

Detaljplan: DP – 1070
Dnr: EDP 2019.1519
Datum: 2020-09-14
Handläggare: Markus Norbäck



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

DP 1070 - Klockars väg

DETALJPLAN FÖR

Del av fastigheten Tierp 2:1, Tierps kommun

Tillhörande handlingar

- DP 1070 – Klockars väg – Plankarta – 2020-09-14
- DP 1070 – Klockars väg – Planbeskrivning – 2020-09-14
- DP 1070 – Klockars väg – Undersökning om betydande miljöpåverkan – 2020-03-09
- DP 1070 – Klockars väg – Barnchecklista – 2020-03-09
- DP 1070 – Klockars väg – Fastighetsförteckning – 2020-01-21 ajourförd 2020-09-14
- DP 1070 – Klockars väg – Samrådsredogörelse – 2020-05-25
- DP 1070 – Klockars väg – Granskningsutlåtande – 2020-09-14

Medverkande

Markus Norbäck, planarkitekt

Tajja Lindfors, kommunekolog

Maria Berg, naturvårdshandläggare

Wiltrud Neumann, miljö- och hälsoskyddsinspektör

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	5
Bakgrund och syfte.....	5
Huvuddrag.....	5
Läsanvisning.....	5
PLANOMRÅDET	6
Geografiskt läge	6
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Markanvändning.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Vision	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplan	7
Planprogram	7
MILJÖPÅVERKAN	8
Avvägning mot miljöbalken.....	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	8
Miljömål	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Bebyggelse	9
Samhällsservice.....	11
Trafiksituation	11
Natur.....	11
Riksintressen	12
Geotekniska förhållanden.....	12
Dagvattenhantering	13
Sociala aspekter.....	13
Miljö, hälsa och skydd	13
PLANBESTÄMMELSER	14
PLANENS GENOMFÖRANDE	15
Nollalternativ.....	15
Organisatoriska frågor.....	16
Fastighetsrättsliga frågor	16

Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Tidplan	18

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Efterfrågan på lediga bostadstomter i Tierps köping är vad som föranlett detaljplanen. Utifrån den avsikten har aktuell plats lokaliserats som lämplig för bostadsändamål. Platsen har goda förutsättningar utifrån tillgänglighet vad gäller samhällsservice och befintlig infrastruktur. Samtidigt bidrar detaljplanen till en effektivare markanvändning eftersom planområdet idag utgörs av en outnyttjad öppen grönyta.

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten markanvändning från park eller plantering till bostäder (B). Planen innebär en förtätning av köpingen. Genom bestämmelser i detaljplan eftersträvas en bebyggelseomfattning som är väl integrerad till omkringliggande bebyggelse. Ambitionen är att möjliggöra för en bostadstomt i redan befintligt bostadsområde.

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2019-10-08 § 100 att ge positivt planbesked och Tillväxt & samhällsbyggnad i planuppdrag lämplighetspröva del av fastigheten Tierp 2:1 för bostadsändamål. Tierps kommun är initiativtagare och bekostar därmed framtagandet av detaljplanen. För att täcka kommunens kostnader i och med planläggningen tas planavgift ut i samband med bygglovsansökan.

Huvuddrag

I huvudsak innefattar detaljplanen att:

- Ändra tillåten markanvändning från park eller plantering till bostäder (B).
- Möjliggöra för en bostadstomt med friliggande- eller parhus centralt i Tierps köping vid redan befintligt villaområde.
- Med hänsyn till befintlig bebyggelse regleras högsta tillåtna byggnadshöjd 4 meter, takvinkel får vara mellan 25 och 45 grader samt största tillåtna byggnadsarea 250 kvm. Bestämmelserna används främst för att anpassa utformningen till redan befintlig bebyggelse i direkt anslutning till planområdet.

Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Bestämmelserna i detaljplanen utgör ramar för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden.

Plankarta

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

Planbeskrivning

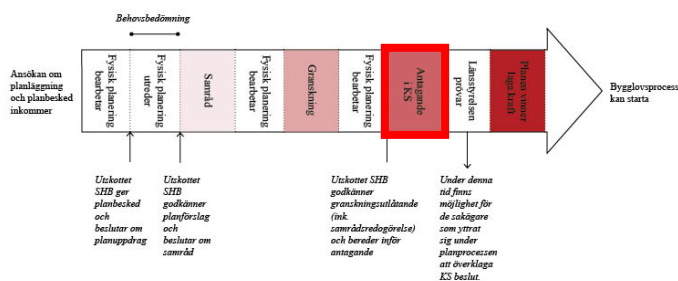
Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som detaljplanen möjliggör. Planbeskrivningen ska även verka som ett stöd i tolkning av plankarta samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som detaljplanens genomförande

innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. På så sätt verka som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att detaljplanen har fått laga kraft.

Planprocessen

Planarbetet handläggs efter standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanens mening bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och antas inte medföra någon negativ miljöpåverkan. Planen bedöms därtill begränsad i sin omfattning vilket stödjer val av förfarande (figur 1).

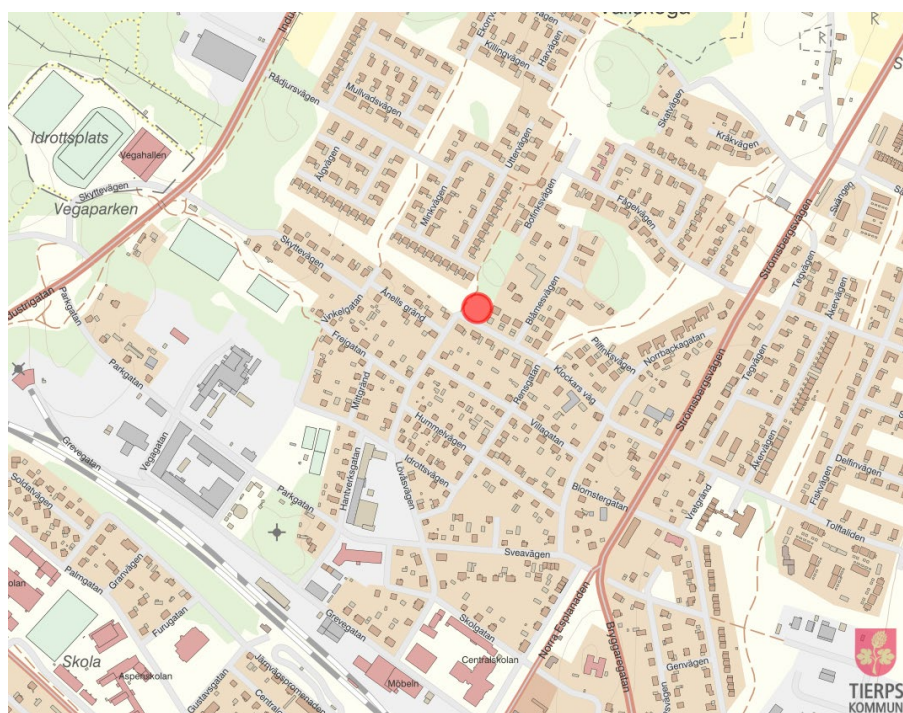
PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING - standardförfarande i Tierps kommun



Figur 1. Planprocessen för standardförfarande, Tierps kommun.

PLANOMRÅDET

Geografiskt läge



Figur 2. Röd cirkel visar planområdets geografiska läge i förhållande till Tierps köping.

Areal

Planområdets storlek är 1 254 m².

Markägoförhållanden

Aktuellt planområde som innefattar del av fastigheten Tierp 2:1 är i kommunal ägo.

Markanvändning

Befintlig markanvändning utgörs idag av en oexploaterad öppen gräsyta. I den norra delen återfinns en mindre dunge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Vision

Detaljplanen bedöms inte strida emot visionen för Tierps kommun (2015).

Översiktsplan

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse ska samlokaliseras med redan befintlig, för att skapa förutsättningar till en god kommunal och kommersiell service.

De platspecifika rekommendationerna anger att Tierps köping är en prioriterad utvecklingsort där planberedskapen ska vara god och förtättningsmöjligheter ska undersökas.

Sammantaget bedöms förändringar i och med detaljplanen följa översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Planområdet omfattas av DP 131 – *Förslag till Stadsplan för Mellersta Vallskoga, 1978.*

Aktuellt område regleras som park eller planering. Detaljplanen omfattar ett större område vilket innebär att endast del av DP 131 ersätts i samband med den nya detaljplanen.

Planprogram

Något planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

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 §.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen är enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs en strategisk miljöbedömning. I den strategiska miljöbedömningen ingår att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

Undersökningen består av två moment. Kommunen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Utifrån det ska kommunen genomföra undersökningssamråd om frågan med länsstyrelsen. Undersökningssamråd behöver inte ske om kommunen kommer fram till att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Undersökningen kan genomföras i samband med plansamrådet.

Kommunens ställningstagande

Utifrån genomförd undersökning har kommunen bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms kunna hantera dessa frågor, någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte i samband med detaljplanen. Planförslaget bidrar till att tillgodose efterfrågan på villatomter i Tierps köping. Marken som tas i anspråk ligger i direkt anslutning till redan befintlig bostadsbebyggelse, vilket anses bidra till effektiv och lämplig markanvändning. Detaljplanen är begränsad i sin omfattning.

Miljömål

Sveriges generationsmål består av 16 miljömål. Generationsmålet anger tillsammans med de 16 miljömålen den allmänna inriktningen för Sveriges miljöpolitik. Några av de nationella miljömålen har identifierats som möjliga att påverkas av detaljplanens genomförande.

Att möjliggöra för bostadsändamål i redan befintlig bebyggelse bidrar positivt till miljömålet *God bebyggd miljö*. Detta genom att nyttja befintlig infrastruktur och närhet till service samt kollektivtrafik. Tillgänglighet till natur- och grönområde finns i direkt närhet.

I planområdets norra del återfinns en mindre dunge som bedöms ha viss betydelse som grön spridningskorridor och hjälper till att binda samman en större dunge norr om planrådet med ett skogsområde västerut. Den mindre dungen har några grova träd som kan komma tas ned i samband med planens genomförande. Detta kan påverka miljömålet *Ett rikt växt- och naturliv* något negativt. Strukturer kan tillföras de klippta ytorna väster om planområdet som möjlig kompensationsåtgärd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Stadsbild

Området karaktäriseras av varierad villabebyggelse. Tre 1,5-planshus med 45 graders taklutning angränsar till planområdet, se figur 3. Fördelaktigt vore att följa den symmetri som de tre villorna har, främst genom att placera långsida mot gata. Förslagsvis skulle även huvudbyggnad kunna placeras något närmare gatan, likt det mittersta bostadshuset av de tre befintliga huskropparna, och låta sig inspireras av deras taklutning för att skapa enhetliga karaktärsdrag.



Figur 3. Identiska 1,5 plansvillor i direkt anslutning till planområdet.

Utformningen är mer varierad vad gäller bostäderna på andra sidan av Klockars väg, se figur 4. Bostadsområdet som helhet är alltså relativt variationsrikt vilket medför förhållandevis flexibla utformningskrav i detaljplan. Däremot är det i huvudsak låg bebyggelse i omgivningen, där av planbestämmelsen om högsta tillåtna byggnadshöjd.



Figur 4. Varierande utformning söder om Klockars väg.



Figur 5. Fotografi i sydlig riktning. Den mindre dungen skymtar i bild.

Illustration

Figuren nedan visar en alternativ byggnadsplacering. Huvudbyggnad är placerad i symmetri med befintlig bebyggelse på samma sida av gata.



Figur 6. Illustration som visar möjlig byggnadsplacering.

Samhällsservice

Planområdet är beläget centralt i Tierps köping. Tillgängligheten till samhällsservice är god, med promenadavstånd till det mesta. Avstånd till närmaste förskola är cirka 300 meter. Avstånd till de två grundskolorna är cirka 600-800 meter. Dagligvaruhandel inom räckhåll.

Trafiksituation

Gatumiljö

Trafikmatning till området sker via Klockars väg alternativt Lövåsvägen. Klockars väg ansluter till en större trafiknod i öst, Strömsbergsvägen.

In- och utfart till fastigheten sker ifrån södra delen av planområdet, längs med Klockars väg. Trafiksäkerheten ska beaktas vid placering av infart till fastigheten. Både vad gäller gång- och cykelvägen men också siktförhållanden ifrån Lövåsvägen.

Gång och cykel

I direkt anslutning väster om planområdet löper en gång- och cykelväg. Den förbinder Lövåsvägen med Bävervägen och vidare norrut. Gång- och cykelvägen ingår inte i detaljplanen och kommer således inte att påverkas.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger inom 500 meters avstånd. Ungefär 600 meter från planområdet är järnvägsstationen belägen.

Parkering

Parkeringsmöjligheter anordnas inom fastigheten.

Natur

Området består i huvudsak av en klippt gräsyta. I den norra delen återfinns en mindre dunge med några grova träd, däribland aspar och gran (figur 7). En större dunge an knyter norr om den mindre dungen, en stig avskiljer dessa från varandra.

Området bedöms ha viss betydelse som grön spridningskorridor och hjälper till att binda samman den större dungen norr om planområdet med ett skogsområde längre västerut. Tas träden ned ifrån den mindre dungen kan strukturer tillföras de klippta ytorna väster om planområdet som möjlig kompensationsåtgärd.



Figur 7. Mindre dunge i norra delen av planområdet.

Riksintressen

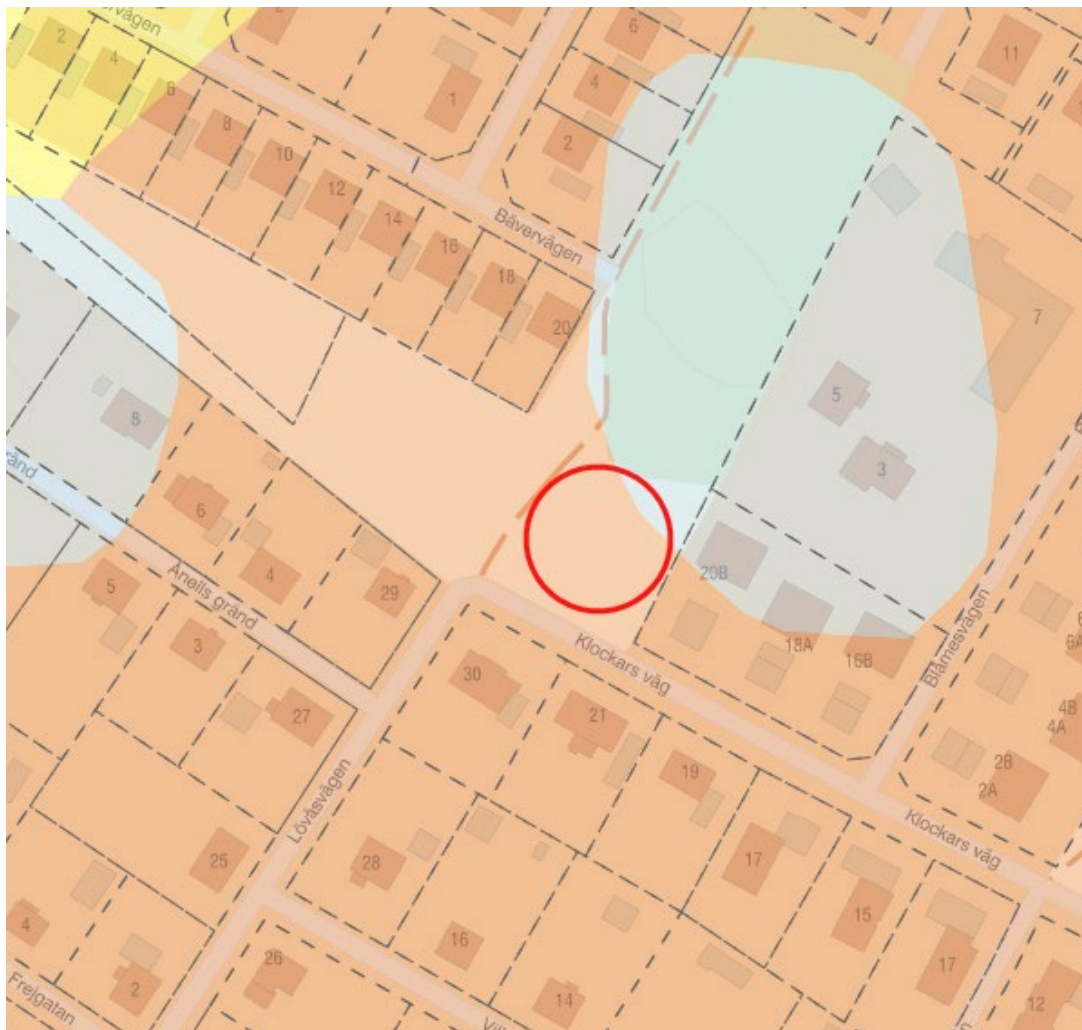
Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Geotekniska förhållanden

Jordarter

Enligt kommunal kartering består området främst av finsand, och till viss del sandig morän där skogsdungen återfinns. Hela närområdet består i huvudsak av lika jordart (se figur 8).

Marken bedöms vara lämplig att uppföra bostadshus inom utifrån jämlika geotekniska förhållanden som omkringliggande bebyggelse.



Figur 8. Jordartskarta enligt kommunal kartering. Röd färg indikerar finsand. Röd cirkel lokaliserar planområdet.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunal kartering är området klassat som högriskområde för radon (klass 2). Radonmätning bör därför ske inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Dagvattenhantering

Gällande dagvatten har området en utbyggd infrastruktur av dagvattenbrunnar som bedöms kapabla att hantera de förändringar planförslaget medför i och med ändrad markanvändning och hårdgörande av ytor inom den aktuella platsen.

Kommunalt dagvattennät finns i nära anslutning till planområdet, längs med Klockars väg. Infrastruktur för att omhänderta dagvatten ifrån planområdet bedöms god. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar anslutning till dagvattennätet.

Sociala aspekter

Tillgänglighet och jämställdhet

1 kap. 1 § PBL slår fast att syftet med bestämmelserna är att främja en "... samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer". Bebyggelsens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga utgör ett av de allmänna intressena i 2 kap. PBL som ska följas vid detaljplanering. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kap. 3 § PBL).

Planområdet är anslutet till det allmänna vägnätet och terrängen inom planområdet är i huvudsak flack. I närheten finns skola, kollektivtrafik, dagligvaruhandel och annan samhällsservice vilket gör att tillgängligheten bedöms vara god. Krav på tillgänglighet ställs på tillkommande bebyggelse. Byggherren ansvarar för att tillgänglighetskraven uppfylls och kommunen granskar att kraven uppfylls i samband med bygglovsansökan.

Barnkonsekvenser

Policy för barnkonventionen i Tierps kommun, antagen av kommunfullmäktige § 15/2011:

"Alla beslut och allt arbete i Tierps kommun ska utgå från och göras i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) och gällande svensk lagstiftning. Kommunerna har genom sitt planmonopol ansvar för att införliva barnkonventionen i den fysiska planeringen."

Detaljplanen möjliggör för en tomt i redan befintlig villabebyggelse. I anslutning till planområdet finns bland annat gång- och cykelväg, en rekreationsyta för bollspel och grönområde vilket motiverar till god livsmiljö för barn- och ungdomar.

Miljö, hälsa och skydd

Föroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

Översvämningar

Med tanke på planens begränsande omfattning och andelen genomsläpplig mark i omgivningen bedöms detaljplanens genomförande inte innebära någon risk för översvämningar.

Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § anger riktvärden för trafikbuller. Buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planområdet ligger inom befintligt villakvarter där buller inte bedöms utgöra någon riskfaktor. Planens genomförande innebär ingen väsentlig förändring gällande bullersituationen i området.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddszon. Enligt länsstyrelsens föreskrifter ska avloppsledningar och tillhörande brunnar vara täta samt kontrolleras regelbundet och underhållas så att risk för föroreningar av vattentäkt undviks.

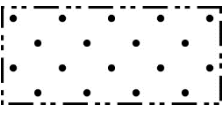

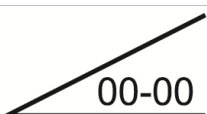
För att inte riskera påverka grundvattnet negativt bör fråga om oljeavskiljare för garage eller dylikt hanteras vid framtida bygglovsprövning.

PLANBESTÄMMELSER

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Motivering
B	Bostäder	Bestämmelsen bostäder (B) tillåter bebyggelse för bostäder av varaktig karaktär. Även gruppboenden och liknande typer av boenden får förekomma, så länge som vårdinslaget inte är för stort. Inom användningen tillåts även bostadskomplement av olika slag, till exempel garage eller parkering. Bestämmelsen är inte preciserad. Bestämmelsen anger i och med detta att bostäder får förekomma men specificerar inte vilken typ av bebyggelse som tillåts, till exempel flerbostadshus.

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
	Prickmark – marken får ej förses med byggnad	Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Anledningen till att prickmark förekommer i plankartan är för att skydda underjordisk ledning samt avstånd från väg/granntomt.
	Högsta byggnadshöjd i meter.	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd, i detta fall 4 meter. Byggnadshöjd är skärningen mellan fasadplanet och byggnadens tak. Bestämmelsen används med hänsyn till den intilliggande bebyggelsen.
	Minsta och största tillåtna takvinkel.	Bestämmelsen reglerar tillåten takvinkel för byggnader. I detta fall får takvinkeln vara mellan 25 och 45 grader.
e	Största tillåtna byggnadsarea.	Största tillåtna byggnadsarea är 250 kvm.
b	Källare får ej finnas	Bestämmelsen reglerar att byggnation ej får ske med källare.
f	Endast friliggande- eller parhus	Bestämmelsen reglerar utformning, endast friliggande- eller parhus är tillåtet.

Administrativa bestämmelser

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
Genomförande-tid	Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är den tidsrymd som inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen indikerar och ger utrymme för underjordisk ledning. I detaljplanen har bestämmelsen kombinerats med prickmark för att undvika att byggnader placeras över ledningen samt för nära tomtgräns utifrån områdets struktur.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning. Det innebär att användningen för del av fastigheten Tierp 2:1 fortsatt blir en klippt gräsyta med en liten dunge. Aktuellt område kommer fortsatt regleras som park eller plantering.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas om berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid tidpunkten för planläggning eller för införandet av bestämmelser om fastighetsindelning (plan- och bygglagen 4 kap. 39 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (plan- och bygglagen 14 kap. 9 §). Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från och med den dag som planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och konsekvenser

Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Detaljplanen möjliggör ny fastighetsbildning inom planområdet genom avstyckning från den kommunalägda fastigheten Tierp 2:1. Planförslagets intention är att bilda en ny bostadsfastighet utifrån plangräns.

Tekniska frågor

Vatten- och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Befintliga avloppsledningar löper längs med gatorna Klockars väg och Lövåsvägen i nära anslutning till planområdet. I anslutning till planområdet finns också utbyggd infrastruktur för att omhänderta dagvatten.

Nya anslutningspunkter kan anordnas i samband med att en ansökan om anslutning till kommunalt VA har inlämnats till Tierps energi & miljö. Anslutning bekostas av sökande. Anläggningsavgift för vatten- och avlopp faktureras vid då gällande va-taxa.

Värme

Framtida byggnation bör utföras välisolerad och med en uppvärmning/ventilation som inte öppnar för behov av bergvärme som kan komma att påverka vattentäkten negativt.

Avfall

Föreskrifter för avfallshantering i Tierps kommun återfinns i *Renhållningsförordningen för Tierps kommun*. Hantering av hushållsavfall redovisas vid bygglovsansökan.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningsinsatser via angreppsvägar bedöms vara god. Detta bör vidare beaktas i samband med eventuell markprojektering. Några åtgärder bedöms inte nödvändiga i samband med den nya detaljplanen.

Ledningar

I norra delen av planområdet finns en fjärrvärmeledning. Markreservat för underjordiska ledningar (u) kombinerat med prickad mark syftar till att i detaljplan skydda att byggnader placeras ovanpå ledningen. Ett markreservat innebär dock ingen automatisk rättighet att använda avsett område. Rättigheten för ledningshavaren att använda avsett område tryggas genom ledningsrätt alternativt servitut i samband med förrättning vid genomförande av detaljplanen.

Ledningen sträcker sig även väster om planområdet, med ett avstånd om minst 2 meter ifrån planområdesgräns.



Figur 8. Röd linje symboliserar fjärrvärmeledningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av detaljplanen bekostas av kommunen.

Planavgift

För att täcka kostnaderna för planläggning tas planavgift ut i samband med att lov beviljas enligt då gällande plan- och bygglovstaxa.

Tidplan

Tidsplanen är preliminär och kan revideras under planarbetet. Kommunen bedömer för närvarande följande tidsplan för resterande del av planprocessen:

Samråd.....	Andra kvartalet 2020
Granskning.....	Andra kvartalet 2020
Antagande KS.....	Fjärde kvartalet 2020
Laga kraft.....	Fjärde kvartalet 2020