



Dokumentnamn

Datum  
2015-05-19

Diarienummer

Adress

## LAGAKRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen i Tierps kommun har 21 april 2015, § 97 antagit förslag till ersättning av detaljplan för Kv. Gästis, södra delen, fastigheterna Tierp 25:3, 25:4 och 25:5.

Beslutet har vunnit laga kraft den 18 maj 2015.

Enligt uppdrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kenneth Ottosson".

Kenneth Ottosson



## ANTAGANDEHANDLING

DP 1044

Förslag till ersättning av detaljplan för

# Kv. Gästis, södra delen

Fastigheterna Tierp 25:3, 25:4 och 25:5

Tierps köping

---

#### Fysisk planering

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

---

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## 1. Inledning

- 1.1 Handlingar
- 1.2 Sammanfattning av planförslaget
- 1.3 Läsanvisning
- 1.4 Bakgrund
- 1.5 Planens syfte och huvuddrag
- 1.6 Avvägning enligt miljöbalken
- 1.7 Tidigare ställningstaganden
- 1.8 Miljöbedömning av planer och program
- 1.9 Planprocessen

## 2. Plandata

- 2.1 Läge och avgränsning
- 2.2 Areal
- 2.3 Markägoförhållanden

## 3. Förutsättningar och förändringar

- 3.1 Planområdet med omnejd
- 3.2 Riksintressen
- 3.3 Markbeskaffenhet
- 3.4 Kulturmiljö
- 3.5 Tillgänglighet
- 3.6 Miljö, hälsa och riskfaktorer
- 3.7 Buller
- 3.8 Bebyggelse
- 3.9 Trafik
- 3.10 Teknisk försörjning
- 3.11 Omgivningsanalys
- 3.12 Nollalternativ

## 4. Planens innehåll

- 4.1 Användningsbestämmelser
- 4.2 Egenskapsbestämmelser
- 4.3 Administrativa bestämmelser

## 5. Planens genomförande

- 5.1 Tidsplan för den fortsatta planläggningsprocessen
- 5.2 Fastighetsrättsliga frågor
- 5.3 Ekonomiska frågor
- 5.4 Ansvarsfördelning
- 5.5 Övriga genomförandefrågor

# 1 INLEDNING

## 1.1 Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Fastighetsförteckning
4. Granskningsutlåtande
5. Samrådsredogörelse I
6. Samrådsredogörelse II
7. Bullerutredning I (Akustikbyrån, 2013)
8. Bullerutredning II (Vectura, 2013)
9. Riskutredning

## 1.2 Sammanfattning av planförslaget

Denna antagandehandling är ett förslag på en ersättande detaljplan för södra delen av kvarteret Gästis. Planområdet innefattar fastigheterna Tierp 25:3, 25:4 och 25:5. Markanvändningen inom området regleras idag av stadsplan D120 som upprättades år 1971 och vann laga kraft 1972-04-19.

I förhållande till bestämmelserna i gällande plan innebär detta förslag till ersättande detaljplan i huvudsak att bostäder tillåts inom fastigheten Tierp 25:5 (*Tierps f.d. telegraf- och postkontor*) samt att verksamheter med koppling till centrum såsom butiker, kontor, biograf, gym etc. tillåts inom hela planområdet istället för gällande plans A (allmänt ändamål) och H (handel). Planförslaget innebär även att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom Tierp 25:5 värnas (exteriört) genom varsamhetsbestämmelse.

## 1.3 Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden.

### *Plankartan*

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

### *Planbeskrivning*

Planbeskrivningens syfte är 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 som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har vunnit laga kraft.

## 1.4 Bakgrund

Under januari 2013 inkom tre skilda ansökningar till kommunen gällande bygglov för kvarteret Gästis i Tierp. Ansökningarna avsåg ändring från handel till bostad, ändring från kontor till bostad samt tillbyggnad av hotellverksamheten Nya Gästgivaregården Tierp (i folkmun kallad Gästis) på fastighet Tierp 25:1. Samtliga bygglovsansökningar stred mot gällande detaljplan. Detaljplanen stämde inte heller överrens med kvarterets reella markanvändning.

Ett förslag på en ersättande detaljplan för hela kvarteret upprättades och skickades ut på samråd under maj-juni år 2013. Under samrådet framkom att planområdets södra fastigheter som då föreslogs för C (centrum) och B- bostäder behövde utredas närmare

avseende bullerpåverkan från omgivande väg- och spårtrafik. Kvarteret delades då upp i två planändena för att påskynda antagandet av de delar som inte var i behov av att invänta en kompletterande bullerutredning.

Detaljplan Dp1041 som reglerar kvarterets norra del (Tierp 25:1 och Tierp 25:2) antogs av kommunstyrelsen 2014-02-04 och vann laga kraft 2014-03-06.

Utskottet för samhällsbyggnad godkände ett omarbetat planförslag för återstående del av kvarteret (fastigheterna Tierp 25:3-25:5) den 18 november 2014, §133. Planförslaget hölls tillgängligt för samråd mellan den 2 december 2014 och den 7 januari 2015. Ett reviderat planförslag ställdes ut för granskning mellan den 3 mars och den 24 mars 2015. Planförslaget har nu justerats med hänsyn till de inkomna synpunkterna och denna planbeskrivning är del av de antagandehandlingar som nu sammanställts och är redo för ett slutligt antagande.

### 1.5 Planens syfte och huvuddrag

*Syftet* med planarbetet är att:

- Möjliggöra för att nyttja delar av kvarterets befintliga bebyggelse för bostadsändamål.
- Aktuellisera planen så att den stämmer överrens med den verklighet som råder på platsen. Detta innebär att tillåta befintliga verksamheter såsom affär, kontorsverksamhet genom planbeteckningen C (*centrum*) istället för gällande H (*handel*) och A (allmänt ändamål).
- Ge stärkt skydd åt en byggnad med kulturhistoriskt värde på fastighet Tierp 25:5 (Tierps före detta telegraf- och postkontor).

*Huvuddragen:*

- Gällande stadsplanebestämmelser H (*handel*) och A (*område för allmänt ändamål*) ersätts med C (*centrum*) och B (*bostäder*).
- Prickmark avlägsnas från befintlig parkeringsyta. Istället regleras markanvändningen genom korsmark (*marken får endast bebyggas med uthus/garage i en våning*).
- En varsamhetsmärkning: k (*de karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen skall beaktas vid ändring*) adderas till plan för att långsiktigt skydda de kulturhistoriska karaktärsdragen hos byggnaden inom fastighet Tierp 25:5.

### 1.6 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 6 §.

### 1.7 Tidigare ställningstaganden

*Översiktsplan*

Översiktsplanen 2010-2030 anger riktlinjer för hur kommunen vill att Tierp, liksom kommunen i stort ska utvecklas långsiktigt. Översiktsplanen rekommenderar att tätorternas förutsättningar att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud ska tillvaratas. Tätorterna ska planeras så att de underlättar för människor att välja bort bilen. Köpingens (Tierps) karaktär av småstad ska förstärkas och centrum utvecklas. Kvarteren kring järnvägens tydliga rutnätsstruktur ska bevaras. Kulturhistorisk värdefull bebyggelse ska långsiktigt skyddas genom detaljplan.

Utifrån ovanstående bedöms föreslagna förändringar inom aktuellt planområde vara förenliga med översiktsplanens intentioner.

### Stadsplan

Området regleras idag av stadsplan D 120 som upprättades år 1971 och antogs av kommunfullmäktige i februari år 1972. Planen vann laga kraft efter Länsstyrelsen i Uppsala läns fastställande 1972-04-19.

Gällande stadsplan anger bebyggelse med ändamål för handel (H) och allmänt bruk (A) samt en mindre del för allmän gångtrafik (x).

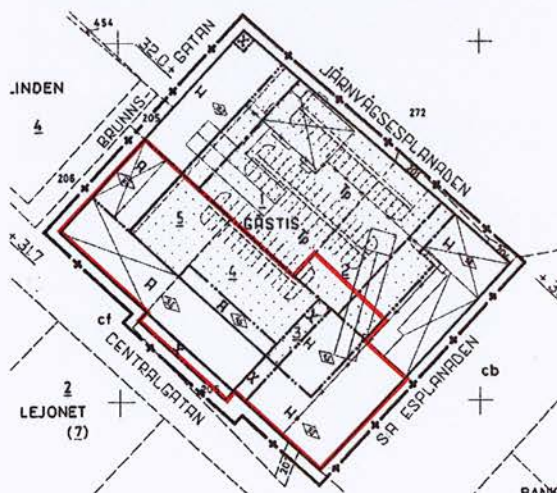


Illustration av gällande stadsplan D120, med aktuell del som avses ersättas markerat i rött. Kvarvarande del av plan D120 är redan ersatt med en detaljplan (DP1041).

### Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats då planprocessen bedrivs genom enkelt planförfarande.

### Övriga kommunala beslut

Utskottet för Samhällsbyggnad gav, 2013-02-14 §17, Samhällsbyggnad i uppdrag att: upprätta förslag till en ersättande detaljplan för Kv. Gästis, fastigheterna Tierp 25:1 – 25:5, att godkänna planbeskedet för planarbetet samt att hålla samråd enligt 5 kap 17§ i Plan – och bygglagen.

Efter samrådstiden delades kvarteret upp i två separata planändren med anledning av att det fanns behov av att djupare utreda lämpligheten för bostäder inom kvarterets södra del i förhållande till påverkan av trafikbuller. Detaljplanen för den nordliga delen av kvarteret (Tierp 25:1 och Tierp 25:2) antogs av kommunstyrelsen den 2014-02-04 § 10.

Utskottet för samhällsbyggnad godkände ett omarbetat planförslag för södra delen av kvarteret (fastigheterna Tierp 25:3-25:5) den 18 november 2014, §133. Samtidigt beslutade utskottet om att Fysisk planering skulle hålla planförslaget tillgängligt för samråd.

### 1.8 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. Vid behovsbedömning (2013-04-25) bedömde kommunen att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande 2013-06-12 framfört att de bedömer att detaljplaneförslaget inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Frånsett ett reducerat användningsområde för bostadsändamål innebär detta planförslag i stort sett samma markanvändning som det planförslag som behovsbedömdes 2013-06-12

och samråddes med Länsstyrelsen 2013-06-12. Därav bedömer kommunen att frågan om planförslaget miljöpåverkan är utredd. Kommunens ställningstagande är fortsatt att planförslaget inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

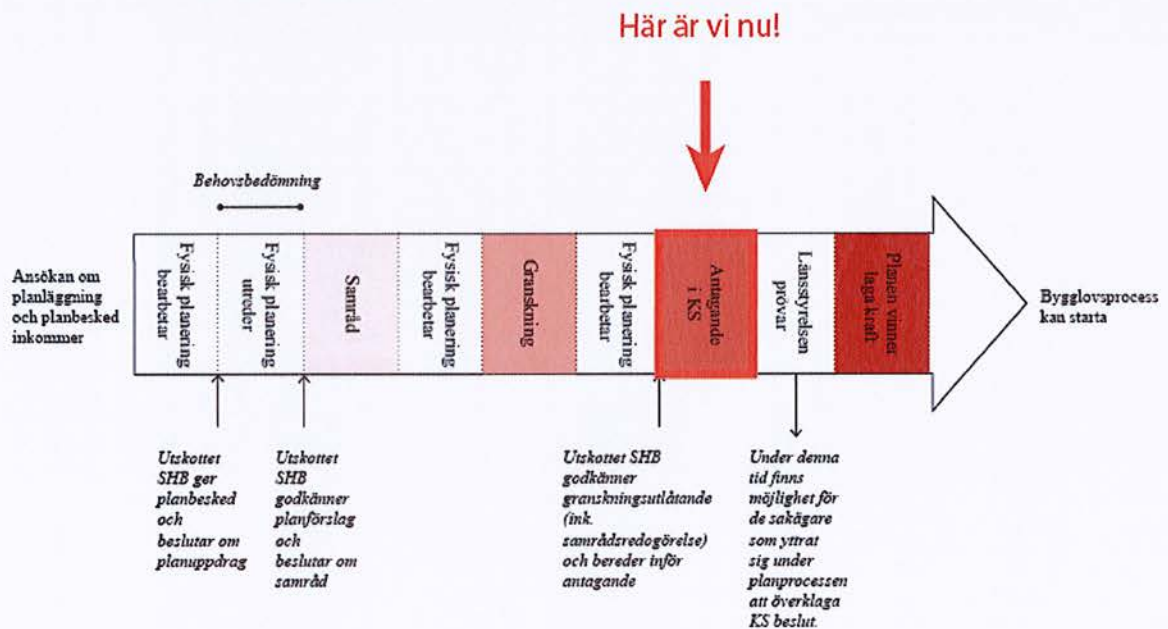
### 1.9 Planprocessen

Processen för att ta fram en detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL). Detta planlägningsarbete kommer att handläggas genom ett så kallat enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7§ PBL.

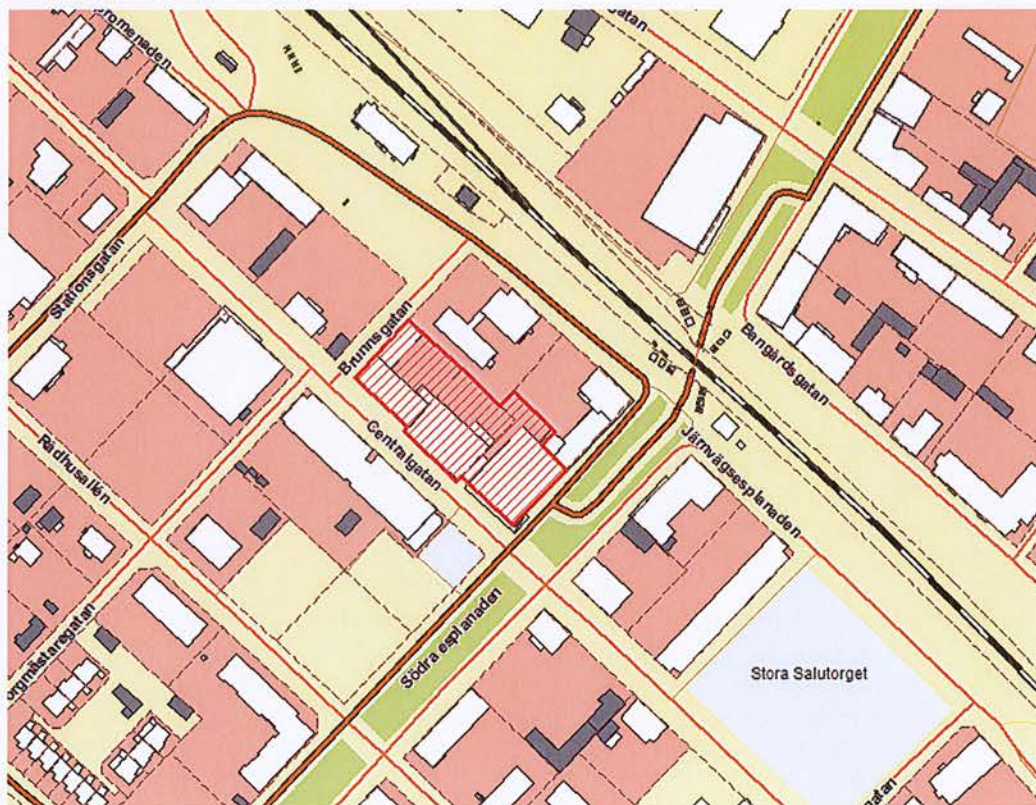
Processen för detta planarbete ser ut såhär:

## PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- enkelt planförfarande i Tierps kommun



## 2 PLANDATA



Planområdets läge i Tierp

### 2.1 Läge och avgränsning

Planområdet har ett centralt läge Tierps köping. Området utgör södra delen av kvarteret Gästis som begränsas av Centralgatan, Brunnsgatan, Järnvägsplanaden och fastighetsgränserna mot Tierp 25:1 och 25:2. Området innefattar fastigheterna Tierp 25:3, Tierp 25:4 och Tierp 25:5.

### 2.2 Areal

Planområdet uppgår till ca 3800 kvm.

### 2.3 Markägoförhållanden

De tre fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

## 3 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### 3.1 Planområdet med omnejd

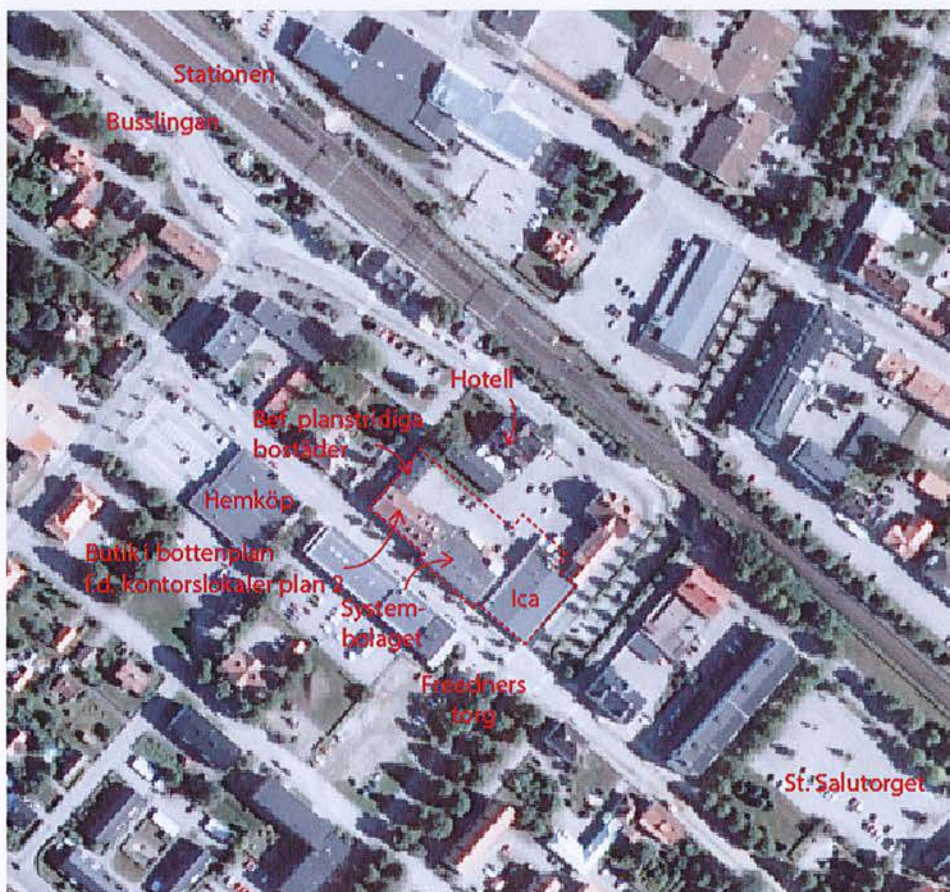
Planområdet har ett centralt läge i Tierps köping med närhet till kollektiva kommunikationer i form av både buss och tåg. Ett grundläggande utbud av offentlig- och kommersiell service finns på nära gångavstånd från planområdet: livsmedelsbutiker, färghandel, systembolag, klädbutik, skönhetsvård, blomsterhandel, bank m.m. finns inom ett avstånd av 100 meter från planområdet.

Samtliga fastigheter inom planområdet är idag bebyggda. Byggnaden inom Tierp 25:3 inrymmer livsmedelsbutik "Ica Supermarket" och byggnaden på fastighet Tierp 25:4 systembolaget i bottenplan och kontorslokaler på övre plan. Inom Tierp 25:5 finns en byggnad i två plan uppförd i vinkel med en byggnadslänga som löper parallellt med Centralgatan och en med Brunnsgatan. I byggnadslängan längs med Centralgatan inryms butikslokaler i bottenplan och på det övre planet finns bl.a. outnyttjade kontorslokaler. Det är här fastighetsägaren har för avsikt att inrymma en lägenhet för bostadsändamål. I



längan som löper längs med Brunnsgatan finns sedan husets uppförande på 1950-talet två bostadslägenheter på det övre planet. Dessa bostäder saknar idag stöd av gällande plan.

Gårdssidan på kvarteret nyttjas för parkeringsändamål. Marken ingår i en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål: "Tierp gal" som bilades år 1975. Parkeringen nyttjas av bilburna besökare och kunder till kvarterets (och till viss del även omgivningens) verksamheter.



Ortofoto över planområdet med omnejd, samt dagens markanvändning. Planområdets läge är markerat med röd streckad linje.

### 3.2 Riksintressen

Nordväst om planområdet på ett avstånd om ca 60 meter från närmaste plangräns, passerar Ostkustbanan, ett riksintresse för järnväg.

Den nya detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan för riksintresset.

### 3.3 Markbeskaffenhet

Jordarten inom planområdet är av glacial lera och silt (glacial och postglacial).

### 3.4 Kulturmiljö

#### Fornlämningar

Inom planområdet eller i dess nära omgivning finns inga registrerade fornlämningar.

#### Kulturhistoriska byggnader

Byggnaden inom fastigheten Tierp 25:5 uppfördes år 1950 efter ritningar av Länsarkitektkontoret i Gävle som Tierps telegraf- och postkontor. Byggnaden är omnämnd i Tierps kulturmiljöprogram "Tierp tar till vara" (version 2001) och beskriven i skriften "Det upptäckta kulturarvet – Bebyggelse i Tierps kommun 1940-1979" (2010). Idag inrymmer byggnaden en butik i det gamla postkontoret, bostäder i lägenhetsdelen

längs Brunnsgatan och kontorslokaler på övervåningen i huskroppen som vetter mot Centralgatan.

Byggnaden har gula tegelfasader, sparsmakade fönsterinfattningar och diskreta detaljer i tegel såsom takfrisen, de raka fönstervalven och omfattningarna kring trapphusfönstret. Husets framsida (längst Centralgatan) domineras av en indragen entré klädd i marmor. Trots en del mer sentida justeringar (bl.a. sänkning av fönstren längs Centralgatan) är byggnaden som helhet en god representant för sin tid. Ovanstående tidstypiska arkitektoniska drag liksom byggandens helhetliga tidiga 50-talskaraktär utgör ett kulturhistoriskt värde.



*Byggnaden som varit postkontor på fastighet Tierp 25:5, fasad som vetter mot Centralgatan.*



*Byggnaden som varit postkontor på fastighet Tierp 25:5, fasad en längs Brunnsgatan.*

I detta planförslag föreslås att byggnaden ges en varsamhetsbestämmelse i plan (k) vilket innebär att byggnadens exteriöra karaktärsdrag och dess kulturhistoriska värden skall

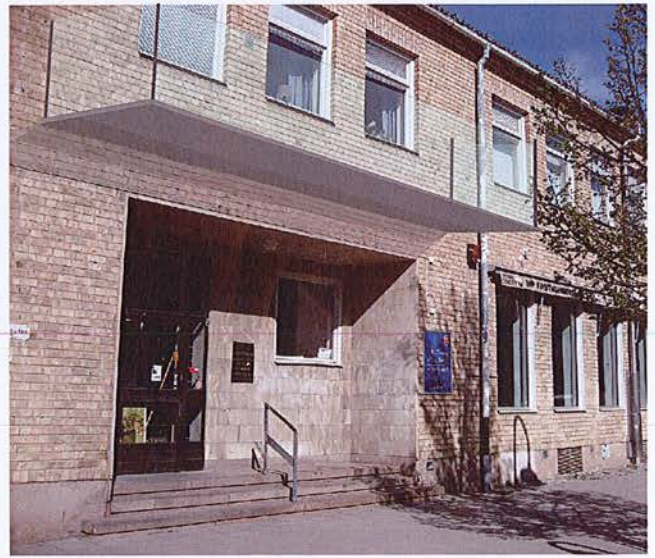
särskilt beaktas vid ändring. Sådant som är särskilt värdefullt att beakta och bevara vid förändring är byggnadens gula tegelfasad, de sparsmakade detaljerna i tegel, de ursprungliga fönstrens form, material, indelning och proportion samt den indragna porten klädd i marmor.

Vid ändring som påverkar byggnadens yttre karaktär ska förändringar och nya inslag utformas och genomföras med största respekt för byggnadens tidstypiska karaktär. Förändringar och eventuellt nya inslag ska anpassas till byggnadens ursprungliga arkitektur genom materialval, färg och formspråk av samma tidstypiska anda.

Vid helt nya tillägg inom fastigheten såsom vid utbyggnad eller tillförande av balkonger kan mer moderna uttryck och materialval vara ett tänkbart alternativ förutsatt att dessa utformas diskret och inte förändrar eller förminskar den helhetliga upplevelsen av byggnadens 50-tals karaktär. Två alternativa vägval för tillförelse av ny balkong exemplifieras nedan:



*Exempel på utformning av ny balkong i tidstypisk (tidig) 50-tals arkitektur. Exemplet är från hämtat från det samtida f.d. kommunhuset i Edvalla uppfört 1949.*



*Exempel på utformning av ny balkong i mer modern tappning. En diskret balkong i glas döljer inte den karakteristiska tegelfasaden och dess tegeldetaljer, förtar inte byggnadens helhetliga 50-tals karaktär samtidigt som formspråket tydligt förmedlar att balkongen inte utgör ett ursprungligt inslag i byggnadens exteriör.*



*Ett lokalt referensobjekt avseende balkong i tidstypisk stil– Hällnäs kommuns f.d. kommunhus i Edvalla, uppfört år 1949.*

### 3.5 Tillgänglighet

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

### 3.6 Miljö, hälsa och riskfaktorer

#### *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 har genomförts för att identifiera potentiella risker som kan ha en möjlig negativ påverkan på kvarteret (även innefattande fastigheterna Tierp 25:1 och Tierp 25:2, se bifogad riskutredning).

För det nu aktuella planområdet (fastigheterna Tierp 25:3-25:5) föreslår riskutredningen inga riskreducerande åtgärder. Riskreducerande åtgärder bedöms inte vara nödvändiga här på grund av att området ur risksynpunkt befinner sig på ett behörigt avstånd från järnvägen. Planen föreslår ändå att entréer ordnas så att utrymning kan ske bort från järnvägen.

#### *Potentiellt förorenade områden*

Inom kvarteret Gästis, inom fastighet Tierp 25:2 bedriver *Tierps färg AB* sin verksamhet (tidigare *Tierps färghandel AB*). Inom samma fastighet fanns förr järnhandeln *Upplands järn och färg AB* som var i bruk under 1950-1970-talet. Länsstyrelsen har identifierat platserna för de båda verksamheterna som två potentiellt förorenade objekt. Identifieringen grundar sig på verksamheternas branschtillhörighet utifrån Naturvårdsverkets branschlista över potentiellt miljöfarliga verksamhetsområden.

Objektet Tierps färg AB är identifierad men en inventering har ej påbörjats. Gällande Upplands järn och färg AB har identifieringen avslutats utan åtgärd.

Tierps kommun bedömer risken för att Tierps Färg AB och Upplands järn och färg AB har medfört markförorening som ytterst liten. Detta utifrån bilden av den specifika typ av verksamhet som företagen bedrivit/bedriver. En undersökning av markföroreningar bedöms därför inte vara nödvändig inom ramen för aktuell detaljplanläggning.

### 3.7 Buller

#### *Allmänt om buller*

Planområdet berörs av trafikbuller. Planområdets närhet till Ostkustbanan innebär att området påverkas av buller från spårtrafik. De bullerutredningar som genomförts visar att planområdet även är utsatt för höga ljudnivåer genererade av vägtrafik från närområdets lokalgator.

Utifrån riksdagens senast antagna riktvärden för buller (1996/97:53) ska nya bostäder utformas så att buller från väg- och spårtrafik i utemiljön inte överskrider:

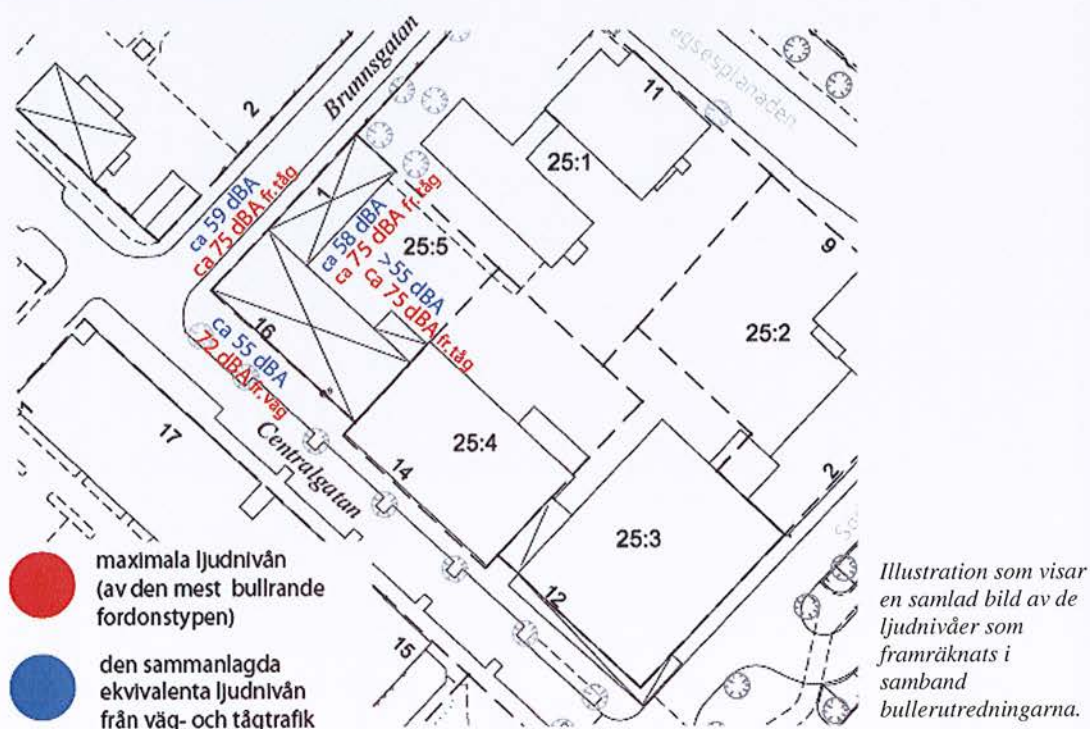
- 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad  
*avser ljudtrycksnivå beräknad för ett trafikårsmedeldygn av frifältsvärde vid fasad utan hänsyn till fasadreflektion*
- 70 dBA maximal ljudnivå utomhus vid uteplats  
*avser beräknad ljudtrycksnivå i frifältsvärde vid fasad utan hänsyn till fasadreflektion, för mest bullrande fordonstyp under ett årsmedeldygn*

#### Beskrivning av genomförda bullerutredningar och dess resultat

Under planarbetets gång har två bullerutredningar genomförts. Den senare genomfördes i syfte att granska den första bullerutredningen, då kommunen inte kände igen sig i de osedvanligt höga bullernivåer som rapporten beskrev längs bland annat Centralgatan (maximala ljudnivåer kring 83 dBA). Den andra bullerutredningen genomfördes även i syfte att ge en samlad bild av bullersituationen (den samlade ljudmiljön utifrån buller från både väg- och spårtrafik) samt att, om möjligt, ge förslag på riskreducerande åtgärder för att enligt riksdagens riktlinjer uppnå en godtagbar ljudmiljö för bostäder.

Illustrationen nedan visar en sammanställning av de ljudnivåer som bullerutredningarna beräknat att planområdets tilltänkta bostadsdel utsätts för i nuläget.

Sammantaget ligger de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna för byggnadens samtliga fasader mellan ca 55 dBA och 59 dBA. De beräknade maximala ljudnivåerna befinner sig mellan 72 och 75 dBA.



Rapporternas redovisade ekvivalenta ljudnivåer bedöms vara anmärkningsvärt höga, sett till hur ljudmiljön i området upplevs på plats. Den beräknade maximala ljudnivån längs fasaden som vetter mot Centralgatan, där buller från vägtrafik är orsaken till att riktvärdena överskrids, bedöms framförallt vara uppseendeväckande hög.

I realiteten är Centralgatan och Brunnsgatan lugna lokalgator, som dagtid trafikeras av personbilar i låga hastigheter. Ingen tung trafik förekommer längs gatorna och i princip trafikeras gatorna inte alls nattetid efter butikernas stängning.

Kommunens egen uppfattning är att ljudnivåerna i regel är väldigt låga längs med Centralgatan och Brunnskatan och att buller inte torde utgöra något hinder för att få till stånd bostäder här.

En anledning till utredningarnas redovisade höga värden skulle kunna vara att den första akustikkonsulten som beräknade gatornas trafikflöden (vilka båda utredningsresultaten baseras på), har antagit att 5 % av lokalgatans antal fordon utgörs av tung trafik. Värdena för Centralgatans och Brunnskatans ekvivalenta ljudnivåer torde sjunka avsevärt om ingen tung trafik togs med i beräkningarna. Framförallt borde de maximala nivåerna längs Centralgatan (orsakade av vägtrafik) sjunka vid beräkning utan medtag av tunga fordon.

Sedan bullerutredningen och planens samrådshandling har kommunen dessutom tagit beslut om att omreglera Centralgatans trafikbestämmelser från 30 km/h till gångfartsområde (biltrafik tillåts på gåendes villkor och i hastigheter motsvarande gångfart). Detta bedöms säkerställa biltrafikens låga hastigheter och därmed ytterligare minska eventuell bullerpåverkan.

#### *Områdets ljudmiljö i förhållande till riksdagens riktlinjer för trafikbuller*

Precis som framgår av illustrationen på föregående sida, överskrider områdets beräknade ljudnivåer riksdagens riktlinjer både avseende ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

Enligt Boverkets allmänna råd (2008:1) kan avsteg från huvudregeln vara motiverade för bostäder i bl.a. centrala delar av städer och större tätorter där bebyggelsen är av stadskaraktär, eller vid bebyggelse i anslutning till kollektivtrafikstråk. Avsteg från huvudregeln skall göras utifrån avvägningar mot andra allmänna intressen. Eftersom planområdet är beläget centralt i Tierp, i ett område med ordnad kvartersstruktur, i nära anslutning till kollektivtrafikförbindelser via både tåg och buss bedömer kommunen det som motiverat att i en planprocess pröva möjligheten att göra avsteg från riktvärdenas huvudregel. Att få till stånd bostäder i detta kollektivtrafiknära läge genom att en befintlig byggnad får ny användning, bedöms kunna leda till flera positiva samhällsvinster. Bostäder i detta läge bidrar till en transportsnål samhällsplanering där befintliga transportsystem kan nyttjas. Planen bedöms p.g.a. möjligheten till ändrad användning av befintlig byggnad i tätbebyggelse möjliggöra för en god hushållning med mark, vatten och andra resurser. Tillkomsten av bostäder i ett område där markanvändningen idag är relativt homogen (främst renodlade centrumverksamheter) kan även resultera i en mer "blandad stad" vilket kan ge positiva vinster socialt och trygghetsmässigt.

Utifrån riksdagens antagna riktlinjer för buller finns möjlighet att göra avsteg från huvudregeln när de ekvivalenta ljudnivåerna, som i detta fall, ligger mellan 55-60 dBA. Nedan angivna krav gäller vid avsteg från huvudregeln när det rör sig ändrad användning av befintlig byggnad.

- Att en ljuddämpad sida kan ordnas där de dygnsekvivalenta ljudnivåerna är mellan 45-50 dBA (det sammanlagda värdet från olika ljudkällor). Maximalnivån 70 dBA bör även uppfyllas på ljuddämpad sida.
- Att varje lägenhet ska ha minst hälften, eller i alla fall något av bostadsrummen som är orienterade mot den ljuddämpade sidan.
- Att uteplats (i detta fall balkong) bör vara vända mot den ljuddämpade sidan.

Eftersom utredningarnas redovisade nivåer för områdets ekvivalenta ljudnivåer överstiger 50 dBA för samtliga fasader, kan riksdagens riktlinjer för buller inte uppfyllas inom planområdet.

#### *Samlad bedömning av planens lämplighet utifrån trafikbuller*

Med hänsyn till lokalgatornas ringa trafiksiffror nattetid bedöms nivåer om högst 70 dBA maximala ljudnivåer vid mellan 22.00 -06.00 klaras med god marginal för både Centralgatan och Brunnskatan. Ekvivalenta nivåer om högst 55 dBA längs Centralgatan

kan uppfyllas utan tekniska åtgärder. Om byggnadens befintliga balkonger längs Brunnsgatan utrustas med glas på de sidor som vetter mot järnvägen är det (utifrån Vecturas rapport) möjligt att åstadkomma en ljudmiljö som håller 55 dBA ekvivalenta ljudnivå även för fasaden längs Brunnsgatan.

För att säkerställa en god ljudmiljö förs planbestämmelser in om att enkelsidiga lägenheter förlagda mot gårdssidan inte får anordnas, samt att det vid genomgående lägenheter måste finnas minst ett bostadsrum som ska vara vänt mot Centralgatan, respektive Brunnsgatan. Som villkor för lov för ändrad användning/bygglov avseende bostadsändamål för byggnadslängan som vetter mot Brunnsgatan först administrativa bestämmelser in i plan där inglasning av befintlig balkong gäller som villkor för lov.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att något förhöjda ljudnivåer, efter föreslagna åtgärder kan accepteras för att få till stånd bostäder i detta centrala och kollektivtrafknära läge i Tierp.

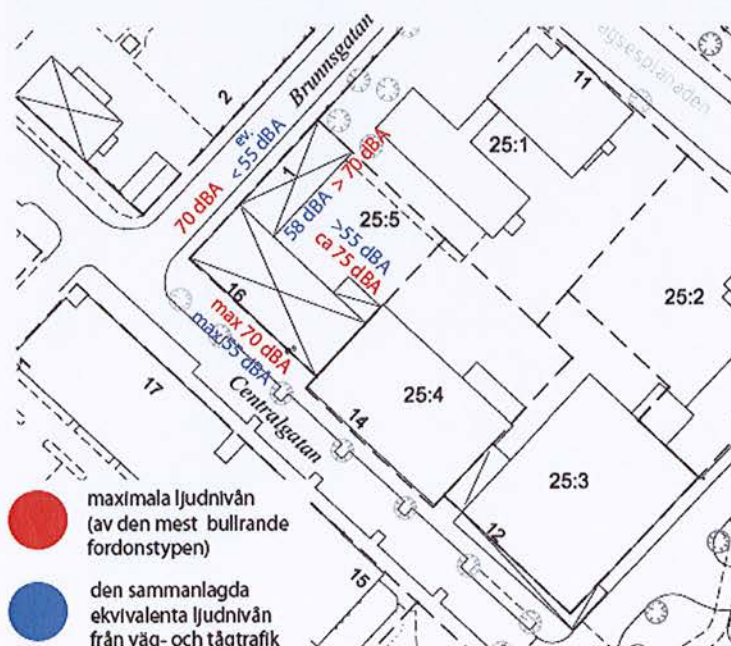


Illustration som visar ljudnivåer vid fasad och uteplats efter åtgärd genom inglasade balkonger längs med Brunnsgatan. De tidigare höga värdena längs med Centralgatan har sänkts blygsamt utan åtgärd med hänsyn till utredningarnas felaktiga påslag av 5% tunga fordon på vägen.

I samrådsyttrande från Länsstyrelsen anser även de att det utifrån en sammanvägd bedömning av förhållandena i den befintliga miljön och utifrån de förändringar som föreslås är motiverat att göra avsteg från riksdagens riktlinjer för trafikbuller, på det sätt som föreslås ovan.

### 3.8 Bebyggelse

Planändringen innebär att bebyggelse i tre våningar för bostadsändamål och centrumverksamhet tillåts inom planområdet. Detta innebär att en våning högre bebyggelse än nuvarande byggnader tillåts inom planområdet.

### 3.9 Trafik

#### Gatubilden

Två områden inom plan reserveras för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av tre meter, liksom bestämmelsen i gällande stadsplan. Dessa är markerade med beteckningen x i plankartan, och återfinns längs med Centralgatan inom fastighet 25:4, samt inom fastighet 25:3.

I övrigt bedöms planförslaget inte innebära någon påverkan på planområdets eller omgivningens trafikmiljö.

#### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger i direkt anslutning till tåg- och busstation.

#### *Parkering*

Planytan med beteckningen ga:1 skall fungera som en gemensamhetsanläggning för parkering och annan kommunikation i enlighet med Fastighetsmyndighetens anläggningsförrättning registerad 1976-03-17. Parkering för boende inom kvarteret bör även upprättas inom ytan för gemensamhetsanläggningen.

Handikapparkering bör anläggas högst 25 meter från entréer.

### 3.10 Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutet till det kommunala ledningsnätet.

#### *Ledningar*

Inom planområdet finns ledningar i form av elanläggningar och teleanläggningar. Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar (0,4 kV lågspänningsledning) inom planområdet

Företaget TSSNFAB innehar officialservitut och hyresrätt för kabelkällare inom fastighet Tierp 25:5 samt hyr ett utrymme inom Tierp 25:4 för liknande ändamål.

I kabelutrymmena finns samhällsviktig teknisk utrustning som kan kräva särskild beaktan vid planens genomförande.

Även företaget TeliaSonera Skanova Access AB har flera markförlagda teleanläggningar av mer betydande karaktär inom planområdet. Inom planområdet finns även en telestation.

Läs mer om hur områdets ledningsdragningar ska beaktas vid planens genomförande under kap. 5.5. *Övriga Genomförandefrågor.*

Ett område inom fastighet 25:3 skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar (se område betecknat med u i plankarta).

#### *Värme*

Fastigheterna inom kvarteret är redan anslutna eller har möjligheten att anslutas till Tierps köpings fjärrvärmenät. Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid uppvärmning av bostäder. Kommunen rekommenderar att direktverkande elradiatorer inte används som huvudsaklig värmekälla.

#### *El, tele och bredband*

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB. Teledistributör är TeliaSonera och bredband via fiber.

### 3.11 Omgivningsanalys

De ändringar som föreslås inom ramarna för detta planförslag betraktas inte komma att medföra någon negativ påverkan på omgivande miljö. Snarare öppnar planändringen upp för boende med närhet till kollektivtrafik i form av både buss och tåg. Detta kan ses som fördelaktigt ur ett större perspektiv då det kan innebära ett minskat bilanvändande i kommunen och ge ett större kollektivtrafikunderlag.



### 3.12 Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med planförslaget. Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att boende inte kan tillåtas inom planområdet. Vidare förblir den kulturellt värdefulla byggnaden inom fastighet 25:5 i plan oskyddad mot förändrande ingrepp.

## 4. PLANENS INNEHÅLL

### 4.1 Användningsbestämmelser

#### *Bostäder*

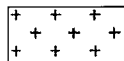
**B** Inom del av planområdet (inom Tierp 25:5) tillåts markanvändning för bostädsändamål. Ändamålet bostäder innebär att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och det ska ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår även fritidhus (både helägda och andelshus) samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder 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 övernattnig.

#### *Centrum*

**C** 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.

### 4.2 Egenskapsbestämmelser

#### *Korsmark*



Marken får endast bebyggas med uthus/garage i en våning. Syftet med bestämmelsen är att trygga en i huvudsak byggnadsfri yta inom planområdet för att säkerställa att marken kan nyttjas för exempelvis parkeringsändamål för centrumverksamheten.

Planbestämmelsen avser inte motverka uppkomsten av mindre byggnader eller anläggningar såsom bullerplank, takkonstruktioner eller skärmtak över parkeringsplatser, uthus, sophus m.m. Denna typ av bebyggelse får uppföras inom korsmarkerade ytor.

#### *Placering, utformning och utförande*

**v1** Enkelsidiga lägenheter får ej förläggas mot byggnadens gårdssida. Vid genomgående lägenheter skall minst ett bostadsrum i varje lägenhet vara vänt mot Centralgatan respektive Brunnsgatan. Med gårdssida avses här den sidan av byggnaden som vetter mot järnvägen och den korsmarkerade ytan i plan. Med bostadsrum avses alla rum i en bostad förutom förråd, hall, kök, toalett och tvättstuga.

#### **entréer**

Entréer ska placeras med orientering bort från järnvägen, ut mot Centralgatan eller Brunnsgatan.

Bestämmelsen syftar till att trygga att utrymning kan ske bort från järnvägen vid exempelvis olycksförlopp som inkluderar transport av farlig godstrafik. Samtidigt avser bestämmelsen säkerställa Centralgatans ställning som en central gata för handel och stadsliv i Tierp. Bestämmelsen avser främja att bebyggelsens huvudsakliga entréer förläggs längs Centralgatan och Brunnsgatan, men avser inte hindra sekundära entréer såsom personalentréer eller varuintag från andra sidor av byggnaden.

#### **III**

Byggnader om högst tre våningar får uppföras. Syftet till bestämmelsen är att möjliggöra för en effektivare markanvändning (planområdets byggnader utgörs idag av byggnader i

1-2 plan), utan att störa utrymningsmöjligheten vid räddningsinsatser liksom omgivande bebyggelsekaraktär.

#### *Begränsningar*

x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av tre meter. Bestämmelsen avser trygga allmänhetens tillträde till den del av Centralgatans gångstråk som ligger inom kvartersmark och den ej kommunalägda fastigheten Tierp 25:4. Bestämmelsen är densamma som i gällande detaljplan och tryggas dessutom med ett officialservitut för gångväg (03-72:449.1).

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Marken får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till de underjordiska ledningarna hindras.

#### *Skydd/Varsamhet*

k Byggnadens karaktärsdrag och dess kulturhistoriska värden skall särskilt beaktas vid ändring.

Bestämmelsen avser säkerställa att de exteriöra karaktärsdragen hos den tidstypiska 1950-tals bygganden inom fastighet Tierp 25:5 bibehålls vid förändring av byggnadens exteriör. De karaktärsdrag och värden som avses skyddas beskrivs närmare under planbeskrivningens rubrik 3.4. *Kulturmiljö*.

### 4.3 Administrativa bestämmelser

#### *Villkor för lov*

a<sub>1</sub> Bygglov får inte ges för ändrad användning till bostadsändamål eller bygglov för samma ändamål inom byggnadskroppen som vetter mot Brunnsgatan förrän störningar från trafikbuller har åtgärdats genom tillgång till uteplats med en ljudnivå om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan klockan 22.00-06.00.

Bestämmelsen avser säkerställa en godtagbar ljudmiljö för kvarterets befintliga bostäder, innan åtgärd som kräver bygglov ges. Exempel på åtgärd som skulle kunna vara att glasa in de befintliga balkongerna för de sidor som vetter mot järnvägen.



*Exempel på åtgärd som kan uppfylla villkor för lov.*

#### *Genomförandetid*

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

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Planområdet innehåller i detta fall inte någon allmän platsmark. Kommunen svarar för skötsel och underhåll av området som är markerade med X – *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik...* i plankartan.

## 5. PLANENS GENOMFÖRANDE

### 5.1 Tidsplan för den fortsatta planlägningsprocessen

Antagande KS	maj	2015
Laga kraft	juni	2015

### 5.2 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.

Planförslaget föranleder inga fastighetsbildande åtgärder.

#### *Servitut*

Inom planområdet finns officialservitut för gångväg (servitutsnummer: 03-72:449.1) som avser det område som på plankartan är betecknat med x. Servitutet belastar fastighet Tierp 25:4 och är till förmån för Tierp 1:1. Den senare ägs av Tierps kommun.

I fastighetsregistret finns ett inskrivet avtalservitut för kabelkällare. Servitutet belastar fastighet Tierp 25:5 och är till förmån för fastighet Stockholm Ormbäraren 9. Den senare ägs av TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB. Vad servitutet innefattar går inte att utläsa av fastighetsregistret.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Delar av planområdet (märkt ga:1 i plankarta) ingår i en gemensamhetsanläggning för parkering och kommunikationsyta. Gemensamhetsanläggningen upprättades 1976-03-17 och andelstalen är lika fördelad mellan kvarterets fem fastigheter (Tierp 25:1-25:5). Detta innebär att de fem fastigheterna har samma rätt och ansvar inom hela gemensamhetens utbredning. Förändringar i kvarteret som påverkar gemensamhetsanläggningen kan innebära att det erfordras en lantmäteriförrättning för att ompröva densamma.

### 5.3 Ekonomiska frågor

#### *Planekonomi*

Planavgift för mark- och bygglov kommer att tas ut i samband med att lov beviljas.

### 5.4 Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare/byggherre har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. Ett genomförande av planen kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till planen.

### 5.5. Övriga genomförandefrågor

Inom planområdet återfinns ledningsanläggningar för tele och el.

TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB (TSSNFAB) har samhällsviktig teknisk utrustning inom kabelkällarna i Tierp 25:5 och 25:4 som kräver särskild beaktan vid byggnationer i närheten och även åtgärder under markytan i närområdet. Utifall

sprängningsarbeten kommer utföras i området ska TSSNFAB informeras i god tid om detta.

Under planens samråd tid framförde TSSNFAB att det vid framtida åtgärder, är av vikt att exploitören i god tid informerar TSSNFAB om planerade åtgärder samt svarar för alla nödvändiga åtgärder för att hålla TSSNFAB skadelösa. Detta gäller även för åtgärder i befintliga byggnader, med anledning av ändrat ändamål för fastigheterna.

TeliaSonera Skanova Access AB (hädanefter titulerat Skanova) har även flera markförlagda teleanläggningar av betydande karaktär inom området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Tvingas Skanova vidta flyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar densamma. Kabelanvisning (för att få vetskap om kablarnas läge) kan beställas via [www.ledninsgkollen.se](http://www.ledninsgkollen.se).

Vattenfall Eldistribution AB (hädanefter titulerat Vattenfall) har elanläggningar (0,4 kV lågspänningsledning) inom planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

#### *Verkan på fastighetsplan*

Gällande tomtindelning (fastighetsplan) för kv. Gästis (T63) fastställd 1936-06-30 inom planområdet upphävs den dag planen vinner laga kraft.

## Medverkande

### Kommunala tjänstemän

- Lisa Björk, kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Adam Nyström, planhandläggare
- Kristina Alm, kommunantikvarie

*Tierp 2015-03-30*

*Fysisk planering*



Lisa Björk  
Kommunarkitekt



Kenneth Ottosson  
Plantekniker

Dnr Ks 2015.2411

4)

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

**DP 1044 – Kv. Gästis södra delen**

*Fastigheterna Tierp 25:3, 25:4 och 25:5*

## Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
  2. Beskrivning av granskningsutställningen
  3. Sammanfattning av ändringar i förslaget
  4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
  5. Bifogade yttranden
- .....

### 1. Läsanvisning

När ett program, eller förslag till en ny detaljplan har varit ute på granskning skall kommunen enligt Plan- och bygglagen upprätta ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden under granskningen och framför kommunens kommentarer till dessa. I granskningsutlåtandet tydliggörs även vilka synpunkter som kommer att tillgodoseas i det fortsatta planarbetet.

### 2. Beskrivning av granskningen

#### Granskningshandlingar

Underrättelse om granskning har skett genom brev till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer, sakägare och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har bifogats granskningshandlingar och fastighetsförteckning. Handlingarna har även funnits tillgängliga i kommunhuset: Centralgatan 7 i Tierp, på Tierps bibliotek och på kommunens hemsida: [www.tierp.se](http://www.tierp.se).

#### Utställningstid:

Från 2015-03-03 till 2015-03-24.

#### Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- |                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| – Länsstyrelsen, Uppsala län       | Bil. 1 |
| – Lantmäteriet                     | Bil. 2 |
| – Brandförsvaret                   | Bil. 3 |
| – Kollektivtrafikförvaltningen, UL | Bil. 4 |
| – TeliaSonera                      | Bil. 5 |
| – Vattenfall Eldistribution        | Bil. 6 |

### 3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planförslaget har justerats utifrån synpunkter som inkommit under samrådet. Sammanfattningsvis har planhandlingarna justerats enligt följande:

*Plankartan har korrigerats/kompletterats med:*

- Officialservitutet 03-72:449.1 har flyttats från fastigheten Tierp 25:5 till Tierp 25:4.

*Planbeskrivningen har korrigerats/kompletterats med:*

- Kap 3.7 Buller revideras för att inte beröra nya föreslagna riktlinjer för buller.
- Kap 5.2 "Fastighetsrättsliga frågor" kompletteras med en förtydligande text avseende servitut.

- Kap 5.2 "Fastighetsrättsliga frågor" kompletteras med ett kapitel som förtydligar förhållandet med gemensamhetsanläggningen.
- Planbeskrivningen under kap 5.5 "Övriga genomförandefrågor" kompletteras med en förtydligande text om att TSSNFAB ska informeras i god tid innan eventuella sprängningar genomförs.

#### 4. Redogörelse av- och kommentarer till inkomna synpunkter

från berörda myndigheter, föreningar, intresseorganisationer, företag och andra sakägare m.fl. Yttrandena i sin helhet återfinns i slutet av samrådsredogörelsen. Här återfinns även de bilder och kartor som bifogats till yttrandena.

##### Länsstyrelsen Uppsala län Bil. 1

I sitt yttrande framför Länsstyrelsen Uppsala län följande:

"Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§

*Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§.*

*Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-7095-14, daterat den 15 januari 2015. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget*

##### Övriga synpunkter

*Länsstyrelsen föreslår att texten i planbeskrivningen på s.13-14 som handlar om den kommande förordningen om riktvärden för buller tas bort."*

**Handläggare:** Ann Åkerskog – Föredragande planhandläggare och Eva Bergdahl – beslutande Länsarkitekt.

##### **Kommentar:**

*Planbeskrivningen justeras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkt*

##### Lantmäteriet Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

"Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

*Detaljplanen innebär inte någon direkt påverkan på Lantmäteriets arbete.*

##### Delar av planen som bör förbättras

##### **Servitut**

*På plankartan har sedan samrådsskedet lagts in områden där det finns officialservitut som belastar någon del av planområdet. Det har också lagts in en notering Serv. 03-72:449. I på Tierp 25:5. Av granskningshandlingarna under punkt 3.10 och rubriken Ledningar ser det ut som att den noteringen i kartan skulle kunna ha sitt ursprung i att företaget TSSNFAB uppger att de ha officialservitut för kabelkällare inom Tierp 25:5.*

*Servitut kan endast vara till förmån och belastning för en eller flera fastigheter och inte för personer, vare sig fysiska eller juridiska. Det finns dock i*

*fastighetsregistret inskrivet avtalsservitut för kabelkällare med Tierp 25:5 som belastad fastighet och Stockholm Ormbäraren 9 som förmånsfastighet. Den senare ägs av TSSNFAB. Vad servitutet innefattar går inte att utläsa av fastighetsregistret.*

*Officialservitut med nummer 03-72:449.1 är ett officialservitut för gångväg som avser det område som på plankartan är betecknat med X. Servitutet belastar Tierp 25:4 (inte 25:5) och är tillförmån för Tierp 1:1. Plankartan behöver därför justeras.*

**Parkering**

*Tierp ga:1 är en gemensamhetsanläggning för parkering och kommunikationsyta där Tierp 25:1-25:5 är delägande fastigheter med en andel vardera. Det innebär att de fem fastigheterna har samma rätt och ansvar inom hela gemensamhetens utbredning. Förändringar i kvarteret som påverkar gemensamhetsanläggningen kan innebära att det erfordras en lantmäteriförrättning för att ompröva densamma.*

*Lantmäteriet lämnar i övrigt inga synpunkter på planförslaget.”*

**Handläggare:** Magdalena Götelid

**Kommentar:**

- Planbeskrivningen under kap 5.2 ”Fastighetsrättsliga frågor” kompletteras med en förtydligande text avseende servitut.
- Plankartan justeras avseende placering av servitut 03-72:449, inom Tierp 25:4 och inte 25:5.
- Planbeskrivningen under kap 5.2 ”Fastighetsrättsliga frågor” kompletteras med ett kapitel som förtydligar förhållandet med gemensamhetsanläggningen.

Brandförsvaret, Uppsala kommun Bil. 3

I sitt yttrande framför Brandförsvaret följande:

*”Brandförsvaret har tagit del av granskningshandlingar daterade 2015-02-27. Brandförsvaret har inget att erinra.”*

**Handläggare:** Johan Svedbrant

Kollektivtrafikförvaltningen UL Bil. 4

I sitt yttrande framför Kollektivtrafikförvaltningen UL följande:

*”Kollektivtrafikförvaltningen UL har inga synpunkter att lämna på den föreslagna utvecklingen.”*

**Handläggare:** Stefan Adolfsson, Chef samhälle och Trafik samt beslutande i ärendet. Karolin Adamsson, utredare, har varit föredragande

TeliaSonera Svergie Net Fastigheter AB Bil. 5

I sitt yttrande framför TeliaSonera följande:



*”Med anledning av det granskningsunderlag som översänts vad gäller föreslagen planändring har TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB (TSSNFAB) följande att erinra.*

*Under punkt 5.5 övriga genomförandefrågor har kommunen anfört TSSNFAB:s synpunkter. Emellertid vill TSSNFAB att i andra stycket ändras på så sätt att det framgår att TSSNFAB ska informeras i god tid om eventuella sprängningsarbeten”*

**Handläggare:** Anna Rakic

**Kommentar:**

- Planbeskrivningen under kap 5.5 ”Övriga genomförandefrågor” kompletteras med en förtydligande text i enlighet med TeliaSonerars synpunkt.

**Vattenfall Eldistribution AB**

**Bil. 6**

I sitt yttrande framför Vattenfall eldistribution AB följande:

*”Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna får rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.*

*Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alljämt.”*

**Handläggare:** Björn Sommarström Rättighetsbevakare, Tillstånd och rättigheter

**Slutkommentar**

De synpunkter som framkommit har tillgodosetts och planhandlingarna har korrigerats med hänsyn till dessa.

*Förslag till beslut:*

Utskottet Samhällsbyggnad föreslås hemställa till Kommunstyrelsen:

att godkänna granskningsutlåtandet och antagenhandlingen för DP 1044 – Kv. Gästis Södra delen samt

att anta detaljplanen enligt Plan – och bygglagen 5 kap. 18 § andra stycket (2010:900)



.....  
Lisa Björk, kommunarkitekt

Samhällbyggnad - Fysisk planering  
Tierp 2015-03-30

## Samrådsredogörelse Dp 1041 – Kv. Gästis, norra delen

### Hur samrådet har bedrivits

#### Samrådshandlingar

Underrättelse om planförslaget har skett med brev till sakägare och myndigheter samt 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 2013-05-22 till 2013-06-14

#### Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

### Läsanvisning och förtydligande

Denna samrådsredogörelse har som syfte att återge de synpunkter som inkommit under planarbetets samrådsfas. Samrådsredogörelsen har även som syfte att tydliggöra vilka ändringar som gjorts i planförslaget sedan samrådet.

Samrådsredogörelsen återger synpunkter på ett ursprungligt planförslag som innefattade hela kvarteret Gästis (fem fastigheter Tierp 25:1-25:5). Efter att planförslaget ställdes ut på samråd har planarbetet utlöppt i två separata detaljplaneförslag: en plan som reglerar markanvändningen i kvarterets norra del (fastigheterna Tierp 25:1 och 25:2) och en plan för kvarterets sydliga del (innefattande fastigheterna Tierp 25:3-25:5). Samrådsredogörelsens *Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter* återger synpunkter som berör hela kvarteret, alltså inte enbart området inom kvarterets norra del (Tierp 25:1 & 25:2). Avsnittet *Sammanfattning av förändringar i planförslaget* ämnar tydliggöra de justeringar och kompletteringar som har gjorts i det nya planförslaget. Här ligger fokus enbart på de förändringar som berör kvarterets norra del (inom fastighet Tierp 25:1 och Tierp 25:2).

## Sammanfattning av förändringar i planförslaget

Planhandlingarna har justerats med hänsyn till inkomna yttranden, genomförd bullerutredning och riskanalys:

Plankartan har justerats/kompletterats med:

- Prickmarkering (*byggnad får inte uppföras*) inom den del av planområdet som ligger inom 30 meter från järnväg.
- Korrigerade användningsbestämmelser för att inte tillåta bostadsändamål inom 30 kvarterets norra del (Tierp 25:1 & 25:2).
- Tillåtet våningsantal om maximalt tre våningar inom hela planområdet.
- Tillägg av korsmarkering (*mark får enbart bebyggas med garage/uthus i en våning*) inom nuvarande parkeringsyta.
- Tillägg av administrativ bestämmelse som villkor för bygglov (a1) i enlighet med riskutredningens rekommendationer.

Planbeskrivningen justeras/kompletteras med:

- Beskrivning om planens påverkan på Ostkustbanans riksintresse för kommunikationer.
- Text som förtydligar och understryker plankartans bestämmelser om att bostadsändamål och nybyggnation inte är tillåten inom 30 meter från järnväg.
- Bifogad rapport från riskutredning.
- Bifogad rapport från bullerutredning.
- Upplysning om befintliga markförlagda kablar inom planområdet och bestämmelser för dessa.
- Angivelser som förtydligar plankartans bestämmelser för tillåten bebyggelse om maximalt tre våningar inom hela planområdet.
- Beskrivning under rubriken ”fastighetsrättsliga frågor” som förtydligar planens påverkan på framtida fastighetsregleringar.
- Beskrivning av plankartans administrativa bestämmelser (a1) som gäller som villkor för bygglov.

## Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

– Länsstyrelsen	Bil. 1
– Polismyndigheten i Uppsala län	Bil. 2
– Uppsala Brandförsvär	Bil. 3
– TeliaSonera Skanova Access AB	Bil. 4
– Trafikverket	Bil. 5
– Landstinget i Uppsala län/Kollektivtrafikförvaltningen UL	Bil. 6
– Upplandsmuseet	Bil. 7
– Lantmäteriet	Bil. 8
– Vattenfall Eldistribution AB	Bil. 9

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

### Länsstyrelsen

Bil. 1

Länsstyrelsen lämnar följande synpunkter:

1. Länsstyrelsen bedömer utifrån genomförd behovsbedömning att planförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6. Kap 11 § miljöbalken.
2. Utifrån samrådshandlingen kan Länsstyrelsen inte bedöma om planen påverkar **riksintresset för kommunikationer** – Ostkustbanan, negativt. Länsstyrelsen anser att kommunen måste redogöra för hur riksintresset har tillgodosetts i planen.
3. Utifrån samrådshandlingen kan Länsstyrelsen inte bedöma planens **lämplighet gällande buller** och anser att kommunen behöver göra en bullerutredning för det aktuella området. Boverkets allmänna råd 2008:1 – *Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik* bör följas. 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad utomhus bör klaras.
4. Planområdet är lokaliserat ca 28 meter sydväst om Ostkustbanan. Länsstyrelsen anser att ny bebyggelse inte bör ske inom **30 meter från järnvägen**, vilket också ligger till grund vid lämplighetsbedömning av ändrad användning av befintlig byggnad.
5. Länsstyrelsen anser att kommunen skall ta fram en riskutredning för planområdet då det ligger inom 100 meter från Ostkustbanans spårmitt. Utredningen bör påvisa risker, föreslå åtgärder samt bedöma planens lämplighet med hänsyn till **järnvägens transport av farligt gods**.
6. Inom planområdet (på fastighet 25:2) finns två objekt som kan innebära **potentiell förorening**: Tierps färghandel AB och tidigare verksamma Upplands järn och färg AB. Området bör utredas vidare i den fortsatta planeringen.
7. **Varsamhetsbestämmelsen är otydlig** i planen. Planhandlingarna bör tydligare beskriva vilka karaktärsdrag hos byggnaden som skall bevaras.
8. Länsstyrelsen anser att planförslagets förändrade markanvändning är av **intresse för allmänheten** och anser därför att planen bör ställas ut för granskning enl. PBL 2010:900, 5 kap. 18 – 23 §. *"Väljer kommunen att fortsatt tillämpa enkelt planförfarande skall en granskning ändå ske enligt 5 kap. 18 §"*. Samrådets yttrandelämnade skall ges tillfälle att granska ett granskningsförslag under minst två veckor.

### **Kommentar:**

2. Planbeskrivningen kompletteras med information som beskriver planens påverkan på Ostkustbanans riksintresse för kommunikationer.
3. En bullerutredning kommer att genomföras inför det fortsatta planarbetet.
4. Planhandlingarna justeras för att inte tillåta nybyggnation eller bostadsändamål inom 30 meter från Ostkustbanans spårmitt.
5. En riskutredning kommer att genomföras inför det fortsatta planarbetet. Riskutredningen kan komma att utgöra underlag för lovillkor inför planens genomförande gällande nybyggnation och ändrad användning.
6. Potentiell risk för förorenade områden från angivna objekt kommer att beaktas inom det fortsatta planarbetet.

Dp 1041, Kv. Gästis

---

7. Varsamhetsbestämmelsen kommer att justeras/kompletteras i den planbeskrivning som avser kvarterets södra del (separat detaljplan).
8. Under planförslagets samrådstid har inga yttranden inkommit från allmänna sakägare eller övriga medborgare. Med hänsyn till detta delar kommunen inte Länsstyrelsens uppfattning om att föreslagen plan är av intresse för allmänheten. Det reviderade planförslaget som berör kvarterets norra del, bedöms inte vara av intresse för allmänheten. Det reviderade planförslaget bedöms uppfylla kriterierna för enkelt planförfarande (enl. PBL 5 kap. 7 § 2010:900). Kommunen väljer därför att fortsätta planarbetet enligt enkelt planförfarande.

Polismyndigheten i Uppsala län Bil. 2  
Polismyndigheten har ingen erinran.

Brandförsvaret Bil. 3

Brandförsvaret anser följande:

1. Risk/skyddsavstånd kring **transportled med farligt gods** (järnvägen) skall utan undantag respekteras.
2. Enskilda riskanalyser bör generellt göras då bostäder placeras närmare än 150 meter från transportled av farligt gods. En **enskild riskanalys** bör genomföras. En sådan kan mynna ut i speciella krav gällande byggnadstekniska detaljer såsom ventilation, entréplacering, brandklassade fasader och klass på bärande konstruktioner.

**Kommentar:**

- 1-2: Ett risk/skyddsavstånd till järnvägen såsom en transportled av farligt gods kommer att respekteras. Planhandlingarna justeras utifrån genomförd riskanalys.

TeliaSonera Skanova Access AB Bil. 4

TeliaSonera Skanova AB har inget att erinra mot planförslaget men informerar om att företaget har markförlagda kablar vid fastighetsgräns mot Centralgatan. En karta över kablarnas placering bifogas.

Trafikverket Bil. 5

Trafikverket anser att:

1. Riksdagens riktvärden för buller (prop. 1996/97:53) skall generellt efterlevas vid uppförande av ny bebyggelse. På ett avstånd om 30-50 meter från järnvägen är det p.g.a. bl.a. buller och vibrationer svårt att uppnå en god boendemiljö.
2. En **bullerutredning** skall tas fram. Denna bör beskriva dagens bullernivåer inom planområdet samt vilka åtgärder som behövs för att kunna uppnå riksdagens angivna bullervärden. Utredningen bör även ta höjd för prognostiserad trafikhöjning på Ostkustbanan.
3. Vid avsteg från bullerriktvärden är kommunen ansvarig för eventuella bullerstörningar i framtiden.
4. Kommunen kan komma att ställas skadeståndsansvariga om Trafikverket skulle komma att drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande planeringsuppföljning.

5. **Riktvärde för vibrationer:** 0,4 mm/s (RMS 1-80 Hz), bör klaras vid nybyggnad av bostäder intill järnvägen.
6. Ny bebyggelse bör inte ske inom 30 meter från järnvägen. Detta för att ge utrymme för räddningsinsatser, utveckling av järnvägen samt till viss del verka bullerreducerande. Skyddsavståndet om 30 meter skall även ligga till grund för lämplighetsbedömning av ändrad användning av befintlig byggnad.
7. En **riskutredning** för planområdet skall tas fram.

**Kommentar:**

- 1, 6. Plankartan justeras för att inte tillåta ny bebyggelse eller bostadsändamål inom 30 meter från järnvägen.
2. En bullerutredning kommer att genomföras inom ramarna för det pågående planarbetet.
5. Riktvärdena är förenliga med de värden som anges i samrådshandlingens planbeskrivning.
7. En riskutredning kommer att genomföras inom ramarna för det pågående planarbetet.

Landstinget i Uppsala län, Kollektivtrafikförvaltningen UL Bil. 6

Kollektivtrafikförvaltningen informerar om att ett antal busslinjer trafikerar gatorna Södra Esplanaden och Järnvägsplanen. Planförslaget tros inte ha någon inverkan på kollektivtrafiken. Kollektivtrafikförvaltningen har ingen erinran på föreslagen plan.

Upplandsmuseet

Bil. 7

Upplandsmuseet framför följande:

1. Det är positivt att Tierps f.d. postkontor får ett skydd i detaljplan. En **justering av varsamhetskravets** formulering föreslås till: *"Bebyggelsens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden skall beaktas vid ändring"*.
2. Plankartan är **otydlig** gällande var bebyggelse om maximalt 4 våningar tillåts inom planområdet.
3. Museet är **tveksamma till bebyggelse i fyra våningar längst gatorna** med tanke på att den befintliga bebyggelsens 2 våningar + inredd vind. Uppförande av högre bebyggelse än så bör tillåtas endast efter utredning av eventuell påverkan på den omgivande bebyggelsemiljön.

**Kommentar:**

1. Planbeskrivningen samt plankartans bestämmelser kommer att justeras utifrån föreslagen formulering (i separat detaljplan för kvarterets södra del, Tierp 25:3- 25:5).
- 2-3. Planförslagets bebyggelse om fyra våningar har sin grund i de ambitioner som uttrycks i skriften *"Tierps centrum – förslag till utvecklingsplan"* från 1991. Där föreslås att byggnaden inom fastighet 25:3 höjs med 1-2 våningar. Det beskrivs samtidigt som önskvärt att kvarterets bebyggelse håller samma höjd för att skapa en enhetlighet. Kommunens gällande översiktsplan rekommenderar att köpingens småstadskaraktär skall bevaras men att centrum skall utvecklas. Våningsantal beskrivs som ett viktigt element att ta hänsyn till här.

Kommunen anser att det är angeläget att skapa utrymme för förtätning i centrum för att inte främja en utbredd "stadskärna". Att höja kvarterets möjliga våningsantal anses därför lämpligt. För att tillmötesgå Upplandsmuseets tveksamhet gällande fyra våningar och samtidigt följa tidigare utvecklingsplaner föreslås ett våningsantal om tre våningar för hela kvarteret. Plankarta och planbestämmelser justeras därefter.

**Lantmäteriet****Bil. 8**

Lantmäteriet lämnar inget formellt yttrande över planen men påpekar att det vore önskvärt att förtydliga vilken påverkan planens genomförande kan ha på framtida fastighetsregleringar.

**Kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras med information som tydliggör vilka fastighetsrättsliga åtgärder som kan följa efter att planen vinner laga kraft.

**Vattenfall Eldistribution AB****Bil. 9**

Vattenfall har inget att erinra mot detaljplanen men framför följande information:

1. Bifogad karta visar en ungefärlig lokalisering av företagets markförlagda kablar inom planområdet.
2. Eventuell flytt av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall med bekostas av exploitören.
3. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.
4. Befintliga elanläggningar skall hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
5. Vattenfalls markförlagda kablar får inte överbyggas.
6. Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter skall följas gällande säkerhetsavstånd till Vattenfalls elanläggningar.

**Kommentar:**

1. Plankartan kompletteras med information om lokaliseringen av planområdets markförlagda kablar enl. Vattenfalls bifogade karta.
- 2-6. Planbeskrivningen kompletteras med den framförda informationen.

Dp 1041, Kv. Gästis

---

### Slutkommentar

Planarbetet har sedan samrådet utlöpt i två separata detaljplaner. Samrådsredogörelsens synpunkter som berör markanvändningen inom fastighet Tierp 25:1 och Tierp 25:2 har tillgodosetts i ett nytt planförslag (Dp 1041 - Kv. Gästis, norra delen). Planförslaget har även justerats efter genomförda bullerutredningar och riskanalyser.

Utifrån ovanstående föreslår Samhällsbyggandsenheten att Utskottet för samhällsbyggnad godkänner denna samrådsredogörelse (beträffande den del av kvarteret som berörs i detta skede: Tierp 25:1 och Tierp 25:2). Då planförslaget har förändrats väsentligt sedan planen var ute på samråd, föreslår Samhällsbyggandsenheten att Utskottet för samhällsbyggnad godkänner det nya planförslaget och låter det gå ut på ett andra samråd.

Tierp 2013-10-23  
Enheten för processtöd

  
.....  
Lisa Björk, Kommunarkitekt



## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE II**

**DP 1044 – kv. Gästis, södra delen**

Fastigheterna Tierp 25:3, 25:4 och 25:5

## Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
  2. Beskrivning av samrådet
  3. Sammanfattning av ändringar i förslaget
  4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
  5. Bifogade yttranden
- .....

### 1. Läsanvisning

När ett program, eller förslag till en ny detaljplan har varit ute på samråd skall kommunen enligt Plan- och bygglagen upprätta en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden och framför kommunens kommentarer till dessa. I samrådsredogörelsen tydliggörs även vilka synpunkter som kommer att tillgodoses i det fortsatta planarbetet.

### 2. Beskrivning av samrådet

#### Samrådshandlingar

Underrättelse om samråd har skett genom brev till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer, sakägare och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har bifogats samrådshandlingar och fastighetsförteckning. Handlingarna har även funnits tillgängligt i kommunhuset: Centralgatan 7 i Tierp och på kommunens hemsida: [www.tierp.se](http://www.tierp.se).

#### Samråd tid:

Från 2014-12-02 till 2015-01-07.

#### Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| – Länsstyrelsen, Uppsala län   | Bil. 1 |
| – Lantmäteriet                 | Bil. 2 |
| – Trafikverket                 | Bil. 3 |
| – Brandförsvaret               | Bil. 4 |
| – Vattenfall Eldistribution AB | Bil. 5 |
| – Telia Sonera                 | Bil. 6 |
| – Telia Sonera Access AB       | Bil. 7 |

### 3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planförslaget har justerats utifrån synpunkter som inkommit under samrådet. Sammanfattningsvis har planhandlingarna justerats enligt följande:

*Plankartan kompletteras med:*

- Förtydligande av den administrativa bestämmelsen ”villkor för lov” (a1)
- Huvudrubriken *användning av kvartersmark* läggs in under plankartans bestämmelser.
- Grundkartans legend har kompletterats med kartans samtliga symboler.
- Information om befintliga rättigheter har förts in i grundkartan.
- Grundkartan kompletteras med information om officialservitut för kabelkällare inom Tierp 25:1.

*Planbeskrivningen kompletteras med:*

- Kompletterande text rörande buller och kommunens ställningstagande till buller i förhållande till riksdagens gällande riktvärden för buller, samt kommunens ställningstagande efter avvägning mellan buller och andra intressen samt förtydligande av den administrativa bestämmelsen ”villkor för lov” (a1)
- Planbeskrivningen kompletteras med information om vattenfalls ledningsnät inom området under kapitel 3.10 samt kap. 5.5.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om TSSNFAB:s användning av del av Tierp 25:1 för kabeländamål samt samhällsviktig teknisk utrustning, i kapitel 3:10 samt kap 5.5.
- TeliaSonera Access AB:s önskan om att så långt som möjligt få behålla befintliga teleanläggningar inom planområdet noteras i planbeskrivningen (kap. 3.10) liksom övrig information om företagets ledningar inom området samt ansvar för eventuell flytt av ledningar (under kap 5.5).

### 4. Redogörelse av- och kommentarer till inkomna synpunkter

från berörda myndigheter, föreningar, intresseorganisationer, företag och andra sakägare m.fl.

Länsstyrelsen Uppsala län

Bil. 1

I sitt yttrande framför Länsstyrelsen Uppsala län följande:

*”Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§*

*Hälsa och säkerhet - buller*

*I planbeskrivningen hänvisar kommunen till den föreslagna nya förordningen om riktlinjer för trafikbuller, som förväntades träda i kraft den 2 januari 2015.*

*Förordningen har emellertid inte trätt i kraft, varför Länsstyrelsen anser att den inte kan utgöra grund för vilka bullervärden som kan accepteras.*

*Utifrån en sammanvägd bedömning av förhållandena i den befintliga miljön och de förändringar som föreslås anser Länsstyrelsen att det är motiverat med avsteg från huvudregeln angående trafikbuller på det sätt som föreslås. Länsstyrelsen*

*vill i sammanhanget betona vikten av att denna fråga beaktas och följs upp i bygglovskedet och vid genomförandet.”*

**Handläggare/deltagande:**

Eva Bergdahl - Länsarkitekt (beslutande i ärendet). Johanna Boman - Planhandläggare (föredragande).

**Kommentar:**

Planens villkor inför bygglov bedöms säkerställa att nödvändiga åtgärder verkligen följs upp i samband med bygglov och genomförande. Bestämmelsetexten om ”villkor för lov” (a1) förtydligas i plankarta och planbeskrivning för att säkerställa att bullerfrågan följs upp och att åtgärder genomförs i samband med ett förverkligande av planen.

Kapitlet som beskriver buller justeras för att inte hänvisa till ännu ej antagna förordnande riktlinjer om buller.

Lantmäteriet

Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

*”Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2014-11-10) har följande noterats.*

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

*Detaljplanen innebär inte någon direkt påverkan på Lantmäteriets arbete. Dock vill Lantmäteriet framföra att grundkartans information bör ses över. Det finns symboler på kartan som inte finns redovisade i kartans legend.*

Delar av planen som bör förbättras

- *Plankarta med bestämmelser*

*På plankartan under planbestämmelser saknas huvudrubrik kvartersmark för allmänt/enskilt ändamål, under rubriken användning av mark.*

- *Grundkarta och fastighetsförteckning*

*Inom område X på plankartan finns befintligt servitut för gångväg till förmån för den kommunala fastigheten Tierp 1:1. Lantmäteriet föreslår att grundkartan uppdateras så att även befintliga rättigheter visas.”*

**Handläggare:** Anna-Malin Stenlund

**Kommentar:**

Grundkartan och dess legend ses över.

Plankartan kompletterats med huvudrubriken *kvartersmark* för allmänt/enskilt ändamål. Plankartans legend har kompletterats med de symboler som återfinns på kartan men som saknades i legenden.

Grundkartan uppdateras så att befintliga rättigheter redovisas.

Trafikverket

Bil. 3

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

*"Trafikverkets ståndpunkt är att rådande riktvärden för buller ska klaras då nya riktlinjer ännu inte är antagna.*

*Kommunen bör så långt som möjligt följa gällande riktvärden fastställda av riksdagen för trafikbuller vid planering för byggande av nya bostäder där det finns risk för bullerstörningar för väg och järnväg. De bullerriktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder är nedanstående (enligt riksdagsproposition 1996/97:53):*

*30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus*

*45 dB(A) maximalljudnivå inomhus nattetid*

*55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)*

*70 dB(A) maximalljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad*

*Generellt avråder Trafikverket från att tillämpa avsteg från riktvärden för trafikbuller med hänsyn till människors hälsa och möjligheten att uppnå miljömålet En god bebyggd miljö. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller om den negativa påverkan vägs upp av andra faktorer. Kommunen har då gjort en medveten avvägning mellan risken för bullerstörningar och andra allmänna intressen. Trafikverket anser att kommunen i sådana fall ansvarar för framtida eventuella bullerstörningar. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering så kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen."*

**Handläggare:** Erika Hägg

**Kommentar:**

Tierps kommun vill understryka att det i detta fall inte rör sig om nybyggnad av bostadshus utan om utökade möjligheter att nyttja en befintlig byggnad till bland annat bostadsändamål. Delar av byggnaden inrymmer dessutom planstridiga bostadslägenheter sedan huset byggdes under tidigt 1950-tal. Kommunen har under planprocessen utrett förutsättningarna för att bevilja bostadsändamål inom planområdet utifrån avvägningar mellan olika intressen. Att få till stånd bostäder i ett så centralt läge med närhet till både service och kollektivtrafik, väger i detta fall tungt. Kommunen bedömer sammantaget att föreliggande planförslag är lämpligt.

**Brandförsvaret, Uppsala kommun**

**Bil. 4**

I sitt yttrande framför Brandförsvaret följande:

*"Brandförsvaret har tagit del av samrådshandlingar daterade 2014-12-01. Brandförsvaret har inget att erinra."*

**Handläggare:** Johan Svedbrant

**Vattenfall Eldistribution AB**

**Bil. 5**

I sitt yttrande framför Vattenfall Eldistribution AB följande:

*"Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledning och streckade linjer är*

markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxförsedd kvadrat.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerad plan. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

#### Övrigt

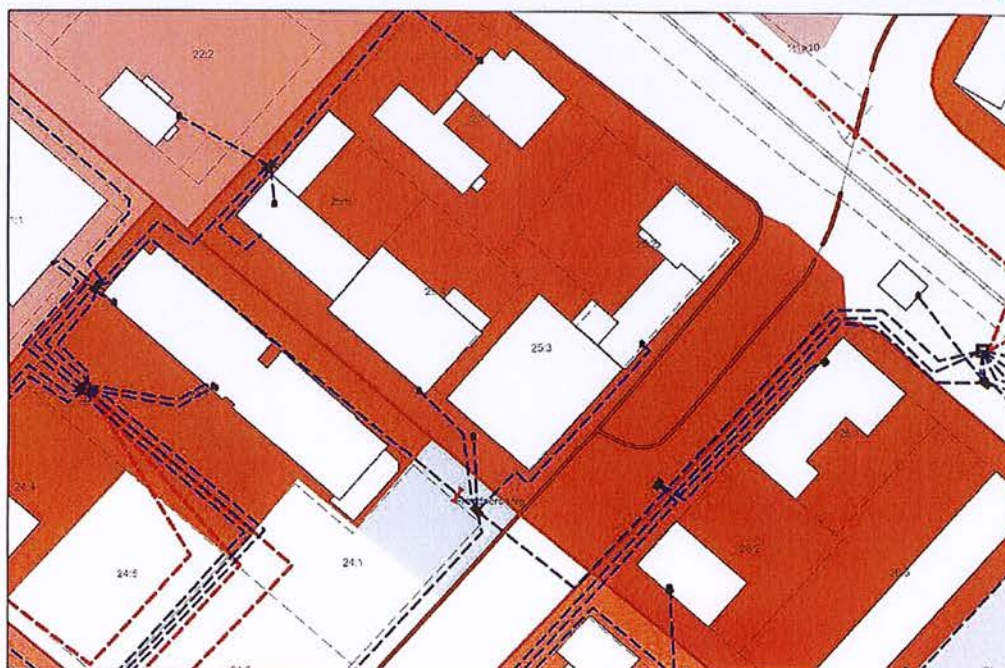
Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm](http://www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm) eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

**Handläggare:** Björn Sommarström  
Rättighetsbevakare, Tillstånd och rättigheter



2014.12.18

**Kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras med information om vattenfalls ledningsnät inom området under kapitlen 3.10 och 5.5.

**Telia Sonera**

**Bil. 6**

I sitt yttrande framför Telia Sonera följande:

*”Med anledning av det samrådsunderlag som översänts vad gäller föreslagen planändring har Teliasonera Sverige Net Fastigheter AB (TSSNFAB) följande att erinra.*

*TSSNFAB innehar officialservitut (samt hyresrätt) för kabelkällare vilket belastar Tierp 25:5. Enligt plankartan föreslås att den idag obebyggda marken på Tierp 25:5 får bebyggas med en våning. TSSNFAB har samhällsviktig teknisk utrustning inom kabelkällaren som därför kräver särskild beaktan vid byggnationer i närheten och även åtgärder under markytan i närområdet. Utifall sprängningsarbeten kommer utföras i området önskar TSSNFAB informeras därom i god tid.*

*TSSNFAB förhyr även utrymme i Tierp 25:4 för ändamål kabelkällare. Även detta utrymme kräver samma särskilda beaktan som ovan vid åtgärder i närheten.*

*TSSNFAB förutsätter att exploatör, vid framtida åtgärder, i god tid informerar TSSNFAB om planerade åtgärder samt svarar för alla nödvändiga åtgärder för att hålla TSSNFAB skadelösa. Detta gäller även för åtgärder i befintliga byggnader, med anledning av ändrat ändamål för fastigheterna.”*

**Handläggare:** Andreas Johansson

**Kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras med information om TSSNFAB:s användning av del av Tierp 25:5 samt Tierp 25:4 för kabeländamål under kapitel 3.10 samt 5.5.

Grundkartan kompletteras med information om officialservitut för kabelkällare inom fastighet Tierp 25:4.

**Telia Sonera Access AB**

**Bil. 7**

I sitt yttrande framför Telia Sonera Access AB följande:

*”TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:*

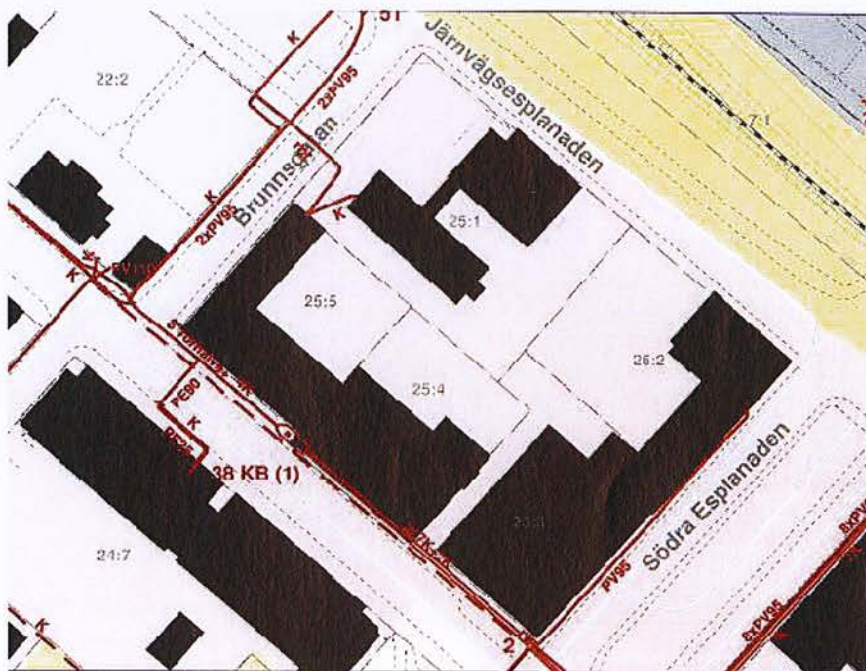
*"Skanova har flera markförlagda teleanläggningar av mer betydande karaktär inom detaljplaneområdet, se bifogad karta (se kartan i slutet av bilaga 7). Inom detaljplan finns även telestation som Teliasonera äger och lämnar synpunkter kring.*

*Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.*

*Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.*

*(Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)).*

*Kabelanvisning beställs via [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning."*



**Handläggare:** Lars Segerholm

**Kommentar:**

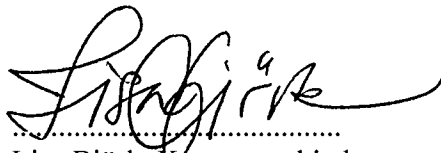
TeliaSonera Access AB:s önskan om att så långt som möjligt få behålla befintliga teleanläggningar noteras i planbeskrivningen liksom övrig information om företagets ledningar inom området.



### **Slutkommentar**

Samtliga framförda synpunkter kommer att beaktas och/eller utredas vidare under det fortsatta planlägningsarbetet.

Tierp 2015-02-27  
Samhällbyggnad - Fysisk planering



.....  
Lisa Björk, Kommunarkitekt

**Fastighetsförteckning**

2014-11-17

Ärendenummer

C14660

Handläggare

Anneli Högfelddt

Ärende Fastighetsförteckning berörande KV Gästis södra delen Tierp 25:3-5  
 Kommun: Tierp Län: Uppsala

<b>Fastigheter inom området</b> (fastigheter, sänjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Tierp 25:3	Litreb Fastigheter AB c/o Newsec Asset Management Ab Box 11405 404 29 GÖTEBORG	
Tierp 25:4	Granen Alva 1 AB Box 55938 102 16 STOCKHOLM	
Tierp 25:5	Vallentuna Företagsby AB Hjälmsstavägen 8 186 41 VALLENTUNA	

<b>Anläggningssamfälligheter inom området</b> (Gemensamhetsanläggningar enligt AL, anläggningar enligt LSV)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Tierp GA:1		PARKERING OCH KOMMUNIKATIONSYTA

Samtliga delägarfastigheter		
Tierp 25:1	Anna Helena Krajewski-Karlsson Årsta 163 Årstabacken 815 91 TIERP	
	Ulf Peter Olof Karlsson Årsta 163 Årstabacken 815 91 TIERP	
Tierp 25:2	Jimmy Werme Valhallagatan 30 753 34 UPPSALA	
Tierp 25:3	Litreb Fastigheter AB c/o Newsec Asset Management Ab Box 11405 404 29 GÖTEBORG	

Tierp 25:4	Granen Alva 1 AB Box 55938 102 16 STOCKHOLM	
Tierp 25:5	Vallentuna Företagsby AB Hjälmsstavägen 8 186 41 VALLENTUNA	

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

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
<b>Serv 1</b> 03-72:449.1		Servitut, Gångväg

Till förmån för:

Tierp 1:1	Tierps Kommun  815 80 TIERP	
-----------	-----------------------------------	--

Belastar:

Tierp 25:3	Litreb Fastigheter AB c/o Newsec Asset Management Ab Box 11405 404 29 GÖTEBORG	
Tierp 25:4	Granen Alva 1 AB Box 55938 102 16 STOCKHOLM	

<b>Serv 2</b> 03-72:449.2		Servitut, Led
------------------------------	--	---------------

Till förmån för:

Tierp 25:4	Granen Alva 1 AB Box 55938 102 16 STOCKHOLM	
------------	---	--

Belastar:

Tierp 25:3	Litreb Fastigheter AB c/o Newsec Asset Management Ab Box 11405 404 29 GÖTEBORG	
------------	--	--

<b>Serv 3</b> 03-IM1-76/33270.1		Servitut, Värme mm
------------------------------------	--	--------------------

Till förmån för:

Tierp 25:4	Granen Alva 1 AB Box 55938 102 16 STOCKHOLM	
------------	---	--

Belastar:

Tierp 25:5	Vallentuna Företagsby AB Hjälmsstavägen 8 186 41 VALLENTUNA	
<b>Serv 4</b> 03-IM1-98/22937.1		Servitut, Kabelkällare mm
Till förmån för:		
Ormbäraren 9	Teliasonera Sverige Net Fastigheter AB 123 86 FARSTA	
Belastar:		
Tierp 25:5	Vallentuna Företagsby AB Hjälmsstavägen 8 186 41 VALLENTUNA	
<b>Fastigheter utanför området</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Tierp 1:1	Tierps kommun 815 80 TIERP	
Tierp 21:1	Tidon AB c/o Newsec Asset Management Ab Box 11405 404 29 GÖTEBORG	
Tierp 21:2	Tidon AB c/o Newsec Asset Management Ab Box 11405 404 29 GÖTEBORG	
Tierp 22:2	Annika Eriksson Brunnsgatan 2 815 38 TIERP	
	Mikael Eriksson Brunnsgatan 2 815 38 TIERP	
Tierp 24:1	Tierps Kommun  815 80 TIERP	
Tierp 24:7	Aktiebolaget Tierpbyggen Box 2 815 21 TIERP	
Tierp 25:1	Anna Helena Krajewski-Karlsson Årsta 163 Årstabacken 815 91 TIERP	

<b>Fastigheter utanför området</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
	Ulf Peter Olof Karlsson Årsta 163 Årstabacken 815 91 TIERP	
Tierp 25:2	Jimmy Werme Valhallagatan 30 753 34 UPPSALA	
Tierp 26:1	Örjan Strömberg Fastighets AB Centralgatan 14 B 814 30 SKUTSKÅR	
Tierp 26:2	Örjan Strömberg Fastighets AB Centralgatan 14 B 814 30 SKUTSKÅR	
Tierp 27:1	Curt Anders Skytt Rensgatan 17 815 40 TIERP	
	Gunilla Hjördis Elisabeth Skytt Rensgatan 17 815 40 TIERP	
<b>Rättigheter utanför området</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Lr 1 0360-05/5.1		Servitut, Tele
	Tierps kommun	
Belastar:		
Tierp 1:1	Tierps Kommun 815 80 TIERP	
Tierp 24:1	Tierps Kommun 815 80 TIERP	
Tierp 24:7	Aktiebolaget Tierpbyggen Box 2 815 21 TIERP	

<b>Lr 2</b> 03-87:350.1		Servitut, Tele
	Skanova Box 93 123 22 FARSTA	
Belastar:		
Tierp 1:1	Tierps Kommun 815 80 TIERP	
<b>Lr 3</b> 03-97:178.1		Servitut, Tele
	Skanova AB Box 93 123 22 FARSTA	
Belastar:		
Tierp 1:1	Tierps kommun 815 80 TIERP	
<b>Allmän väg</b>		
<b>Väg 900,901</b>	Trafikverket 781 89 BORLÄNGE	
<b>Kommunal väghållning</b>	Tierps kommun 815 80 TIERP	
<b>Annat</b>		
Grundvattenskydd: Grundvattenskydd enl. hälsovårdsstadgan 1961-07-25 akt 03-G23:6 Grundvattenskydd: Grundvattenskydd i Västland, Ersta och Svanby (Västlandsåsen) 2000-12-29 akt 0360-P01/6		
<b>Uppllysning</b> 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