



Dokumentnamn  
Lagakraftbevis

Datum  
2013-10-14

Diarienummer  
KS 2013.275

Adress

## LAGAKRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen i Tierps kommun har den 3 september 2013, § 116 antagit detaljplan DP 1042, del av fastighet Tierp 1:1, Tolfta församling, Tierp.

Beslutet har vunnit laga kraft den 8 oktober 2013.

Enligt uppdrag

Lisa Björk

2013-08-14

Evolution  
KS 2013/275



*Planområdet med G/C väg i förgrunden, sett från sydväst.*

DP 1042

Förslag till ersättning av detaljplan

# Tegelbruket

Del av fastighet Tierp 1:1

Tierps köping

---

**Enheten för processtöd**

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

**Handläggare**

Lisa Björk  
Kommunarkitekt  
Telefon: 0293-21 81 37  
E-post: lisa.bjork@tierp.se

# Planbeskrivning

## Handlingar

Planhandlingarna består av följande:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Fastighetsförteckning

## Bakgrund

Exploatören Tierpsbyggen AB har ansökt om en planändring för att möjliggöra avstyckning av fastigheten. Detta för att i sin tur kunna fullfölja planerad exploatering inom planområdet. För att skydda dagens markanvändning som G/C-väg efter avstyckning ändras användning av G/C-vägen från kvartersmark till allmän platsmark.

## Planens syfte och huvuddrag

*Huvuddrag:*

- Ändring från kvartersmark till allmän platsmark (omfattar G/C-väg).
- Justering/omräkning av planbestämmelsernas utnyttjandegrad. Detta för att bestämmelserna i gällande detaljplan omfattar en större yta än det aktuella planområdet.

*Syfte*

Syftet med planarbetet är att möjliggöra avstyckning av fastigheten och samtidigt skydda den befintliga G/C-vägen från förändrad markanvändning i framtiden.

## Avvägning enligt miljöbalken

Miljöbalkens Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden kap. 3, 4 § lyder:

*”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.*

*Brukningens värd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhälls-intressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”*

Planen strider i övrigt 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 §.

## Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § och 5 kap 18 § PBL ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ändringen som den nya planen medger, bedöms efter samråd med sakkunniga tjänstemän inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken.

*Motiverat ställningstagande:*

Planändringen innebär en ändring från kvartersmark till allmän platsmark av den del av planområdet som omfattas av en G/C-väg samt en omräkning av det ursprungliga egenskapsområdets bestämmelser om utnyttjandegrad (i DP160).

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en sedan länge planerad exploatering av planområdet. En utbyggnad av området ligger i linje med Översiktsplanens riktlinjer. Planändringen lämnar inte utrymme för några vidare fysiska förändringar än vad som redan möjliggörs genom ännu gällande detaljplan. Med hänsyn till detta betraktas föreslagen planändring inte kunna medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 §.

*Medverkande tjänstemän under behovsbedömningen:*

Kristina Alm – bygglovshandläggare och kommunens ansvarig för kulturmiljöfrågor

Taija Lindfors - kommunekolog

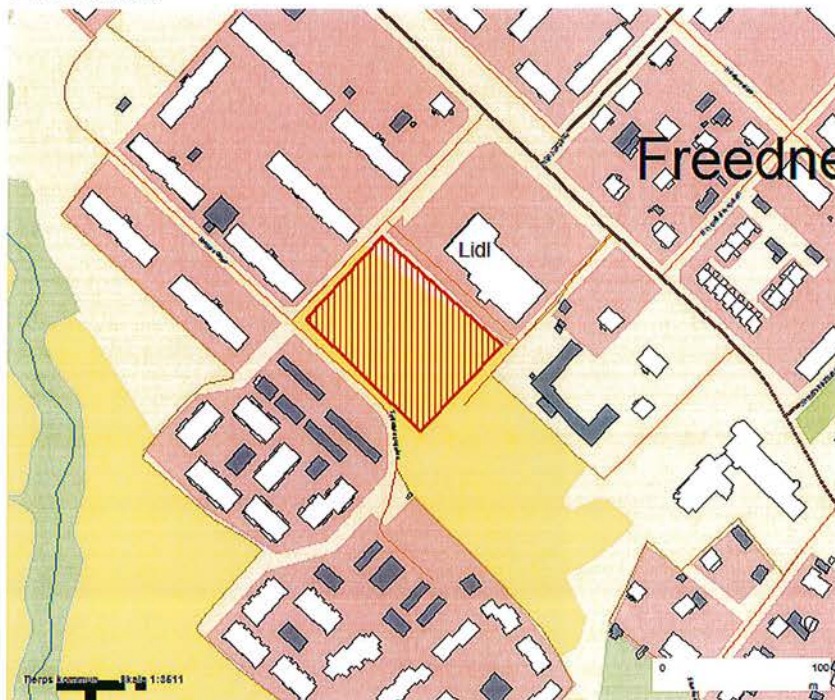
Wiltrud Neumann - miljö & hälsoskyddsinspektör

Lisa Björk - kommunarkitekt

*Länsstyrelsens bedömning*

I samrådsyttrande 2013-07-01 bedömer Länsstyrelsen, Uppsala län att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.

## Plandata



Karta över området med planområdets lokalisering.

### Läge och avgränsning

Planområdet uppgår till en areal av cirka 0,8 ha och består idag av jordbruksmark. I syd- och nordväst avgränsas planområdet av en G/C väg och utanför denna av Tegelbruksgatan. På angränsande fastigheter återfinns bebyggelse för bostadsändamål samt handel (Lidl).

### Markägoförhållanden

Fastigheten 1:1 ägs av Tierps kommun.

## Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet eller i dess nära omgivning.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplan 2010-2030 pekar ut planområdet som ett möjligt utbyggnadsområde.

Översiktsplanen rekommenderar i enlighet med Miljöbalkens 3 kap. 4 §, att den mest värdefulla jordbruksmarken inte skall bebyggas och att avstyckningar inte får försvåra att områdena brukas. Med hänsyn till områdets tätortsnära läge, dess lokalisering mellan två redan bebyggda fastigheter, översiktsplanens utpekande som utbyggnadsområde och den gällande detaljplanens användningsändamål som bostäder, betraktas en bebyggelse av planområdet som motiverat.

### Detaljplan DP160

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt. Markanvändningen regleras av Dp160 som upprättades under 1993 och trädde i laga kraft 1993-11-04.

Gällande detaljplan anger bebyggelse med ändamål för bostäder (B1).

B1 = "*Bostäder med tillhörande garage förråds- och soprumsbyggnader samt parkeringsplatser. Etablering av småföretagsverksamhet av icke omgivningsstörande slag samt mindre skol- och barnomsorgslokaler medges*".

Bebyggelse får uppföras i högst 5 våningar.

Största sammanlagda bruttoarea ovan mark = 12000 m<sup>2</sup>

Bruttoarea som skall byggas i fyra-fermvåningshus = 2200 m<sup>2</sup>

Bruttoarea som skall byggas i trevåningshus = 2300 m<sup>2</sup>

(styckets ovanstående plandirektiv omfattar ett större område än det planområde som är aktuellt för Dp 1042. Nuvarande fastighet Tierp 1:97 (Lidl) är inkluderad i Dp160:s användnings och egenskapsgräns).

## Planprogram

Planprogram har inte upprättats då planprocessen anses kunna bedrivas enligt enkelt planförfarande.

## Övriga kommunala beslut

Utskottet samhällsbyggnad gav 2013-04-11 samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan, godkänna planbesked samt att hålla samråd enligt 5 kap 17 § Plan-och bygglagen.

## Förutsättningar och förändringar

### Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet består av svallsediment och finsand.

En geoteknisk undersökning är utförd i november 1989 av Geo-projektering AB (Geo nr 89182). Jordlagret består av ett sedimentlager som vilar på ett fast underlag av morän och/eller berg. Sedimentlagret är fast till ca 2 m under markytan, därunder finns 0-4 meter lösare lager sediment och/eller friktionsjord.

## Kulturmiljö

### *Fornlämningar*

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

## Tillgänglighet

Hela planområdet skall vara tillgängligt för personer med nedsatt syn- och rörelseförmåga. Utformning och lutning på gator, gång- och cykelvägar skall följa gällande rekommendationer för god framkomlighet.

En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser, parkeringsplatser liksom gångstråk ska vara fast, jämn och halkfri.

## Miljö, hälsa och riskfaktorer

### *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 Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

## Bebyggelse

### *Typ av byggnation*

Planen medger byggnation för bostadsändamål (B). I begreppet ingår olika former av bostäder, där boendet är verksamhetens huvudsyfte. I begreppet ingår även fritidshus, både helägda och så kallade andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder (även om boendet kräver ständig tillsyn av personal). Bostadskomplement som ligger inom eller i anslutning till bostaden såsom gäststuga, garage, parkering, tvättstuga, lekplats och sopsorteringshus för flerbostadshus ingår i begreppet bostadsändamål. Även förskola som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

### *Utnyttjandegrad*

Planområdet får bebyggas till en utnyttjandegrad av 5000 m<sup>2</sup> av den totala bruttoarean.

### *Våningsantal*

Bebyggelse om totalt 5 våningar får uppföras.

## Offentlig- och kommersiell service

Både offentlig- och kommersiell service finns på ett avstånd inom 100 meter från planområdet.

## Trafik

### *Gatubilden*

Planområdet kantas av lokalgator: i nordväst och sydväst av Tegelbruksgatan och i öster av Badhusgatan. In- och utfart till området för biltrafik skall ske från Badhusgatan. En anslutning för gång- och cykeltrafik får göras till G/C-vägen ut mot Tegelbruksgatan.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger i nära anslutning till tåg- och busstation.

### *Parkering*

Parkering skall förläggas inom kvartersmark.

Handikapparkering bör anläggas högst 25 meter från entréer (se även stycket rubricerat *Tillgänglighet*).

### **Störningar**

#### *Buller*

Nya bostäder skall utformas så att de inte utsätts för buller. Följande riktvärden skall klaras vid uppförande av ny bebyggelse:

30 dBA dygnskvivalent ljudnivå inomhus från väg.

45 dBA maximalnivå inomhus, nattetid från väg.

70 dBA maximal ljudnivå på uteplats.

55 dBA ekvivalenta nivåer vid fasad utomhus.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

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

#### *Ledningar*

Vattenfall och Telia Sonera Skanova Access AB har ledningar inom planområdet. Området markerat med ett **u** i plankartan skall vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

Eventuell flytt av Vattenfalls befintliga ledningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitör.

#### *Värme*

Fastigheten har möjlighet att anslutas till Tierps köpings fjärrvärmenät.

#### *El, tele och bredband*

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB. Telia Sonera Skanova Access AB har nyttjanderätt för tele inom området.

#### *Avfallshantering*

Tidningar, wellpapp, pappersförpackningar, plast och metallförpackningar ska läggas i avsedda containers. Glas läggs i glasiglo. Batterier kan lämnas i alla affärer som säljer batterier eller på miljöstationerna. Farligt avfall lämnas till miljöstationerna. Mediciner lämnas till apoteket. Däck ska lämnas till gummiverkstäder. Insamlingsställen för returmaterial finns i anslutning till ortens livsmedelsaffärer. Källsorterade grovsopor skall till återvinningscentralerna i Tierps köping.

### **Nollalternativ**

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med planförslaget. Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att den gällande planens utnyttjanderätt för byggnation skulle vara missvisande liksom att den befintliga G/C vägen skulle vara förlagd på kvartersmark och således inte garanterad ett långsiktigt allmänt nyttjande.

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

Samråd	juni- juli	2013
Godkännande US	augusti	2013
Antagande KS	september	2013
Laga kraft	september	2013

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter.

Del av fastighet Tierp 1:1 vilken utgör kvartersmark för bostadsändamål i planen kan avstyckas och regleras som en egen fastighet. Den del som utgörs av allmän platsmark (G/C-väg) skall även efter planens genomförande ingå i Tierp 1:1.

Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten i Uppsala län. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som direkt berörs av planändringen.

## Ekonomiska frågor

### Planeekonomi

Planavgift skall tas ut i samband med mark- och bygglov.

## Medverkande

### Kommunala tjänstemän

- Lisa Björk, kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2013-08-14

Enheten för processtöd

  
.....  
Lisa Björk  
Kommunarkitekt

  
.....  
Kenneth Ottosson  
Plantekniker



## Samrådsredogörelse Dp 1042 – Tegelbruket

### Hur samrådet har bedrivits

#### Samrådshandlingar

Underrättelse om planförslaget har skett med brev till sakägare och myndigheter och till andra som kan betraktas bli berörda av planen (se fastighetsförteckning). Till underrättelsen har bifogats samrådshandlingar och fastighetsförteckning. Plankarta samt planbeskrivning har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida: [www.tierp.se](http://www.tierp.se).

#### Samrådstid

Från 2013-06-28 till 2013-08-09.

#### Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

### Sammanfattning

Planhandlingarna justerats med hänsyn till inkomna yttranden:

Plankartan justeras/kompletteras med:

- Tecken för inmätt träd
- Fastighetsbeteckning på angränsande fastigheter
- Fullständigt läsbart Ortsnamn (Tierp)

Planbeskrivningen justeras/kompletteras med:

- Information om hantering av Vattenfalls ledningar i området.

### Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

– Länsstyrelsen	Bil. 1
– Lantmäteriet	Bil. 2
– TeliaSonera Skanova Access AB	Bil. 3
– Trafikverket Region Öst	Bil. 4
– Vattenfall Eldistribution AB	Bil. 5
– Upplandsmuseet	Bil. 6

## Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter från myndigheter, sakägare m.fl.

### Länsstyrelsen Bil. 1

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

### Lantmäteriet Bil. 2

Lantmäteriet framför följande anmärkningar:

#### *Grundkartan:*

1. Ta bort irrelevanta tecken i teckenförklaringen: "T.ex. barr- lövskog".
2. Lägg till tecken för inmätt träd.
3. Lägg till fastighetsbeteckning på angränsande fastigheter.
4. Flytta ortsnamnen "Tierp" så att hela namnet blir läsbart i kartbilden.

#### *Plankartan:*

5. Inkludera Tegelbruksvägen i planområdet för att undvika "*små plättar här och där som ligger på gamla planer*".
6. Redovisa utfartsförbud i kartbilden om det skall vara gällande.

#### **Kommentar:**

- 2-4. Plankartan justeras efter anmärkning.
5. Planområdets gränsdragning kommer inte att förändras.  
Tegelbruksvägen kommer även i fortsättningen att ingå i Dp 160 som ännu reglerar stora markområden i planområdets omgivning.
6. Utfartsförbud anses inte behövas då en gång- och cykelväg kantar planområdet ut mot Tegelbruksvägen.

### TeliaSonera Skanova Access AB Bil. 3

TeliaSonera Skanova AB har ingen erinran. En nätkarta bifogas.

### Trafikverket Bil. 4

Trafikverket har inget att erinra.

### Vattenfall Eldistribution AB Bil. 5

Vattenfall har befintliga ledningar inom området. På grund av semestertider anges först begäran om uppskov för yttrande.

På grund av kommunens önskan om att inte försena planens antagande har samråd mellan Vattenfall och kommunarkitekten förts per telefon. Vidare lämnas följande yttrande per epost:

1. Inskickad karta redogör ungefärlig placering av Vattenfalls ledningar inom området.
2. Vattenfall accepterar utsatt u-område men vill lämna öppet för eventuellt behov av nätstation. Vattenfall har genom kontakt med kommunen överenskommit att frågan om eventuellt behov av nätstation vid effektökning kan hanteras på ett tillfredställande sätt för båda parter genom dialog.

Dp 1042, Tegelbruket

---

3. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören.

**Kommentar:**

1. Det nuvarande planförslaget tycks inte komma att påverka Vattenfalls befintliga ledningar. Samtliga ledningar ser utifrån karten ut att vara förlagda i markområden som inte får bebyggas enligt plan och som markerats med **u**.
3. Planbeskrivningen kompletteras med angiven information.

Upplandsmuseet

Bil. 6

Upplandsmuseet har ingen erinran.

**Slutkommentar**

Planhandlingarna har justerats med hänsyn till inkomna yttranden. Utskottet för samhällsbyggnad föreslås godkänna samrådsredogörelsen och godkänna planen för antagande i Kommunstyrelsen.

Tierp 2013-08-14  
Enheten för processtöd



.....  
Lisa Björk, Kommunarkitekt

## Fastighetsförteckning

2013-05-20

Ärendenummer  
C13300Handläggare  
Anneli Högfeldt

Sida 1(3)

Ärende Fastighetsförteckning tillhörande ett i maj 2013 upprättat förslag för ersättning av detaljplan Dp 160 - Bokbindarlunden 2 i Tierp

Kommun: Tierp

Län: Uppsala

**Fastigheter inom detaljplaneområdet** (fastigheter, sänjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)

	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Tierp 1:1	Tierps Kommun 815 80 TIERP	

**Rättigheter inom detaljplaneområdet** (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter mineral/torv)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Nyttjanderätt 1	Telia Sonera Skanova Access AB Anders Östberg Box 93 123 22 FARSTA	Nyttjanderätt Tele

**Fastigheter utanför detaljplaneområdet**

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Tierp 1:97	Lidl Sverige Kommanditbolag Box 4093 171 04 SOLNA	
Tierp 4:92	Lars Eriksson Nygatan 35 Lgh 1102 803 11 GÄVLE	
Tierp 4:127	Lars Eriksson Nygatan 35 Lgh 1102 803 11 GÄVLE	
Tierp 4:186	Aktiebolaget Tierpsbyggen Box 2 815 21 TIERP	
Tierp 4:187	Aktiebolaget Tierpsbyggen Box 2 815 21 TIERP	

<b>Fastigheter utanför detaljplaneområdet</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Tierp 171:1	Aktiebolaget Tierpsbyggen Box 2 815 21 TIERP	
Tierp 172:2	Aktiebolaget Tierpsbyggen Box 2 815 21 TIERP	

<b>Rättigheter utanför detaljplaneområdet</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
<b>Serv 1</b> 0360-04/60.1		Servitut, VÄG
Till förmån för:		
Tierp 1:1	Tierps Kommun  815 80 TIERP	
Belastar:		
Tierp 1:97	Lidl Sverige Kommanditbolag Box 4093 171 04 SOLNA	
<b>Lr 1</b> 0360-05/5.1	Tierps Kommun	Ledningsrätt, TELE
Belastar:		
Tierp 1:1	Tierps Kommun  815 80 TIERP	
Tierp 4:92	Lars Eriksson Nygatan 35 Lgh 1102 803 11 GÄVLE	
Tierp 4:186	Aktiebolaget Tierpsbyggen Box 2 815 21 TIERP	
Tierp 171:1	Aktiebolaget Tierpsbyggen Box 2 815 21 TIERP	
Tierp 172:2	Aktiebolaget Tierpsbyggen Box 2 815 21 TIERP	
<b>Allmän väg nr 904.</b>	Trafikverket 781 89 Borlänge	Allmän väghållning

**Uppllysning**

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.

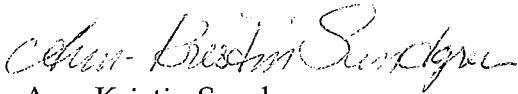
Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av



Anneli Högfeldt

Fastighetsförteckningen bestyrks



Ann-Kristin Sundgren