

## LAGAKRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen i Tierps kommun har 25 maj 2010, § 56 antagit ersättning av detaljplan för fastigheterna Tierp 73:2-6, f d Pricks, Tierps köping.

Beslutet har vunnit laga kraft den 18 juni 2010.

Enligt uppdrag



Kenneth Ottosson



Detaljplan 1028

Ersättning av detaljplan för

**f.d. Pricks**

Fastigheterna Tierp 73:2-6

Tierp köping

---

**Samhällsbyggnadsenheten**

815 80 TIERP  
Besöksadress: Centralgatan 7  
Telefon: 0293-180 00 Fax: 0293-129 69  
E-post: samhallsbyggnad@tierp.se

**Handläggare**

Helena Gåije  
Planarkitekt  
Telefon: 0293-181 37  
E-post: helena.gaije@tierp.se

## Planbeskrivning

### Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Fastighetsförteckning

### Bakgrund

En förfrågan har inkommit från Switbake int AB om att lägga till användningbestämmelserna handel och bostäder till den befintliga bestämmelsen ”industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”.

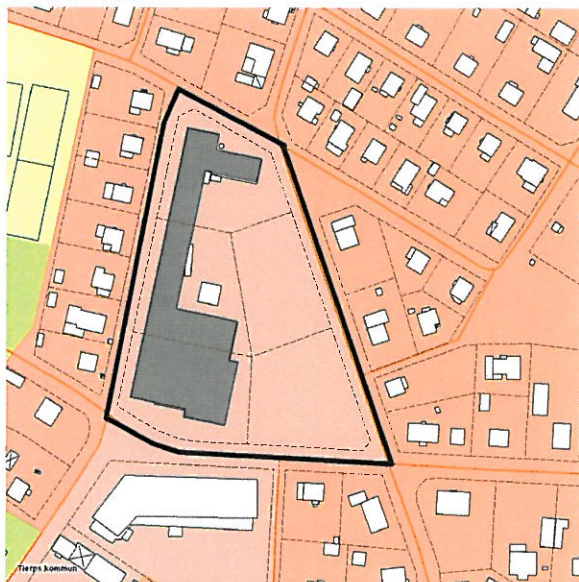
### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att utöka användningen av tomten med handel och bostäder på fastigheten.

### Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

### Plandata



*Planområdets placering*

### Läge och avgränsning

Området är beläget mellan Hantverksgatan och Lövsåsvägen i öst/västlig riktning och mellan Idrottsvägen och Sveavägen i nord/sydlig riktning i centrala Tierp.

Arealen är ca 1,6 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Tierp 73:2-6 är i privat ägo.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

ÖP 90 redovisar en utbyggnadsstrategi som går ut på att låta expansion ske framför allt längs orterna utmed järnvägsstråket. Inom respektive ort ska en tätortsfördjupning pröva lokaliseringar av bostadsbebyggelse. Tätorten Tierps köpings förutsättningar redovisas översiktligt i ÖP 90. Utredningsområdet ingår i denna men är inte särskilt utpekat som utvecklingsområde. Arbete med en ny översiktsplan pågår och beräknas vara klar under 2010.

### Förordnanden enligt miljöbalken

Planområdet omfattas av områdesskydd enligt 7 kap MB, skyddsområde för vattentäkt i Västland, yttre skyddszon.

### Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 122 fastställd 20 februari 1973.

### Planprogram

Planprogram har inte upprättats. Detaljplanen avviker inte från de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan.

### Samråd

Planhandlingarna har med ett tidigare planförslag att ändra användningsbestämmelserna till bostäder varit på samråd 2008-05-30 t.o.m. 2008-08-08.

### Övriga kommunala beslut

Utskottet för Samhällsbyggnad gav, 2007-11-22 § 81, Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta ersättning av detaljplan för Pricks.

## Förutsättningar och förändringar

### Naturmiljö

#### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs till största delen av asfalterad hårdgjord yta som använts till lastplats och förvaringsplats.

#### **Markbeskaffenheten**

Jordarten är finsand, svallsediment och sandig morän.

#### **Geotekniska förhållanden**

Detaljerade geotekniska undersökningar har inte skett inför planläggningen. För att kunna göra en mer säker bedömning bör en grundundersökning utföras inför byggnation.

### Kulturmiljö

#### **Fornlämningar**

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

## Miljö, hälsa och riskfaktorer

### **Radon**

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan, ÖP 90, är området klassat som hög- till normalriskområde. Kontakt skall tas med medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

### **Vattenskydd**

Planområdet omfattas av områdesskydd enligt 7 kap MB, skyddsområde för vattentäkt i Västland, yttre skyddszon.

### **Elektromagnetiska fält, avstånd elledningar**

En transformatorstation finns inom planområdet, som tillhör fabriken, nya ledningar och transformator kommer att anläggas och den befintliga tas bort.

### **Bebyggelse**

Planen föreslår industri- handels- kontors- och bostadsändamål. Bebyggelse får uppföras i två våningar med en högsta exploatering av 3800 kvm bruttoarea.

Där fabriken är placerad föreslås högsta byggnadshöjd till 7,5 meter. Taklutningen får vara mellan 5 och 20 grader.

### **Service**

Avståndet till järnvägsstation och dagligvaruhandel är ca 500 m.

### **Postutdelning**

Postutdelning kommer inte att ske vid varje fastighet utan de kommer att finnas ett samlingsställe för postlådor, en så kallad lådsamling.

### **Byggnadsminne, kulturmiljöobjekt**

Byggnader som är särskilt utpekade enligt 3 kap 12 § plan- och bygglagen finns inte i området.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Den karaktäristiska fd Pricksfabriken är ett värdefullt kulturarv i Tierp köping och är ett välkänt begrepp,

Norr, väster och öster om planområdet finns blandad bebyggelse från 1950-70-talet. Söder om planområdet finns brandstationen. Nybyggnader ska i proportioner och karaktär ansluta till den befintliga karaktären på villabebyggelsen norr, väster och öster om planområdet.

Ny bebyggelse skall utformas på ett sätt som ansluter till omgivningens särart och till traditionellt byggnadssätt. Särdrag och värden hos den befintliga bebyggelsen skall särskilt beaktas vid ändring. En förtätning i kvarteret uppfyller dessa intentioner genom att den ytan som idag uppfattas som ett tomrum fylls med bebyggelse och gör Lövåsvägen hel med bebyggelse på båda sidorna.

Detta överensstämmer med delmål två i de regionala skrivningarna för miljömålet God bebyggd miljö: "Planering, byggande och underhåll bidrar till historisk kontinuitet och läsbarhet i äldre och yngre bebyggelsemiljöer."

## Trafik

### Gatunät

In- och utfarter mot Sveavägen är förbjuden.

### Kollektivtrafik

Avståndet till kollektivtrafik är ca 200 meter, upptåget och bussar.

### Parkering

Parkering sker inom kvartersmarken.

### Störningar

Risken för att miljökvalitetsnormer överskrids bedöms som små.

### Buller

Boverkets riktlinjer för buller ska följas.

30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inomhus väg/tågtrafik
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid väg/tågtrafik
70 dBA maximal ljudnivå utomhus på uteplats väg/tågtrafik
55 dBA för vägtrafik resp. 60 dBA för tågtrafik ekvivalenta ljudnivåer utomhus

*Boverkets riktvärden för buller*

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet.

#### Värme

Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnad av bostadshus. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värme-källa. Kvarteret kan anslutas till Tierps köpings fjärrvärmenät. Ledningar finns i Hantverksgatan.

#### EI

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB.

#### Avfall

Föreskrifter om avfallshantering för Tierps kommun finns sammanställda i "Renhållningsordning för Tierps kommun". Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske redovisas vid bygglovansökan.

### Miljöhänsyn

Planen kan inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap miljöbalken. En miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Samråd med Länsstyrelsen har skett.

### Omgivningsanalys

Planförslaget syftar till att styra upp markanvändningen i området så att påverkan från kommande bebyggelse får så liten negativ påverkan på omgivningen som möjligt.

### Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med planförslaget. Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att området får användas industriändamål.

### Sammanfattning

Planförslaget syftar till att markytor tas i anspråk för handel och bostäder jämfört med nollalternativet.

### Förslagets miljöpåverkan

#### **Kulturmiljö och stadsbilden**

Stadsbilden får en tätare struktur i och med ny bebyggelse på den idag ödelagda tomt.

### Administrativa frågor

Planen föreslår industri- handels- kontors- och bostadsändamål. Bebyggelse får uppföras i två våningar med en högsta exploatering av 3800 kvm bruttoarea. Där fabriken är placerad föreslås byggnadshöjden till 7,5 meter med en taklutning på mellan 5 och 20 grader.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

### Medverkande

#### Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

*Tierp 2010-03-23*  
*Samhällsbyggnadsenheten*



.....  
Helena Gåije, planarkitekt



.....  
Kenneth Ottosson, plantekniker

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Samråd .....	februari .....	2010
Godkännande Utskottet för Samhällsbyggnad.....	mars .....	2010
Antagande KS .....	april.....	2010
Laga kraft .....	maj.....	2010

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Planen innehåller ingen allmän platsmark.

### 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 i Uppsala län. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Inom planområdet föreslås att bostadsrätter med egna fastigheter får inrättas.

### Gemensamhetsanläggning

Förslaget möjliggör att nya fastigheter kan bildas.

Grönområdet och vägarna bildar gemensamhetsanläggningar.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Planavgift kommer att tas ut genom planavtal.

### Tekniska frågor

#### Tekniska utredningar

Byggherren ansvarar för att grundundersökningar genomförs inför byggnation.

#### Va-anläggningar

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Samtliga fastigheter skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet.

#### Värme

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät bör ske.

#### El och telenät

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB och telenätdistributör är TeliaSonera. Markförlagda kablar får inte överbyggas och vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras hos Vattenfall. Om TeliaSonera Skanova Access



---

AB tvingas vidta undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering, skall den part som initierar åtgärden bekosta den.

### Medverkande

Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt

- Kenneth Ottosson, plantekniker

*Tierp 2010-03-23*

*Samhällsbyggnadsenheten*



.....  
Helena Gåije, planarkitekt



.....  
Kenneth Ottosson, plantekniker

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Hur samrådet har bedrivits

### Samrådshandlingar

Underrättelse om planförslaget har skett med brev till sakägare och myndigheter samt andra som har intresse av planen, se fastighetsförteckning och remisslista. Till underrättelsen har bifogats plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

### Samrådstitid

Från 2010-02-04 till 2010-03-01

### Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

## Sammanfattning

### **Plankartan och planbestämmelserna har kompletterats med:**

Plankartan kommer att kompletteras med en skyddszon på 5 meter runt E-området.

Planbestämmelsen ”J- småindustri, hantverk” förtydligas med industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

### **Genomförandebeskrivning har kompletterats med:**

- Att om TeliaSonera Skanova Access AB tvingas vidta undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering, skall den part som initierar åtgärden bekosta den.
- att markförlagda kablar inte får överbyggas och att vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

## Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

- Länsstyrelsen	Bil. 1
- Vattenfall Eldistribution AB	Bil. 2
- Vägverket	Bil. 3
- TeliaSonera Skanova Access AB	Bil. 4
- Upplandsmuseet	Bil. 5

## Sammanfattning och kommentar till inkomna synpunkter Myndigheter, sakägare och andra som har väsentligt intresse av förslaget.

### Länsstyrelsen

Bil. 1

Länsstyrelsen är tveksam till:

- Att planen görs med enkelt förfarande då det bedöms kunna ha ett allmänt intresse.

Länsstyrelsen påpekar att:

- I planbeskrivningen är det angivet att det sker kompletteringar till den befintliga bestämmelsen ”industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”. I planbestämmelsen är det dock för industriändamålet endast givet ”J- småindustri, hantverk”.
- Det är osäkert vilken verksamhet som varit i lokalerna innan pepparkaksfabriken, risk finns att det kan ha varit en förorenad verksamhet som lämnat efter sig föroreningar i mark.

Länsstyrelsen anser:

- Att planbestämmelsen ska kompletteras med en generell precisering att industrier inte ska vålla olägenheter eller störningar för närboende.
- Att texten i planbeskrivningen bör följas upp med planbestämmelser till skydd för kulturmiljövården i och omkring den fd Pricksfabriken.

**Kommentar:** Ett tidigt möte har skett, mötet initierades av Jonas Andersson, en tidigare exploatör, likaledes har planen varit publicerad i både UNT och Arbetarbladet vid ett flertal tillfällen. Ett normalt planförfarande behövs ej pga att allmänheten har tagit del av detta, dels genom att närvara på mötet och haft insyn i processen via media.

Enligt kommunens miljöinspektör finns inga farliga ämnen i husen eller i marken. Planbestämmelsen ”J- småindustri, hantverk” förtydligas med industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Planarkitekten har tillsammans med kommunens kulturansvarig bedömt att byggnaderna inte ska med någon planbestämmelse för skydd av kulturmiljövård.

### Vattenfall Eldistribution AB

Bil. 2

Vattenfall Eldistribution AB anser:

Att avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller brännbart upplag ska vara minst 5 meter.

Att markförlagda kablar inte får överbyggas.

Att vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras

**Kommentar:** Plankartan kommer att kompletteras med en skyddszon på 5 meter runt E-området. Genomförandebeskrivningen kompletteras med att markförlagda kablar inte får överbyggas och att vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

---

Vägverket Bil. 3

Vägverket har inget att erinra.

TeliaSonera Skanova Access AB Bil. 4

Om TeliaSonera Skanova Access AB tvingas vidta undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering, skall den part som initierar åtgärden bekosta den.

**Kommentar:** Om TeliaSonera Skanova Access AB tvingas vidta undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering, skall den part som initierar åtgärden bekosta den. Detta skrivs in i genomförandebeskrivningen.

Upplandsmuseet Bil. 5

Upplandsmuseet har inget att erinra.

**Slutkommentar**

Då planhandlingarna har justerats enligt inkommande yttranden kan den godkännas av Utskottet för Samhällsbyggnad och antas av Kommunstyrelsen

**Tierp 2010-03-23**

**Samhällsbyggnadsenheten**



Helena Gåije