



## Förslag till ersättning av detaljplan för

Dp 1016 Bokbindarlunden III  
Del av fastigheten Tierp 1:1

Tierp köping

---

**Samhällsbyggnadsenheten**

815 80 TIERP  
Besöksadress: Centralgatan 7  
Telefon: 0293-180 00 Fax: 0293-129 69  
E-post: samhallsbyggnad@tierp.se

**Handläggare**

Helena Gåije  
Planarkitekt  
Telefon: 0293-181 37  
E-post: helena.gaije@tierp.se

## Planbeskrivning

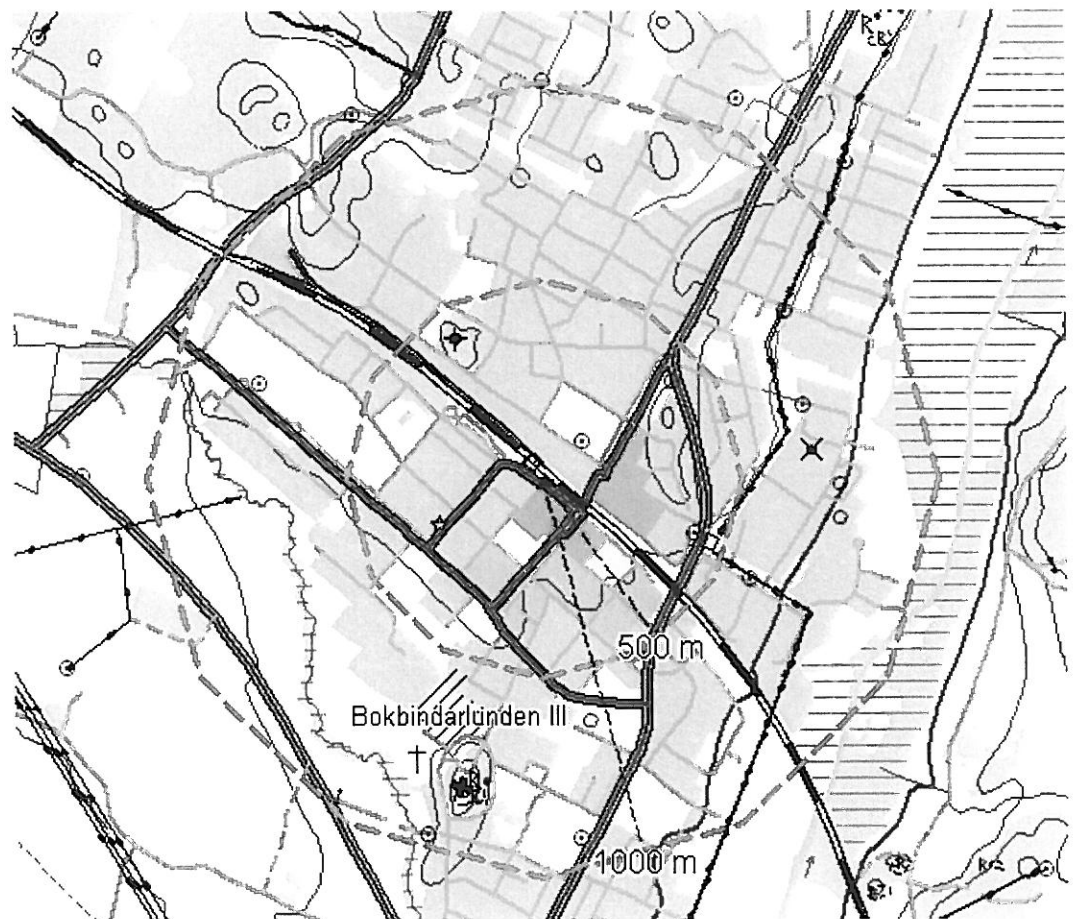
### Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Samrådsredogörelse

### Bakgrund

Kommunen har behov av nya tomter i Tierps köping och ett arbete med förtätning av köpingen pågår. Kommunen vill stycka av sitt fastighetsinnehav och sälja tomter för villabebyggelse. Tätorten behöver också bredda sitt utbud av olika typer av boendeformer. Behovet av olika typer av boende i pendlarläge är stort och är en förutsättning för att Tierps köping ska utvecklas.



### Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra byggande av bostäder i form av villatomter i pendlarläge.

### Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

## Plandata



Detaljplanens läge

Bokbindarlunden III utgörs av ett område mellan Kyrkogatan, Ringgatan och Mårtens gränd. Avgränsningen av området bestäms av befintlig bebyggelse och vägnät och utgör en ersättning av befintlig plan.

Planområdet är ca 2,3 ha.

### Markägoförhållanden

Bokbindarlunden III, där ny bebyggelse är föreslagen omfattas av del av fastigheten Tierp 1:1 som ägs av kommunen.

### Tidigare ställningstaganden

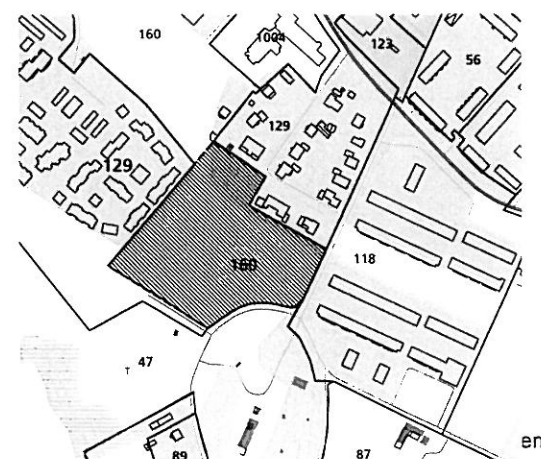
#### Översiktsplan

ÖP 90 redovisar en utbyggnadsstrategi som går ut på att låta expansion ske framför allt längs orterna utmed järnvägsstråket. Inom respektive ort ska en tätortsfördjupning pröva lokaliseringar av bostadsbebyggelse. Tätorten Tierps köpings förutsättningar redovisas översiktligt i ÖP 90. Planområdet ingår i denna men är inte särskilt utpekad som utvecklingsområde.

#### Förordnanden enligt miljöbalken

Inga förordnade enligt Miljöbalken.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser, fastighetsplaner



Bokbindarlunden III ligger inom detaljplan 160 "Bokbindarlunden II" och är planlagd för flerfamiljshus. Området gränsar till detaljplan 47 sydöstra delen av Köpingen (allmänt ändamål), 118 kv. Skölden (bostäder) och 129 Bokbindarlunden (bostäder)

*Befintliga detaljplaner*

**Planprogram**

Planprogram har inte upprättats. På grund av att skillnaden blir att exploateringsgraden sänks i detaljplanen avviker den inte från syftet som anges i kommunens översiktsplan.

**Övriga kommunala beslut**

Kommunstyrelsen gav genom Utskottet för Samhällsbyggnad, 2007-06-07 § 25 Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för enbostadshus på Bokbindarlunden III.

**Förutsättningar och förändringar**

**Natur**

**Mark och vegetation**

Bokbindarlunden III utgörs av en åker som är utarrenderad, en cykelväg och talldunge som sköts av kommunen.

**Markbeskaffenheten**

Jordarten består av glacial lera, fin sand och morän.

**Geotekniska förhållanden**

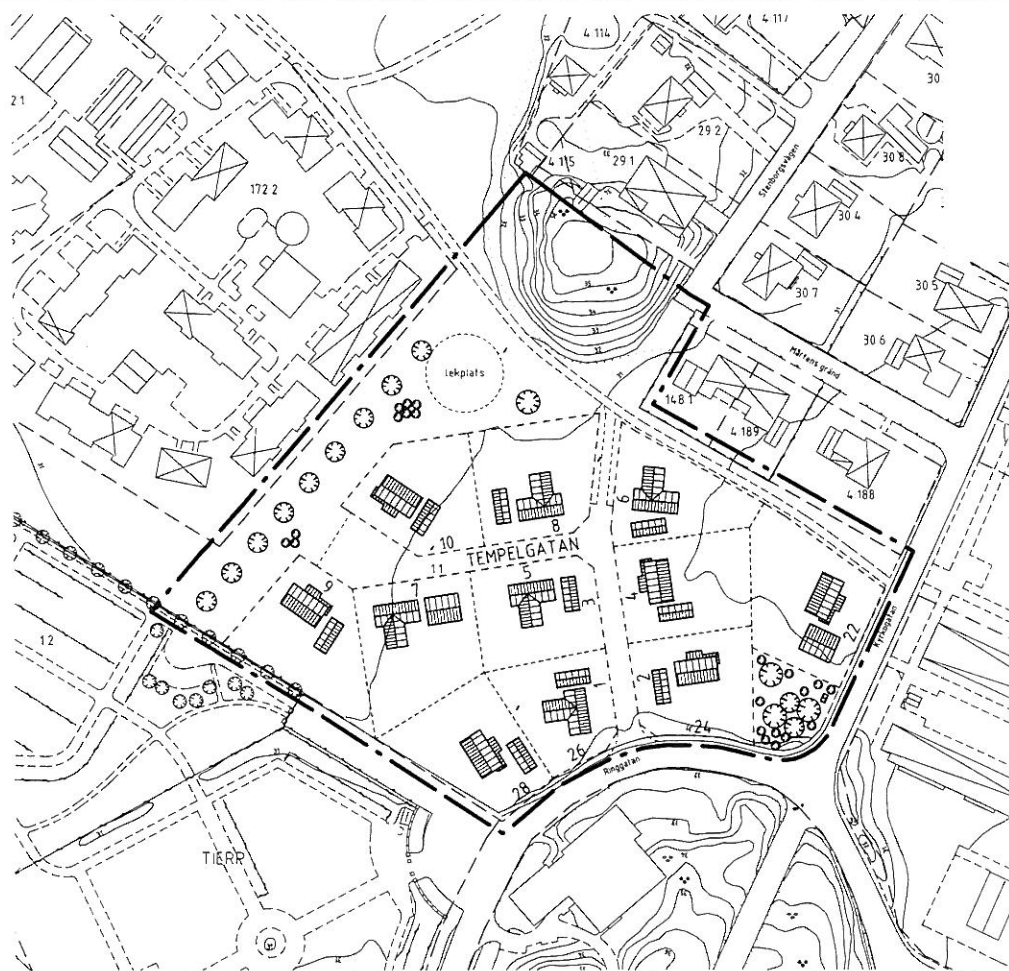
En geoteknisk undersökning har inte genomförts inför planläggningen. En grundundersökning bör utföras inför byggnation.

**Radon**

Området är klassat som normalriskområde för radon. All nybyggnation ska ske radonsäkert. Kontakt skall tas med kommunens miljökontor senast i samband med bygglovsansökan.

**Fornlämningar**

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.



*Illustrationsplan (exempel på utformning), gräns ritad 3 meter utanför planområde.*

### Bebyggelse

#### **Kvartersmark**

Planförslaget föreslår bebyggelse i en våning och att en femtedel av fastigheten får bebyggas. En femtedel av bruttoarean föreslås kunna användas till hantverk eller kontor som inte är störande i fråga om buller, hälsa och säkerhet.

Bebyggelsen som vetter ut mot begravningsplatsen har en parkering mellan bebyggelsen och gravarna.

Upplåtelseformen föreslås vara äganderätt.

#### **Service**

Avståndet till centrum med matbutik, apotek m.m. är ca 500 m.

#### **Postutdelning**

Postutdelning kommer inte att ske vid varje fastighet utan de kommer att finnas ett samlingsställe för postlådor, en så kallad lådsamling.

#### **Byggnadsminne, kulturmiljöobjekt**

Byggnader som är särskilt utpekade enligt 3 kap 12 § plan- och bygglagen finns inte i området.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Norr om Bokbindarlunden finns hus från 1950-70-talet, söder om Ringgatan finns en begravningsplats, en parkering och Nathanaelkyrka. Väster om planområdet finns flerfamiljshus från 1980-talet. Öster om planområdet finns flerfamiljshus från 1970-talet.

Husens proportioner och karaktär ska ansluta till den befintliga karaktären på vil-labebyggelsen norr om planområdet mellan Stenborgsgatan, Kyrkogatan och Mår-tens gränd.

Det finns en intention att framhäva de äldre strukturerna i Tierps köping för att bevara en historisk kontinuitet i landskapet. Den stadsplan över Tierps köping som upprättades av Cyrillus Johansson kring 1920 tog stor hänsyn till topografi och äldre strukturer och en stor del av stadsplanens strukturer finns kvar idag. När Tierps köping utvecklas skall därför de äldre strukturerna få utrymme så långt det är möjligt. Detta överensstämmer med delmål två i de regionala skrivningarna för miljömålet God bebyggd miljö: ”Planering, byggande och underhåll bidrar till hi-storisk kontinuitet och läsbarhet i äldre och yngre bebyggelsemiljöer.”

En förtätning i kvarteret uppfyller dessa intentioner genom att den ytan som idag uppfattas som ett tomrum fylls med bebyggelse och gör Kyrkogatan hel med bebyggelse på båda sidorna. Likaså binds kyrkan ihop med centrum i och med bebyggelsen.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Området är idag en öppen åker och är planlagt för flerfamiljshus. Behovet av kva-litativ parkmark bedöms som stor i köpingen.

Inom planområdet i norr finns en tallbacke som kan användas som lekområde.

Backen kan även användas som pulkabacke. I hörnet mellan Ringgatan och Kyrkogatan föreslås en mindre grönyta för att ge kyrkan en lugnare entré. Inom planområdet föreslås en lekplats och en grönyta mot väster och nordväst.

### **Gator och trafik**

#### **Gatu- och GC-trafik**

Den nya bebyggelsen ansluter till det befintliga gatunätet. Tillfarer till tomterna sker via en lokalgata inom planområdet med anslutning från Ringgatan. En gång och cykelväg föreslås från planområdet till Tegelbruksgatan och vidare mot cent-rum. Den nya vägen föreslås få namnet Tempelgatan. Vägnamnet finns med på stadsplan från 1920.

### **Nya gatunamn**

Den nya lokalgatan i inom området har fått namnet Tempelgatan, namnet finns på Cyrillus Johanssons stadsplan som upprättades kring 1920.

### **Kollektivtrafik**

Upplands lokaltrafiks bussar trafikerar Uppsalavägen och Gävlevägen. Avståndet till tågstationen är ca 800 meter.

### **Parkering, angöring, utfart**

Tillfart sker från Ringgatan samt den nya gatan (Tempelgatan), parkering sker på den egna tomten.

### **Störningar**

Risken för att miljö kvalitetsnormer överskrids bedöms som små.

## **Buller**

Boverkets riktlinjer för buller ska följas.

30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inomhus väg/tågtrafik  
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid väg/tågtrafik  
70 dBA maximal ljudnivå utomhus på uteplats väg/tågtrafik  
55 dBA för vägtrafik resp. 60 dBA för tågtrafik ekvivalenta ljudnivåer utomhus

*Boverkets riktvärden för buller*

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

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

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet.

### **Värme**

Området bör i första hand anslutas till fjärrvärmenätet i Tierps köping. Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnad av bostadshus. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla.

### **El och telenät**

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB. Telenät distributör är TeliaSonera, kablar och kanalisation är förlagda i anslutning till de omgivande gatorna, skulle behov av undanflytt uppstå bekostas det av exploatören eller kommunen.

### **Avfall**

Föreskrifter om avfallshantering för Tierps kommun finns sammanställda i "Renhållningsordning för Tierps kommun". Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske redovisas vid bygglovansökan.

## **Miljöhänsyn**

Planen kan inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap miljöbalken. En miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

## **Omgivningsanalys**

Planförslaget syftar till att styra upp markanvändningen i området så att påverkan från kommande bebyggelse får så liten negativ påverkan på omgivningen som möjligt.

## **Nollalternativ**

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med planförslaget. Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att flerbostadshus.

## **Sammanfattning**

Planförslaget syftar till att markytor tas i anspråk för enfamiljshus jämfört med nollalternativet. Den största påverkan utgörs av elva villor och en lokalgata.

### Förslagets miljöpåverkan

#### **Naturmiljö, rekreation och friluftsliv**

Planförslaget innebär att området inte i samma utsträckning som tidigare kan utnyttjas till rekreation. Denna förlust kompenseras av de två parker och parkstråk som bildas i förslaget.

#### **Kulturmiljö och stadsbilden**

Stadsbilden får en tätare struktur i och med bebyggelse på Bokbindarlunden III. De gröna barriärerna mellan området och de områden väster och norr om området ger en inramning till övrig bebyggelse.

#### **Administrativa frågor**

Planförslaget föreslår bebyggelse i en våning och att en femtedel av fastigheten får byggas.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.


#### **Medverkande tjänstemän**


Kommunala tjänstemän som har medverkat i framtagandet av planförslaget:

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierps kommun 2007-12-04

#### **Samhällsbyggnadsenheten**

  
.....  
Helena Gåije, planarkitekt

  
.....  
Kenneth Ottosson, plantekniker



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Godkännande Utskottet för Samhällsbyggnad.....dec 2007  
Godkännande KS.....jan 2008  
Antagande KF.....feb 2008  
Laga kraft.....mars 2008

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten i Uppsala län. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Inom planområdet föreslås att elva fastigheter för bostäder att inrättas.

### Gemensamhetsanläggning

Förslaget möjliggör att nya fastigheter kan bildas.  
Någon gemensamhetsanläggning är inte aktuell.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

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

### Tekniska frågor

#### Tekniska utredningar

Byggherren ansvarar för att grundundersökningar genomförs inför byggnation.

#### Va-anläggningar

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Samtliga fastigheter skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet.

#### Värme

Området bör i första hand anslutas till fjärrvärmenätet i Tierps köping. Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnad av bostadshus. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla.

### El och telenät

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB och telenät-distributör är TeliSonera, kablar och kanalisation är förlagda i anslutning till de omgivande gatorna, skulle behov av undanflytt uppstå bekostas det av exploatören eller kommunen.

### Medverkande tjänstemän


Kommunala tjänstemän som medverkat i framtagandet av planförslaget.

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2007-12-04

### Samhällsbyggnadsenheten

  
.....  
Helena Gåije, planarkitekt

  
.....  
Kenneth Ottosson, plantekniker

2007-12-04

2003/0831  
W3D3 /dp 12

## Hur samrådet har bedrivits

### Samrådshandlingar

Underrättelse om planförslaget har skett med brev till sakägare och myndigheter samt andra som har intresse av planen, se fastighetsförteckning och remisslista. Till underrättelsen har bifogats plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

### Samrådstitid

Från 2007-10-18 till 2007-11-12

### Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

## Sammanfattning

Planbeskrivningen har justerats efter inkomna handlingar.

## Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| - Länsstyrelsen                 | Bil. 1 |
| - Räddningstjänsten Norduppland | Bil. 2 |
| - Vattenfall Eldistribution AB  | Bil. 3 |
| - TeliaSonera                   | Bil. 4 |
| - Vägverket                     | Bil. 5 |
| - Upplandsmuseet                | Bil. 6 |

## Sammanfattning och kommentar till inkomna synpunkter Myndigheter, sakägare och andra som har väsentligt intresse av förslaget.

### Länsstyrelsen Bil. 1

Länsstyrelsen har inga invändningar mot planförslaget.

### Räddningstjänsten Norduppland Bil. 2

Räddningstjänsten vill ur räddningsperspektiv erinra om tillgänglighet av ett godtagbart och ändamålsenligt brandpostsystem. Beslut i detta ärende har tagits av räddningschefen.

**Kommentar:** En brandpost kommer att anläggas mitt i området.

### Vattenfall Eldistribution AB Bil. 3

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att planområdet behöver anslutas till Vattenfalls elnät och att lågspänningsnätet behövs förstärkas med ny transformatorstation och tillkommande nya lågspänningskablar. Vattenfall yrkar att ett avtal upprättas mellan Vattenfall, exploitören och Tierp kommun innan detaljplanen antas.

Vattenfall tillstyrker förslaget under förutsättning att planmyndighet, exploitör och kommun diskuterar avtal innan detaljplanen antas och att E-område 10x10 meter reserveras.

**Kommentar:** Kontakt kommer att tas med Vattenfall för avtal och ett E-område kommer att läggas till på planen.

### TeliaSonera Bil. 4

TeliaSonera meddelar att kablar och kanalisation är förlagda i anslutning till de omgivande gatorna, skulle behov av undanflytt uppstå bekostas det av exploitören eller kommunen.

**Kommentar:** Kablar och kanalisation är förlagda i anslutning till de omgivande gatorna, skulle behov av undanflytt uppstå bekostas det av exploitören eller kommunen, skrivs in i plan- och genomförandebeskrivningen.

### Vägverket Bil. 5

Vägverket har inget att erinra.

### Upplandsmuseet Bil. 6

Upplandsmuseet har inga erinringar.

## Slutkommentar

Då planhandlingarna har justerats enligt inkommande yttranden kan den godkännas av Utskottet för Samhällsbyggnad samt antagas av kommunfullmäktige.

**Tierp 2007-12-04**  
**Samhällsbyggnadsenheten**



.....  
Helena Gåije, planarkitekt