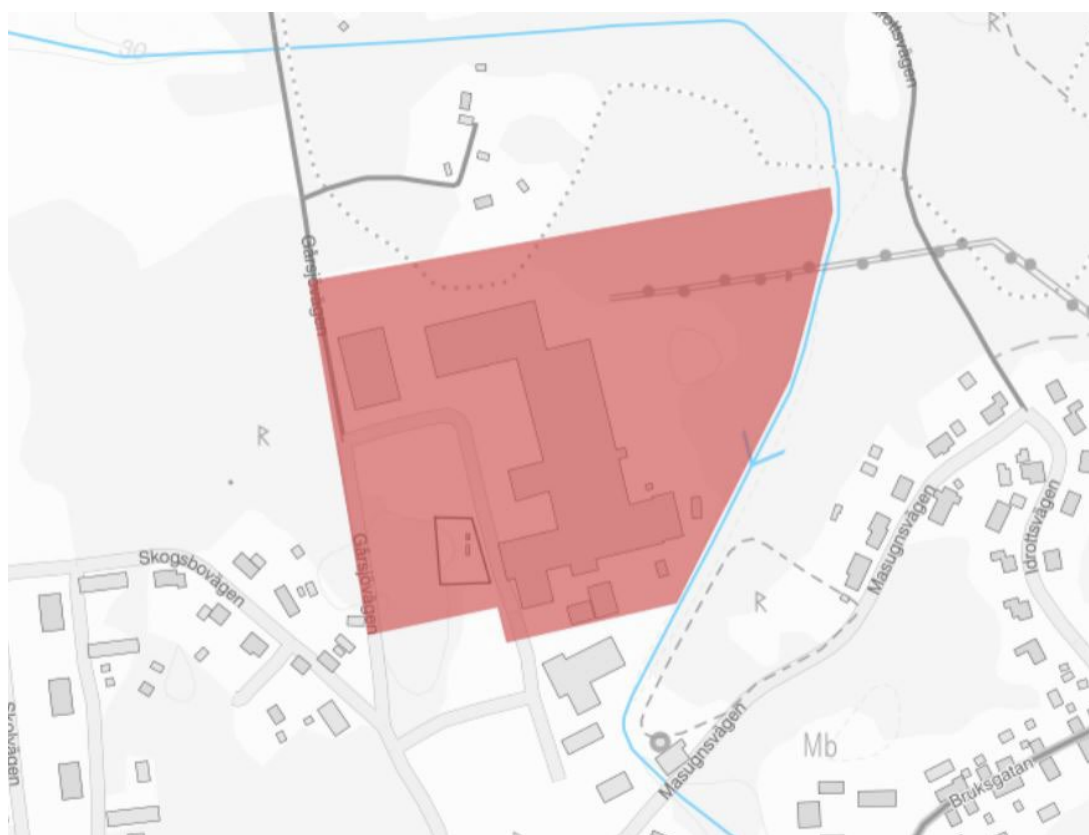


Planbeskrivning

Antagandehandling

Standardförfarande



I samband med upprättande av förslag till ny detaljplan för

DP 372 - Munters

Fastigheten Tobo 1:26, 1:27 och del av Pesarby 2:95

Tobo

Innehållsförteckning

Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Läsanvisning	5
Planprocessen för denna detaljplan.....	5
Bedömning av miljöpåverkan.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Plandata.....	8
Geografiskt läge	8
Areal.....	8
Markägoförhållanden.....	8
Befintlig markanvändning	8
Förutsättningar och förändringar	9
Statliga intressen/riksintressen.....	9
Föreslagen markanvändning	11
Ledningsdragningar	12
Samhällsservice	12
Natur och kultur	12
Miljö, hälsa och risk.....	12
Trafik	21
Sociala aspekter	23
Beskrivning av planbestämmelser	24
Användningsbestämmelser för kvartersmark	24
Användningsbestämmelser för allmän platsmark.....	25
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	25
Administrativa bestämmelser	26
Planens genomförande.....	26
Nollalternativ	26
Ansvarsfördelning.....	27
Huvudmannaskap.....	27
Genomförandetid	27
Inlösenregler	27

Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Tekniska frågor	29
Ekonomiska frågor.....	30
Planekonomi	30
Fortsatt planarbete.....	31
Tidplan	31
Medverkande kommunala tjänstemän	31

Tillhörande handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2025-04-25
- Planbeskrivning 2025-04-25
- Samrådsredogörelse 2025-03-20
- Granskningsutlåtande 2025-04-25
- Undersökning om betydande miljöpåverkan - 2024-11-23
- inklusive checklista och bilaga
- Fastighetsförteckning – 2024-03-13
- Dagvattenutredning (Sweco) – 2024-12-12
- Provtagningsrapport, asbestkontroll – 2024-12-02
- PM Miljö och geoteknik (Bjerking) – reviderad 2024-12-17
- Miljöteknisk markundersökning (Ramboll) – 2023-08-10

Medverkande

Emma Andersson, planarkitekt

Markus Norbäck, planarkitekt

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Munters Europe AB inkom 2024-04-04 med begäran om planbesked för ny detaljplan. Ansökan avser huvudsakligen fastigheten Tobo 1:27 och syftet med planläggningen är att möjliggöra för utbyggnad av industribyggnader. Utbyggnaderna ska ansluta till befintliga byggnader och planerad verksamhet är industriproduktion likt den verksamhet som bedrivs på fastigheten idag. Utbyggnaderna är av större karaktär samtidigt som del av byggnaderna redan idag ligger utanför detaljplan. Därmed planläggs hela fastigheten och förutsättningarna hanteras i ett helhetsgrepp genom ny detaljplan. Fastigheten Tobo 1:26 inkluderas även i planförslaget.

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande detaljplan:

- Fastigheten Tobo 1:27 regleras med användningsbestämmelser som tillåter Industri (**J**), Verksamheter (**Z**), parkering (**P**) och kontor (**K**), med en högsta tillåtna nockhöjd på 25 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 21000 kvm inom användningsområdet.
- Fastigheten Tobo 1:26 regleras med användningsbestämmelser som tillåter teknisk anläggning (**E**).
- Del av befintlig vägsträcka för Gårsvägen som ligger inom del av fastigheten Pesarby 2:95 regleras som allmän platsmark med användningsbestämmelse för gatumark (**GATA**). Användningsbestämmelsen bekräftar befintlig markanvändning och inkluderas i detaljplanen för att reglera anslutning till och från fastigheten genom placering av utfartsförbud. Inom allmän platsmark gäller kommunalt huvudmannaskap.
- I planområdets östra del reserveras yta för hantering dagvatten i form av makadamdike.

Läsanvisning

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.

Plankartan

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 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.

Planprocessen för denna detaljplan

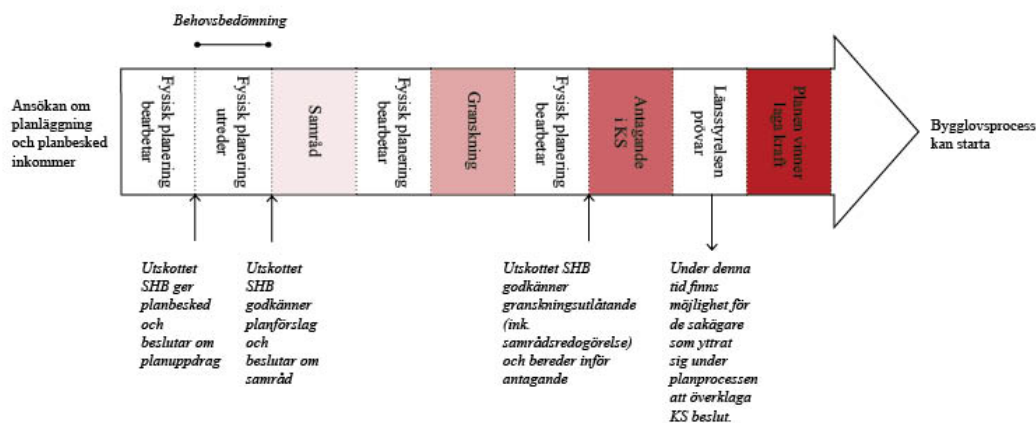
Utskottet för samhällsbyggnad gav 2024-05-07 § 59 Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en lämplighetsprövning för ny detaljplan för fastigheten Tobo 1:27.

Planarbetet handläggs efter standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanens syfte bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och är inte av större betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen antas inte medföra någon negativ miljöpåverkan.

Så här ser planprocessen för standardförfarande ut i Tierps kommun, se figur 1:

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- standardförfarande i Tierps kommun



Figur 1. Planprocessen vid standardförfarande i Tierps kommun.

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 §.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Sedan den 1 januari 2018 gäller nya regler angående miljöbedömningar (6 kapitlet miljöbalken). Reglerna gäller för detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2018.

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. Undersökningssamrådet 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. Marken som tas i anspråk ligger i direkt anslutning till redan befintlig industriverksamhet och är begränsad i sin omfattning, vilket anses bidra till effektiv och lämplig markanvändning.

Tidigare ställningstaganden

Visionen

Detaljplanen är förenlig med kommunens vision på så sätt att kommunen har en stark industritradition och ska vara en god värdkommun för sina företag. Tierps kommun siktar på att öka sin befolkning för att trygga den lokala ekonomin och för detta krävs det att det finns arbetstillfällen i kommunen. De flesta arbetstillfällen uppstår i små och medelstora företag och därför ska kommunen stödja dessa företag.

Översiktsplan

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse ska samlokaliseras med befintlig för att skapa förutsättningar för en god kommunal och kommersiell service. De platsspecifika rekommendationerna anger att Tierps köping är en prioriterad utvecklingsort där planberedskapen skall vara god.

Industrier ska lokaliseras till platser som är bäst lämpade avseende markförhållanden, infrastruktur, kommunal service och miljöskydd. I största möjliga mån ska industrier lokaliseras till områden som är industritäta och inte är i direkt anslutning till bostadsområden, exempelvis Söderfors bruk och Vallskoga industriområde. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Marken i den norra delen av planområdet omfattas i dagsläget inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Marken i den södra delen av planområdet regleras av DP 301 – *Tobo brukssamhälle, Vendels kommun av Uppsala län* (se figur 2). Detaljplanen vann laga kraft 1951 och avser ett större område än vad som avses planläggas enligt aktuellt planuppdrag. Gällande plan medger industriändamål med en byggnadshöjd om 10.6 meter.

Planprogram

Något planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

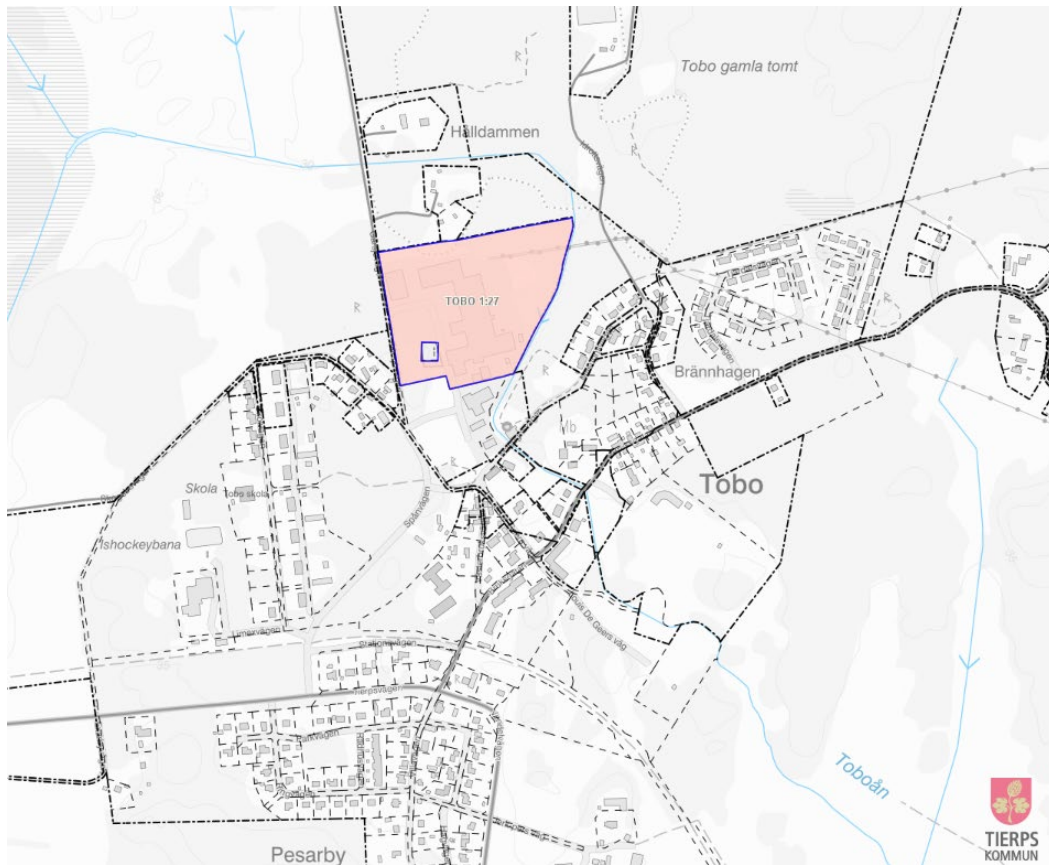


Figur 2. Gällande DP301 - Tobo brukssamhälle, Vendels kommun av Uppsala län.

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget i nora delarna av Tobo, se figur 3.



Figur 3. Fastigheten Tobo 1:27 där Munters idag bedriver sin verksamhet.

Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 6,8 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tobo 1:26 som ägs av Vattenfall, 1:27 som ägs av Munters Europe AB och del av fastigheten Pesarby 2:95 som ägs av Tierps kommun.

Befintlig markanvändning

Planområdet utgörs idag i huvudsak av Munters anläggning med fabriksbyggnader och parkerings- och lagerytor på fastigheterna Tobo 1:26 och 1:27. Den östra delen av fastigheten Tobo 1:27 utgörs främst av schaktmassor och naturmark med sly och mindre björkträd. På den norra sidan av fastigheten Tobo 1:27 löper en del av Tobos elljusspår.



Figur 4. Flygfoto över planområdet som visar befintlig markanvändning.

Förutsättningar och förändringar

Statliga intressen/riksintressen

Fornminne

Området för Tobo Bruk (L1942:9330) är markerat som en möjlig fornlämning i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister (KMR/Fornsök). Planområdet har till stor del bebyggts med industrier under 1900-talet. Intill och sydöst om planområdet, på andra sidan ån, återfinns lämningar från hyttmiljön samt från såg och kvarn (L1942:9332). Dessa utgör fornlämning. Inför planens genomförande krävs en tillståndsprövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Arkeologiska undersökningar kan komma att aktualiseras.

Fastigheten Tobo 1:27 bedöms redan ianspråktagen i och med befintlig och pågående industriverksamhet. Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning och tillåter nybyggnation intill redan befintliga industribyggnader.

Vägar

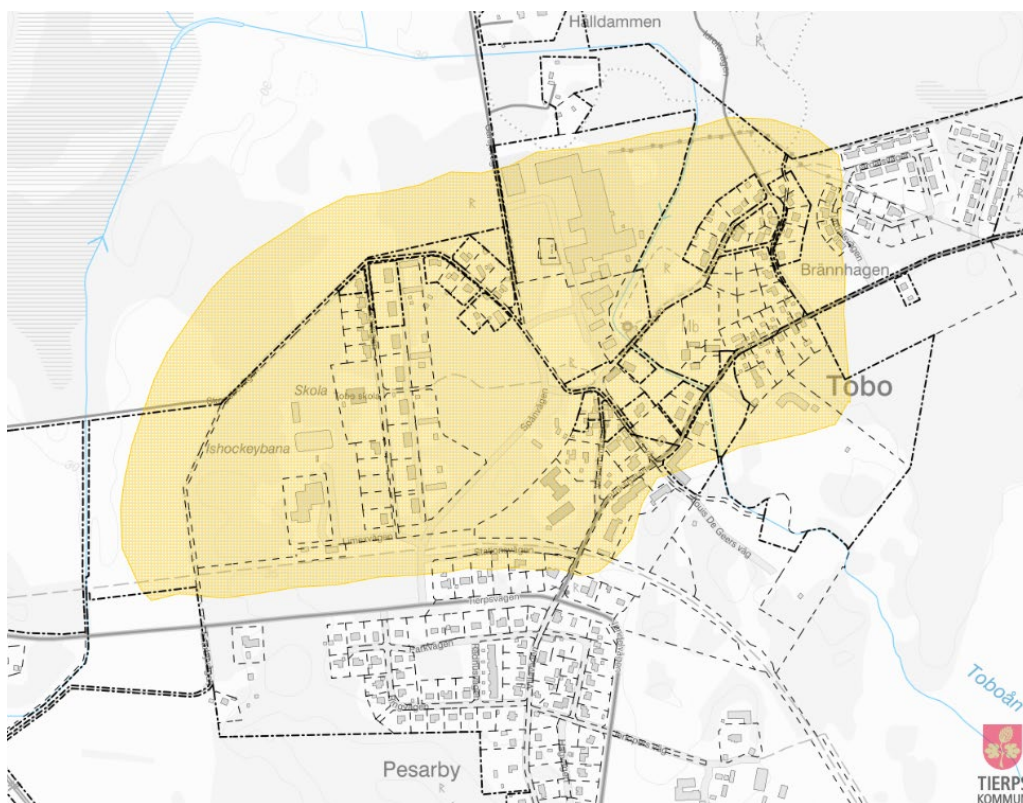
Det finns inga statliga vägar i anslutning till planområdet.

Naturvärden

Inga naturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet. Området omfattas inte av några naturmiljöregleringar.

Kulturvärden

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö.



Figur 5. Kartlager som visar riksintresse för kulturmiljö.

Stora delar av Tobo är utpekade som riksintresse för kulturmiljö enligt miljöbalken 3 kap. 6-7 §§. I Tierps kommuns kulturmiljöprogram beskrivs Tobo bruk som en unik och bevarad bebyggelsekultur som daterar sig till 1600-talet då Emanuel De Geer anlade bruket. Masugnen i Tobo anlades på 1720-talet för att tillsammans med masugnen i Karlholm försörja Lövsta bruk med tackjärn. Tobo ligger mitt emellan Dannemora gruva och smedjorna i Lövsta och hade därmed ett strategiskt läge. Tack vare att bruket inte kom att omfattas av 1700-talets våg av försköning av vallonbruken med reglering av bebyggelsen som följd, samt att området undgick den ryska invasionen som drabbade stora delar av ostkusten 1719 finns denna unika bebyggelsekultur bevarad. På orten finns förutom produktionsbyggnader en herrgårdsanläggning med huvudbyggnad från 1700-talet med flyglar från 1830-talet, klungor med små faluröda arbetarbostäder löst grupperade kring ett par bruksgator i 1600-talskaraktär, samt senare uppkomna arbetarbostäder längs skolvägen som byggdes i samband med att Tobo Hyfleri & Snickerifabrik anlades i nära anslutning till järnvägsstationen 1889. Till de bevarade produktionsbyggnaderna intill Toboån hör masugnen, två ångpannehus, klensmedja och snickarverkstad.

År 1926 upphörde driften på järnbruket, och 1937 förvärvades Tobo bruk av Birger Svensson, ägare till cykelfabriken Monark, som 1938 etablerade en skidfabrik i det gamla krossverket. År 1967 etablerade sig AB Carl Munters på orten och nyttjade till en början de befintliga fabrikslokalerna. I mitten av 1970-talet byggde munters nya lokaler norr om det gamla fabriksområdet, där företaget ännu idag bedriver sin verksamhet.

Planområdet ligger i utkanten inom det utpekade området för riksintresse kulturmiljö, där planerad tillbyggnad av fabriksbyggnad görs på redan ianspråktagen industrimark. Strax söder om planområdet ligger den nyrestaurerade drygt 40 meter höga skorstenen med tillhörande 35 meter höga masugnsbyggnaden. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd om 25 meter, masugnsbyggnaden och skorstenen kommer således fortsatt utgöra de högsta byggnadsverken inom riksintresset för bruket.

Detaljplanen bedöms med bakgrund av detta ej ha negativ påverkan på riksintresset, utan skulle även kunna ses som en förstärkning av riksintresset genom att visa på den kontinuitet och förändring som kännetecknar Tobo bruks industrihistoria.

Luftfartsverket

Objekt som är högre än 20 meter i förhållande till omgivande mark- eller vattenyta ska i samband med bygglov remitteras till luftfartsverket och CNS-analys kan vara aktuell att genomföra. Detta för att analysera objektet utifrån gällande regelverk och föreskrifter med hänsyn till omgivningen. Mer information finns på luftfartsverkets hemsida.

Föreslagen markanvändning

Kvartersmark – Industri och kontor

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet tillåter industri (J) och kontor (K). En avgränsad yta är reserverad för teknisk anläggning (E). Dessa bestämmelser bekräftar sedan tidigare befintlig markanvändning. Detaljplanen möjliggör för utbyggnad i direkt anslutning till befintlig industriverksamhet. Samtidigt begränsas en större yta i den östra delen av planområdet då den inte bedöms som lämplig för ytterligare exploatering. I den nordvästra delen av planområdet reserveras yta för dagvattenhantering.

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Utformningen inom kvartersmark ska ske med hänsyn till att parkeringsbehov tillgodoses inom den egna fastigheten. Yta för att täcka befintligt och framtida parkeringsbehov finns i planområdets västra del i direkt anslutning från Gårdsjövägen.

Del av kvartersmark regleras med egenskapsbestämmelse *makadamdike för rening och fördröjning av dagvatten (n1)*. Detta för att säkerställa tillräcklig yta för dagvattenhantering inom fastigheten.

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap – GATA

Del av planområdet regleras som allmän platsmark med användningsbestämmelse som tillåter gata (**GATA**). Användningsbestämmelsen syftar till att möjliggöra för en förlängning av befintlig lokalgata som erbjuder tillfart till tilltänkt byggnation och samtidigt

knyter ihop gatunätet i området. Användningsområdet breddas för att även möjliggöra för gång- och cykelväg. Inom den allmänna platsmarken gäller kommunalt huvudmannaskap.

Ledningsdragningar

Inom planområdet finns befintliga ledningsdragningar. Underjordiska ledningar i form av fiber, el samt telefoni löper inom området som planläggs som kvartersmark. Ledningarna behöver beaktas i samband med eventuell exploatering, läs mer om ledningsflytt under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

Inom fastigheten Tobo 1:27 har vattenfall markförlagda samt luftburna kraft- och elledningar. I samråd med ledningsägare läggs inget reservat för de markförlagda ledningarna då ledningsarbete pågår. Ledningarna omfattas av servitut. Marken kring de luftburna ledningar regleras som markreservat för luftledningarna och markeras med "I" i plankartan. Ett markreservat får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten för reparation och underhåll försvåras. Ett I-område innebär dock ingen automatisk rättighet och rätten till utrymmet måste säkras med ledningsrätt eller servitut.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp och befintliga ledningar behöver beaktas i samband med eventuell exploatering. Dessa ledningar omfattas av ledningsrätt. Ledningsrätt och servitut inom planområdet redovisas under rubriken *fastighetsrättsliga frågor*. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av lantmäteriet.

Samhällsservice

Planområdet är beläget i Tobo som är ligger ca 6 kilometer norr om Örbyhus och 1,4 mil söder om Tierps köping. Ca 450 meter från planområdet finns förskola och lekplats, närmaste skola finns i Örbyhus. Dagligvaruhandel, restauranger, samt badhus och idrottsplats finns tillgängligt i Örbyhus. Tillgången till samhällsservice bedöms som relativt god.

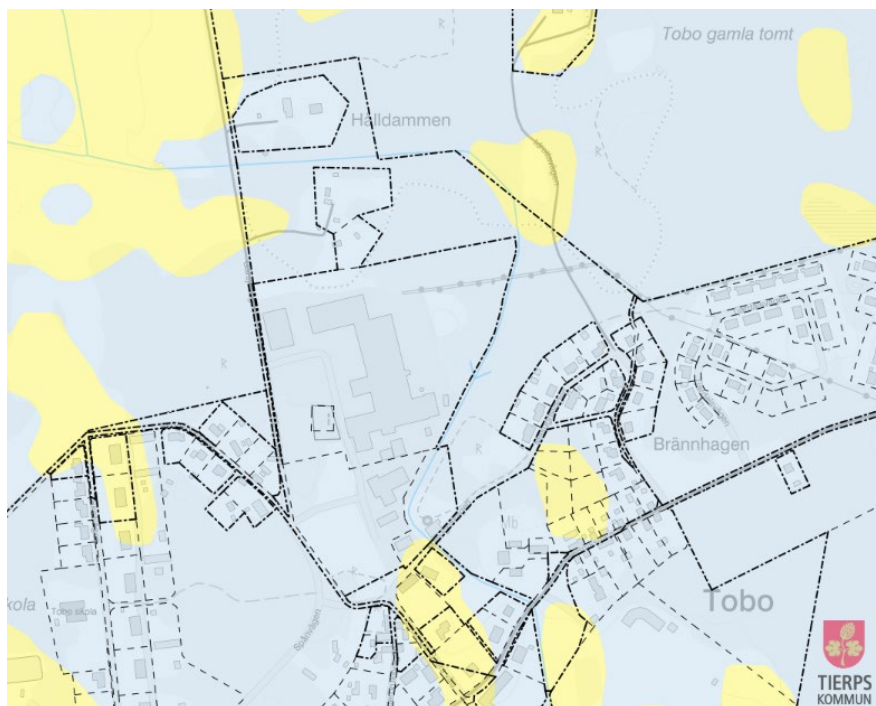
Natur och kultur

Planområdet utgörs redan av industriverksamhet och inga naturvärden bedöms finnas inom någon av berörda fastigheter. Den södra delen av planområdet omfattas av kulturmiljöprogrammet Tierp tar tillvara. På den angränsande fastigheten Tobo 1:70 finns masugnen som kom till Tobo under 1720-talet bevarad. Området har sedan slutet av 1600-talet använts för produktionsverksamheter och tillverkningsindustri sedan 1930-talet då Cykelfabriken Monark etablerade sig i Tobo. Planen bedöms därför inte ha någon negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värden.

Miljö, hälsa och risk

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunal kartering består planområdet av sandig morän. Enligt SGU:s jorrdjupskartering skattas området ha ett jorrdjup på 3-5 meter.



Figur 6. Kartlager som visar jordarter i området.

Bjerking genomförde 2024-07-11 markteknisk undersökning. Den anslutande marken på den västra sidan om befintlig byggnad utgörs i huvudsak av asfalterade ytor, i anslutning till entré förekommer en större gräsyta. Den anslutande marken på den östra sidan om befintlig byggnad utgörs även den i huvudsak av asfalterade ytor.

Rekommendationer och åtgärder

Vad gäller grundläggning föreslås planerad byggnation, både öster och väster om befintlig byggnad grundläggas med hel kantförstyvad platta av betong direkt i mark. Detta under förutsättning att en differenssättning inom byggnadsläget motsvarande cirka 1 centimeter kan accepteras.

Vidare rekommenderas att utföra plattan extra styv för en god lastspridning med hänsyn till undergrunden samt med tanke på radonskyddat utförande.

Före grundläggning skall förekommande mulljord, lera och fyllning schaktas bort. Observera att det är av stor vikt att all befintlig fyllning schaktas bort för att undvika framtida sättningsproblem. På flera ställen inom planerade byggnadsytor innebär detta utskiftning ner till mer än 2 meters djup. Vid minsta osäkerhet skall sakkunnig geotekniker påkallas för schaktbottenbesiktning.

Mulljord och fyllning ska schaktas bort före grundläggning. Fyllning med grus eller krossmaterial för grundläggning av byggnad ska utföras enligt CEB.212, Anläggnings AMA 17. Fyllning för byggnad ska utföras enligt figur CEB.2/1, Anläggnings AMA 17.

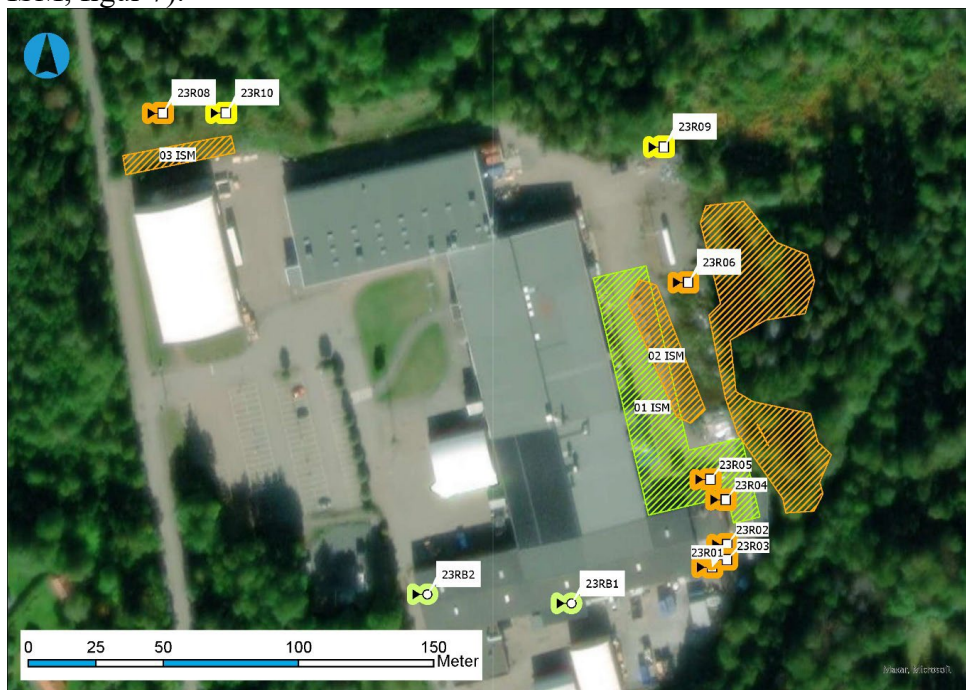
Markföroreningar

Inom Tobo 1:27 finns en indikering enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, det så kallade EBH-stödet (ID nr: 148024), klass E. Verksamheten utförs av verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

För att undersöka den potentiella föroreningsutbredningen och eventuella åtgärdsbehov har två separata miljötekniska markundersökning tagits fram. Nedan följer ett sammandrag från genomförda undersökningar. De båda undersökningarna finns redovisade i ett samlat PM (PM Miljö- och geoteknik REV 241217) och biläggs i sin helhet.

Under en fältdag den 25 maj 2024 genomfördes en miljöteknisk markundersökning av Bjerking genom skruvborrprovtagning i 5 punkter med hjälp av borrarbandvagn. Den miljötekniska undersökningen omfattar provtagning av jord och asfalt. Ett urval av 5 jordprover analyserades på ackrediterat laboratorium med avseende på metaller. 2 jordprover analyserades med avseende på alifatiska- och aromatiska oljekolväten, 3 jordprover analyserades med avseende på polycykliska aromatiska kolväten (PAH), 2 jordprover analyserades med avseende på PFAS och 1 jordprov analyserades med avseende på PCB. Ett asfaltprov har analyserats med avseende på PAH.

Den 22 mars samt den 13 juni 2023 genomfördes en miljöteknisk markundersökning av Ramboll. Den 22 mars gjordes fem provgropar och den 13 juni gjordes ytterligare fyra provgropar samt ytlig ISMprovtagning på tre delområden (figur 7). De tre delområdena var: En grussträcka längs med byggnaden (01 ISM, figur 7), fyllnadsmassor som lagts ut öst om fastigheten (02 ISM, figur 7) samt en gräsbevuxen hög med slagg belägen i norra delen (03 ISM, figur 7).



Figur 7. Figur från Ramboll miljötekniska undersökning där grönt område representerar att uppmätt halt underskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Gult område representerar att uppmätt halt överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) men underskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Orange område representerar att uppmätt halt överskrider riktvärdet för än mindre känslig markanvändning (MKM) men underskrider gränsvärdet för farligt avfall (FA).

Genomförda laboratorieanalyser visar att arsenik förekommer i halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde (mer info om riktvärden finns att hitta i bilaga - PM Miljö och geoteknik) för mindre känslig markanvändning (MKM) i två borrhypor. Undersökning påvisar även barium, koppar och PAH-H över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Halten av PCB i analyserat prov är under laboratoriets

rapporteringsgränser. PFAS har analyserats i två jordprover och är under KM men över laboratoriets rapporteringsgräns.

Bedömningen är att det är arsenik som främst finns spritt över stora delar av fastigheten. Det styrande delriktvärdet för arsenik är det hälsoriksbaserade riktvärdet för människor med avseende på långtidseffekter, 25 mg/kg TS. Detta delriktvärde överskrids i 10 st provpunkter och ett ISM-område. I en provgrop, 23R01, är halten arsenik 3,6 gånger den akuttoxiska halten. Även delriktvärdena för markmiljön, yt- och grundvatten är lägre än påvisade halter.

Utifrån uppmätta halter görs bedömningen att massor innehållandes arsenik ska åtgärdas i samband med planerade markarbeten. Analysresultatet för metallers lakbarhet och analyserad TOC i samlingsprovet taget på fyllningen påvisade att halten av TOC är över gränsvärdet för farligt avfall (FA) enligt NFS 2004:10, §35. Enligt NFS 2004:10 skall avfall med TOC-halter över 6 % TS inte deponeras utan erhållen dispens. Även påvisade PFAS-halter kan påverka klassningen av massorna. I dagsläget finns inga riktvärden eller gränsvärden för PFAS i mottagningskriterierna. Om en mottagningsanläggning kan ta emot massor som konstaterats innehålla PFAS är därför en bedömning i varje enskilt fall. Flertalet mottagningsanläggningar för inert avfall har i dagsläget satt upp egna krav och tar inte emot jordmassor om uppmätta halter av PFAS överskrider laboratoriets rapporteringsgräns. Massor som i övrigt klassificeras såsom inert avfall men är förorenade av PFAS brukar många gånger klassificeras upp till IFA alternativt FA beroende på halterna av PFAS. I god tid innan schaktningsarbeten planeras rekommenderas att kontakt tas med mottagningsanläggningar.

Asbest

Provtagning för kontroll av asbest i marken har genomförts 2024-11-28 av Eurofins Pegasuslab AB. Provtagningen visade inte några tecken på asbest vid den västra sidan av befintlig bebyggelse. Däremot visade några av provtagningspunkterna på asbest av typen tremolit i delar av området på den östra sidan av bebyggelsen. Provtagningspunkterna 12, 13, 14 och 19 enligt figur 8 innehöll asbest av typen tremolit. Provtagningsrapport biläggs planhandlingarna.

Asbest är ett hälsofarligt ämne som kan orsaka flera allvarliga sjukdomar. Massor innehållandes asbest ska åtgärdas i samband med planerade markarbeten. Företag måste ha tillstånd från Arbetsmiljöverket för att få arbeta med asbest. De måste även följa Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd om asbest (AFS 2006:1). Allt arbete med asbest och asbesthaltigt material skall planeras, ordnas och utföras så att exponeringen för asbesthaltigt damm blir så låg som möjligt. Antalet personer som kan komma att exponeras för sådant damm skall begränsas till så få personer som möjligt. Vid planeringen av arbetet skall hänsyn tas till risken för en oförutsedd exponering för asbesthaltigt damm (Hanterings- och skyddsinstruktioner 23 § Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd om asbest).



Figur 8. Kartbild över provtagningsytor och provtagningspunkter.

Recipient och Miljö kvalitetsnormer

Recipienten för dagvatten är Fyrisån – Toboån som rinner i direkt anslutning till planområdets östra gräns. Vattendraget Fyrisån – Toboån (ID_CD SE668450-160180), har enligt VISS (Vatteninformation Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav för vattendraget är god ekologisk status 2027, samt god kemisk ytvattenstatus. Undantaget från kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus är kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt bromerad difenyleter. Undantaget innebär att det ställs mindre stränga krav för den kemiska ytvattenstatusen vad gäller de nämnda ämnena.

Eftersom dagvattnet i dagsläget avvattnas till Toboån utan någon form av filtrering förväntas reningsgraden kunna i samband med att dagvattenhanteringen förbättras och därmed bidra till att MKN uppnås.

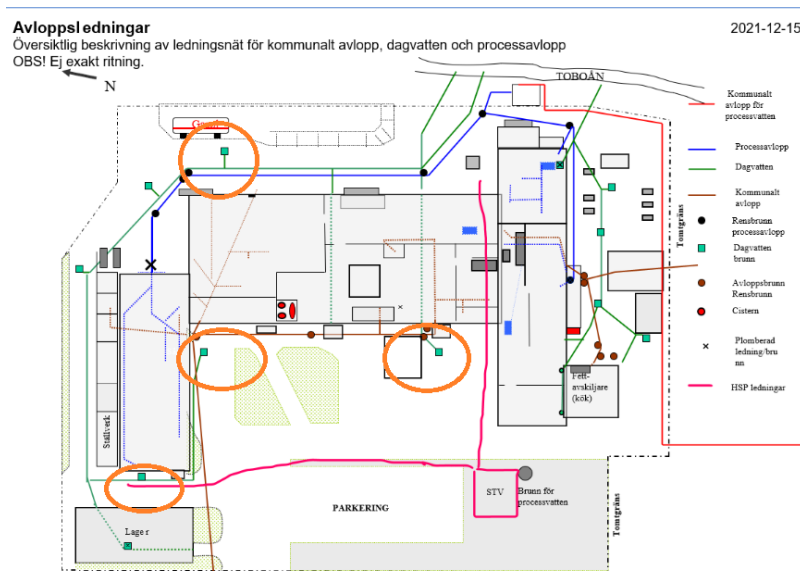
Dagvatten

Inför samrådet har en separat dagvattenutredning tagits fram av Sweco i syfte att säkerställa planområdets behov. Utredningen biläggs i sin helhet (Sweco 2024).

Tierps kommun har i dagsläget ingen specifik dagvattenpolicy. Kommunen har tagit fram en vattentjänstplan (2024) där dagvatten och skyfall nämns översiktligt. I kommunens vattentjänstplan anges bland annat att:

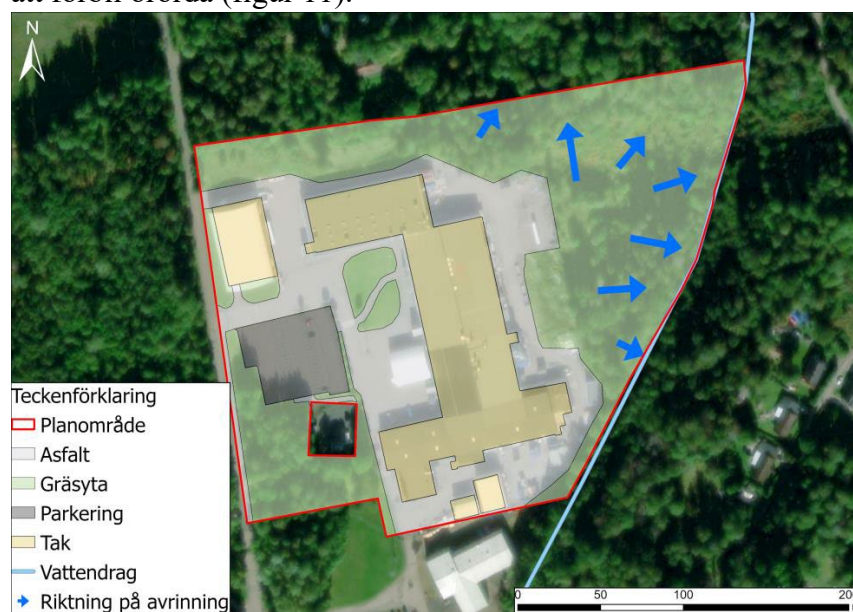
- Vid om-/nybyggnation ska dagvatten fördröjas och renas vid källan.
- Vid nyplanering är kommunens ambition att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas.
- Avrinning från en tomt eller ett markområde bör inte öka efter exploatering.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde (VO) för dagvatten och de befintliga dagvattenledningarna inom planområdet är ej kommunala. Figur 9 redovisar befintliga dagvattenledningar.

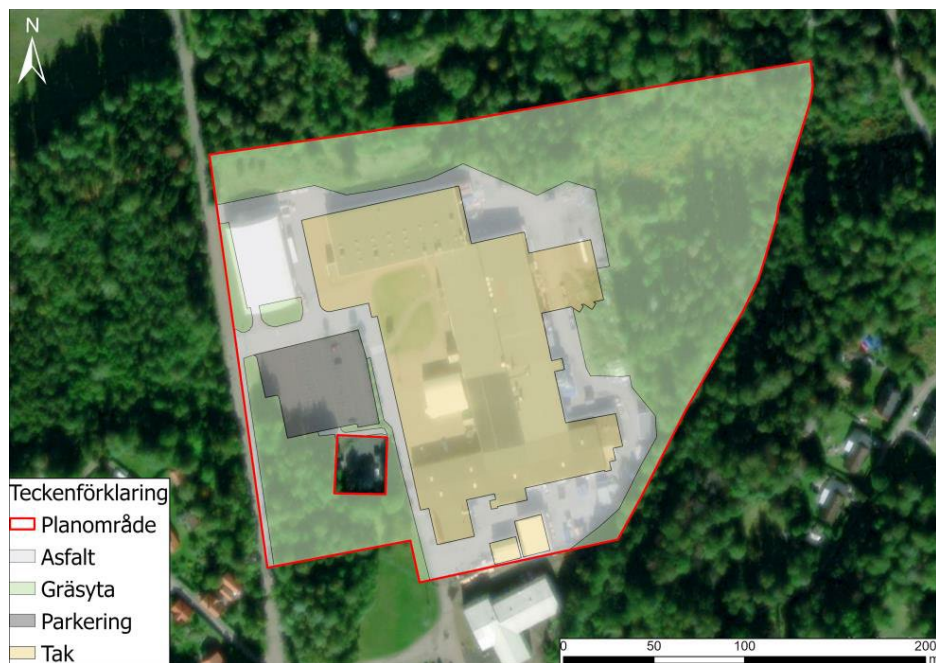


Figur 9. Befintligt ledningsnät, endast ungefärligt läge, orange markering visar vilka brunnar som blir överbyggda. Bild erhållen av kontrollbolaget.

Planområdet är i dagsläget hårdgjort till ca 50 % (figur 10) resterade del består av genomsläppliga ytor i form av naturmark. Planförslaget beräknas endast medföra en marginell ökning av hårdgjorda ytor då utbyggnationen planeras utföras på redan asfalterade ytor, varför de genomsläppliga ytorna inom planområdet till största del kommer att förbli orörda (figur 11).

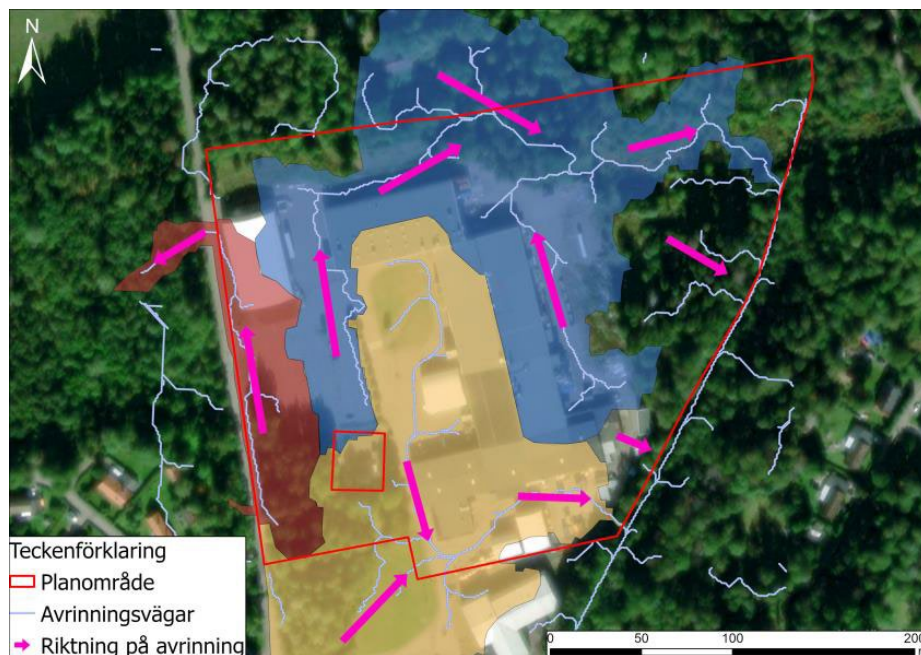


Figur 10. Planområdets markanvändning före exploatering. Bild från dagvattenutredning (Sweco 2024).



Figur 11. Planområdets markanvändning efter exploatering. Bild från dagvattenutredning (Sweco 2024).

Dagvattenutredningen redovisar att övervägande del av planområdet avvattnas österut till ån (figur 12). En liten del av parkeringsytan avrinner mot Gårsvägen i väst. Den markanvändning som är klassad som skog/natur avrinner direkt till ån medan resterande del troligtvis avrinner via dagvattenledning, se figur 1. Blått avrinningsområde är 3,35 ha, orange område är 2,95 ha och rött område 0,75 ha.



Figur 12. Avrinningsområden inom planområdet med riktning på avrinningen inom områdena. Bild från dagvattenutredning (Sweco 2024).

Enligt Tierps vattentjänstplan (2024) bör avrinning från en tomt eller ett område inte öka efter exploatering, vilket betyder att utflödet av dagvatten från utredningsområdet efter exploatering fördröjs och stryps till motsvarande utflöde som utredningsområdet har med nuvarande markanvändning. Fördröjningsbehov räknat över hela utredningsområdet dvs både tak och asfalt är ca 260 m³, fördröjningsvolym beräknat för enbart asfalt är ca 73 m³.

Ämne	Före exploatering		Efter exploatering utan rening		Efter exploatering med rening (damm)		Efter exploatering med rening (Makadamdike)		Riktvärden (µg/l)
	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	
P	80	1,0	80	0,81	38	0,38	59	0,59	160
N	1700	22	1700	17	1300	13	1200	12	2000
Pb	5,6	0,07	5,5	0,06	1,8	0,02	2,7	0,03	8
Cu	14	0,18	14	0,14	6	0,06	7,8	0,08	18
Zn	22	0,28	22	0,22	7,6	0,08	8,1	0,08	75
Cd	0,25	0,003	0,25	0,003	0,01	0,001	0,09	0,0009	0,4
Cr	6,5	0,08	6,4	0,07	2	0,02	4	0,04	10
Ni	3,8	0,05	3,7	0,04	1,8	0,02	2,5	0,03	15
Hg	0,05	0,0006	0,05	0,0005	0,03	0,0003	0,04	0,0004	0,03
SS	6900	89	6900	70	1600	16	3700	38	40000
Olja	720	9,2	710	7,2	110	1,1	230	2,3	4000
BaP	0,02	0,0004	0,024	0,0002	0,005	0,00005	0,014	0,0001	0,03

Figur 13. Föroreningsberäkningar för mängder och halter för både dagvatten från tak- och asfaltsyta. Både före och efter exploatering samt med och utan rening. I den yttersta högra kolumnen redovisas riktvärden från riktvärdesgruppen (1M).

Skisser erhållna från kontrollbolaget indikerar att dagvattnet i nuläget avvattnas via befintligt ledningssystem till Toboån utan rening eller fördröjning (figur 9). Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att flödet kommer öka något och att föroreningarna förväntas minska något. Detta beror på att hårdgöringsgraden inte skiljer mycket mellan tak och asfalt men takytor beräknas vara renare än asfaltsytor. Med tanke på att det inte sker någon form av fördröjning eller rening idag har utredningen tagit fram förslag på systemlösning som förbättrar framtidens dagvattenhantering. Föroreningsberäkningarna i utredningen visar att effektiv rening kan uppnås genom en dagvattendamm och något mindre effektiv rening genom ett makadamdike (figur 13).

Då det under planarbetet visat sig svårt att finna yta för dagvattendamm utan att strida mot andra intressen föreslås i plankarta en yta för makadamdike. Diket tar hand om dagvatten och bidrar till en trögare avledning för att öka reningseffekten genom systemet. Makadamdikena utformas med en dräneringsledning i botten för att ledas ut mot Toboån.

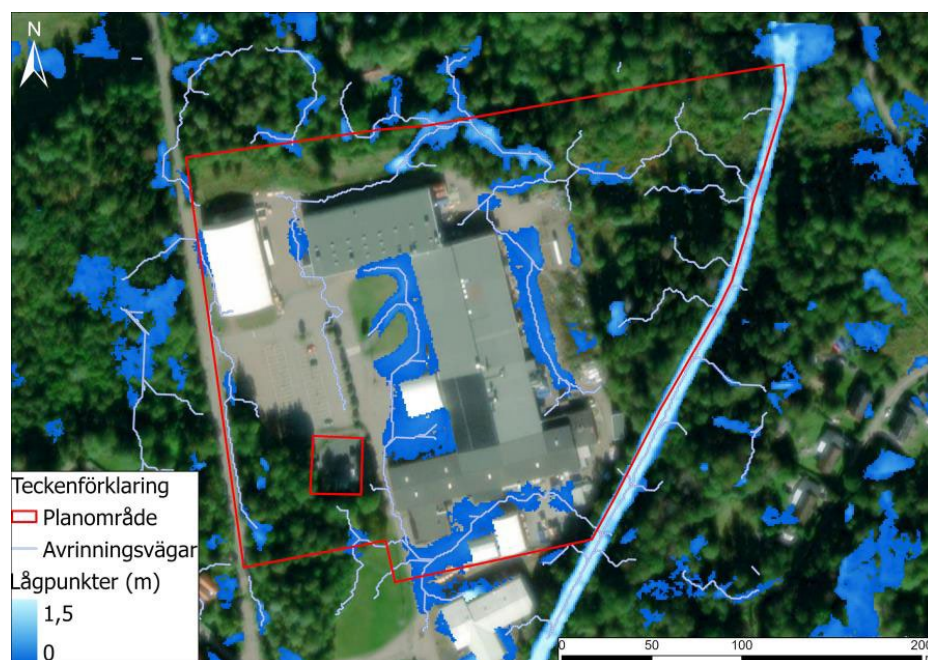
Beräkningarna i dagvattenutredningen avseende makadamdike är gjorda med förutsättningen att takvatten återanvänds och tas tillvara på annat sätt och avser därför

endast omhändertagande av dagvatten från asfalterade ytor. Åtgärder för återanvändning av takvatten behöver därför utredas vidare i samband med detaljprojektering.

Översvämningsrisk

Marken inom planområdet är relativt flack med höjder omkring + 32,5 med enstaka höjder på + 35 m. Stora delar av fastigheten avrinner åt öst och en liten del av parkeringen åt väst. Lågpunktskartering pekar på risk för översvämning vid skyfall intill befintlig bebyggelse se figur 14.

För att säkra både befintliga och tillkommande byggnader från översvämning vid skyfall föreslår dagvattenutredningen höjdsättning av byggnadernas golvnivå. Vidare visar utredningen att vid skyfall behöver vatten kunna transporteras genom planområdet via vägar och diken för att sedan avledas till planerad damm/dike. Detta utreds närmare vid detaljprojektering.



Figur 14. Bild från Swecos dagvattenutredning som visar vattendjup i lokala lågpunkter vid kraftig nederbörd (68 mm, motsvarande ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 25%). Bakgrund: Ortofoto från Lantmäteriets visningstjänst.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens kartmaterial är planområdet klassat som normalriskområde för radon (klass 3). Radonmätning ska göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Trafikbuller

Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning. De förändringar som möjliggörs bedöms inte leda till några större trafikalstringar gentemot dagens trafikbuller.

Verksamhetsbuller

Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning, de förändringar som möjliggörs bedöms inte leda till betydande omgivningspåverkan genom buller.

Brandvatten

Brandvatten är det vatten som brandförsvaret använder för att släcka bränder. Vattnet hämtas från brandposter i det kommunala vattennätet strax söder om planområdet, samt från de 13 privata brandposterna inom fastigheten Tobo 1:27. Avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för fordon ska avstånd uppgå till maximalt 75 meter och mellan uppställningsplats för fordon och angreppspunkt ska det vara maximalt 50 meter.

Släckvatten

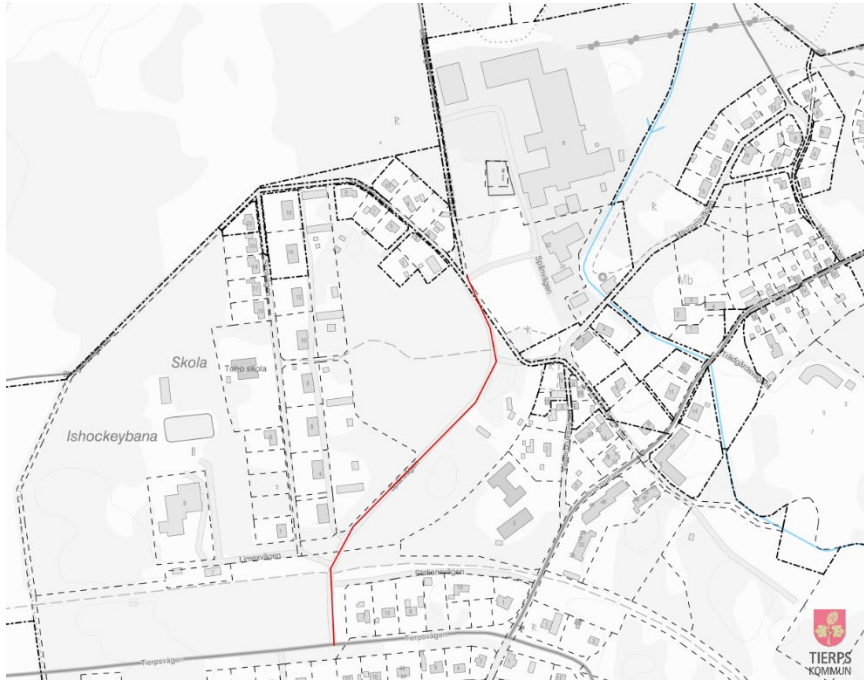
Släckvatten är det vatten som rinner från en brand eller brandbekämpning och som tar med sig föroreningar från brandhärden. För att förhindra släckvatten och andra föroreningar i dagvattnet från att nå recipienten krävs åtgärder inom planområdet då det i dagsläget saknas lösningar för detta. En möjlig åtgärd är att dimensionera flödet av släckvatten som kan förväntas uppstå, samt säkra rening av släckvatten i det föreslagna makadamdiket. För att förhindra förorenat vatten att infiltreras via genomsläppliga ytor kan kantsten användas som barriärer mellan hårdgjorda- och genomsläppliga ytor. På så vis samlas förorenat vatten inom de hårdgjorda ytorna för att sedan transporteras vidare till dagvattennätet för att renas i det föreslagna makadamdiket.

Trafik

Trafiksituationen

Planområdet nås via Gårsjövägen i planområdets västra del (figur 15). Gårsjövägen är en mindre lokalgata som leder till samhällets norra delar. Vägarna håller god standard och refuger finns vid de övergångsställen där gång- och cykelväg korsar gatan. Planförslaget möjliggör för en breddning av gatumarken till förmån för gång- och cykelväg. Ny infart till industriverksamheten planeras ca 100 meter norr om den befintliga infarten.

Enligt uppgifter från verksamhetsutövaren beräknas den planerade utbyggnationen av industrifastigheten medföra en total ökning om 5% av trafikflödet till och från industrin. Denna beräkning inkluderar personal samt varutransporter där flödet sker dagtid mån-tor 7-16 samt fre 7-14 vilket bedöms vara en acceptabel ökning i området.



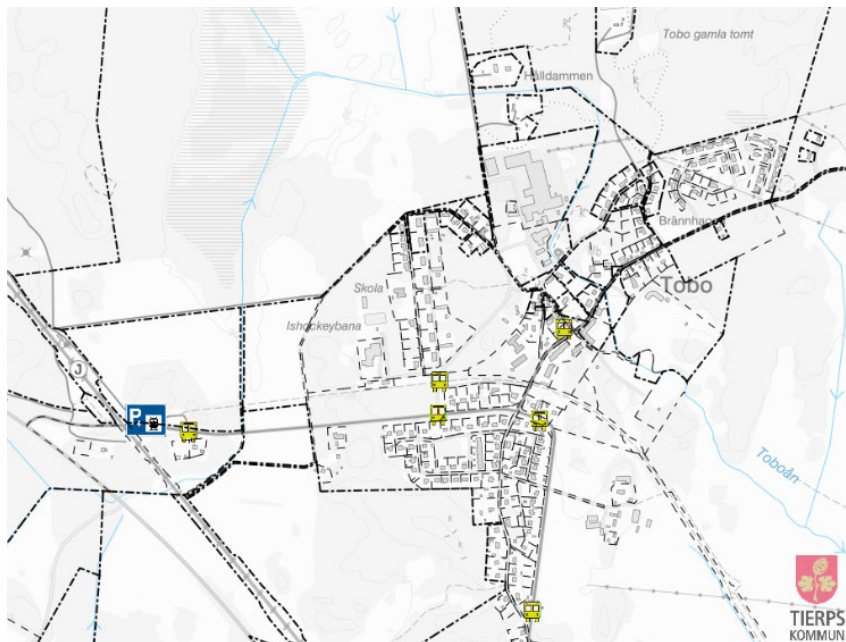
Figur 15. Kartbild som visar anslutning till planområdet från Tierpsvägen i söder.



Figur 16. Kartbild från Google maps som visar gatans karaktär och nuvarande infart till industriverksamheten.

Kollektivtrafik

Fågelvägen är det ungefär 1,3 kilometer från planområdet till Tobo järnvägsstation. Busshållplatser finns inom ett par hundra meter ifrån planområdet. Förutsättningar för kollektivtrafik bedöms som goda för arbetspendling och besökande.



Figur 17. Kartbild över järnvägsstation med pendlarparkering och befintliga busshållplatser.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Tillgänglighet innebär att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighetskrav finns som tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Tillgänglighetskraven regleras i plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF), samt Boverkets byggregler (BBR). Ansvaret för att uppfylla tillgänglighetskraven inom kvartersmark och byggnader ligger hos byggherren. Ansvaret för att uppfylla tillgänglighetskraven inom allmän platsmark ligger hos kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen innebär att befintlig markanvändning bekräftas. Detaljplanens utformning bedöms inte riskera några tillgänglighetskrav, dessa ska beaktas vid vidare projektering och bygglov.

Planområdet är beläget i anslutning till det befintliga vägnätet. Gång- och cykelväg nås knappt 200 meter ifrån planområdet längs med Spånvägen. Närmaste busshållplats är belägen cirka 500 meter från planområdet. Den övergripande tillgängligheten till och från området bedöms som god.

Barnkonsekvenser

I *Policy för barnkonventionen i Tierps kommun*, antagen av kommunfullmäktige § 15/2011, står att "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 bekräftar befintlig markanvändning. Detaljplanen bedöms inte riskera eller medföra någon negativ påverkan på barnkonsekvenser.

Beskrivning av planbestämmelser

Följande avsnitt redovisar detaljplanens innehåll genom att beskriva de planbestämmelser som utgör en del av plankartan. Det är plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet och det är planbestämmelserna i plankartan som gäller vid till exempel prövning av lov. Planbeskrivningen ska i sin tur verka som stöd vid tolkningen av planbestämmelser i plankartan.

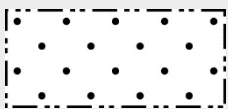
Användningsbestämmelser för kvartersmark

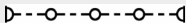
<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Beskrivning</i>
J	Industri	Användningen industri tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen.
K	Kontor	Användningen kontor tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.
P	Parkering	Användningen parkering tillämpas för områden för parkeringsanläggningar.
Z	Verksamhet	Användningen verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.
E	Tekniska anläggningar	Tillämpas för områden för tekniskt ändamål, exempelvis transformatorstation.

Användningsbestämmelser för allmän platsmark

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Beskrivning</i>
GATA	Gata	Användningen gata tillämpas för gator avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Aktuell bredd på GATA har tagit hänsyn till komplement och eventuell framtida gång- och cykelväg.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Beskrivning</i>
	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, säkra avstånd från väg och bebyggelse, skydda elljusspår samt till så stor del som möjligt undvika bebyggelse inom förorenat område.
e₁	Utnyttjandegrad	Största tillåtna byggnadsarea är 21 500 kvadratmeter inom användningsområdet. Bestämmelsen används med hänsyn till dagvattenhanteringen.
e₂	Utnyttjandegrad	Största tillåtna byggnadsarea är 1000 kvadratmeter inom egenskapsområdet. Bestämmelsen används med hänsyn till dagvattenhanteringen.
h₁	Högsta nockhöjd i meter.	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, i detta fall 25 meter. Nockhöjd avser yttertakets högsta del. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna höjden. Nockhöjd ska särskiljas mot byggnadshöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger nockhöjd.
h₂	Högsta nockhöjd i meter.	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, i detta fall 15 meter. Nockhöjd avser yttertakets högsta del. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna höjden. Nockhöjd ska särskiljas mot byggnadshöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger nockhöjd.

h₃	Högsta nockhöjd i meter.	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, i detta fall 8 meter. Nockhöjd avser yttertakets högsta del. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna höjden. Nockhöjd ska särskiljas mot byggnadshöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger nockhöjd.
n₁	Dagvattenhantering	Makadamdike för rening och fördröjning av dagvatten.
l₁	Luftledning	Bestämmelse för allmännyttiga ändamål avseende allmännyttiga luftledningar används för att reservera yta avsedd för luftledningar och dess underhåll.
a₁	Villkor för lov	Bygglov får inte ges för byggnad förrän markföreningar inom egenskapsområdet är åtgärdat.
a₂	Villkor för lov	Marklov får inte ges för markarbete förrän markförening är åtgärdat.
	Utfartsförbud	Bestämmelsen om utfart tillämpas för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats.

Administrativa bestämmelser

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Beskrivning</i>
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är den tidsrymd som inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark.	Huvudmannaskap innebär ett ansvar om att anlägga, sköta och underhålla allmän plats.

Planens genomförande

Nollalternativ

Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen då den kan medföra fler arbetstillfällen i kommunen och bidra till en långsiktig tillväxt för aktuell verksamhet, samt att den planerade utbyggnaden samlokaliseras med befintlig bebyggelse.

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning. Den gällande byggnadsplanen möjliggör för industriverksamhet med en totalhöjd på 10,6 meter inom Tobo 1:26 samt del av Tobo 1:27. Norra delen av fastigheten Tobo 1:27 omfattas i

dagsläget inte av någon detaljplan. Ett nollalternativ innebär att markanvändningen inom planområdet fortsatt regleras enligt gällande detaljplan.

Ansvarsfördelning

Exploatör har det samlade ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Allmänna platser inom planområdet är kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandetid

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

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 14 kap. 9 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den eventuella skada det medför.

Inlösenregler

Enligt plan- och bygglagen 14kap. 23§, är kommunen skyldig att lösa in mark på fastighetsägarens begäran som enligt detaljplan ska användas för allmän platsmark där kommunen är huvudman. Inlösen skyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte. Kommunen har även rätt att lösa in allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning avser alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter.

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

Detaljplanen möjliggör för utökning verksamhetsmark inom befintlig fastighet.

Detaljplanen medför inget behov av fastighetsbildning.

Samfälligheter

Planområdet utgörs av en del av samfälligheten Tierp Tobo S:1 (Gårsjövägen). Delägare i samfälligheten är ägaren till fastigheten Ulvsbo 1:44 och till största del Tierps kommun.

Del av samfälligheten planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Vid ett genomförande av planen har kommunen skyldighet att lösa in mark på fastighetsägarens begäran och samfälligheten kan därmed komma ändras. Läs mer under rubriken *inlösenregler*.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätt 03-86:148:1 som avser ledningar för vatten och avlopp och belastar fastigheten Pesarby 2:95. Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanen och fortsätter att gälla.

Servitut

Inom planområdet finns flertalet servitut som belastar fastigheterna. Samtliga redovisas nedan.

- 03-IM1-21/404B.1 - Servitutet gäller för avloppsledning
- 0360IM-05/19600.1 - Servitutet gäller för elledning
- 03-IM1-49/350.1 - Servitutet gäller för kraftledning
- 03-IM1-84/49454.1 – Servitutet gäller för väg
- 03-IM1-90/26293.1 – Servitutet gäller för kraftledning
- 03-IM1-90/26294.1 – Servitutet gäller för kraftledning
- 0360IM-05/19600.1 – Servitutet gäller för elledning mm
- 03-IM1-77/38703.1 – Servitutet gäller för elledning mm
- 03-IM1-84/21001.1 – Servitutet gäller för elledning mm
- 03-IM1-84/40518.1 – Servitutet gäller för elledning mm

Hänsyn har tagits till vattenfalls kraft- och elledning som omfattas av servitut där markreservat införts i plankartan. Vattenfalls servitut för kraft- samt elledningar som belastar Tobo 1:27 i fastighetens norra del kan påverkas av ett eventuellt genomförande av planen men fortsätter att gälla. I samråd med ledningsägare anläggs inget reservat för de markförlagda ledningarna i fastighetens norra del då ledningsarbete pågår (läs mer under rubriken *ledningar inom planområdet vid genomförande*). Servitut för väg in till fastigheten Tobo 1:26 som belastar Tobo 1:27 fortsätter att gälla men kan påverkas och behöver beaktas vid exploatering.

Resterande servitut påverkas inte av planerade åtgärder inom planområdet och fortsätter att gälla.

Ledningar inom planområdet vid genomförande

I samband med ett genomförande av detaljplanen kan befintliga ledningar behöva flyttas och nya ledningar tillkomma. Undanflyttningsåtgärder eller eventuella skyddsåtgärder vid exploatering ska bekostas av fastighetsägaren och ske i samråd med ledningshavaren. Grävtillstånd för schaktning inom kommunal mark ansöks om hos kommunen.

Inom planområdet finns befintliga ledningsdragningar som inte omfattas av markreservat och kan påverkas vid exploatering. Vattenfall eldistribution AB har markförlagda elledningar inom fastigheten Tobo 1:27. Exploatören ska inför exploatering begära kabelutsättning och samråda med Vattenfall Eldistribution AB i egenskap av ledningsägare. Ledningarna omfattas av servitut.

Toboåns vattenavledningsföretag

Toboån ingår i markavvattningsföretaget Toboåns vattenavledningsföretag som bildades år 1995, id nr C0275.

Åtgärder för att ansluta dagvattenssystemet till Toboån kan innebära påverkan på Toboåns vattenavledningsföretag om nya utlopp krävs. Beräkningarna av dagvattenflödet visar däremot endast en liten ökning och bedöms därmed inte ha någon betydande påverkan. Föroreningarna förväntas minska och innebär således en positiv påverkan på vattenavledningsföretaget.

Vattenverksamhet

Vattenverksamhet är arbeten och anläggningar i vatten som förändrar vattenområdets djup, storlek eller läge mm. Vattenverksamhet är i grunden en tillståndspliktig verksamhet. Den som ansöker behöver se till att vissa krav är uppfyllda och att lämpliga skyddsåtgärder genomförs för att begränsa den negativa påverkan på vattenmiljön. Åtgärder för att ansluta dagvattenssystemet till Toboån kan vara vattenverksamhet och behöver beaktas i samband med detaljprojektering. Tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen. Vissa mindre verksamheter kan anmälas till länsstyrelsen. Munters AB i egenskap av fastighetsägare ansvarar för att anmäla/ansöka om vattenverksamhet i samband med detaljprojektering.

Tekniska frågor

Dagvattenhantering

Planområdet är inte anslutet till det kommunala dagvattennätet. Lokalt omhändertagande av dagvatten förespråkas och dagvattenutredningen framtagna av Sweco (2024) föreslår anläggande av dagvattendamm eller makadamdike.

I plankartan föreslås en reserverad plats för makadamdike som gör det möjligt att ansluta anläggningen till befintligt dagvattenssystem inom området. Avstängningsfunktion för dikets utlopp ska anläggas för att kunna stänga av och sanera diket vid eventuellt oljeläckage och för att kunna omhänderta släckvatten i händelse av brand.

För aktuellt utbredningsområde föreslår dagvattenutredningen en yta om ca 73 m³ för makadamdiket, med en längd på 60 m och en total bredd på 3,5 m där bottenbredden är 1,5 m. Tjockleken på makadam är anpassat utifrån ett djup på 0,5 m. Dikets magasineringskapacitet beror av makadamens porvolym, vilket oftast ligger kring 30%. Fördröjningsvolymen i diket dimensioneras efter den nederbördsvolym eller det flöde som ska omhändertas. Dikets dimensionering avgör hur stora magasineringsvolymerna det rymmer. Lutning i längdled bör vara låg, högst en procent. Beräkningarna i dagvattenutredningen avseende makadamdike är gjorda med förutsättningen att takvatten återanvänds och tas tillvara på annat sätt. Fördröjningsvolymen för både tak och asfalt är ca 260 m³. Vidare utredning av omhändertagande av takvatten ska därför ske i samband med detaljprojektering.

Föroreningar

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Medborgarservice, Tierp kommun, i enlighet med upplysningsskyldigheten i Miljöbalken 10 kap. 11 §. Likaså ska

Medborgarservice informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom det förorenade området. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska Medborgarservice informeras omgående. Miljö- och hälsoenheten beslutar om åtgärds mål och försiktighetsåtgärder.

Detaljplanen innebär att lovplikten inom fastigheten är villkorad, vilket regleras med planbestämmelse (a₁) & (a₂)- villkor för lov på plankartan. Planbestämmelsen reglerar att bygglov inte får ges för nybyggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de markföroreningar som identifierats (främst asbest och arsenik) också åtgärdas innan nybyggnation sker. Munters ska i egenskap av fastighetsägare stå för de kostnader som är kopplade till åtgärdandet av markföroreningen. Hur omfattande åtgärder som behövs regleras inte i detaljplan, utan sker i samråd med tillsynsmyndighet (Tierps kommuns miljö- och hälsoskydds-enhet). Mer information gällande föroreningssituationen och rekommenderade efterbehandlingsåtgärder finns att läsa under avsnitt 4.7. Miljö, hälsa och risk.

Luftfartsverket

Objekt som är högre än 20 meter i förhållande till omgivande mark- eller vattenyta ska i samband med bygglov remitteras till luftfartsverket och CNS-analys kan vara aktuell att genomföra. Detta för att analysera objektet utifrån gällande regelverk och föreskrifter med hänsyn till omgivningen. Mer information finns på luftfartsverkets hemsida.

Marklov

Marklov krävs för schaktning och fyllning som avsevärt förändrar markens höjdläge från den befintliga markhöjden, cirka 0,5 meters förändring eller mer.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningsinsatser via angreppsvägar bedöms idag vara god och ska vidare beaktas i samband med markprojektering.

Avfall

Föreskrifter för avfallshantering i Tierps kommun återfinns i *Renhållningsförordningen för Tierps kommun*. Hantering av hur avfall ska hanteras redovisas vid bygglovsansökan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av detaljplanen bekostas av exploatör. Planarbetet regleras genom planavtal upprättat mellan kommunen och plansökanden. Planavgift tas därför inte ut i samband med framtida bygglov.

Genomförande av detaljplanen

Exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen. Genomförandet kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till detaljplanen.

Hantering av markföroreningar inom fastigheten hanteras och bekostas av Munters i egenskap av fastighetsägare.

Anläggandet av dagvattenlösning bekostas av exploatör. Ansvar för drift och underhåll ligger på fastighetsägaren.

Kommunen är huvudman och ansvarar för planen allmänna platser i form av gatumark (GATA).

Fortsatt planarbete

Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetet med detaljplanen. Kommunen har för närvarande följande tidplan för resterande delen av planprocessen:

Samråd	Första kvartalet 2025
Granskning	Första kvartalet 2025
Antagande	Andra kvartalet 2025
Laga kraft	Andra kvartalet 2025

Medverkande kommunala tjänstemän

Emma Andersson, planarkitekt

Markus Norbäck, planarkitekt