningsrätt (0360-05/5.1). Del av ledningsrätten ligger inom fastigheten Tierp 1:1 och område som planläggs som allmän platsmark – gata. En del av ledningsrätten löper inom området som planläggs som kvartersmark inom fastigheten Tierp 45:4, se figur 37. Beroende på hur ny byggnation uppförs inom kvartersmarken kan ledningsrätten behöva upphävas.



Figur 37: Blått streck visar ledningsrätt inom planområdet.

Inom planområdet finns även ett antal underjordiska ledningar som inte omfattas av ledningsrätt. Allmännyttan ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och fjärrvärme löper inom område som planläggs som allmän platsmark.

Via påkopplingspunkter går ledningar sedan vidare in till befintlig byggnation inom fastigheten Tierp 45:4. Eftersom att ett genomförande av detaljplanen innebär både rivning och uppförande ny byggnation kommer de flesta befintliga ledningar inom fastigheten behöva flyttas och nya ledningar anläggas. Det bedöms därför inte som lämpligt att befintliga ledningar inom kvartersmark förses med markreservat, (så kallat ”u-område”). Det skulle innebära att ledningar som ändå behöver flyttas vid ett genomförande varaktigt begränsar användningen av marken.

I samband med upphävande av ledningsrätt, ledningsflytt eller anläggande av nya ledningsdragningar bör nya ledningsrätter, alternativt servitut, skapas för att trygga rättigheten för ledningshavaren att använda det avsedda området.

Undanflyttningsåtgärder av ledningar i samband med genomförandet ska bekostas av fastighetsägaren och ska ske i samråd med ledningshavaren.

7. EKONOMISKA FRÅGOR

7.1. Planekonomi

Framtagande av detaljplanen bekostas av sökanden, Region Uppsala. Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras genom planavtal upprättat mellan kommunen och sökanden.

Planavgift tas därför inte tas ut i samband med framtida bygglov inom planområdet.

7.2 Exploateringsavtal

Ett genomförandeavtal upprättas mellan Tierps kommun och Region Uppsala i samband med att detaljplanen antas. Avtalet syftar till att reglera genomförandet av detaljplanen i de avseenden där kommunens planering i sig inte är tillräcklig utan en mängd olika åtgärder behöver vidtas och samordnas. Ansvar och kostnadsfördelning för dessa åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

- Avtalet ska innehålla en överenskommelse om att fastighetsreglering ska genomföras. Det gäller markområdet för busshållplats inom del av fastigheten Tierp 45:4 som regleras in i fastigheten Tierp 1:1. Ett servitut finns upprättat mellan kommunen och regionen som styr pågående markanvändningen. Servitutet bör hävas i samband med att fastighetsregleringen går igenom.
- Avtalet ska innehålla en överenskommelse gällande projektering, anläggning och kostnadsfördelning av åtgärder inom kommunal mark (allmän platsmark). Det gäller till exempel anordnandet av ny infart från Uppsalavägen till fastigheten Tierp 45:4.
- Avtalet ska innehålla en överenskommelse som reglerar att dagvattenlösningar anläggs för att upprätthålla god rening och erforderlig fördröjningsvolym. Detaljerad projektering av dagvattenlösningar krävs utifrån framtida byggnation vad gäller volym, placering, utformning etc. Detta ska beskrivas i exploateringsavtalet. Avtalet ska även reglera anläggande, drift och underhåll samt kostnadsfördelning.

Åtaganden av fastighetsrättsliga ersättningar

Exploatören bekostar marköverlåtelse gällande mark för befintlig busshållplats i enlighet med exploateringsavtal.

Fysiska anläggningar som exploatören ska utföra

Fastighetsägaren bekostar utförande av dagvattenanläggningar som krävs för att upprätthålla god rening och erforderlig fördröjningsvolym. Framtagen dagvattenutredning som gjorts i samband med planarbetet ligger till grund, detaljerad projektering krävs i samband med byggnation med hänsyn till volym, placering och utformning.

Kostnader som exploatören åtar sig att bekosta

Fastighetsägaren bekostar följande åtgärder:

- Byggnation och projektering inom kvartersmark, inkl. ansökan om bygg- och marklov.
- Anläggande av dagvattenmagasin inkl. dagvattenledning inom kvartersmark.
- Anläggande av infarter.
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning.
- Anslutning till vatten- och avlopp.

8. FORTSATT PLANARBETE

8.1. 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	andra/tredje kvartalet 2024
Granskning	första kvartalet 2025
Antagande i kommunfullmäktige	andra kvartalet 2025
Laga kraft	andra kvartalet 2025

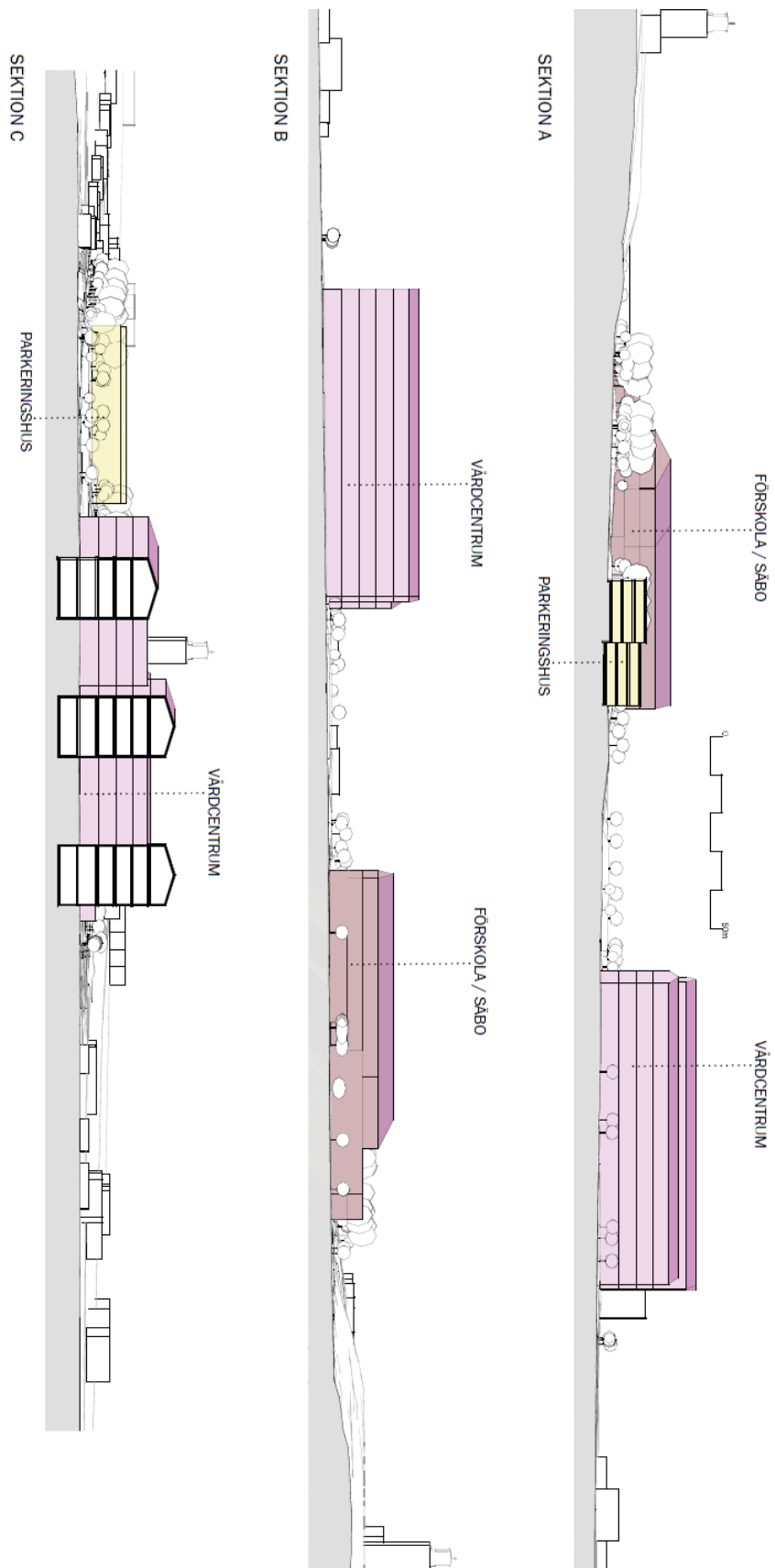
Medverkande kommunala tjänstemän

Markus Norbäck, planarkitekt

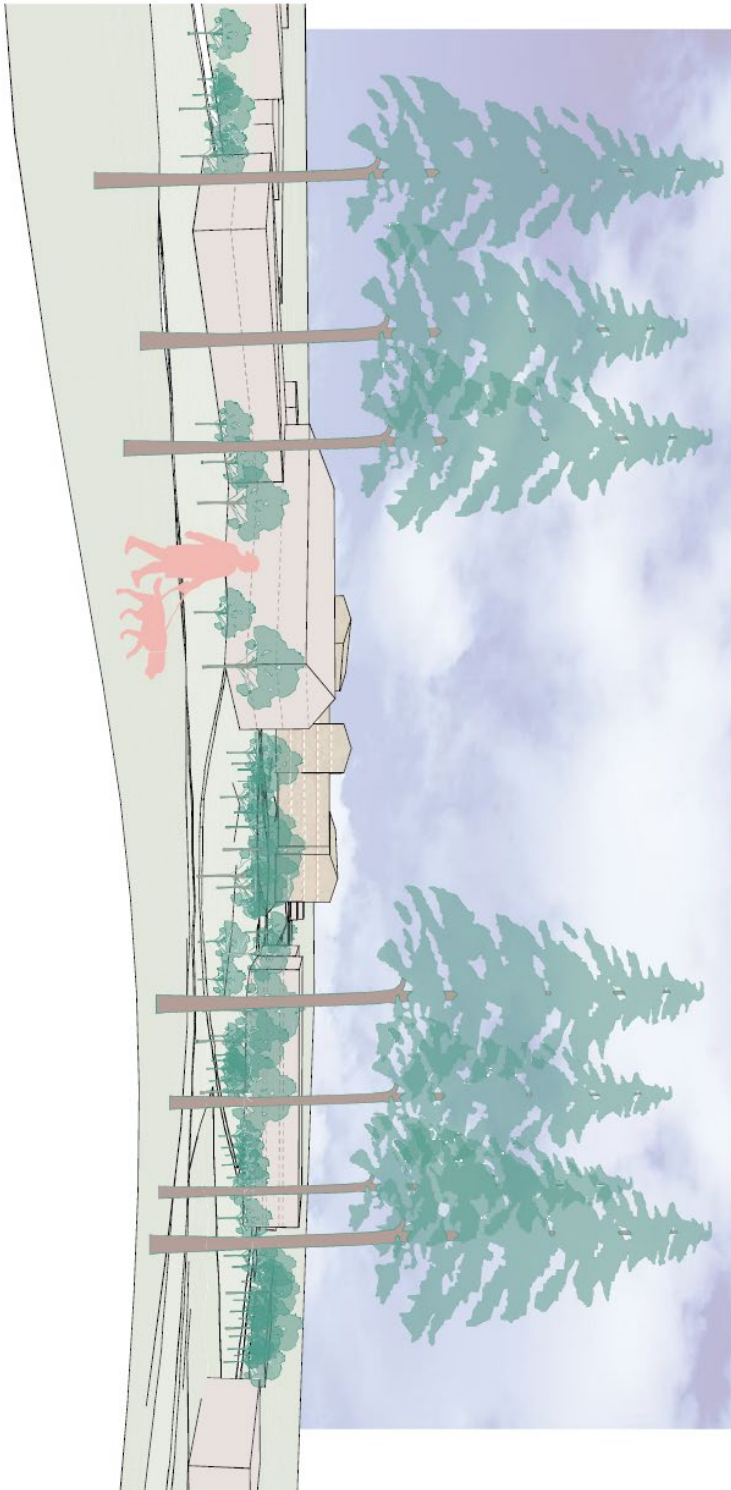
Emma Andersson, planarkitekt

Vårdcentrum Tierp

SEKTIONER



Vårdcentrum Tierp
VY FRÅN ÖSTER (UTANFÖR NATHANAELKYRKAN)



LINK Arkitektur
Region Uppsala

Vårdcentrum Tierp - Platskild
2024-04-26

Bilaga 4: Vy från Uppsalavägen, norr om planområdet

LINK Arkitektur



Region Uppsala



Vårdcentrum Tierp - Planstake
2024-04-26

Vårdcentrum Tierp
VY FRÅN UPPSALAVÄGEN NORR OM VÅRDCENTRUM

Bilaga 5: Vy från Uppsalavägen, söder om planområdet

Vårdcentrum Tierp
VY FRÅN UPPSALAVÄGEN SÖDER OM VÅRDCENTRUM



LINK Arkitektur
Region Uppsala

Vårdcentrum Tierp - Planserie
2024-04-26

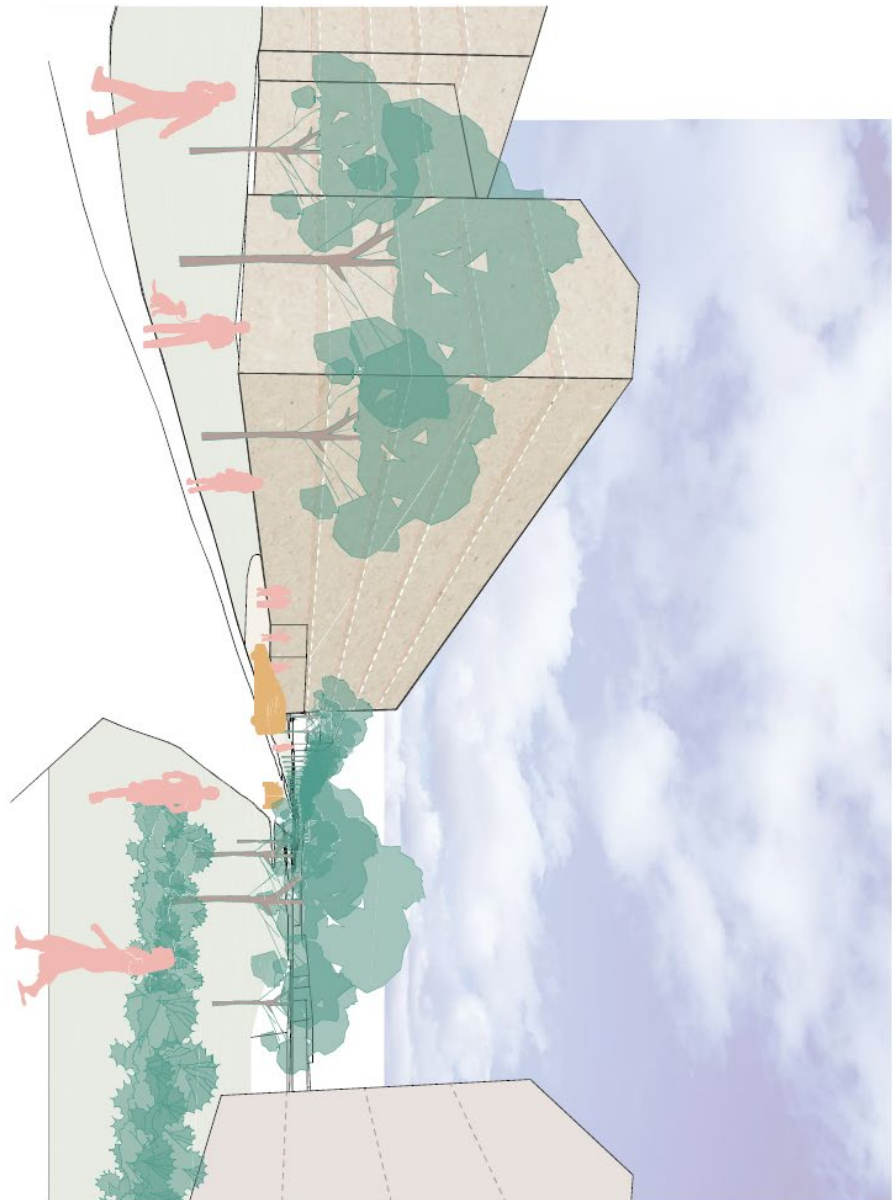
Bilaga 6: Vy från Bergsgatan / Uppsalavägen

Vårdcentrum Tierp
VY FRÅN BERGSGATAN / UPPSALAVÄGEN

LINK Arkitektur



Region Uppsala



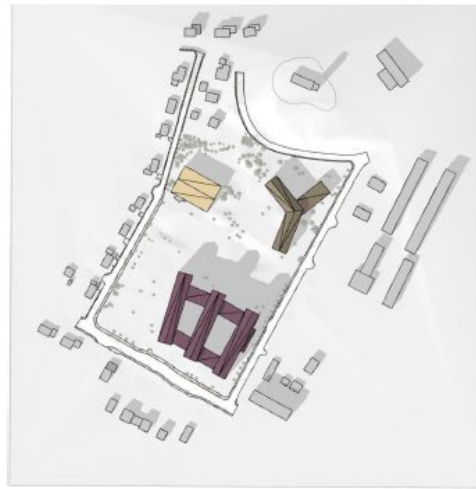
Vårdcentrum Tierp - Planläggning
2024-04-26

Bilaga 7: Sol- och skuggstudie 21 mars och 21 september kl. 9, 12, 15 och 18.

Vårdcentrum Tierp

SOL- OCH SKUGGSTUDIE

21 MARS /
SEPTEMBER KL 9



21 MARS /
SEPTEMBER KL 15



21 MARS /
SEPTEMBER KL 12



21 MARS /
SEPTEMBER KL 18



LINK Arkitektur



Region Uppsala

Vårdcentrum Tierp - Planserie
2024-04-28

Bilaga 8: Sol- och skuggstudie 21 juni kl. 9, 12, 15 och 18.

Vårdcentrum Tierp

SOL- OCH SKUGGSTUDIE

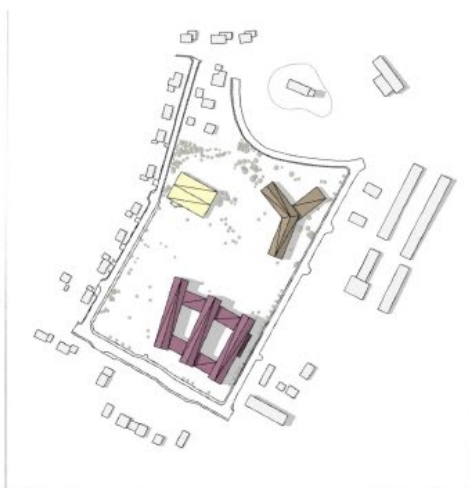
21 JUNI KL 9



21 JUNI KL 15



21 JUNI KL 12



21 JUNI KL 18

