

Dokumentnamn

Laga kraft

Datum

2016-10-24

Diarienummer

Planer2011.59

Adress

Utskottet

samhällsbyggnad

Delegationspunkt

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunfullmäktige i Tierps kommun har 20 september 2016, § 91 antagit förslag till ny detaljplan DP 1010, Kv. Lejonet, fastigheterna Tierp 21:1, 21:4 del av Tierp 1:1 m fl.

Beslutet har vunnit laga kraft den 24 oktober 2016.

Enligt uppdrag



Adam Nyström, Kommunarkitekt

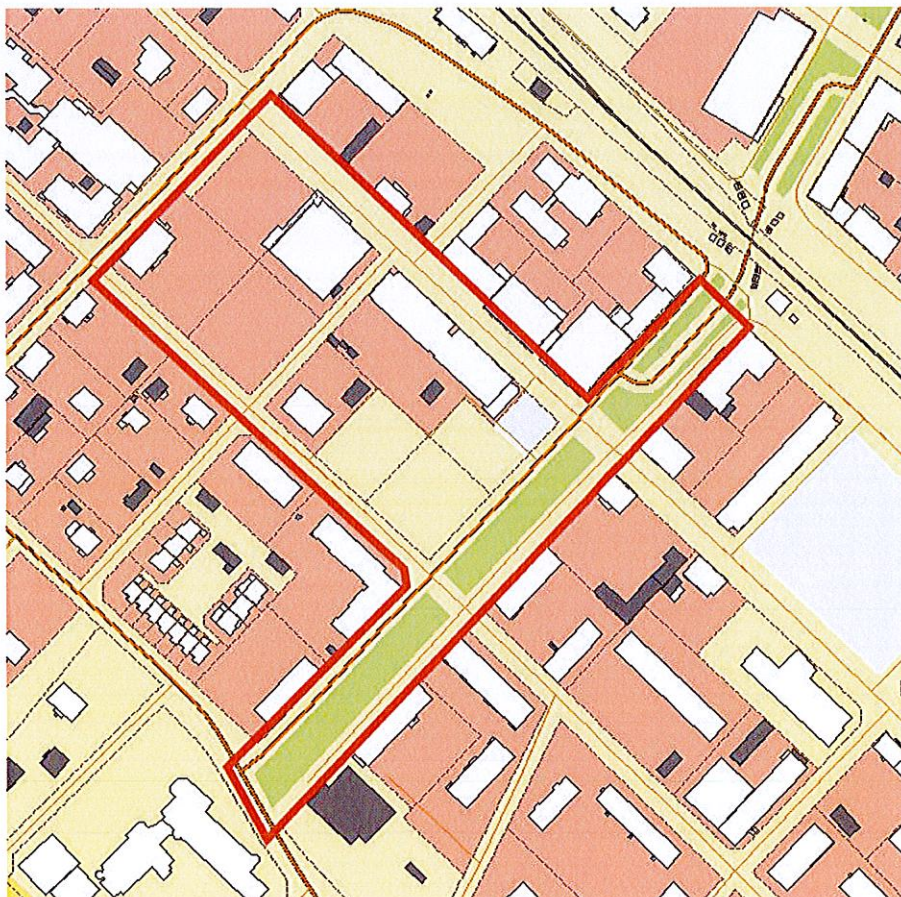
Plan: DP 1010 – Kv. Lejonet

Planförfarande: Utökat

Dnr: Planer 2011.59

Datum: 2016-08-01

Handläggare: Adam Nyström och Erika Holmström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

DP 1010 Kv. Lejonet, Tierp

FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING AV DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Tierp 21:1-4, 1:50, 24:1, 24:4-7, samt del av fastigheten Tierp 1:1

Samhällsbyggnadsenheten

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

Handläggare

Adam Nyström
och Erika Holmström
Samhällsplanerare
Telefon: 0293-218137
Adam.Nystrom@tierp.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING
2. INLEDNING
 - 2.1 Planens syfte och huvuddrag
 - 2.2 Läsanvisningar
 - 2.3 Planprocessen för denna detaljplan
 - 2.4 Bedömning av miljöpåverkan
 - 2.5 Tidigare ställningstaganden
3. PLANDATA
 - 3.1 Geografiskt läge
 - 3.2 Areal
 - 3.3 Markägoförhållanden
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
 - 4.1 Statliga intressen
 - 4.2 Underjordiska ledningsdragningar
 - 4.3 Samhällsservice
 - 4.4 Natur
 - 4.5 Miljö, hälsa och risk
 - 4.6 Stads- och landskapsbild
 - 4.7 Trafik
 - 4.8 Sociala aspekter
 - 4.9 Nollalternativ
5. PLANENS INNEHÅLL
 - 5.1 Användning av allmän platsmark
 - 5.2 Användning av kvartersmark
 - 5.3 Egenskapsbestämmelser
 - 5.4 Administrativa bestämmelser
6. PLANENS GENOMFÖRANDE
 - 6.1 Ansvarsfördelning
 - 6.2 Huvudmannaskap
 - 6.3 Fastighetsrättsliga frågor
 - 6.4 Upphävande av tomtindelningar
 - 6.5 Ersättning på grund av skyddsbestämmelse
 - 6.6 Hänsyn till allé vid anläggningsarbete
 - 6.7 Markanvisningsavtal
 - 6.8 Planekonomi
 - 6.9 Genomförandetid
 - 6.10 Planläggningsarbetets tidsplan

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Markanvisningsavtal
- Kulturhistoriska bedömningar
- Bullerutredning
- Riskutredning
- Geoteknisk utredning
- Skuggmodell

1. SAMMANFATTNING

I centrala Tierp (fastigheterna Tierp 24:5, 24:6 och del av Tierp 24:1) finns ett område som i plan medger för centrum- och kontorsverksamhet i tre våningsplan. Planen för området har dock aldrig förverkligats och ytan står idag obebyggd, men nyttjas som parkering. Då efterfrågan på bostäder i köpingen har ökat markant de senaste åren kan dessa ytor lämpligen användas för att förtäta bebyggelsen och på så vis skapa möjlighet för bostäder och centrumverksamhet i ett centralt och pendlarnära läge.

Det har tidigare funnits flera planuppdrag för de aktuella fastigheterna som aldrig genomförts. 2015-06-17 § 58 uppdrog Utskottet samhällsbyggnad Fysisk planering att påbörja en utredning för ersättning av detaljplan för fastigheterna Tierp 24:5, 24:6 och del av Tierp 24:1 samt 24:7. I samband med detta upphävde utskottet också ett tidigare planuppdrag för fastigheterna (2011-04-07 § 40). 2015-08-18 § 142 upphävde kommunstyrelsen två tidigare planuppdrag för fastigheterna (BM 2002-12-12 § 162 och KS 2014-10-21 § 130). Under planläggningsarbetet har fastigheterna Tierp 1:50, 21:1-4, 24:4, 24:7 och del av Tierp 1:1 kommit att inkluderas i planområdet.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget att gällande användningsbestämmelse "centrum" (C) kvarstår för fastigheterna Tierp 24:5, 24:6 och del av Tierp 24:1 men att "kontor" (K) tas bort, då den form av verksamhet som bestämmelsen innefattar ryms inom "centrum" (C). Fastigheterna kompletteras också med användningsbestämmelsen "bostäder" (B). Tillåten byggnadshöjd för fastigheterna utökas från dagens 11 meter till en tillåten taknockshöjd av 25 meter.

Trots att den nordöstra delen av fastigheten Tierp 24:1 i DP 127 regleras som kvartersmark med användningsbestämmelserna (C) och (K) används denna yta

idag som torg (Freedners torg). Detta område föreslås i planförslaget istället regleras som allmän platsmark (TORG).

Fastigheten Tierp 24:4 som i gällande plan regleras som F (bostäder fristående) ges i planförslaget bestämmelserna B (bostäder) och C (centrum) och en tillåten taknockshöjd av 15 meter. Byggnaderna på fastigheten tillskrivs varsamhetsbestämmelser (k) och skyddsbestämmelsen (q₁), för att värna den värdefulla kulturmiljö byggnaderna utgör.

För fastigheten Tierp 24:7 tas bestämmelserna "handel i gatuplan" (H₁) och "kontor" (K) bort, då dessa användningsändamål ryms inom centrum (C), vidare tillkommer användningsbestämmelsen B "bostäder". Beträffande bestämmelse om byggnadshöjd ersätts gällande två våningsplan (II) av en bestämmelse om högsta taknockshöjd (15 meter).

Fastigheten Tierp 21:2 ges i planförslaget bestämmelserna bostäder (B) och centrum (C). Den tillåtna taknockshöjden för byggnader på fastigheten föreslås som 20 meter.

För fastigheten Tierp 21:3 breddas den tillåtna markanvändningen till att utöver centrum (C) också innefatta bostäder (B). Byggnaden (Sveasalen) som återfinns på fastigheten förses med skyddsbestämmelser (k), för att värna dess kulturhistoriska värde. Den tillåtna taknockshöjden utökas till 15 meter från dagens 8,5 meter.

Fastigheten Tierp 1:50 används idag som parkeringsyta till handelsverksamheten på Tierp 21:1. Tierp 1:50 är i DP137 reglerat som handel (H). I planförslaget förses fastigheterna istället med bestämmelserna bostad (B) centrum (C). Vidare innebär planförslaget en utökning av tillåten taknockshöjd till 15 meter.

Planförslaget innebär också en reducering av prickmark inom planområdet som helhet, vilket möjliggör för byggnation på Tierp 21:2, 21:3 och 24:5 och lämnar utrymme för komplementbyggnader på Tierp 24:7.

Längs med Södra Esplanadens vägbanor föreslås anläggandet av kantstensparkeringar, för att kompensera för de parkeringsytor som går förlorade till förmån för bebyggelse i planområdet. En trafikseparerad gång- och cykelväg föreslås anläggas i Södra Esplanadens allé, för att skapa en säkrare trafikmiljö och ett estetiskt tilltalande och funktionellt grönstråk längs planområdets östra sida.

Då de förändringar planförslaget möjliggör för bedöms vara av sådan omfattning och typ som är av intresse för allmänheten bedrivs planarbetet efter ett utökat planförfarande i enlighet med den lagstiftning som var gällande vid planarbetets påbörjande. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030).

2. INLEDNING

2.1 Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att skapa förutsättningar för förtätning av Tierps köping genom att möjliggöra för en utökning av bostäder och centrumverksamhet i köpingens centrum.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande planer:

- För fastigheterna Tierp 24:5, 24:6 och del av fastigheten Tierp 24:1 som i DP 127 regleras som centrum (C) och kontor (K) tas (K) bort medan bestämmelsen bostäder (B) tillkommer.
- Den norra delen av fastigheten Tierp 24:1, vilken i DP 127 regleras som kvartersmark med användningsbestämmelserna (C) och (K) regleras istället som allmän platsmark med användningsbestämmelsen (TORG).
- För fastigheten Tierp 24:7 tas användningsbestämmelsen "handel i gatuplan" (H₁) och kontor (K) bort, då den markanvändningen dessa användningsbestämmelser medger för ryms inom centrum (C). Vidare förses fastigheten med användningsbestämmelsen bostäder (B).
- En reducering av prickmark inom hela planområdet.
- En utökning av tillåten byggnadshöjd från tre våningsplan (III) med en högsta tillåtna byggnadshöjd av 11 meter till en högsta taknockshöjd av 25 meter, för fastigheterna Tierp 24:1, 24:5 och 24:6.
- En ändring av användningsbestämmelsen "bostäder fristående" (F) till bostäder (B) och centrum (C) för fastigheten Tierp 24:4. Byggnaderna som återfinns på fastigheten tillskrivs varsamhetsbestämmelser (k) samt skyddsbestämmelsen (q₁), för att värna de kulturhistoriska värden byggnaderna besitter och ges en tillåten taknockshöjd av 15 meter, istället för gällande två våningsplan (II).
- En utökning av tillåten byggnadshöjd för fastigheten Tierp 24:7 från gällande två våningsplan (II) till en högsta tillåtna taknockshöjd av 15 meter.
- Fastigheterna Tierp 21:1, 21:2, 1:50, 24:5, 24:6, 24:7 och del av 24:1 förses med en placeringsbestämmelse (p₁) som innebär att byggnader på dessa fastigheter ska placeras i direkt anslutning mot gaturummen alternativt i direkt anslutning till förgårdsmark som omsluter fastigheterna, med syfte att ge området en stadsmässig karaktär och skapa tysta innegårdar.
- Södra Esplanaden, Rådhusallén och Centralgatan (del av Tierp 1:1) som i planerna D50, D103 och D104 regleras som gata förses istället med användningsbestämmelsen väg.

- Fastigheten Tierp 21:3 regleras i nuläget genom planen D137 som centrum (C) med en högsta tillåten byggnadshöjd av 8,5 meter. Fastigheten är också rigoröst täckt med prickmark. I planförslaget förses fastigheten istället med bestämmelserna bostäder (B) och centrum (C) med en högsta tillåten taknockshöjd av 15 meter. Byggnaden på fastigheten förses även med varsamhetsbestämmelser (k) för att värna dess kulturistoriska värde.
- Fastigheten Tierp 21:2, som i stadsplan D137 helt täcks av prickmark, föreslås i planförslaget istället regleras med användningsbestämmelserna bostäder (B) och centrum (C) och förses med en tillåten taknockshöjd av 20 meter.
- Fastigheterna Tierp 1:50 och 21:1 som i stadsplan D137 regleras som handel (H) ges i planförslaget istället bestämmelserna bostad (B) samt centrum (C) och en högsta taknockshöjd av 15 meter.

2.2 Läsanvisningar

Detaljplan

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden. Denna planhandling är ett förslag på en ny detaljplan för fastigheterna Tierp 21:1, 21:2, 21:3, 21:4, 1:50, 24:1, 24:5, 24:6 och 24:7 samt del av fastigheten Tierp 1:1 i Tierps köping. Markanvändningen inom planområdet regleras i dagsläget av stadsplanerna D50, D61, D78, D86, D103 och D104 samt detaljplanerna DP127, DP129, DP137 och DP185.

Plankartan

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

Planbeskrivning

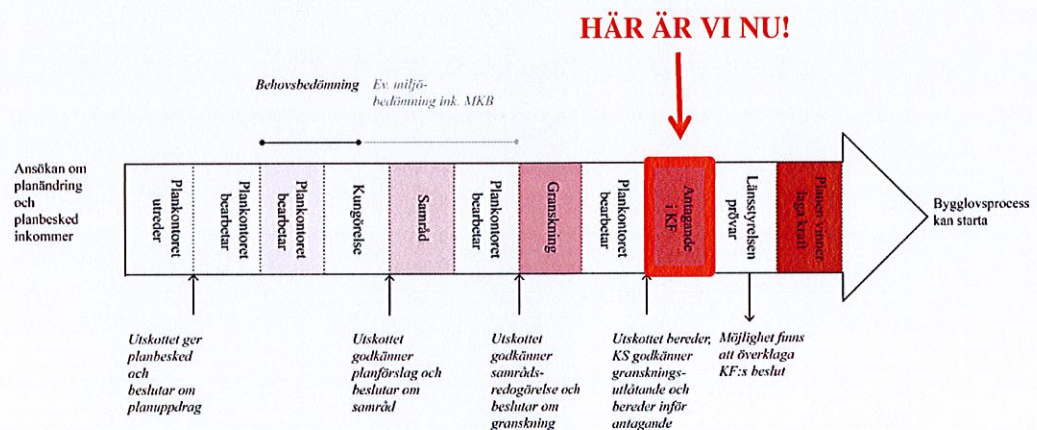
Planbeskrivningen har som funktion att beskriva planens syfte, platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen skall även verka som ett stöd i tolkandet av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som planens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. Denna del tillämpas även som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har vunnit laga kraft.

2.3 Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad uppdrog 2015-06-17 § 85 Fysisk planering (nuvarande Samhällsbyggnadsenheten) att påbörja en planutredning för ersättande av detaljplan för fastigheterna Tierp 24:5, 24:6 och del av

fastigheterna Tierp 24:1 och 24:7. Planområdet har sedan utökats till att även inkludera fastigheterna Tierp 21:1, 21:2, 21:3, 21:4, 1:50, 24:4 och del av Tierp 1:1. Då de förändringar planförslaget möjliggör för är av sådan karaktär som bedöms vara av intresse för allmänheten har planlägningsarbetet bedrivits efter ett utökat planförfarande.

Så här ser processen för ett utökat planförfarande ut i Tierps kommun:



2.4 Bedömning av miljöpåverkan

Avvägning mot miljöbalken

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

Behovsbedömning

För att avgöra detaljplanens möjliga miljöpåverkan genomförs alltid en behovsbedömning. Behovsbedömningen har som syfte att bestämma om planens möjliga miljöpåverkan är av sådan grad så att frågan måste utredas vidare. Om så är fallet, genomförs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Genom behovsbedömningen har kommunen bedömt att föreslagen detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11§. Denna bedömning delas av Länsstyrelsen i Uppsala län.

2.5 Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030) anges förtätning av befintliga områden som en önskvärd utveckling. Då planförslaget möjliggör för bostäder och centrumverksamheter i ett centralt läge av köpingen med goda kollektivtrafikförbindelser anses föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens visioner.

Planförslaget bedöms inte strida mot kommunens gällande översiktsplan.

Centrumplan

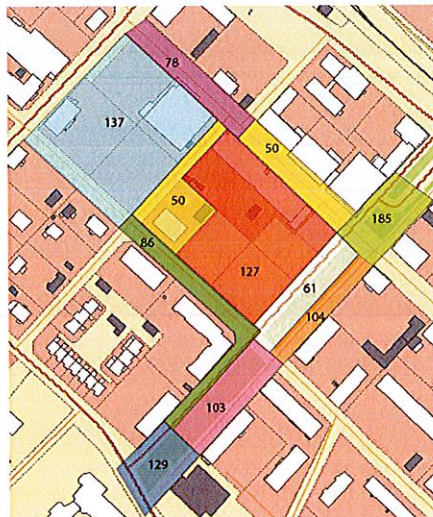
Kommunfullmäktige antog år 1991 en centrumplan för Tierps köping. I denna uttrycks visionerna för den framtida utvecklingen av köpingens centrala delar. I centrumplanen avhandlas den önskvärda utvecklingen för delar av aktuellt planområde, angivet som kvarteret Lejonet. De förändringar planförslaget möjliggör för ligger i linje med centrumplanens vision för kvarteret (se kapitlet *Stads- och landskapsbild*).

Vatten och avlopp

I planområdets direkta närhet finns ledningar för vatten och avlopp, till vilka bebyggelse inom planområdet lämpligen kan anslutas. Planområdets vägar och gator är anslutna till det kommunala dagvattennätet. En utbyggnation av dagvattennätet kring området är planerad med syfte att öka dess kapacitet.

Stadsplaner och detaljplaner

Planområdet berör 10 stycken befintliga stads- och detaljplaner. Dessa planer är stadsplanerna D 50, D 61, D 78, D 86, D 103, D 104 och detaljplanerna DP 127, DP 129, DP 137 samt DP 185. Planernas läge inom planområdet illustreras på följande kartbild. Genomförandetiden för samtliga planer har löpt ut.



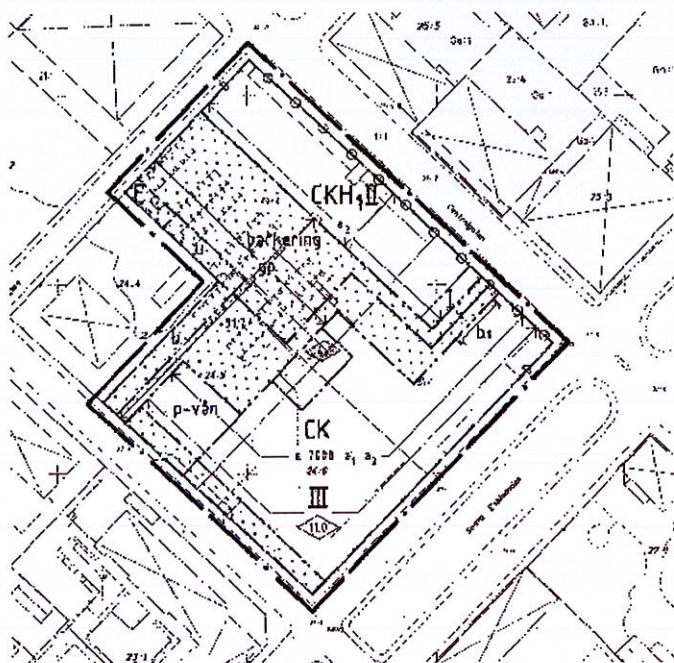
Stadsplan D50 antogs av kommunfullmäktige år 1943 och beslutet fastställdes av kungl. Maj:ts senare samma år. I denna styrs markanvändningen för fastigheten Tierp 24:4 genom användningsbestämmelsen "bostadsändamål fristående" (F) och prickmark. Samma plan reglerar del av Centralgatan och del av Borgmästaregatan som gata.

Stadsplan D78 antogs och vann laga kraft år 1958. Del av denna stadsplan återfinns i nuvarande planområdets nordvästra del, i vilken del av Centralgatan regleras som gata.

Stadsplan D86 antogs av byggnadsnämnden i Tierps köping år 1961 och planen vann laga kraft senare samma år. Planen reglerar del av Rådhusallén och del av Södra Esplanaden som gata.

Stadsplanerna/delar av stadsplanerna D61, D103 samt D104 återfinns inom planområdet, längs med Södra Esplanaden. Dessa planer reglerar Södra Esplanaden som gata och dess allé som park och plantering. Stadsplan D61 antogs år 1949 och planerna D103 samt D 104 vann båda laga kraft i november 1963.

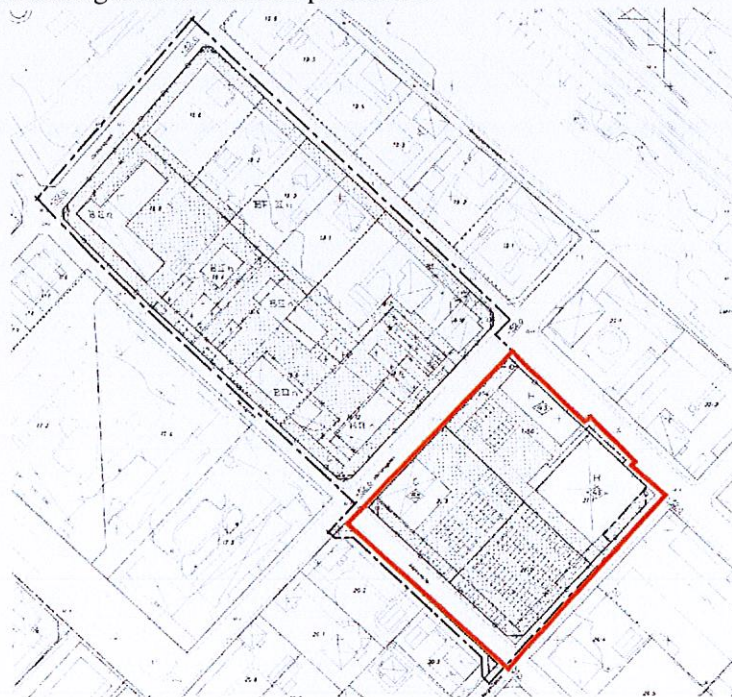
Detaljplanen DP 127 vann laga kraft år 1989. I planen regleras fastigheterna Tierp 24:1, 24:5 och 24:6 som "centrum" och "kontor". I samma plan har Tierp 24:7 användningsbestämmelserna "centrum", "kontor" samt "handel i gatuplan".



DP 127

Del av detaljplan DP129 återfinns i planområdets södra del och reglerar del av Södra Esplanaden som gata samt park, planen vann laga kraft år 1981.

DP137 vann laga kraft år 1980 och berör planområdets nordvästra kvarter. I planen regleras fastigheterna Tierp 21:1, 21:2, 21:4 samt 1:50 som handel (H) medan Tierp 21:3 regleras som centrumverksamhet (C). Fastigheterna är i planen också rigoröst täckta med prickmark.



DP 137, röd markering visar den del av planen som återfinns inom planområdet.

DP185 reglerar den norra delen av Södra Esplanaden som gata och park. Planen vann laga kraft år 1997.

Tomtindelning

I planområdet återfinns tomtindelningarna Stängslet (13) och (278) samt Lejonet (87).

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

Markanvisningsavtal

För fastigheterna Tierp 24:5, 24:6 och del av Tierp 24:1 har ett markanvisningsavtal upprättats mellan kommunen och en exploatör som genom markanvisningstävling har utsetts. Markanvisningsavtalets innehåll redovisas under planbeskrivningens genomförandedel och markanvisningsavtalet finns i sin helhet bifogat planhandlingarna.

3. PLANDATA

3.1 Geografiskt läge

Planområdet återfinns i den centrala delen av Tierps köping. Planområdet omges av bebyggelse som inrymmer såväl verksamheter av centrumkaraktär som bostäder och samlingslokaler.

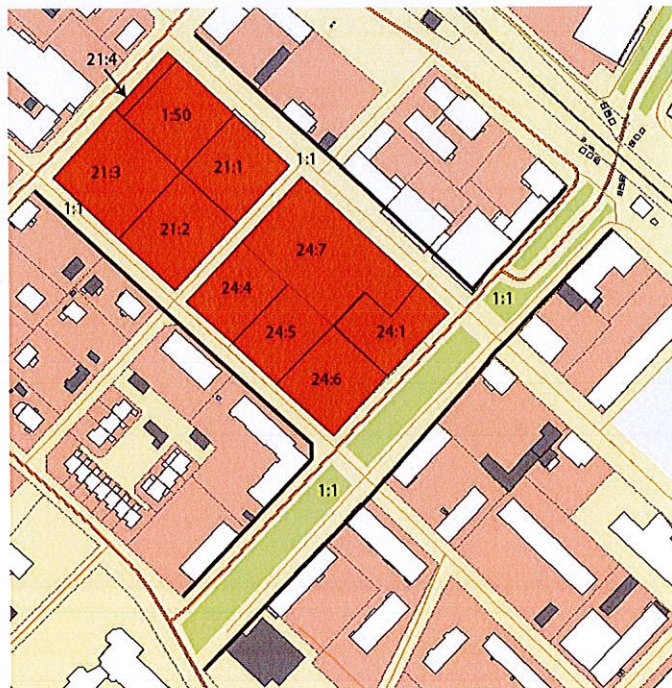
3.2 Areal

Planområdet omfattar en yta av ca 3,4 hektar.

3.3 Markägförhållanden

Fastigheterna Tierp 1:1, 24:1, 24:5 och 24:6 ägs av Tierps kommun.

Fastigheten Tierp 24:7 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Tierpsbyggen AB. Fastigheterna Tierp 21:1, 21:2 21:3, 1:50, 21:4 samt 24:4 är i privat ägo.



4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

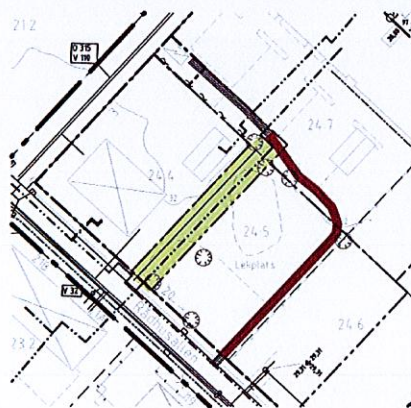
4.1 Statliga intressen

Inom planområdet återfinns inga statliga intressen, 120 - 150 meter nord och nordost om planområdet återfinns riksintresset för järnväg. Planförslaget bedöms dock inte påverka eller påverkas av detta riksintresse.

4.2 Underjordiska ledningsdragningar

Områden markerade med "u" på plankartan får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till ledningar för reparation och underhåll försvåras. Ett u-område innebär inte automatisk en ledningsrätt, en sådan ansöks om genom en lantmäteriförrättning (*se planens genomförandedel*).

I planområdets sydvästra del återfinns ett u-område, inom detta finns fjärrvärmeledningar. Inom området finns också en strömkabel. Denna föreslås omlokaliseras till samma ledningsgrav som fjärrvärmeledningen, för att frigöra en större byggyta inom Tierp 24:5. Ledningarnas läge visualiseras på följande karta.



Strömkabeln som föreslås flyttas visualiseras som röd linje. Den ledningsgrav som innehåller ledningar för fjärrvärme visualiseras som grönt område.

På fastigheten 21:3 finns i det västra hörnet en fjärrvärmeledning som på plankartan har försetts med ett u-område. De ledningsrätter som finns inom planområdet redovisas i plankartan.

4.3 Samhällsservice

Planområdet är beläget i centrala Tierp och har därför mycket god tillgång till samhällsservice.

4.4 Natur

Till största del utgörs planområdet av grusade och asfalterade parkeringsytor, bebyggelse och vägar. Vid ett genomförande av planförslaget kommer delar av områden som i nuläget utgörs av grusade och/eller asfalterade planer att bebyggas för bostadsändamål, som då kommer att förses med tillhörande utemiljö. Med detta som bakgrund kan ett genomförande av planen innebära en positiv effekt för naturvärden inom dessa delar av planområdet.

De ytor som idag är "gröna" och som kan komma att gå förlorad till förmån för bostadsbebyggelse är dels den nordvästra delen av Tierp 24:5, där det idag finns en gungställning samt en gräsyta, ett mindre buskage och ett fåtal träd. Området bedöms inte vara av intresse ur ett naturvärdesperspektiv. Ytan sköts

idag som parkmark, varför tillkomsten av utemiljö kring de föreslagna bostäderna anses kunna kompensera för denna yta.

Den östra delen av planområdet utgörs av Södra Esplananden. Med sina två parallella gaturum och den där emellan dubbelsidiga allén av parklind utgör Esplanaden ett grönt inslag i köpingen, som förbinder de annars avskilda stadsdelarna norr och söder om järnvägen.

Esplanaden utgör idag främst en estetisk, rekreativ och biologisk funktion, som ett sammanhängande grönstråk i köpingens mest tätbebyggda delar. Ett bevarande av Esplanaden som ett trädplanterat grönstråk genom tätbebyggelsen är viktig, inte minst ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv, men även utifrån sina biologiska och upplevelsemässiga värden i staden.

Planförslaget möjliggör för ett långsiktigt bevarande av Esplanaden som ett trädplanterat grönstråk liksom för ett utökat utnyttjande av grönstråket genom ett promenad- och/eller cykelstråk i allén.

4.5 Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Inom planområdets västra del, på fastigheten Tierp 24:4 har en markförorening kopplad till åkeri- och bilvårdsverksamhet identifierats men avslutats utan vidare åtgärd. Denna förorening bedöms inte vara av sådan omfattning eller typ som påverkar planförslagets lämplighet.

På fastigheterna Tierp 1:50 och 21:1 har en markförorening kopplad till bilförsäljning som tidigare funnits på platsen identifierats. Markföroreningen har tilldelats riskklass 3 "måttlig risk", enligt MIFO (*metodisk inventering av förorenade områden*) och avslutats utan åtgärder. På Tierp 21:1 finns idag en byggnad i ett plan, innehållande matvaruhandel. Tierp 1:50 är asfalterad och används som parkeringsyta till matvarubutiken på Tierp 21:1. Då utförande av en miljötekniskutredning och eventuella åtgärder av de potentiella föroreningarna skulle kräva ett avbrott för fastighetens nuvarande verksamhet förses fastigheterna med villkor för lov (a₁) (*startbesked för nybyggnation får inte ges förrän den eventuella markförorening som kan finnas inom de fastigheter som omfattas av bestämmelsen har identifierats och vid behov åtgärdats och godkänts av tillsynsmyndighet*).

Om arbeten som leder till omfördelning av markmassor ska genomföras i områden med markföroreningar ska verksamhetsutövaren samråda med tillsynsmyndighet. Verksamhetsutövare har även skyldighet att underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks föroreningar i samband med åtgärder. Skulle det i samband med åtgärder på ett objekt, där det inte krävts in en anmälan, upptäckas en förorening kan kommunen stoppa arbetet och i efterhand kräva in en anmälan.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för del av området (fastigheterna Tierp 24:1, 24:5 och 24:6) genomfördes under hösten 1986. I denna konstateras det att området generellt har ett jordlager av sediment med ett djup mellan 3 och 5 meter. Sedimentlagret utgörs främst av finjord med finsandig silt som dominerande jordart. Det förekommer också inslag av lera som tunna skikt eller som inslag i siltjorden. Under jordlagret finns ett fast lagrat moränlager som utgörs av relativt grova moränsorter. Övriga delar av planområdets markbeskaffenhet utgörs främst av silt och glacial lera. Vid byggnation i planområdet ska hänsyn tas till de rådande geotekniska förhållandena och mer djupgående geotekniska undersökningar vid behov tas fram.

Dagvatten

Det kommunala dagvattennätet med tillhörande gatubrunnar finns utbyggt kring planområdet och de aktuella fastigheterna ligger inte inom översvämningsområde. I största möjliga mån förespråkas lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdets fastigheter (LOD). Detta kan till exempel uppnås genom att så stora ytor som möjliga tillåts bestå av genomsläppligt material och att det intill större hårdgjorda ytor anläggs svackdiken. Beträffande fastigheterna Tierp 24:5, 24:6 och del av Tierp 24:1 har exploatören via upprättat markanvisningsavtal förbundit sig att hantera dagvatten inom de egna fastigheterna.

Parallellt med detaljplanarbetet planerar kommunen för kapacitetsökande åtgärder för dagvattensystemet kring planområdet, för att kunna omhänderta områdets dagvatten men också ha kapacitet för framtida förändringar.

Planområdet utgörs i dagsläget främst av vägar, gator och parkeringsytor. Vid ett genomförande av planförslaget kommer områdets vägar att till största del förbli oförändrade. Områdets parkeringsytor kommer att bebyggas för bostäder och centrumverksamhet men också förses med tillhörande utemiljöer, vilka erbjuder en naturligt bättre fördröjning och omhändertagande av dagvatten än vad samma ytor gör i nuvarande form.

Utifrån ovan nämnda förutsättningar och åtgärder gör kommunen bedömningen att områdets dagvatten kan hanteras på ett säkert sätt.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkten Västland enligt Länsstyrelsens förordande från 2000. Länsstyrelsens upprättade vattenskyddsföreskrifter gäller inom planområdet. Vattenskyddsföreskrifterna har som syfte att skydda allmänna vattentäkter från föroreningar och minskning av grundvatten. Se Länsstyrelsens vattenskyddsföreskrifter för vad som gäller för verksamheter inom yttre vattenskyddsområde.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) är planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon.

I enlighet med översiktsplanen bör därför radonmätning göras inför slutbesiktning vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Transport av farligt gods på Ostkustbanan

Ostkustbanan som passerar nordöst om planområdet är en transportled för farligt gods. En riskutredning med avseende på detta genomfördes 2013-08-28, i samband med planlägningsarbetet för fastigheterna Tierp 25:1 – 25:5 (DP 1041 och DP 1045). I denna utredning identifierades potentiella risker som skulle kunna ha en negativ påverkan på dessa fastigheter.

För fastigheterna Tierp 25:3-25:5 fastslogs i utredningen att inga riskreducerande åtgärder var nödvändiga då området ur risksynpunkt befann sig på ett behörigt avstånd från järnvägen. Aktuellt planområde befinner sig på ännu större avstånd från järnvägen och riskreducerande åtgärder bedöms således inte vara nödvändiga.

Buller

I och kring planområdet finns ingen industri eller verksamhet av störande karaktär. De källor för buller som finns kring planområdet utgörs således av Ostkustbanan och närliggande gator.

Buller vid fasad

Vad det gäller trafikbuller vid bostäder finns det en av riksdagen framtagen förordning (Förordning 2015:216). I förordningens 3 § framgår att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

1. 55 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 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Förordningen fortsätter sedan att i 4 § konstatera att 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-

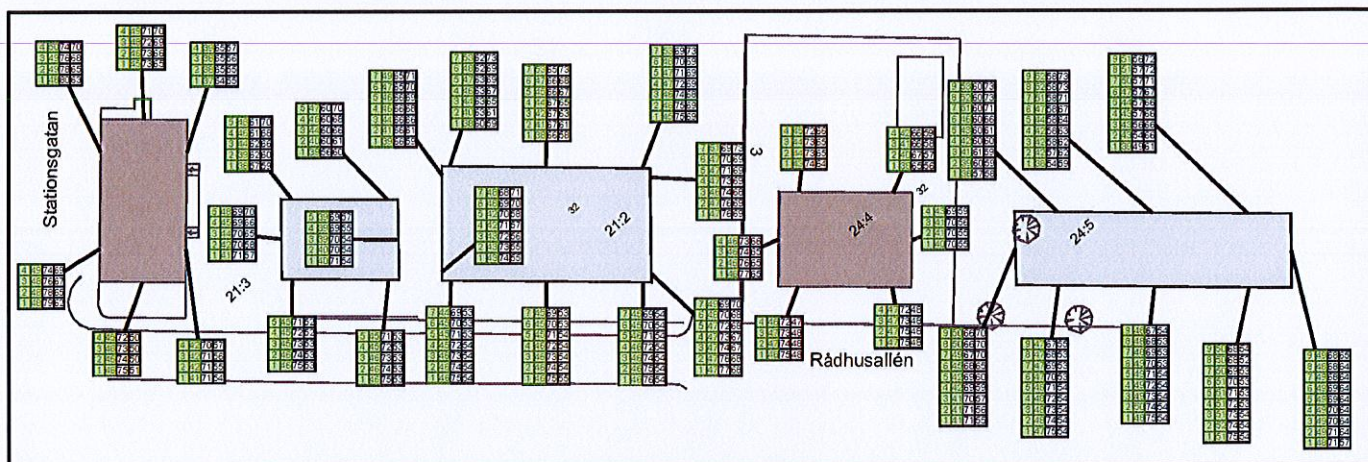
och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

I 5 § konstateras sedan att om den ljudnivå om 70 dBA 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.

För aktuellt planarbete har en bullerutredning tagits fram för området (SWECO 2016-03-30). I utredningen har utgångspunkten varit den prognosticerade spår- och vägtrafiken för år 2030. Resultatet för ekvivalenta respektive maximala bullervärden för varje våningsplan redovisas på efterföljande bilder samt i bilagd bullerutredning.

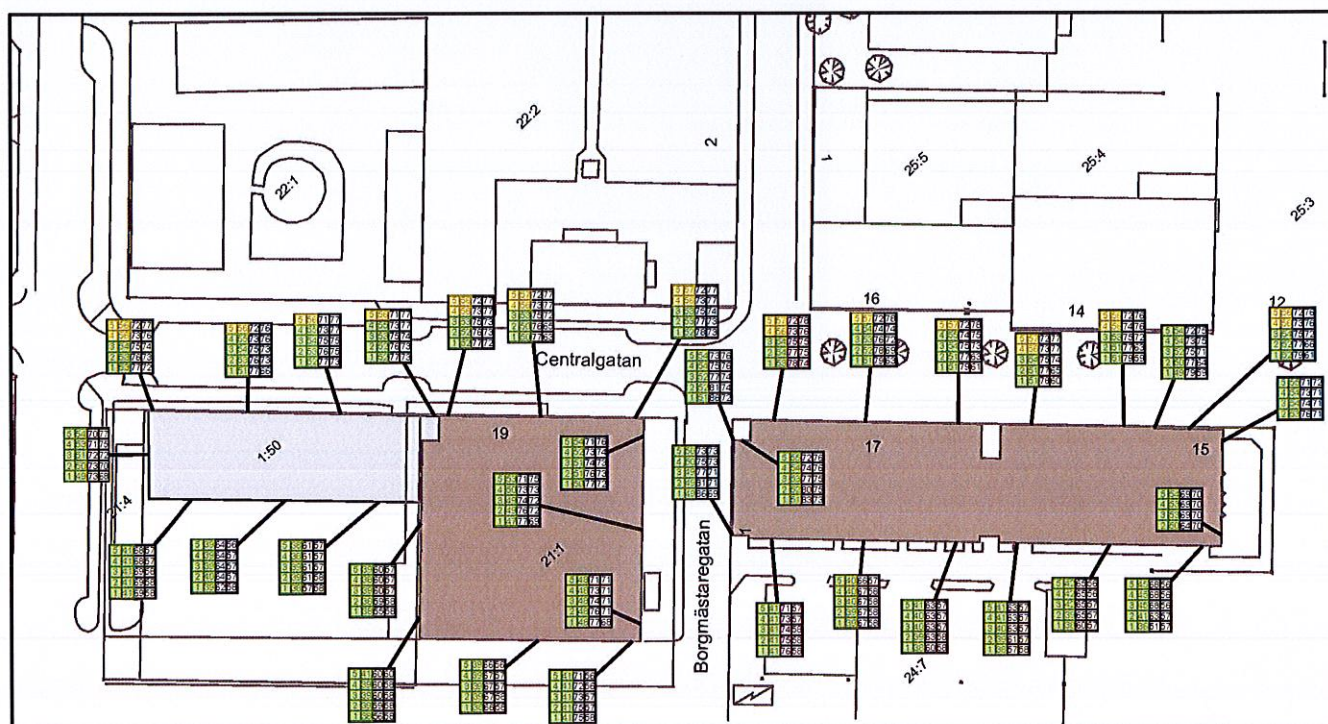
Med bakgrund i de bullerberäkningar som genomfördes i samband med utredningen görs bedömningen att planområdet i stort inte är utsatt för bullernivåer som gör området olämpligt för bostadsändamål, utifrån Riksdagens förordning 2015:216.

För byggnation på fastigheterna Tierp 21:2, 21:3, 24:4 samt 24:5 uppstår inte ekvivalenta bullernivåer över 55dBA mot någon fasad, vilket redovisas på efterföljande karta. Denna karta, liksom de två efterföljande, längre fram i kapitlet är utsnitt från bullerutredningen (SWECO 2016-03-30). I kartorna illustrerar kvadraterna resultatet för en mätpunkt på byggnadens fasad. Den första raden till vänster representerar våningsplan, den andra raden redovisar den ekvivalenta bullernivån, den tredje raden maximal bullernivå från vägar och den sista och fjärde raden maximala bullernivåer från järnvägstrafik. För att förenkla resultatet från bullerutredningen har färgfält lagts ovanpå resultaten, där grönt representerar mätvärden under gränsvärdena för buller ur förordningen, gula fält markerar de värden som ligger strax ovan gällande riktvärden och orangea fält markerar höga bullervärden. Dessa kartor som utgår från SWECO:s utredning men där kommunen har markerat värdena med färg har bilagts bullerutredningen och återfinns i större och mer lättläst format i denna.



Utsnitt ur bullerutredning utförd av SWECO på uppdrag av Tierps kommun (2016-03-30).

För fastigheterna Tierp 1:50, 21:1 och 24:7 visar utredningen att samtliga fasader på föreslagen byggnation klarar kravet på 55 dBA ekvivalent nivå med undantag för några av mätpunkterna 4 samt 5 våningar upp. Dessa värden överskrids dock marginellt (1-2 dBA) och med hänsyn till att värdena längs med Centralgatan är beräknade på en trafikhastighet av 30 km/h trots att gatan är ett gångfartsområde görs bedömningen att dessa fastigheter är lämpliga för bostadsbyggnation med hänsyn till förordningens (2015:216) tredje paragraf.

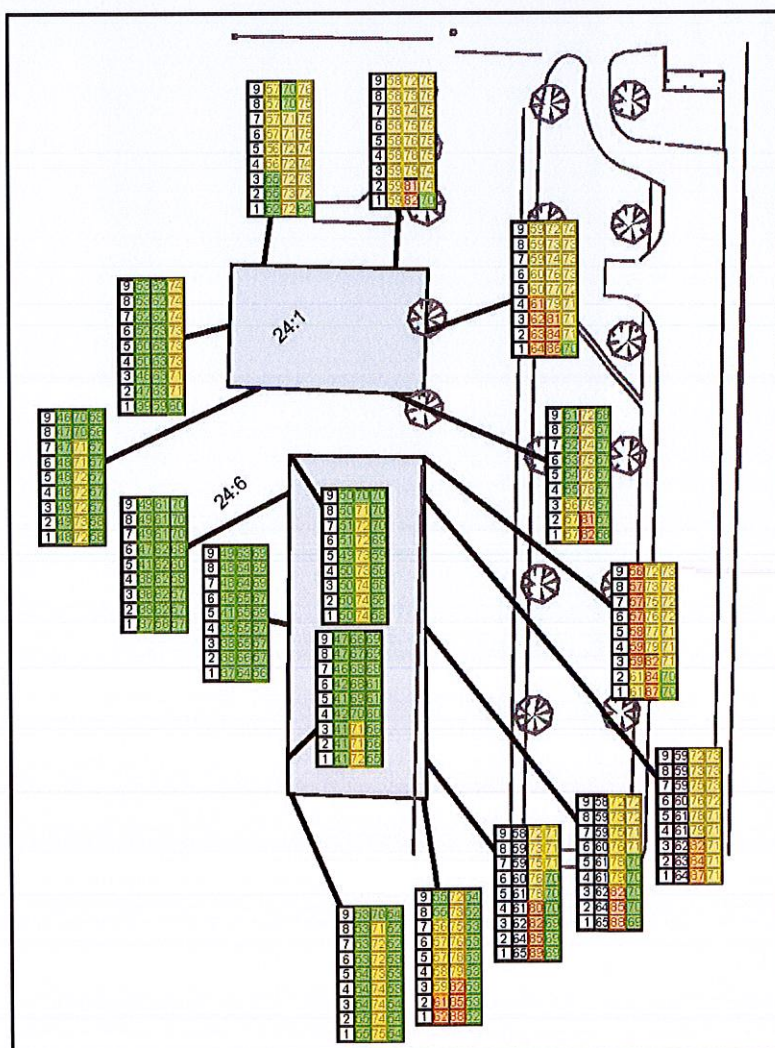


Utsnitt ur bullerutredning utförd av SWECO på uppdrag av Tierps kommun (2016-03-30).

För byggnation på fastigheterna Tierp 24:1 och 24:6 uppstår ekvivalenta bullernivåer över 55 dBA, främst för fasader mot Södra Esplanaden.

Utifrån förordningens fjärde och femte paragraf är bostadsbebyggelse lämpligt om "tyst sida" kan anordnas. Tyst sida innebär enligt förordningens definition att hälften av bostadsrummen skall kunna vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå (60 dBA för lägenheter under 35 m²) inte överskrider och där den maximala bullernivån inte överskrider 70dBA. Om 70 dBA ändå överskrids bör detta inte ske med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme (dvs. 80 dBA). Enligt förordningens skrivning om "tyst sida" och utförd bullerutredning framgår det att Tierp 24:6 är lämplig för bostadsändamål, då sådan kan uppvisas.

För Tierp 24:1 kan "tyst sida" uppnås på föreslagen byggnations västra, sydvästra samt nordvästra sida. Bullernivåerna mot östra, sydöstra samt nordöstra sidorna av byggnaden är höga och bör genom tekniska åtgärder (ventiler, fönster inglasade balkonger m.m.) reduceras. Sådana åtgärder förespråkas för hela området för att uppnå så goda inomhusmiljöer som möjligt men uppmuntras särskilt för fasader mot Södra Esplanaden där områdets högsta bullervärden har uppmätts.



Utsnitt ur bullerutredning utförd av SWECO på uppdrag av Tierps kommun (2016-03-30).

Buller uteplats

I anslutning till bostäder skall erforderlig uteplats med bullernivåer under 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximalt kunna anordnas. Uteplats kan utgöras av enskilda balkonger tillhörande varje lägenhet eller av en gemensam gård. Uteplatser som uppfyller bullerkraven kan uppnås för samtliga fastigheter inom planområdet genom gemensamma uteplatser på marknivå, vilket kan avläsas från färgfälten i bullerutredningens kartor. Om en gemensam uteplats som uppfyller bullerkraven finns att tillgå kan balkonger anordnas trots att bullernivåer överskrids, dessa kan erbjuda andra värden än "tystnad", så som utsikt m.m. och fungerar dessutom bullerdämpande för fasad.

Slutsats kring buller

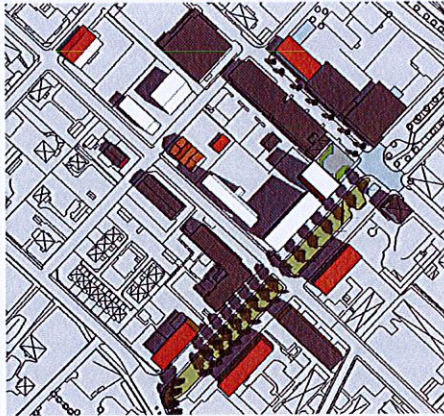
Vad beträffar buller i planområdet kan sammanfattningsvis sägas att bullernivåer inom hela planområdet generellt är goda, med mindre undantag för fasader mot Södra Esplanaden. Genom att tyst sida kan uppvisas och med hänsyn till lägets övriga samhällsmässiga vinster samt de tekniska åtgärder som kan vidtas vid materialval och utformning görs den slutgiltiga bedömningen att planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse utifrån buller.

Skuggning

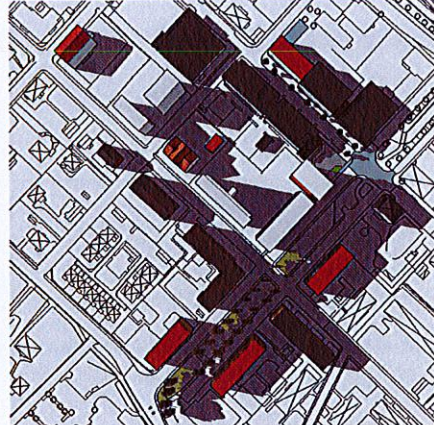
Då planförslaget möjliggör för högre taknockhöjder än vad gällande planer gör kan en konsekvens av dess genomförande således komma att bli ökad skuggning på intilliggande områden. Den förslagna taknockshöjden för fastigheterna Tierp 24:1, 24:5 och 24:6 är 25 meter. För fastigheten Tierp 21:2 är föreslagen taknockshöjd 20 meter. Även fastigheten Tierp 24:7 får i detaljplanen en utökad taknockshöjd (15 meter) till skillnad från dagens två våningar.

Som en del av planarbetet har en skuggstudie genomförts och utifrån denna görs bedömningen att de skuggor som uppkommer till följd av de nya byggnaderna inte kommer innebära någon betydande påverkan för omgivningen. Det rör sig inte om en konstant skuggning utan skuggbilden förflyttas över dagen.

Kl 09:00 21 juni

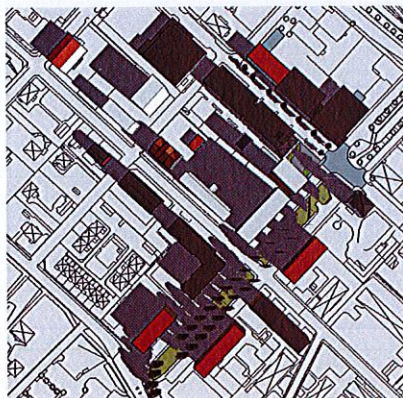


Kl 18:00 21 juni

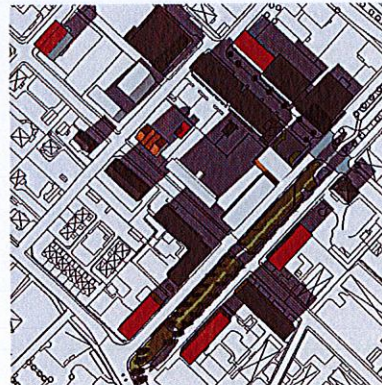


Bilden visar skuggbildens utbredning vid högsta tillåtna byggnadshöjd (25 m) den 21 juni kl 09:00 och 18:00. Den nya bebyggelsen har i bilden vita tak.

Kl 09:00 21 mars/sep



Kl 15:00 21 mars/sep



Bilden visar skuggbildens utbredning vid högsta tillåtna byggnadshöjd (25 m) den 21 mars/sep kl 09:00 och 15:00. Den nya bebyggelsen har i bilden vita tak.

4.6 Stads- och landskapsbild

Kvarteren och gatusträckningarna utmed järnvägen utgör Tierps äldsta delar, präglade av köpingens första stadsplan från 1892. I de strikt geometriska kvarteren närmast järnvägen återfinns främst stenstadsbebyggelse i form av större affärs- och bostadshus från förra sekelskiftet till 1920-tal. Bebyggelsens karaktär, liksom den breda trädbeklädda esplanaden skänker en stadsmässighet åt denna centrala del av stationssamhället. I Tierps kommuns översiktsplan betonas att den tydliga rutnätsstrukturen hos kvarteren närmast järnvägen ska bevaras.

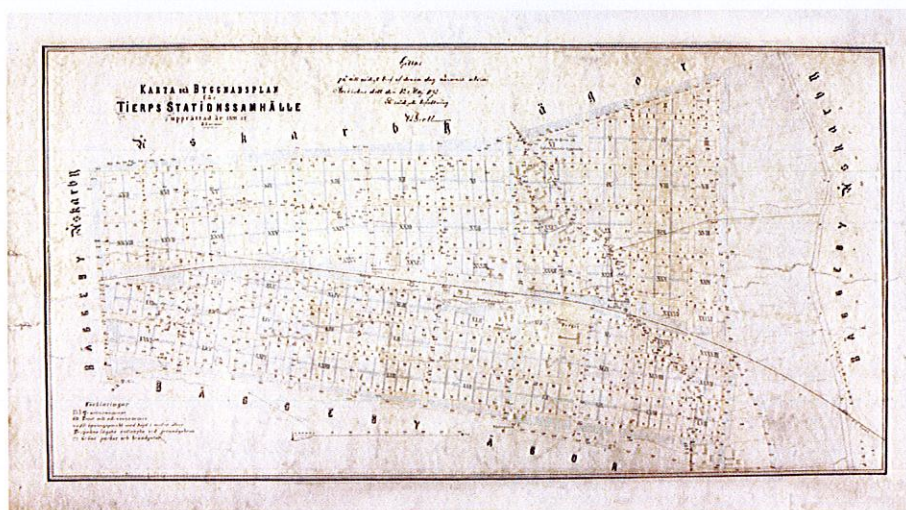
Bebyggelsen längs Centralgatan, väster om Södra Esplananden, utgörs av centrumbebyggelse från främst 1950-1970-tal. Bebyggelsen är i två plan med handel- eller verksamhetslokaler på bottenplan och kontorslokaler eller bostäder på övre plan. Kvarteren längre söderut, på ömse sidor om Södra

Esplanaden, präglas av flerbostadshusbebyggelse främst i tre plan. Bebyggelsen är från 1940-1970 tal där många av byggnaderna innehar en tidstypisk lamellform, orienterade efter gaturummens sträckning.

Tierps esplanader

En bred trädplanterad esplanad återfinns alldeles i anslutning till aktuellt planområde. Esplanaden sträcker sig i sydväst/nordostlig riktning som en ryggrad genom hela köpingen. På sin väg korsar Esplanaden järnvägen och bildar således en sydlig och en nordlig del – Södra respektive Norra Esplanaden. Esplanaden utgör ett för Tierps tätort väldigt karaktäristiskt element i stadsbilden. Med sina två parallella gaturum och den där emellan dubbelsidiga allén av parklind utgör Esplanaden ett grönt inslag i köpingen, som förbinder de annars avskilda stadsdelarna norr och söder om järnvägen.

Esplanaden har gamla anor. Dess ursprung går att härleda ända tillbaka till Tierps första stadsplan som fastställdes år 1892 av Kungl. Maj:t. Stadsplanen utarbetades av Z. Larsson som var stadsingenjör och brandchef i Uppsala. Planen är rejält tilltagen och indelar köpingen i en strikt rutnätstruktur med rätvinkliga kvarter på var sida om järnvägen. I öster och väster föreslogs två breda esplanader som båda avsåg korsa järnvägen. Esplanaderna var tänkta att tjäna som brandgator. Den östligaste av planens två tilltänkta esplanader anlades och utgör idag Tierps Södra och Norra Esplanad.



Tierp stadsplan 1892.

En ny detaljplan från 1990-talet kom att omgestalta plankorsningen mellan Södra och Norra Esplanaden och järnvägen. Vägdragningen sänktes i en gatuport under järnvägen och den östliga av Södra Esplanadens två parallellgator avspärrades i norr och söder för att hindra genomfart. De ursprungliga trädplanteringarna allra närmast järnvägen ersattes i samband med vägsänkningen av nya lindar som planterade på var sida om den nya

vägdragningen. Esplanaden kom genom den nya vägomdaningen att bitvis få en helt ny karaktär.

Idag fyller esplanaden främst en estetisk, rekreativ och biologisk funktion som ett sammanhängande grönstråk i köpingens mest tätbebyggda delar. Ett bevarande av esplanaden som ett trädplanterat grönstråk genom tätbebyggelsen är viktig inte minst ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv, men även utifrån sina biologiska och upplevelsemässiga värden i staden.

Södra esplanaden är idag relativt outnyttjad. Genom planförslaget möjliggörs för ett långsiktigt bevarande av esplanaden som ett trädplanterat grönstråk liksom för ett utökat utnyttjande av grönstråket såsom genom ett promenad- och/eller cykelstråk i allén.



Bild av allén vid den Södra Esplanaden.

Centrumplan

År 1989 uppdrog kommunfullmäktige byggnadsnämnden att arbeta fram en centrumplan för Tierps köping, detta resulterade i 1991 års centrumplan. I denna konstaterades vikten av ett attraktivt centrum som kan erbjuda ett brett utbud av handel och service. Vidare fastslås vikten av att miljön erbjuder ytor för möten och vila, i form av torg, bänkar osv. För det aktuella planområdet (omskrivet som Kv. Lejonet) konstaterar man i utredningen att det är önskvärt att de tomma ytorna bebyggs, för att skapa ett mer händelserikt och levande centrum. Aktuellt planförslag innebär att Freedners torget säkras i plan och att de tomma ytorna kan bebyggas för bostäder och centrumverksamhet. Planförslaget innebär vidare att bebyggelsen ska placeras i direkt anslutning mot gaturummet vilket bidrar till en mer stadsmässig karaktär på centrum. I centrumplanen föreslås också en utökning av taknockshöjd för Tierp 24:7,

vilket planförslaget medger för. Med detta som bakgrund görs bedömningen att planförslaget bidrar till ett förverkligande av centrumplanen.

Kulturmiljö

Tierp 24:4

På fastigheten Tierp 24:4 återfinns en bostadsbyggnad med spritputsfasad och ett uthus för bland annat garage, också detta med spritputsfasad. Bygglov för dessa byggnader lämnades in år 1930. Under planarbetet uppmärksammades dessa byggnader som potentiellt intressanta ur ett kulturmiljöperspektiv varför kommunantikvarien uppdrogs att göra en bedömning av byggnadernas kulturvärden. Detta resulterade i den kulturhistoriska bedömning som ligger till grund för de skyddsbestämmelser som byggnaderna tillskris i aktuellt planförslag. Utredningen för fastigheten har bilagts planen.

I utredningen konstateras att huvudbyggnadens arkitektoniska stil är en enkel form av 20-talsklassicism, även om den är byggd på 30-talet. Viktiga element för byggnadens karaktär är den ljusa putsade fasaden, den symmetriska fönstersättningen med spröjsade fönster i kontrasterande kulör och takformen med brutet tak och frontespiser. De enskilda element som har tydligast påverkan på byggnadens karaktär är gavlarnas balkonger med räcken av smidesjärn, hörnlisenerna med deras avslut i takfoten samt de små femkantiga vindsfönstren.

Helheten är mycket sparsmakad med få dekorativa element. Detta gör byggnaden känslig för förändring då även mindre åtgärder kan störa balansen så att byggnadens karaktär förändras.



Huvudbyggnaden på Tierp 24:4.

För fastighetens komplementbyggnad konstateras vidare att uthusbyggnaden har mycket av samma värdeelement som huvudbyggnaden, men har en mer praktiskt betonad utformning än den symmetri

som finns i huvudbyggnadens fasaduppbyggnad. De fiskbensmönstrade garageportarna ger byggnaden mycket av dess karaktär.



Uthusbyggnad på Tierp 24:4.

Kommunantikvarien lämnar med bakgrund av kulturmiljöutredningen rekommendationen att:

”huvudbyggnad och uthus föreslås förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. En bestämmelse om utformning av eventuella ny- och tillbyggnader bedöms nödvändig för att bevara karaktären.

Idag är byggnaden ett flerbostadshus och därför gäller inte de s.k. attefallsreglerna, men ett förtydligande bör införas i händelse byggnaden i framtiden görs om till ett en- eller tvåbostadshus, att dessa bygglovsfriheter inte ska gälla på fastigheten”.

I kulturmiljöutredningen rekommenderar kommunantikvarien vidare planbestämmelser för att värna de värden för kulturmiljön byggnaderna utgör var för sig och som fastigheten utgör som helhet. Planbestämmelserna återfinns under kapitel 5 och i den bilagda utredningen som också innehåller en mer djupgående analys av byggnaderna.

Tierp 21:3

Kommunantikvarien har även genomfört en kulturhistorisk bedömning för byggnaden ”Sveasalen” på fastigheten Tierp 21:3.

I utredningen konstateras att arkitekturen för Sveasalen är 20-talsklassicism, det vill säga en stram och enkel arkitektur med inslag av klassiska element. Byggnaden är uppförd år 1924 och innehöll då ordenslokaler för Logen Svensken av IOGT, bostadslägenhet om 2 rum och kök samt en bio. Formen på byggnaden är mycket karaktäristisk med två högadelar i sidorna och den

lite lägre mittdelen. Kopplat till detta är också takformen med tvärgående valmat tak på högdelarna och längsgående sadeltak på mittdelen. Taken på högdelarna är också lätt svängda.



Fasad mot nordväst och sydväst. En strikt symmetrisk fönstersättning med småspröjsade fönster i en grön kulör som kontrast till den ljusgula slätputsen.



Fasad mot nordöst och sydöst. På gårdssidan finns en arkad med fyra rundbågade valv som vilar på pelare med tydligt markerade imposter.

Kommunantikvarien bedömer att byggnaden är värd att bevara då den har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden är en representant för den framtidstro som fanns i Tierps köping under den tidigare delen av 1900-talet. Identitetsvärdet i en byggnad som har haft en publik verksamhet är ofta större än enskilda privata byggnader. Sveasalen, vilken har fungerat som samlingssal och periodvis som biograf, har enligt bedömningen ett potentiellt högt

identitetsvärde för tierparna. Byggnaden bedöms även ha ett estetiskt värde med den speciella byggnadsformen och arkaden.

Byggnadens exteriör är mycket lite förändrad sedan den byggdes, vilket har konstaterats genom ett granskande av gamla fotografier och bygglovsansökningar. Detta innebär att bevarandevärdet höjs ytterligare.

Med bakgrund i den kulturhistoriska bedömningen föreslår kommunantikvarien att byggnaden:

”förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. En bestämmelse om utformning av eventuella ny- och tillbyggnader bedöms nödvändig för att bevara karaktären. ”

Idag är byggnaden inte ett en- eller tvåbostadshus och därför gäller inte de skattefallsreglerna, men ett förtydligande bör införas i händelse byggnaden i framtiden görs om till ett en- eller tvåbostadshus, att dessa bygglovsfriheter inte ska gälla på fastigheten.

Planbestämmelserna återfinns under kapitel 5 och i den bilagda utredningen som också innehåller en mer djupgående analys av byggnaden.

4.7 Trafik

Kollektivtrafik

Knappt 200 meter nordväst om planområdet finns Tierps station, som är kommunens största hubb för kollektivtrafik. Verksamheter som etablerar sig på platsen kan således nås på ett enkelt sätt av kunder utan bil. Det samma är gällande för bostäder och arbetsplatser inom planområdet. Längs med Södra Esplanaden finns idag en hållplats på den östra sidan om denna, mot allén till.

Trafiksituationen

Planområdet kantas i öster av Södra Esplanaden, som är en vägsträcka med en tillåten hastigheten av 50 km/h. Det är enbart den västra sidan av Esplanaden som idag nyttjas som genomfartsled. På planområdets norra sida löper Centralgatan. Den östra del av Centralgatan är ett så kallat gångfartsområde, där fordonens framfart ska anpassas efter fotgängarnas villkor. De västra delarna av Centralgatan har en tillåten hastighet om 30 km/h. Syd/sydväst om planområdet sträcker sig Rådhusallén, skyltad hastighet för denna sträcka är 50 km/h. Borgmästargatan skär mitt igenom planområdet, mellan Kv. Lejonet och Stängslet, hastigheten för gatan är 50 km/h. I planområdets västra/nordvästra ände ligger Stationsgatan, vilken har den skyltade hastigheten 50 km/h.

Då området i fråga är lokaliserat i köpingens centrum finns det ett flertal källor som genererar trafik. Det finns ett stort antal boende i planområdets närhet, det finns också ett stort utbud av såväl matvarubutiker som caféer,

restauranger, detaljhandel och arbetsplatser, vilka alla ger upphov till trafik. Tierp 24:5, 24:6 och del av Tierp 24:1, som i nuläget utgörs av en grusplan nyttjas som parkering trots att det inte är en officiell sådan. Även fastigheten Tierp 1:50 utgör idag parkering till närliggande butik. Den faktiska användningen av dessa fastigheter genererar således idag också trafik till området.

Planförslagens påverkan på trafik

För trafiksituationen i området innebär den förändrade markanvändningen för fastigheterna Tierp, 24:1, 24:5, 24:6 och 24:7 att fler människor kan bosätta sig på platsen och således bidra till fordonsrörelser i dess närområde. Denna förändring bör dock ses i skenet av gällande detaljplan (DP 127) som medger för verksamheter och kontor i tre våningsplan inom fastigheterna och dagens reella markanvändning (parkering) som genererar en kontinuerlig ström av fordonsrörelser.

Ett tillskott av bostäder i området kan komma att generera fordonsrörelser, men dessa är mer begränsade till de perioder när boende rör sig till och från fastigheterna och skapar inte samma kontinuerliga ström som dagens parkeringsyta ger upphov till. Vidare innebär det centrala och pendlarnära läget att de boende vid resor inte heller är beroende av bil.

Angörning till gatunätet från fastigheterna Tierp 24:1, 24:5 och 24:6 ska ske mot Rådhusallén, vilket i planen säkras genom ett utfartsförbud mot Södra Esplanaden. Utfartsförbud åläggs även längs med Centralgatan.

Vad det beträffar förlusten av den grusade ytan på Tierp 24:1, 24:5 och 24:6 som används som provisorisk parkeringsplats bedöms inte detta leda till en brist på parkeringsplatser i köpingens centrala delar. På Stora salutorget, knappt 100 meter från aktuellt planområde finns en mycket stor parkeringsyta som sällan är fullt utnyttjad. På den norra sidan om järnvägsstationen är en ny pendlarparkering under anläggande och områdets större butiker har egna kundparkeringar.

Grusytan (Tierp 24:1, 24:5 och 24:6) har dock tillsammans med parkeringar efter Centralgatan nyttjats av besökare till de av områdets butiker som inte har egna parkeringsytor. För att kompensera för del av de parkeringsplatser som försvinner i dessa butikers direkta närhet föreslås anordnandet av parkeringsplatser längs sidorna av Södra Esplanaden, så kallad kantstensparkering.

Kantstensparkering är en parkeringslösning som är yteffektiv, vilket innebär att mindre mark behöver tas i anspråk per parkeringsplats i jämförelse med annan typ av parkering. Genom att anlägga parkering utmed Södra Esplanaden genereras också liv och rörelse till gatan, vilket ger en närvaro och dynamik

till stadsmiljön. Denna parkeringsform regleras vid ett genomförande med lokala trafikföreskrifter. Uppemot 30 stycken parkeringsplatser kan anordnas längs med Esplanadens västra sida genom denna lösning.

Planförslaget möjliggör även för en separat gång- och cykelväg inom området för PARK i Södra Esplanaden. Genom att separera gång- och cykelväg från biltrafik minskar olycksrisken för gång- och cykeltrafikanter och skapar ett trevligt gång- och rekreationsstråk.

Trafiklösningar

För att kompensera för den provisoriska parkeringen på fastigheterna Tierp 24:6 och 24:1, som i planförslaget ges bestämmelsen bostad (B) och centrum (C), föreslås kantstensparkeringar förläggas längs Södra Esplanadens västra sida. Ett tillskott på omkring 30 stycken parkeringsplatser kan anordnas på detta sätt. Genom att bredda trottoaren i anslutning mot korsningarna skapas en tydligare inramning av området för parkering. Parkeringsområdet föreslås tydliggöras med kantsten. Den beräknade vägbredden trots parkeringar blir 6,5 meter vilket är tillräckligt för att två lastbilar ska kunna mötas.

Den östra delen av Södra Esplanaden, som idag inte är öppen för genomfartstrafik, används redan för parkering, längs med vägbanans sidor. I den sydliga delen, i riktning mot Gävlevägen sker parkering i båda riktningarna medan det i den norra delen endast är parkering längs den östra sidan. I planen föreslås att parkering även sker på den västra sidan vilket möjliggör för ytterligare parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafiken föreslås ledas separat i allén, med tydliga övergångar vid korsningarna mot Gävlevägen, Rådhusallén och Centralgatan, på så vis kan en säkrare trafikmiljö för gång- och cykeltrafikanter uppnås. Åtgärderna möjliggör således även för att den trottoar som löper längs alléns västra sida kan tas bort. På så vis kan vägbredden utökas, vilket då möjliggör för kantstensparkeringar längs med Södra Esplanaden.

Vid korsningen Gävlevägen/Södra Esplanaden föreslås GC-vägen få en gång- och cykelöverfart istället för dagens övergångsställe, för att både öka trafiksäkerheten för cyklisterna och för att bidra till ett mer sammanhängande cykelvägnät.



Södra Esplanadens östra vägbana är idag inte ansluten till Gävlevägen, dessa vägsträckningar skiljs åt av en mindre gräsyta och en gång- och cykelväg. I planförslaget regleras denna yta med bestämmelsen VÄG, liksom i den för dagen gällande planen för området. Denna bestämmelse möjliggör för att Södra Esplanadens östra vägbana i framtiden kan anslutas till Gävlevägen om behovet skulle finnas. Om detta blir aktuellt krävs mer djupgående trafikutredningar, för utformning av korsningen inför ett eventuellt genomförande.

4.8 Sociala aspekter

Tillgänglighet och jämställdhet

1 kap. 1 § PBL slår fast att syftet med bestämmelserna är att främja en "... samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer".

Bebyggelsens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga utgör ett av de allmänna intressena i 2 kap. PBL som ska följas vid detaljplanering. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kap. 3 § PBL).

Planområdet är direkt kopplat till det redan befintliga gång- och cykelnätet och inom 150-200 meter från planområdet återfinns Tierps station, där kommunikationsmöjligheterna är goda, inte bara inom köpingen utan även vidare inom regionen. Framkomligheten i området bedöms som god då marken inte omfattas av några höjdskillnader.

I och med att planområdet är beläget i de centrala delarna av Tierps köping finns också ett stort utbud av såväl matvarubutiker som caféer, restauranger, detaljhandel och arbetsplatser. Inom en radie av 300 meter från området återfinns förskola, grundskola samt gymnasium. . Omkring en kilometer från planområdet ligger bland annat idrottsplatsen Vegavallen med intilliggande fotbollsplaner samt naturområden, som nås via en planskild korsning.

Barnkonsekvenser

I Policy för barnkonventionen i Tierps kommun, antagen av kommunfullmäktige § 15/2011, står att "Alla beslut och allt arbete i Tierps kommun ska utgå från och göras i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) och gällande svensk lagstiftning". Kommunerna har genom sitt planmonopol ansvar för att införliva barnkonventionen i den fysiska planeringen.

Inom 300 meter från planområdet finns badhuset Aspenbadet. Omkring en kilometer från planområdet ligger bland annat idrottsplatsen Vegavallen samt intilliggande fotbollsplaner och naturområden som nås via en planskild korsning. Lekplatser finns i anslutning till de närliggande skolorna och omkring 300 meter sydväst om planområdet. Detta innebär att det finns lämpliga platser för lek, motion och utevistelse i närområdet vilket plan- och bygglagen ställer krav på (2 kap. 7 § PBL). Parallellt med planarbetet pågår framtagandet av en lekplatsplan där behoven av nya lekplatser kartläggs, detta berör också köpingens centrala delar där avsikten är att kunna anlägga en ny lekplats.

Området har goda gång- och cykelförbindelser både till förskola, skola, stationsområde, idrottsområde med tillhörande motionsspår vilket innebär en mer trafiksäker miljö för barn vilket även medför att barnen i större utsträckning själva kan ta sig till sina fritidsaktiviteter och att även minska de korta bilresorna. De trafikåtgärder planförslagens genomförande innebär bedöms kunna bidra till en säkrare trafikmiljö för området.

4.9 Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att fastigheterna Tierp 24:1, 24:5 och 24:6 kan bebyggas för kontor och centrumverksamheter i upp till 11 meter. Freédners torg kommer fortsatt att vara beläget på kvartersmark. Fastigheten Tierp 24:7 kommer utöver nuvarande bebyggelse att till största delen vara täckt av prickmark, vilket förhindrar komplementbyggnader. Tierp 21:2 kommer fortsatt att vara helt täckt av prickmark och inte bebyggas med bostäder eller centrumverksamhet.

De värden för kulturmiljön som byggnaderna på Tierp 24:4 och 21:3 besitter kommer inte att värnas genom bestämmelser i plan.

5. PLANENS INNEHÅLL

TORG

5.1 Användning av allmän platsmark

Torg

Alla typer av torg med tillhörande verksamhet.

VÄG

Väg

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

PARK

Park

Grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagd. I användningen ingår även komplement för parkens användning. Gång- och cykelväg får anläggas.

B

5.2 Användning av kvartersmark

Bostäder

Ändamålet bostäder tillåter olika former av boende av varaktig karaktär. Boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte. I begreppet bostäder ingår även fritidshus (både helägda och andelshus) samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder (även om boendet kräver ständig tillsyn av personal). Ändamålet bostäder avser även bostadskomplement. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden till exempel gäststuga, garage, parkering, tvättstuga, lekplats och sopsorteringshus för flerbostadshus. Även förskola som är inrymd i flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement. I ändamålet bostäder ingår inte hotell eller vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings.

C

Centrum

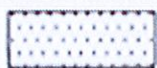
Planen tillåter ändamål centrum. Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, gym, kontor, biograf, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restaurang, hotell med mera. Även parkering som tjänar centrumverksamheten ingår i ändamålet.

E

Tekniska anläggningar

Tillämpas för områden för tekniskt ändamål.

5.3 Egenskapsbestämmelser



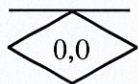
Prickmark

Marken får ej bebyggas.

e₁₀₀

Utnyttjandegrad

För att reglera hur mycket som får byggas på en fastighet används bestämmelser om utnyttjandegrad. I aktuell plan styrs utnyttjandegraden genom angivelse av högsta tillåtna byggnadsarea som % av fastighetens totala area.



Högsta taknockshöjd i meter

Högsta tillåtna nockhöjd angivet i meter räknat från den allmänna platsens markmedelnivå utanför aktuell fastighet. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del.

a₁

Villkor för lov

Startbesked för nybyggnation får inte ges förrän den eventuella markförorening som kan finnas inom de fastigheter som omfattas av bestämmelsen har identifierats och vid behov åtgärdats och godkänts av tillsynsmyndighet. Länsstyrelsen har enligt sin inventering (MIFO) identifierat en potentiell markförorening inom Tierp 21:1 och 1:50 till följd av bilvårdsverksamhet på platsen. På Tierp 21:1 står idag en livsmedelsbutik och Tierp 1:50 är asfalterad och utgör butikens parkering. Att undersöka och åtgärda en potentiell miljöförorening inom fastigheterna skulle innebära avbrott i den befintliga verksamheten, med både logistiska och ekonomiska konsekvenser som följd. Bestämmelsen som den är utformad syftar därför till att säkerställa att den potentiella markföroreningen identifieras och åtgärdas vid tillfälle när nybyggnation skall ske på fastigheterna och markmassor omfördelas. Villkoret för lov syftar alltså inte till att gälla vid mindre åtgärder så som tillbyggnad av fläkthus, nybyggnad av tak för kundvagnar eller liknande mindre åtgärder inom ramen för befintlig verksamhet.

p₁

Placeringsbestämmelse

Huvudbyggnad ska placeras i direkt anslutning mot väg alternativt i direkt anslutning mot förgårdsmark. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande bebyggelsen ska uppföras med fasaden mot gatulivet, för att bidra till en stadsmässig karaktär och skapa en tyst sida mot innergården.

q₁

Skyddsbestämmelse

Fastigheten bedöms utgöra sådana värdefulla byggnader och bebyggelseområden som avses i PBL 8 kap 13 §, vilket innebär att bygglovfriheten i PBL 9 kap 4a-4c §§ inte gäller.

- f_1 *Utformningsbestämmelse*
Ny- och tillbyggnad ska utformas och placeras med hänsyn till huvudbyggnadens karaktär.
- f_2 Balkong får kraga högst 1,6 meter från fasadliv ut över allmän plats med en lägsta frihöjd på 6,0 meter.
- r *Rivningsförbud*
Byggnaden får inte rivas.
- k *Varsamhetsbestämmelser*
- k_1 Byggnadens takform ska bibehållas. Taket ska vara klätt med tegel eller tegelröda betongpannor.
- k_2 Frontespisernas utformning ska bibehållas.
- k_3 Fasaden ska vara i ljus puts med avvikande struktur och/eller nyans på hörnlisener och fönsteromfattningar. Lämpliga kulörer är bruten vit, ljusgul eller ljusgrå.
- k_4 Ursprunglig fönstersättning ska bibehållas. Fönster och dörrar ska till utformning, material, spröjsindelning och proportioner vara lika ursprungliga.
- k_5 Fönster och dörrar ska vara i kontrasterande kulör till fasaden. Traditionella kulörer ska användas t ex kromoxidgrönt eller engelskt rött.
- k_6 Balkongernas, takfotens och hörnlisenernas utformning ska bibehållas.
- k_7 Eventuella tillbyggnader eller andra ändringar ska göras med stor hänsyn till byggnadens och kvarterets upplevelsevärde
- k_8 Fasaden ska vara putsad. Fasad, fönster och dörrar ska vara i samma kulör som huvudbyggnadens
- k_9 Fasaden ska vara i ljus slätputs. Lämplig kulör är bruten vit, ljusgul eller ljusgrå.
- k_{10} Arkadens utformning med valv och pelare samt takfotens utformning ska bibehållas.



Utfartsförbud

Utfart får inte anordnas.

u

5.4 Administrativa bestämmelser

Markreservat - Ledningar

Markområden med "u" på plankartan ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar. Dessa områden får inte överbyggas på ett sådant sätt som försvårar underhåll och reparation. Ett u-område innebär ingen rättighet att ha en ledning inom området, en sådan ordnas genom lantmäteriförrättning.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1 Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. I det aktuella fallet är också kommunen fastighetsägare och ansvarar för planens allmänna platser. Kommunen ansvarar för anordning av områdets vägarbanor, gång- och cykelvägar, parkeringar och övriga åtgärder i trafikmiljön. Kommunen ansvarar också för att ledningarna inom Tierp 24:5 samlokaliseras till en gemensam ledningsgrav. Ett genomförande av planen kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till planen.

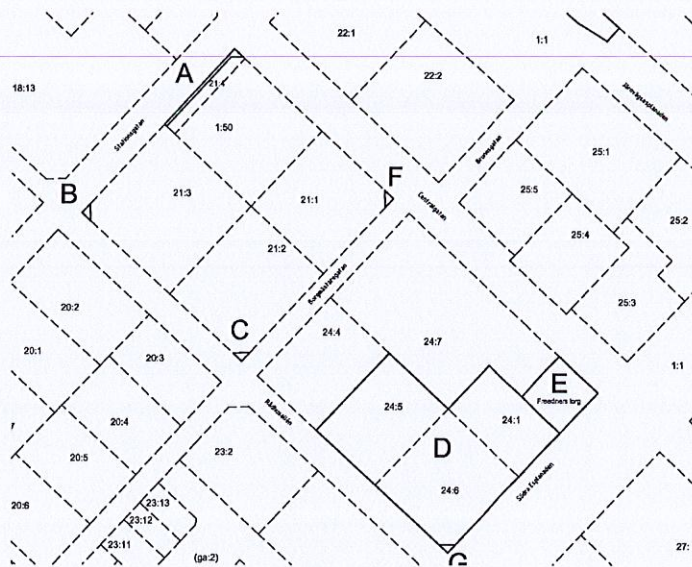
6.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ska svara för anläggande, skötsel och underhåll av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Områden som i detaljplanen regleras som allmän platsmark ska lösas in av kommunen.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses 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 detaljplanen. På den följande kartan redovisas fastighetsrättsliga åtgärder som föreslås genomföras efter det att planen vunnit laga kraft.



Föreslagna fastighetsrättsliga åtgärder.

Del av fastigheten Tierp 21:4 som visualiserat som område A på föregående karta föreslås vid ett förverkligande av planförslaget regleras till den kommunala fastigheten Tierp 1:1. Detta område omfattar ca 50 m². Vidare föreslås en inreglering av det nordvästra hörnet av fastigheten Tierp 21:3, det sydvästra hörnet av Tierp 21:2, det nordöstra hörnet av Tierp 21:1 samt det sydöstra hörnet av Tierp 24:6 till Tierp 1:1. Dessa hörn omfattar ca 12 m² vardera. Vidare föreslås en sammanslagning av den södra delen av fastigheten Tierp 24:1 med fastigheterna Tierp 24:5 och Tierp 24:6, visualiserat som område D på samma karta. Område D kommer i sådana fall att ha en yta av ca 4270 m². Slutligen föreslås den norra delen av Tierp 24:1 (Freedners torg) regleras till den kommunala fastigheten Tierp 1:1. Detta område visualiseras som E på föregående karta och omfattar en yta av ca 550 m².

Ledningsflytt och ledningsrätt

För planens genomförande skall en ledning tillhörande Vattenfall inom planområdet flyttas till en gemensam ledningsgrav med kommunens ledningar enligt kapitel 4.2. Vid flytt av ledningar tillhörande Vattenfall skall de kontaktas. Markområdet för ledningsgraven har i plankartan försetts med u-område. Som del av genomförandet skall ledningsrätt sökas hos Lantmäteriet.

6.4 Upphävande av tomtindelningar

Inom planområdet återfinns tomtindelningarna Lejonet (87) och Stängslet (13 & 278). Dessa bedöms som inaktuella varför de upphävas i samband med att planen vinner laga kraft.

6.5 Ersättning på grund av skyddsbestämmelser

När en detaljplan innehåller rivningsförbud eller skyddsbestämmelser kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför (PBL 14 kap. 7§ och 10§). Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att fastigheten eller berörd del av fastighetens pågående markanvändning avsevärt försvåras. Rätten till ersättning gäller ej varsamhetsbestämmelser.

6.6 Hänsyn till allé vid anläggningsarbete

Vid anläggande av vägbanor, gång- och cykelbanor samt parkeringsytor längs med Esplanaden skall hänsyn tas till dess trädbestånd. För att inte skada trädens rötter bör val av material, tekniska åtgärder för att minska påverkan samt utformning ske med hänsyn till träden. Kommunekologen eller annan kommunalt ansvarig för tätortsnära natur skall konsulteras inför att anläggningsarbete påbörjas.

6.7 Markanvisningsavtal

En markanvisningstävling hölls för fastigheterna Tierp 24:5, 24:6 samt del av Tierp 24:1, för vilken Erlandsson Bygg i Öst AB utsågs till vinnare genom beslut av Kommunstyrelsen 2014-10-21 §130. Målet med markanvisningsavtalet är att kommunen och exploatören tillsammans skall verka för att fastigheterna (Tierp 24:1, 24:5 och 24:6) planläggs och bebyggs för bostäder och centrumverksamhet genom god arkitektur samt på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt. Genom avtalet ges exploatören en option att ensam förhandla med kommunen om hur fastigheten skall exploateras. I avtalet finns också förtydliganden kring ansvarsfördelning i arbetet med exploatering av fastigheterna och detta avtal i sin helhet biläggs planhandlingarna. I huvudsak kan sägas att exploatören ansvarar för att fastigheterna bebyggs på ett sådant vis att det blir ett välfungerande bostadsområde, att lämpliga åtgärder med hänsyn till geoteknik vidtas, att omhändertagande av dagvatten kan ske inom de egna fastigheterna. Kommunen ansvarar för att detaljplanens formella handläggning, bortförel av lekplatsutrustning inom fastigheterna.

6.8 Planekonomi

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

6.9 Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas mot berörda fastighetsägares vilja. Undantag får göras

om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsbestämmelser (Plan- och Bygglagen 4 kap §39). Om planen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (PBL 14 kap 9§). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från och med den dag då planen vinner lagakraft.

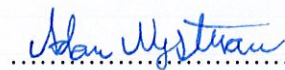
6.10 Planläggningsarbetets tidsplan

Antagande KF.....september 2016

Laga kraft.....oktober 2016

MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Adam Nyström, tf. kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Erika Holmström, planhandläggare
- Lisa Björk, kommunarkitekt
- Kristina Alm, kommunantikvarie


.....

Adam Nyström- Tf. Kommunarkitekt


.....

Erika Holmström-Planhandläggare

Medborgarservice, Samhällsbyggnadsenheten
2016-08-01