

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunfullmäktige i Tierps kommun har 15 december 2015, § 164 antagit förslag till ersättning av detaljplan för Norra stationsområdet, DP 1051 – Tierp.

Beslutet har vunnit laga kraft den 26 januari 2016.

Enligt uppdrag



Kenneth Ottosson

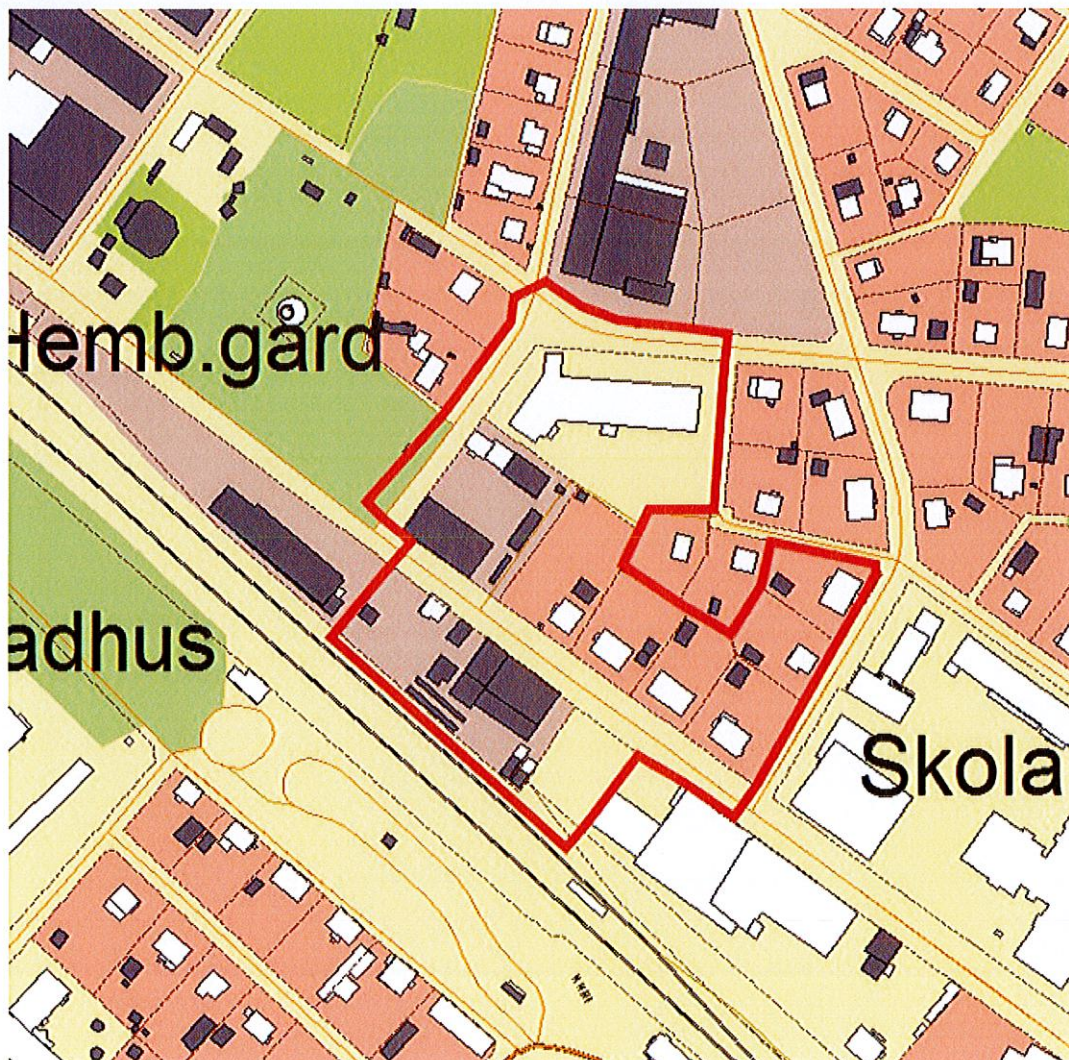
Plan: DP 1051 - Norra stationsområdet

Planförfarande: Utökat

Dnr: EDP 2015.0035

Datum: 2015-10-26

Handläggare: Adam Nyström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

DP 1051 Norra stationsområdet, Tierp

FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING AV DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Tierp 75:7 med flera

Samhällsbyggnadsenheten

815 80 TIERP

Besöksadress: Centralgatan 7

Telefon: 0293-2180 00, Fax: 0293-129 69

E-post: medborgarservice@tierp.se

Handläggare

Adam Nyström

Samhällsplanerare

Telefon: 0293-218127

Adam.Nystrom@tierp.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande II (2015-10-26)
- Granskningsutlåtande (2015-08-04)
- Samrådsredogörelse (2015-04-27)
- Riskutredning (2013-08-28)
- Kulturhistorisk bedömning *DP 1051- norra stationsområdet* (2015-01-30)

1. SAMMANFATTNING

Den 7 januari 2015 inkom en ansökan om ersättande av detaljplan för fastigheten Tierp 75:7 i Tierps köping. Förslaget syftar till att möjliggöra för en allmän parkeringsyta i stationsnära läge. Då planbestämmelserna för flera fastigheter i närområdet är inaktuella inkluderas även dessa i planläggningsarbetet, för att upprätta en plan som möjliggör för en vidare utveckling av det norra stationsområdet i Tierps köping.

Utskottet samhällsbyggnad beslutade 2015-01-21 § 7 att ge fysisk planering i uppdrag att påbörja en utredning av ersättande av detaljplan för fastigheterna Tierp 61:1, 74:4, 74:9, 75:7 samt del av fastigheterna Tierp 2:1 och Tierp 75:1. Under utredningsarbetet framkom ett behov av att också se över den q-märkning i gällande detaljplaner som reglerar fastigheterna Tierp 4:23, 74:1, 74:2, 74:3 samt 74:7, därav har utredningsområdet utökats till att också inkludera dessa fastigheter.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget att:

- Fler stationsnära parkeringsplatser möjliggörs.
- Att mark som nyttjas, eller avses nyttjas för allmänt ändamål (såsom nuvarande pendlarparkering invid Möbeln och den tilltänkta gångvägen mellan ny och befintlig pendlarparkering) tryggas som allmän platsmark i plan. På så vis möjliggörs att marken kan regleras in i den kommunala gatufastigheten.
- Den nuvarande brandstationsfastigheten ges utökande användningsmöjligheter (centrum, bostäder och verksamheter istället för enbart *Trafik – räddningsstation* som i gällande plan), brandstation anses kunna inrymmas inom användningen ”verksamheter”. Den nordvästra delen av fastigheten ges också en högre tillåten byggnadshöjd.
- Inom områden som idag regleras med användningsbestämmelsen *Industri* tillåts istället *Verksamheter*. Detta innebär att markanvändning med stor omgivningspåverkan inte kommer att tillåtas inom planområdet.
- Bostadsfastigheten Tierp 74:4 (i korsningen Grevegatan, Lövåsvägen) ges en mer aktuell planbestämmelse (Bostad istället för *Allmänna byggnader – rehabilitering*).
- Nuvarande skyddsbestämmelser (q-märkning) för bebyggelsen inom fastigheterna längs Grevegatans norra sida och Lövåsvägen ersätts av bättre tillämpliga och mer specifika skydds- verksamhets eller utformningsbestämmelser för att inte styra mer än vad som är nödvändigt.
- Centrumverksamhet tillåts i större utsträckning inom planområdet.
- Bestämmelser om bebyggelsens utformning och omfattning regleras på ett enhetligt vis, genom bestämmelse om ”*högsta taknockshöjd i meter*” samt utnyttjandegrad i form av ”*Största tillåtna*

byggnadsarea i m²” och ”största tillåtna byggnadsarea i procent per fastighetsarea”.

- Administrativa bestämmelser (a₁ och a₂) förs in i plan i syfte att trygga att nödvändiga tekniska åtgärder vidtas för att begränsa de riskfaktorer transporter längs med järnvägen innebär.

2. INLEDNING

2.1 Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för ett tillskott av parkeringsplatser kring stationsområdet. Vidare syftar planen till att aktualisera planbestämmelserna vid det norra stationsområdet för att möjliggöra för en fortsatt utveckling av köpingens centrum.

Huvuddrag

I huvuddrag förslås följande förändringar från gällande planer:

- Del av fastigheterna Tierp 75:1 och Tierp 75:7 omvandlas från kvartersmark till allmän platsmark P-PLATS.
- Del av fastigheten Tierp 2:1 som idag är reglerad som allmän platsmark PARK får ändrad användningsbestämmelse till P-PLATS.
- Användningsbestämmelserna C (centrum) och Z (verksamheter) ersätter de nuvarande användningsbestämmelserna för fastigheterna Tierp 61:1 (T₁) och den östra delen av fastigheten Tierp 75:7 (H, J, K). För Tierp 61:1 tillkommer också användningsbestämmelsen B (bostad). För fastigheten Tierp 74:9 (B, J) ersätts J (industri) av C (centrum) och Z (verksamheter). Inom användningsbestämmelsen Z (verksamheter) avses brandstation inbegripas, den befintliga brandstationen på Tierp 61:1 kan därför fortsättningsvis inrymmas på fastigheten.
- Fastigheten Tierp 74:4 som i den gällande detaljplanen DP 166 har användningsbestämmelsen A₂ (rehabilitering) regleras istället som B (bostad). Tierp 74:1 som återfinns under samma plan är reglerad som B (bostad), K (kontor) samt H (handel) kommer istället att ges användningsbestämmelserna B (bostad) och C (centrum).
- Den q-märkning som återfinns på fastigheterna reglerade av DP 166 inom planområdet ersätts av skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser samt utformningsbestämmelser som på ett bättre sätt preciseras enskilda byggnader och fastigheters kulturvärden som ska värnas.
- Bestämmelser om byggnadshöjd, utnyttjandegrad och placeringsbestämmelser anges på ett enhetligt vis för alla fastigheter inom planområdet (högsta taknockshöjd i meter, största tillåtna byggnadsarea i m², största tillåtna byggnadsarea i procent per

fastighetsarea, byggnad får inte upprättas inom 4 meter från fastighetsgräns).

- Ett stråk mellan fastigheterna Tierp 75:7 och Tierp 75:1 regleras som allmän platsmark med användningsbestämmelsen GÅNG, med syfte att möjliggöra för ett anläggande av en gångväg som knyter samman den tilltänkta parkeringsytan på Tierp 75:7 med stationsområdet.
- En reducering av prickmark och ökning av tillåten byggnadshöjd på fastigheten Tierp 61:1.

2.2 Läsanvisningar

Detaljplan

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden. Denna planhandling är ett förslag på en ny detaljplan för fastigheterna Tierp 4:23, 61:1, 74:1, 74:2, 74:3, 74:4, 74:7, 74:9, 75:7 och del av fastigheterna Tierp 2:1 och Tierp 75:1. Markanvändningen inom planområdet regleras i dagsläget av detaljplanerna DP 166, DP 199, DP 1001, DP 1002, DP 1039 samt stadsplan D 62.

Plankartan

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

Planbeskrivning

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

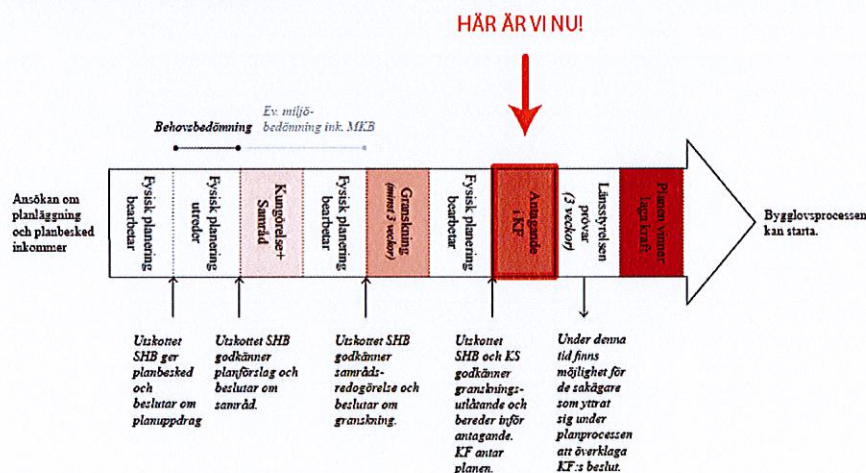
2.3 Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad gav 2015-01-21 § 7 Fysisk planering i uppdrag att påbörja en planutredning av sökandes förslag för ersättning av detaljplan. Då planförslaget innebär planläggning av allmän platsmark och möjliggör för förändringar av sådan karaktär som är av intresse för allmänheten kommer planläggningsarbetet bedrivas efter ett utökat planförfarande.

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

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- utökat planförfarande i Tierps kommun



2.4 Bedömning av miljöpåverkan

Avvägning mot miljöbalken

Planförslaget strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap. 6 §. Det område som innefattas av planförslaget berörs av riksintressena för järnväg samt järnvägsstation. Planförslaget bedöms inte påverka dessa på ett negativt vis, utan snarare trygga riksintressena genom fler stationsnära pendlarparkeringar och ett större skyddsavstånd mellan bostäder och järnväg. Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på miljökvalitetsnormer.

Behovsbedömning

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

Genom behovsbedömningen har kommunen bedömt att förslagen detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11 §. Länsstyrelsen i Uppsala län delar kommunens

uppfattning i denna fråga och en miljöbedömning kommer således inte genomföras.

2.5 Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Ett genomförande av planförslaget anses bidra till ett förverkligande av översiktsplanens vision om fortsatt utveckling av köpingens centrum. Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplans (ÖP 2010-2030) riktlinjer och rekommendationer.

Vatten och avlopp

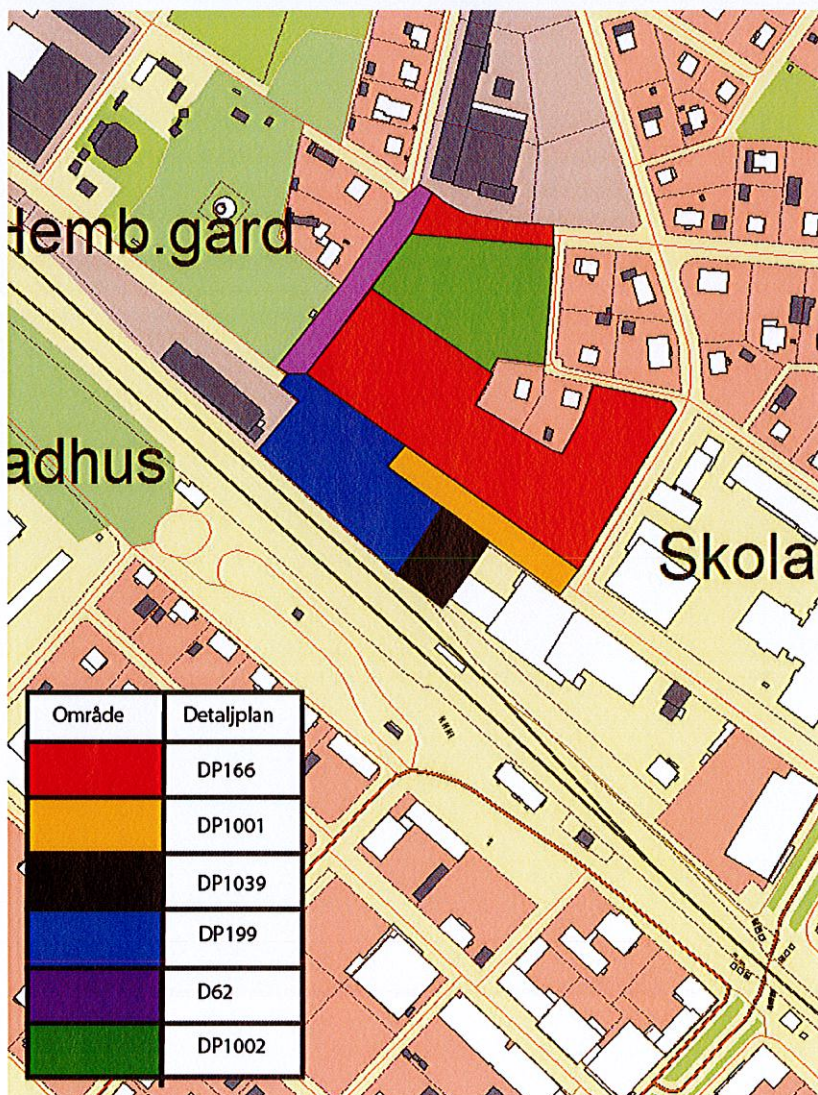
Planområdets fastigheter är anslutna till det kommunala ledningsnätet. Stora delar av planområdet återfinns inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkten Västland, enligt Länsstyrelsens förordande från 2000. Länsstyrelsens upprättade vattenskyddsföreskrifter gäller inom planområdet. Vattenskyddsföreskrifterna har som syfte att skydda allmänna vattentäcker från föroreningar och minskning av grundvatten. Se Länsstyrelsens vattenskyddsföreskrifter för vad som gäller för verksamheter inom yttre vattenskyddsområde.



Visualisering av gränsen för yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkten Västland (blå linje) och hur den skär igenom planområdet (röd linje).

Stadsplaner och detaljplaner

I dagsläget omfattas utredningsområdet av sex stads- eller detaljplaner. I bilden nedan illustreras planernas geografiska utbredning inom planområdet.



Visualisering av de aktuella detaljplanerna i planområdet.

Stadsplan **D 62** upprättades 1949 och fastställdes av Länsstyrelsen i Uppsala län 1950. Detaljplan **DP 166** antogs 1992 och vann laga kraft samma år. Detaljplan **DP 199** antogs av kommunfullmäktige i Tierps kommun år 2003 och vann laga kraft samma år. Detaljplan **DP 1001** antogs av kommunfullmäktige i Tierps kommun 2001 och vann laga kraft samma år. Detaljplan **DP 1002** antogs av Bygg- och miljönämnden 2001 och vann laga kraft samma år. Detaljplan **DP 1039** antogs av kommunfullmäktige 2012 och vann laga kraft samma år.

Stadsplan **D 62** berör planområdets västligaste del och är markerad med lila på kartan ovan. Området är del av den kommunala fastigheten Tierp 2:1 och är i stadsplanen reglerad som allmän platsmark **PARK** samt **GATA**. En del av

parkområdet har tillfälligt tillstånd att användas som allmän parkeringsplats och har hårdgjorts i detta syfte.

Detaljplan DP 166 berör ett flertal fastigheter inom planområdet. Tierp 74:4 är i planen reglerad som kvartersmark A₂ (rehabilitering), en inaktuell användningsbestämmelse som inte heller stämmer överens med den reela markanvändningen, då fastigheten idag används för bostadsändamål. Fastigheterna Tierp 4:23, 74:2, 74:3 och 74:7 är i planen reglerade som B (bostad) och Tierp 74:1 är reglerad som B (bostad), H (handel) och K (kontor). Fastigheten Tierp 74:9 har i planen användningsbestämmelserna B (bostad) och J (industri). Samtliga ovan nämnda fastigheter berörs genom DP 166 av en q-märkning som innebär att ingen av fastigheterna får förändras till exteriör eller nya tillbyggnader uppföras.

Planområdet berörs också av detaljplan DP 199 som reglerar fastigheterna Tierp 75:1 och Tierp 75:7. På fastigheten Tierp 75:1 återfinns kontorsverksamhet, bibliotek och annan kommunalservice men också en allmän parkering strax intill stationsområdet. Fastigheten har användningsbestämmelserna H (handel), K (kontor), P (parkering), S (skola) och Y (idrott). Tierp 75:7 har användningsbestämmelserna H₁ (handel ej livsmedel), J₁ (småindustri/hantverk) och K (kontor). På fastigheten finns idag ett "industrihus" som inrymmer en VVS-firma samt en järnhandel. På fastigheten finns också en 1,5 plans villa som används som bostad. Den del av fastigheten som villan är belägen på ägs sedan den 1 januari 2015 av Tierps kommun. DP 199 berör också en del av den kommunala fastigheten Tierp 2:1 som är reglerad som allmän platsmark H-GATA (huvudgata).

Detaljplanen DP 1001 berör delar av den kommunala fastigheten Tierp 2:1, i den södra delen av planområdet. Området är i DP 1001 reglerad som allmän platsmark H-GATA (huvudgata).

DP 1002 påverkar planområdets norra del då det är den plan som reglerar fastigheten Tierp 61:1. Tierp 61:1 har i planen användningsbestämmelsen T₁ (räddningsstation) och nyttjas i dagsläget som brandstation.

Detaljplanen DP 1039 har sin beröringspunkt med planområdet via den del av fastigheten Tierp 75:1 som återfinns där i. Den del av Tierp 75:1 som återfinns inom planområdet är i planen reglerad som kvartersmark med användningsbestämmelserna H (handel), K (kontor), P (parkering), S (skola) samt Y (idrott).

Tomtindelning

Det aktuella planområdet berörs av en tomtindelning, kv Borsten (28) som fastställdes 1925-06-26.

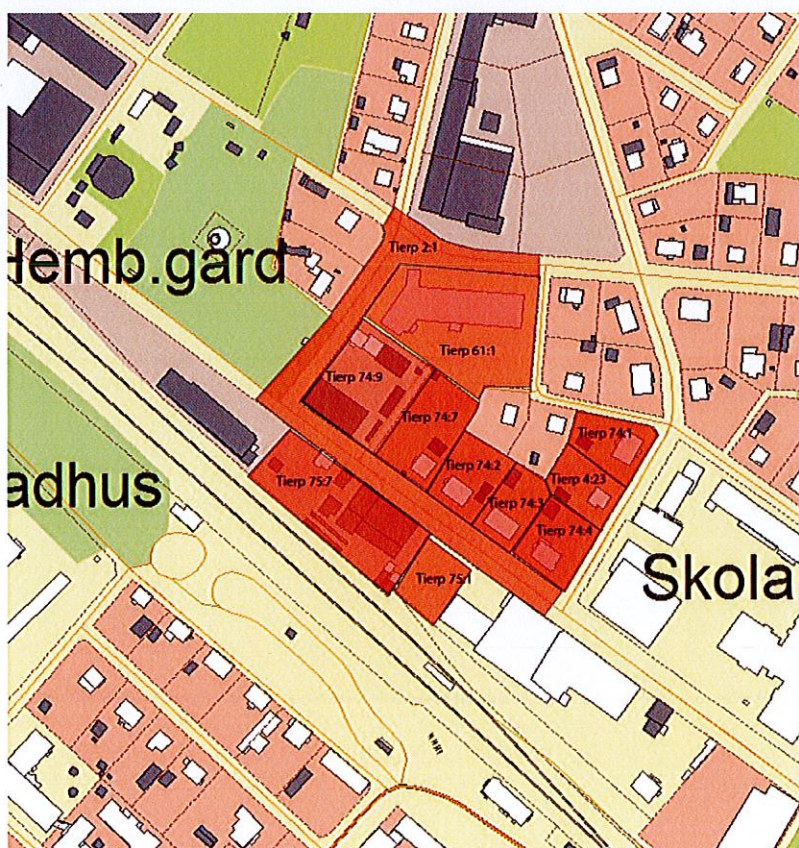
Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

3. PLANDATA

3.1 Geografiskt läge

Planområdet utgörs av fastigheterna Tierp 4:23, 61:1, 74:1, 74:2, 74:3, 74:4, 74:7, 74:9, 75:7 samt del av fastigheterna Tierp 2:1 och Tierp 75:1. Platsen är centralt lokaliserad i Tierps köping, direkt norr om Ostkustbanan som skär genom orten. Nordväst om planområdet återfinns köpingens hembygdsgård "Gammelgården" och vattentorn. Områdena norr och väster om planområdet karaktäriseras i övrigt av olika former av industri och verksamheter. Öster om planområdet återfinns Centralskolan med tillhörande idrottshall samt villakvarter.



Visualisering av de fastigheter som utgör planområdet.

3.2 Areal

Planområdet omfattar en yta av ca 3 hektar.

3.3 Markägförhållanden

Tierps kommun är huvudman för fastigheterna Tierp 2:1, Tierp 61:1, Tierp 75:1 och del av fastigheten Tierp 75:7. Fastigheterna Tierp 4:23, 74:1, 74:2, 74:3, 74:4, 74:7 Tierp 74:9 samt del av Tierp 75:7 är i privat ägo.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

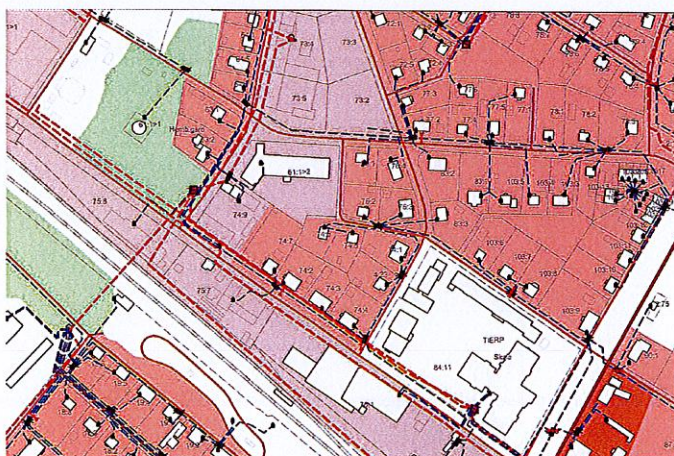
4.1 Statliga intressen

Söder om planområdet återfinns riksintressena för järnvägsstation samt järnväg. Planförslaget bedöms inte påverka de ovan nämnda riksintressena på något negativt vis.

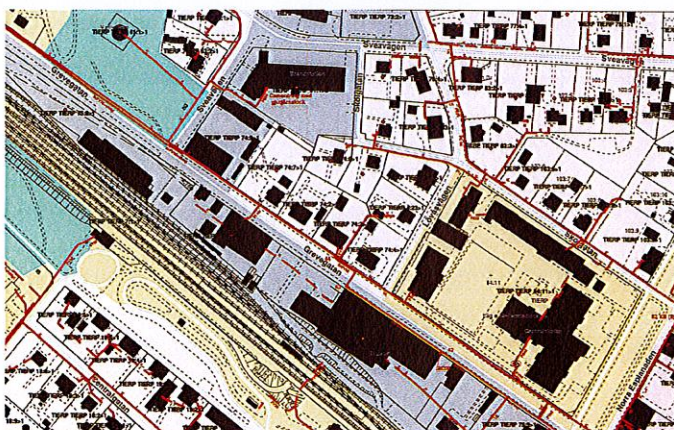
4.2 Underjordiska ledningsdragningar

På plankartan återfinns u-områden (exempelvis på den nordvästra delen av Tierp 75:7). Områden som är markerade med "u" ska hållas tillgängliga för eventuell skötsel och reparation. På den fastighet där området är utlagt finns inga rättigheter inskrivna i fastighetsregistret. Då u-område i detaljplan inte ger rättighet att ha en ledning inom området bör rättigheten lösas genom en lantmäteriförrättning eller via avtal.

Inom och omkring planområdet har Vattenfall Eldistribution AB och Skanova Access AB ledningsdragningar, vilka redovisas på de följande kartorna.



Karta med Vattenfalls ledningsdragningar kring planområdet. Heldragen linje = Luftburen, Streckad linje = markförlagd. Röda linjer 10 kV högspänningsledning, blå linje 0,4 kV lågspänningsledning.



Karta med Skanovas ledningsdragningar kring planområdet.

Vattenfall önskar att ledningarna och anläggningarna i området i största möjliga mån kan behållas i sitt nuvarande läge. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. 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.

Vad det gäller Skanova så önskar man att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge, för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

4.3 Samhällsservice

Då planområdet är centralt beläget i Tierps köping finns det god tillgång till samhällsservice.

4.4 Natur

Stora delar av planområdet utgörs av hårdgjord och bebyggd yta. Dock möjliggör planförslaget för att vissa grönytor kan komma att gå förlorade. Den nordvästra delen av Tierp 75:7 som idag är bebyggd med en villa och omges av den tillhörande trädgården kommer genom förslaget att kunna rivas till förmån för parkeringsyta. Trädgården i fråga är till hälften grusbelagd och resterande hälft är täckt med gräsmatta. I trädgården växer buskage, björkar, lönnträd och en syrenhäck. Huruvida och i vilken omfattning dessa kan komma att behållas är beroende av hur den eventuella parkeringen kommer att utformas. Dock anses de naturvärden som riskerar gå förlorade försumbara i förhållande till de positiva effekter ett förverkligande av planförslaget möjliggör för.

4.5 Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Inom planområdet återfinns tre kända markföroreningar. På Tierp 74:9 har markföroreningar kopplade till den bilvårdsverksamhet som bedrivs på platsen identifierats men avslutats utan vidare åtgärder. På Tierp 75:1 har en markförorening kopplad till den möbelindustri som tidigare funnits på platsen identifierats. Markföroreningen har tilldelats riskklass 3 "måttlig risk", enligt MIFO (*metodisk inventering av förorenade områden*) och avslutats utan åtgärder. På Tierp 75:7 har en markförorening kopplad till verkstadsindustrin på platsen identifierats men avslutats utan vidare åtgärder. Om arbeten som leder till omfördelning av markmassor ska genomföras i områden med markföroreningar ska verksamhetsutövaren samråda med tillsynsmyndighet. Verksamhetsutövare har även skyldighet att underätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks föroreningar i samband med åtgärder. Skulle det i

samband med åtgärder på ett objekt, där det inte krävts in en anmälan, upptäckas en förorening kan kommunen stoppa arbetet och i efterhand kräva in en anmälan.

Dagvatten

Ett förverkligande av planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor i området. I största möjliga grad bör dagvatten tas om hand lokalt, detta kan föreslagsvis göras genom anläggandet av diken försedda med kupolbrunnar som ansluts till det kommunala dagvattenledningsnätet, i anslutning till större hårdgjorda områden.

Risk och miljö

Ostkustbanan är en transportled för farligt gods. En riskutredning genomfördes år 2013 i samband med planläggningsarbetet för detaljplan DP 1041, med syfte att identifiera potentiella risker med hänsyn till de transporter av farligt gods som passerar genom köpingen (*se bifogad riskutredning*).

I utredningen menar man att inom 20 meter från Ostkustbanan bör miljön inte utformas på ett sådant vis att den uppmanar till stadigvarande vistelse. De fastigheter inom planområdet som direkt kantar mot järnvägsområdet är Tierp 75:1 och Tierp 75:7. Den del av Tierp 75:1 som återfinns inom planområdet används och kommer genom planförslaget att fortsätta användas som parkeringsyta. De delar av Tierp 75:7 som kantar mot järnvägsområdet avses i planförslaget användas för parkeringsyta samt gångväg, istället för bland annat nuvarande bostadsändamål. Den föreslagna markanvändningen bedöms inte uppmuntra till stadigvarande vistelse på platsen och bedöms därför acceptabel ur ett riskperspektiv.

Trafikverket rekommenderar att parkeringsytor inte anläggas inom 15 meter från det närmaste järnvägsspårets spårmit. Detta då fallande is och annat material från de passerande tågen riskerar att skada de parkerade fordonen och människorna på platsen. Parkeringens köryta får dock enligt rekommendationerna anläggas 9 meter från spårmit. Parkeringsyta får anläggas närmare än 15 meter från spårmit om lämplig skyddsanordning mot avfallande is och annan bråte från passerande tåg upprättas. I planen kommer den administrativa bestämmelsen *a₂ (Parkeringsyta får upprättas om plank, staket eller liknande skyddsanordning upprättas för att skydda fordon och människor på området från fallande objekt från järnvägstrafiken.)* användas för att tillåta anläggande av parkering på Tierp 75:7 och del av 1:1, 9 meter från spårmit om skyddsanordning upprättas. Om en skyddsanordning mot järnvägen ska upprättas ska Trafikverket underrättas och konsulteras i uppförandet av denna.

Riskutredning fastslår att det utifrån den typ av transporter som passerar genom köpingen kan inträffa ett utsläpp av giftiga gaser och brandrök till följd av en järnvägsolycka. Då planförslaget möjliggör för centrumverksamhet på fastigheterna Tierp 74:9 och Tierp 75:7 som båda återfinns i Ostkustbanans

närhet bör särskilda säkerhetsåtgärder vidtas vid byggnation eller ändrad markanvändning inom fastigheterna. Därför tillkommer den administrativa bestämmelsen a₁ för de aktuella fastigheterna *"Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning avseende tillbyggnad/nybyggnad inom planområdet förrän markens lämplighet har säkerställts genom att följande skyddsåtgärder har vidtagits/påvisats att de skall vidtas inom det projekt som bygglovet avser: Ventilationsintag skall placeras så att de vetter bort från järnvägen. Utrymning från tillkommande byggnader ska kunna ske bort från järnvägen."*

4.6 Kulturmiljö och bebyggelse

Allmänt om skydds- och varsamhetsbestämmelser

Fastigheterna Tierp 4:23, 74:1, 74:2, 74:3, 74:4, 74:7 samt Tierp 74:9 har i den gällande detaljplanen (DP 166 från år 1992) en q-märkning med en, i dagens mått mätt, olämplig utformning. Enligt detaljplanen är q definierat som *"Kulturhistoriskt värdefull miljö. Byggnaderna får inte byggas till, förses med utbyggnader eller på annat sätt förändras i exteriören. Ny byggnad skall anpassas till och underordnas omgivningen beträffande volym, material, färgsättning och placering på tomten"*. Egenskapsgränserna är lagda så att hela tomterna och därmed alla byggnader omfattas av q-märkningen. Även nya byggnader blir således automatiskt q-märkta, något som får förmodas inte var syftet med planbestämmelsen. Formuleringen förhindrar alla förändringar i exteriören. Detta bedöms som en alltför hård bestämmelse, även på de byggnader som är äldre och har ett kulturhistoriskt värde.

Syftet med att använda q som planbestämmelse ska vara bevarande, det vill säga det fysiska materialet är värdefullt och ska bevaras. Om det är karaktärsdragen man avser skydda bör man istället använda varsamhetsbestämmelser (k).

I de byggnader som DP 166 omfattar görs bedömningen att det främst är karaktären som är viktig. Till exempel är de spröjsade fönsterna viktiga för byggnadens karaktär, men karaktären och värdet går inte förlorat om de byts ut mot nya likvärdiga fönster. Kravet på varsamhet gäller generellt för alla byggnader. Endast i sådana fall man vill förtydliga och konkretisera kravet ska det göras en k-märkning. En detaljplan får enligt PBL 4 kap 32 § inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Sommaren 2014 kom de nya regler i plan- och bygglagen som innebär att bygglovsfriheten utökats vid en- och tvåbostadshus. Det handlar om att bygga komplementbyggnad upp till 25 m², bygga till bostadshuset med 15 m², bygga upp till två takkupor samt inreda ytterligare en lägenhet. Bygglovsfriheten ska dock inte gälla på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §, d.v.s. byggnader och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I detaljplanen är det därför viktigt att peka ut sådana områden så att det är tydligt för medborgarna och kommunens tjänstemän vad som gäller.

Rätt till ersättning för skyddsbestämmelser beskrivs i kapitel 6.5.

Tierp 74:9 - Borstfabriken

Huvudbyggnaden på fastigheten Tierp 74:9 uppfördes efter ritningar av Joh. Svensson år 1915 för aktiebolaget G.E. Tunelius Borst- & Penselfabriks räkning och har en taknockshöjd av 14 meter. Där tillverkades alla sorters borstar och penslar och det fanns även en avdelning för sadelmakeri och tapetseri. Verksamheten upphörde på 1970-talet då Hägerströms Vulk AB tog över byggnaden. Byggnaden har förlängts mot sydost, och byggts till längs hela husets baksida. Båda tillbyggnaderna bedöms vara utförda under tidigare delen av 1900-talet.



Bild av huvudbyggnaden på Tierp 74:9 (borstfabriken)

Byggnaden har en tydlig karaktär av industribyggnad från början av 1900-talet med sina rustika material och de många småspröjsade fönstren. De mest framträdande dragen är fasaden av betongsten med konvexa rödfärgade fogar, det branta sadeltaket med sina enkla takkupor och den svagt framskjutande frontespisen samt de många gröna småspröjsade fönstren.

Tillbyggnaden åt sydost är en förlängning av byggnaden i samma stil som ursprunget och den avslöjas endast genom att frontespisen inte längre sitter centrerat på byggnaden. Den andra tillbyggnaden längs hela byggnadens nordostsida följer samma typ av fasad och samma typ av fönster som ursprungshuset, men har en lite mer sentida industrikaraktär med stora portar och dylikt. Det gör att denna sida av byggnaden är något mindre känslig för eventuella förändringar.

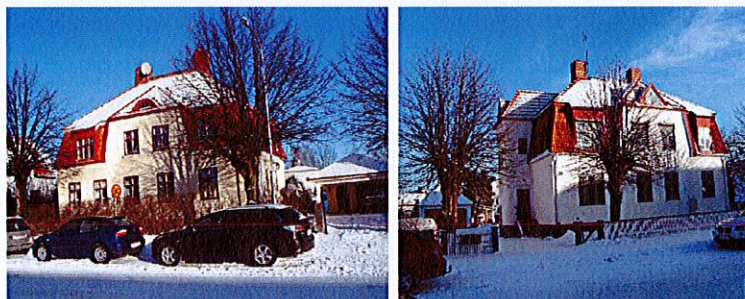
Byggnaden är i mycket välbevarat skick ur kulturhistorisk, lokalhistorisk och arkitektonisk synvinkel. Fönstren bedöms till största del vara ursprungliga, om än i behov av renovering.

Byggnaden kommer istället för gällande plans "q" ges skyddsbestämmelsen q₁ (*byggnaden får inte rivas*). Vidare kompletteras denna med varsamhetsbestämmelserna och utformningsbestämmelserna:

- k₁ – Fasaden ska vara betongsten med rödfärgade konvexa fogar.
- k₂ – Byggnadens takform, takkupornas placering och utformning och frontespisens utformning ska bibehållas på byggnadens sydvästsida. På nordostsidan ska eventuella förändringar utföras med hänsyn till upplevelsen av byggnaden och dess karaktärsdrag.
- k₃ – Sadeltaket ska vara klätt med tegel eller tegelröda betongpannor.
- k₄ – Ursprunglig fönstersättning ska bibehållas. Fönster ska till form, material, spröjsindelning och proportioner vara lika ursprungliga.
- k₅ – Fönster ska vara i kontrasterande kulör till fasaden. Traditionella kulörer ska användas t ex kromoxidgrönt eller engelskt rött.
- f1 – Ny- och tillbyggnad ska utformas och placeras med hänsyn till huvudbyggnadens karaktär.

Tierp 74:2, 74:4 och 74:7

I kvarteret Parkudden längs Grevegatan ligger tre villor som, tillsammans med borstfabriken på Tierp 74:9, utgör en välbevarad jugendbebyggelse. De tre villorna byggdes 1915-17 som fabrikörsvillor, villan på Tierp 74:4 var fabrikörsvilla till borstfabriken. Byggnadsritningarna är signerade Joh. Svensson, Uppsala, dvs samma arkitekt som ritat borstfabriken i samma kvarter.



T.V. Tierp 74:2
T.H. Tierp 74:4

Villorna på Tierp 74:4 och 74:2 är i stort likadana. Huvudsaklig form och fönstersättning är densamma. Byggnaderna karaktäriseras huvudsakligen av sin intrikata takform. Viktigt för karaktären är också de enkla klassiska materialen - tegelröda takpannor, ljus enkel slätputs och fönster i kontrasterande men traditionell kulör. Byggnaderna ger en illusion av symmetri även om fönstersättningen inte är helt symmetrisk. Följande skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser ersätter den gällande skyddsbestämmelsen q:

- q₁ – Byggnaden får inte rivas.
- q₂ – Fastigheterna bedöms utgöra sådana värdefulla byggnader och bebyggelseområden som avses i PBL 8 kap 13 §, vilket innebär att bygglövfriheten i PBL 9 kap 4a-4c §§ inte gäller.
- k₄ – Ursprunglig fönstersättning ska bibehållas. Fönster ska till form, material, spröjsindelning och proportioner vara lika ursprungliga.

k₅ – Fönster ska vara i kontrasterande kulör till fasaden. Traditionella kulörer ska användas t ex kromoxidgrönt eller engelskt rött.

k₆ – Fasaden ska vara i ljus slätputs. Lämpliga kulörer är bruten vit, ljusgul eller ljusgrå.

k₇ – Taket ska vara klätt med tegel eller tegelröda betongpannor. Byggnadens takform ska bibehållas.

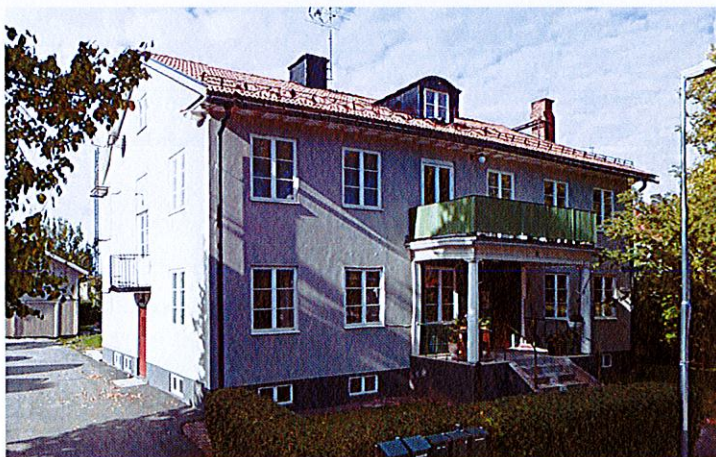
k₈ – Utformningen av entréparti med pelare och överliggande balkong ska bevaras. (OBS! endast Tierp 74:7)

f₁ – Ny- och tillbyggnad ska utformas och placeras med hänsyn till huvudbyggnadens karaktär.

Vidare görs bedömningen att prickmark mot gatan bör bibehållas. Det bedöms inte lämpligt ur kulturmiljösynpunkt att tillåta tillbyggnader eller fristående byggnader framför de befintliga huvudbyggnaderna.

Tierp 74:1

Byggnaden är byggd år 1934 som tvåfamiljshus. 1939 byggdes bottenvåningen om till läkarmottagning. Byggnaden är ett något sent exempel på 20-talsklassicism. Viktiga karaktärsdrag är den regelbundna fönstersättningen med spröjsade fönster, den klassicistiska takfoten, entrépartiet med klassiska pelare med balkong över samt den enkla, ljusa putsfasaden.



Byggnaden på Tierp 74:1

Följande skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser ersätter den gällande skyddsbestämmelsen q:

q₁ – Byggnaden får inte rivas.

k₄ – Ursprunglig fönstersättning ska bibehållas. Fönster ska till form, material, spröjsindelning och proportioner vara lika ursprungliga.

k₆ – Fasaden ska vara i ljus slätputs. Lämpliga kulörer är bruten vit, ljusgul eller ljusgrå.

k₇ – Taket ska vara klätt med tegel eller tegelröda betongpannor. Byggnadens takform ska bibehållas.

k₈ – Utformningen av entréparti med pelare och överliggande balkong ska bevaras.

k₉ – Utformningen av takfoten ska bevaras.

f₁ – Ny- och tillbyggnad ska utformas och placeras med hänsyn till huvudbyggnadens karaktär.

Tierp 74:3 och Tierp 4:23

Byggnaden på fastigheten Tierp 74:3 är uppförd på 1990-talet som gruppboende och har inga särskilt värdefulla kvaliteter. Byggnaden bör inte vara q-märkt och det finns heller ingen anledning att k-märka den.

Byggnaden på Tierp 4:23 är enligt fastighetsregistret byggd år 1930. Den har förlorat sin karaktär genom diverse exteriöra förändringar, främst genom att byggnaden klätts med kalksandsten (så kallad mexitegel). Byggnaden bör inte vara q-märkt och det finns heller ingen anledning att k-märka den dock bör prickmark mot gatan bibehållas. Det bedöms inte lämpligt ur kulturmiljösynpunkt att tillåta tillbyggnader eller fristående byggnader framför de befintliga huvudbyggnaderna även om dessa byggnader i sig inte har något större värde.

För en djupare genomgång av områdets kulturmiljöer samt ett större utbud av bilder, se den bifogade rapporten "Kulturhistorisk bedömning DP 1051 – Norra stationsområdet".

Områdets övriga bebyggelse

Tierp 61:1 är bebyggd med en röd tegelbyggnad i två våningsplan samt en lång garagebyggnad med flera garageportar. Byggnaden används för tillfället som brandstation. Fastigheten ges i planförslaget bestämmelsen Z (verksamheter) inom vilken brandstation avses kunna inrymmas. Bebyggelsen på fastigheten begränsas i gällande plan av bestämmelser om tillåten byggnadsarea (e50), högsta taknockshöjd (7,5 meter) samt prickmark. I planförslaget sker en reducering av prickmark och en ökning av tillåten taknockshöjd (14 meter för den nordvästra delen av fastigheten och 10 meter för den sydöstra delen). Som referenspunkt för den tillåtna byggnadshöjden har också byggnaden på Tierp 74:9 (Borstfabriken) en taknockshöjd av 14 meter. Utnyttjandegraden för fastigheten regleras i planen som största byggnadsarea i m².

Den sydöstra delen av fastigheten Tierp 75:1 är bebyggd med en stor tegelbyggnad som idag används som kontorsbyggnad och bibliotek men som tidigare har inrymt en vagns- och redskapsfabrik och senare Tierps möbelfabrik vilken också har gett upphov till byggnadens namn "Möbeln". Den del av fastigheten som är bebyggd ligger inte inom planområdet. Den

nordvästra delen av fastigheten (den del som återfinns inom planområdet) är belagd med asfalt och används som parkering för såväl tågresenärer som besökande och arbetande på "Möbeln".

Den sydöstra delen av fastigheten Tierp 75:7 är bebyggd med ett industrihus i tegel. Huset inrymmer en VVS-firma samt en järnhandel. Den västra delen av fastigheten är bebyggd med en villa i 1,5 plan som används för bostadsändamål. Byggnaden är beklädd i en vit-grå eternit fasad med ett rött tegeltak. Denna byggnad är planerad att rivas inom en snar framtid.

4.7 Trafik

Kollektivtrafik

Både köpingens järnvägsstation och kommunens främsta hubb för busstrafik återfinns precis intill planområdet. Då befolkningen i kommunen växer och kollektivtrafiken har blivit allt mer frekvent så växer också behovet för parkeringsytor i stationsområdets närhet. Planförslaget innebär att den norra delen av stationsområdet kan fortsätta att utvecklas och resandet med kollektivtrafiken underlättas.

Trafiksituationen

I dagsläget är trafiken i och omkring planområdet i stor utsträckning knuten till stationsområdet, verksamheterna i Möbeln, resor till och från Centralskolan och dess tillhörande idrottshall samt de butiker, verksamheter och bostäder som återfinns längs med Grevegatan. Längs med den norra delen av Grevegatan (norr om Bryggaregatan) finns idag endast två övergångsställen och gångbanorna har inte fullstort utrymme för cykeltrafik. Längs med sträckningen återfinns ett farthinder, i höjd med Möbelns entré.

Planförslagets påverkan på trafik

Ett förverkligande av planförslaget möjliggör för ett ökat antal parkeringsplatser i anslutning till stationsområdet (ca 40 stycken). Ett resultat av detta kan bli ett ökat resande med kollektivtrafiken och ett minskat resande med bil. Ur miljösynpunkt är detta en önskvärd effekt, dock kan en konsekvens av detta bli en lokal ökning av trafikmängd i och omkring planområdet, då resenärerna ska ta sig till och från parkeringen. Dock används Grevegatan i dagsläget för parkering, ibland på ett olämpligt sätt och de boende längs gatan har vid flertalet tillfällen fått sina uppfarter blockerade. Det har också förekommit att den närliggande livsmedelsbutikens kundparkering olovligen har nyttjats av pendlare. En del av den tilltänkta parkeringen kommer därför troligtvis att tjäna dessa fordon, som redan idag rör sig inom planområdet och som idag i vissa fall står olämpligt parkerade, vilket kan leda till en osäker miljö. De vägar som leder bilisterna till planområdet från nordväst är av god kvalitet och kantas främst av industri och verksamheter. Vagnätet bedöms vara av fullgod standard för att kunna omhänderta det tillskott av trafik som planförslaget kan ge upphov till.

Den trafik som anländer från den sydöstra delen av Grevegatan passerar Centralskolan och Möbeln, som inrymmer både ungdomsgård och bibliotek. Många barn rör sig i området och ur ett trafiksäkerhetsperspektiv är miljön känslig för ytterligare trafikflöden. Flera åtgärder för att åstadkomma en säkrare trafikmiljö för området kring Centralskolan, stationen och Möbeln är under genomförande. Gång- och cykelvägen längs med Grevegatan kommer att breddas på bekostnad av vägbanans bredd. Ett nytt övergångsställe och ett farthinder planeras i höjd med parkeringsytan vid Möbeln. Lövåsvägen, som går längs med centralskolans västra sida och som ansluter till Grevegatan från norr kommer också den att ges en fullvärdig gång- och cykelväg samt att trafikhastigheten anpassas efter gångtrafiken.

Med ovanstående som utgångspunkt anses planförslagets inverkan på trafiken i planområdet och dess närhet inte vara av sådan karaktär att förslaget bedöms som olämpligt.

4.8 Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att parkeringsplatserna på Tierp 2:1, vilka har ett tillfälligt bygglov fortsatt kommer att vara tillfälliga. I ett längre perspektiv kommer parkeringsplatserna att utgå. Tierp 61:1 som idag är reglerad som "räddningsstation" i plan kommer inte kunna nyttjas för annat ändamål när byggandens nuvarande verksamhet flyttar till nya lokaler. Tierp 74:4 som idag planstridigt används för bostadsändamål kommer fortsättningsvis att nyttjas planstridigt. Fastigheten Tierp 74:9 kommer kunna inrymma bostäder och industriverksamheter. Den del av Tierp 75:1 som återfinns inom planområdet kommer fortsatt att tillhöra Möbeln och vara reglerad som kvartersmark P (parkering). En allmän parkering kommer inte kunna anläggas på Tierp 75:7. Nollalternativet innebär i detta fall också att q-märknigen som gäller för fastigheterna inom DP 166 fortsatt är gällande.

5. PLANENS INNEHÅLL

5.1 Användning av allmän platsmark

CYKEL

Cykelväg

Väg avsedd för cykel- och mopedtrafik.

GATA

Gata

Vägsträckning avsedd för trafik till inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

GÅNG

Gångväg

Väg avsedd för gångtrafik.

P-PLATS

Parkeringsplats

Parkeringsyta avsedd för allmänheten.

B

Bostäder

Även bostadskomplement ingår i användningen.

Ändamålet bostäder tillåter olika former av boende av varaktig karaktär.

Boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte. 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 övernattnings.

C

Centrum

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

E

Transformatorstation

Z

Verksamheter

Områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.



Prickmark

Marken får ej bebyggas.

5.3 Egenskapsbestämmelser

Utnyttjandegrad

e100

Största tillåtna byggnadsarea i m².

e200

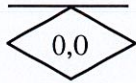
Största tillåtna byggnadsarea i procent per fastighetsarea.

e₃

Fastighetsrättsliga bestämmelser

Fastigheten får inte delas in i flera fastigheter.

-
- f_1 *Utformningsbestämmelser*
Ny- och tillbyggnad ska utformas och placeras med hänsyn till huvudbyggnadens karaktär.
- k_1 *Varsamhetsbestämmelser*
Fasaden ska vara betongsten med rödfärgade konvexa fogar.
- k_2 Byggnadens takform, takkupornas placering och utformning och frontespisens utformning ska bibehållas på byggnadens sydvästsida. På nordostsidan ska eventuella förändringar utföras med hänsyn till upplevelsen av byggnaden och dess karaktärsdrag.
- k_3 Sadeltaket ska vara klätt med tegel eller tegelröda betongpannor.
- k_4 Ursprunglig fönstersättning ska bibehållas. Fönster ska till form, material, spröjsindelning och proportioner vara lika ursprungliga.
- k_5 Fönster ska vara i kontrasterande kulör till fasaden. Traditionella kulörer ska användas till exempel kromoxidgrönt eller engelskt rött.
- k_6 Fasaden ska vara i ljus slätputs. Lämpliga kulörer är bruten vit, ljusgul eller ljusgrå.
- k_7 Taket ska vara klätt med tegel eller tegelröda betongpannor. Byggnadens takform ska bibehållas.
- k_8 Utformningen av entréparti med pelare och överliggande balkong ska bevaras.
- k_9 Utformningen av takfoten ska bevaras.
- p *Placeringsbestämmelse*
Placeringsbestämmelser kan i detaljplan användas för att bestämma placering av byggnadsverk och tomter. I aktuellt planförslag innebär placeringsbestämmelsen att byggnad inte får uppföras inom 4 meter från fastighetsgräns.
- q_1 *Skyddsbestämmelser*
Byggnaden får inte rivas.
- q_2 Fastigheterna bedöms utgöra sådana värdefulla byggnader och bebyggelseområden som avses i PBL 8 kap 13 §, vilket innebär att bygglövsfriheten i PBL 9 kap 4a-4c 11 inte gäller.



Högsta taknockshöjd i meter

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

u

Markreservat - Ledningar

Områden markerade med "u" på plankartan ska hållas tillgängliga för underjordiska ledningar.

5.4 Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

a₁

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning avseende tillbyggnad/nybyggnad inom planområdet förrän markens lämplighet har säkerställts genom att följande skyddsåtgärder har vidtagits/påvisats att de skall vidtas inom det projekt som bygglovet avser:

- Ventilationsintag skall placeras så att de vetter bort från järnvägen.
- Utrymning från tillkommande byggnader ska kunna ske bort från järnvägen.

Ovanstående gäller som **villkor för bygglov** i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), 4 kap. 14§, Lag (2011:335).

a₂

Skyddsanordning mot järnväg

Parkeringsyta får upprättas om plank, staket eller liknande skyddsanordning upprättas för att skydda fordon och människor på området från fallande objekt från järnvägstrafiken.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för planens allmänna platsmark.

Genomförande

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

av gångstråket är inte helt fastställt. Avstyckning av gångvägen kommer att ske efter planen, om gestaltningen av gångvägen skulle behöva ta yta på 75:7 i anspråk kommer ett avtal om skötsel av denna att upprättas.

Trafikverket är huvudman för området som är markerat som B på den tidigare kartan. Även detta föreslås att regleras in till den kommunala fastigheten Tierp 2:1. Ytan kan lämpligen nyttjas för gång- och cykelväg och för uppställning av cyklar.

Då det planeras för att byggnaderna på fastigheten Tierp 75:1 (Möbeln) i framtiden eventuellt ska överlåtas från kommunen till fastighetsbolaget TKAB bör den tillhörande parkeringsytan nordväst om huvudbyggnaden regleras in till den kommunala fastigheten Tierp 2:1. Den föreslagna avstyckningen visualiseras som område C på föregående karta. Genom åtgärden kan områdets status som allmän parkering säkerställas.

I mitten av parkeringsdelen tillhörande Tierp 75:1 finns sedan tidigare ett servitut. När fastigheten tidigare har varit i privat ägo hade kommunen servitut på detta område för att säkerställa en gång- och cykelväg till och från stationen, vid ett förverkligande av planförslaget kommer den berörda ytan att regleras till den kommunala gatufastigheten Tierp 2:1. När mark som är belastad med ett servitut överförs till den fastighet till vars förmån servitutet är bildat så upphör servitutet automatiskt att gälla.

Tierp 61:1

Fastigheten Tierp 61:1 inrymmer idag en brandstation men verksamheten avser i framtiden att flytta. Planförslaget möjliggör för bostäder (B) och verksamheter (Z) på fastigheten, vilket innebär att den i framtiden kan nyttjas för andra ändamål. Fastighetens nordvästra och sydöstra del har i planförslaget försetts med olika egenskapsbestämmelser beträffande höjd och utnyttjandegrad. Syftet med detta är att möjliggöra för avstyckandet av en fastighet som kan inrymma bostäder eller verksamheter av mindre karaktär om ett sådant behov skulle uppstå. Samtidigt finns möjligheten att behålla en sammanhållen fastighet med större bebyggelse som kan nyttja byggrätten för båda delarna av fastigheten, men att höjden på byggnadens sydvästra del hålls lägre. Den byggrätt som anges inom den nordvästra delen av fastigheten (den del som inrymmer brandstationen) är 1800 m², medan byggnaden idag har en byggnadsarea av ca 1650 m², vilket innebär att byggnaden inte görs planstridig vid en avstyckning.

6.4 Upphävande av tomtindelningar

Inom planområdet återfinns tomtindelningen Borsten (28). Denna bedöms som inaktuella varför den upphävas i samband med att planen vinner laga kraft.

6.5 Ersättningsrätt på grund av skyddsbestämmelse

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

I detta fall bedöms planens föreslagna skydds- och rivningsbestämmelser innebära en justering och ett förtydligande av redan gällande plans skyddsbestämmelser (D166). I stort bedöms justeringen innebära en lättnad för fastighetsägarnas möjlighet att använda sina fastigheter i förhållande till gällande bestämmelser, bestämmelserna kommer exempelvis inte skydda byggnader utan kulturhistoriskt värde. Med hänsyn till detta bedöms ersättningsrätten inte vara aktuell i detta fall.

6.6 Planekonomi

Del av plankostnaden regleras i ett särskilt avtal upprättat med den sökande av detaljplanen. Övriga plankostnader tas ut i samband med bygglov.

6.7 Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 15 år från och med den dag då planen vinner lagakraft.

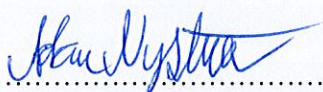
6.8 Planläggningsarbetets tidsplan

Antagande KF.....december 2015

Laga kraft.....januari 2016

MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

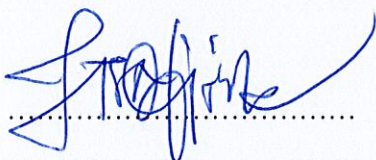
- Adam Nyström, planhandläggare
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Lisa Björk, kommunarkitekt
- Kristina Alm, kommunantikvarie



Adam Nyström - Planhandläggare



Kenneth Ottosson - Plantekniker



Lisa Björk – Kommunarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten, Fysisk planering
2015-10-26