



Dokumentnamn

Datum  
2011-11-22Diarienummer  
W3D3/DP69

Adress

## LAGAKRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen i Tierps kommun har 18 oktober 2011, § 170 antagit ersättning av detaljplan för Centralgatan/Södra Esplanaden, del av fastigheterna Tierp 1:1 och Tierp 27:1 och 26:2 i Tierps köping.

Beslutet har vunnit laga kraft den 15 november 2011.

Enligt uppdrag

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

Kenneth Ottosson



**Dp 1029  
Ersättning detaljplan för**

**Centralgatan/ Södra Esplanaden  
Fastigheterna del av Tierp 1:1 och Tierp 27:1 och 26:2**

**Tierp  
Tolfta församling**

## Planbeskrivning

### Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

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

### Bakgrund

Riksdagen antog 2005 de reviderade 16 stycken nationella Miljökvalitetsmålen. Målen skall vara uppnådda senast år 2020. Miljömålsrådet upprättades för att samordna arbetet mellan de olika departementen och ansvarig för miljömålsarbete från berört departement ingår i rådet.

Miljömål 15, En god bebyggd miljö, syftar till en god och hälsosam livsmiljö som medverkar till en god regional och global miljö. Detta sker genom tillvaratagandet och utvecklandet av natur- och kulturvärden, lokalisering och utformning av bebyggelse och anläggningar på ett miljöanpassat sätt så att vi hushållar med mark, vatten och andra resurser.

Under Miljökvalitetsmål 15, En god bebyggd miljö ligger flera delmål. Delmål 2, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, skall vara uppnått år 2010 och innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde skall vara identifierat och ha en långsiktigt hållbar förvaltning senast år 2010.

Länsstyrelserna har en övergripande och samlade roll på den regionala nivån och till denna nivå har de 16 Miljökvalitetsmålen anpassats av respektive länsstyrelse och av Miljömålsrådet. För Uppsala län innebär detta bland annat att planering, byggande och underhåll bidrar till

- Skönhet och trevnad.
- Historisk kontinuitet och läsbarhet i äldre och yngre bebyggelsemiljöer.

Dessa regionala övergripande mål nås via delmålen. Bland annat:

- Planering ska ha stöd i relevanta och aktuella underlag och täcka in frågor om variation och trivsel samt kulturhistoriska och estetiska värden, gröna och blå ytor.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och bebyggelsemiljöer – äldre som yngre – ska identifieras och successivt skyddas senast år 2010.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att långsiktigt skydda och tillvarata ”Stenborgshuset” (fastigheten Tierp 27:1 i kvarteret Tigern, Södra Esplanaden 5 inom Tierps Köping) samt ”Svensk Fastighetsförmedling” (fastigheten Tierp 26:2 i kvarteret Banken inom Tierps Köping) stora kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden.

Huvudbyggnaderna på Tierp 27:1 är uppförd 1921 efter ritningar av ritad av Cyrillius Johansson som vid tiden var stadsarkitekt i Tierp köping och gjorde även stadsplanen över köpingen som var färdigställd 1935.

### 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

Planområdet är beläget centralt i Tierps Köping. Två mot varandra stående fastigheter delas av Centralgatan, i nordväst avgränsas området av Södra Esplanaden, i alla andra riktningar av bebyggelse.



Planområdets avgränsningar är ett resultat av planens syfte.

Arealen är ca 5000 kvm

### Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo, kommunen äger gatumarken.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan 1990

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. Arbetet med en ny ÖP 2010 pågår och när det gäller centrala delen av Tierp köping har den samma intentioner som ÖP 90.

### Tierps vision

I visionen står att läsa att Tierps kommun kännetecknas av utveckling och tillväxt. God livsmiljö, barn och ungdomar är prioriterade.

Tierps goda livsmiljö består bland annat av goda och varierade boendemiljöer, en rik fritid med natur och kultur inpå knutarna.



### **Riksintresseområden**

Aktuellt planområde omfattas inte av riksintresse enligt Miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

### **Förordnanden enligt miljöbalken**

Planområdet omfattas ej av områdesskydd enligt 7 kap MB

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser, fastighetsplaner**

Området omfattas av detaljplan Dp 143 antagen 790212 och Dp 50 antagen 430924.

### **Planprogram**

Planprogram har inte upprättats. Detaljplanen avviker inte från de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan.

### **Övriga kommunala beslut**

Bygg- och miljönämnden gav 2004-02-17, § 3, bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Tierp 27:1 och Tierp 26:2 inom detaljplan Dp 143 respektive Dp 50.

### **Miljöbedömning av planer och program**

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning inte behöver genomföras. Miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats. Planens samlade påverkan på miljön beskrivs i ett särskilt kapitel i planhandlingarna (Miljöhänsyn).

### **Förutsättningar och förändringar**

#### **Mark och vegetation**

Fastigheten 27:1 (Stenborgs) är till största del täckt av gräsmatta med planterade ädellöv- och fruktträd. Kring husen är marken täckt av grus. På fastigheten Tierp 26:2 (Svensk Fastighetsförmedling) är friytorna belagda med asfalt.

#### **Markbeskaffenheten**

Marken består av ospecificerad glacial lera.

#### **Geotekniska förhållanden**

Detaljerade geotekniska undersökningar har inte skett inför planläggningen. För att kunna göra en mer säker bedömning bör en grundundersökning utföras inför byggnation.

#### **Förorenad mark**

En mekanisk verkstad har tidigare haft verksamhet på platsen, vilket potentiellt kan ha gett upphov till föroreningar. En miljötekniskt utredning har inte skett inför planläggningen, men ska utföras innan markarbeten påbörjas.

#### **Strandskydd**

Planområdet berörs inte av strandskyddsförordnande enligt 7 kap 13 § miljöbalken.

### Kulturmiljö Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Fastigheten Tierp 27:1 har utpekats som särskilt bevarandesvärd på grund av sitt höga kulturhistoriska värde och höga värde för stadsbilden i kulturmiljöprogrammet för kommunen, Tierp tar tillvara.

### Miljö, hälsa och riskfaktorer

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan, ÖP 90, är området klassat som hög- till normalriskområde för radon. Kontakt skall tas med Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

### Vattenskydd

Aktuellt område ligger inom vattenskyddsområde för Tierps kommuns grundvattentäkt i Västland, yttre skyddszon. Detaljplanens intentioner kan inte anses påverka dessa.

### Bebyggelse

Plan medger att fastigheterna får användas för bostäder, handel och kontor.

På fastigheterna Tierp 27: 1 och 26:2 gäller följande för huvudbyggnaden:

- befintlig huvudbyggnad får inte rivras
- huvudbyggnadernas fasaders helhetskaraktär ska värnas
- byggnadens dekorerade putsfasad och takets form skall bevaras
- underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer

På fastigheten Tierp 27: 1 gäller följande:

- två nya byggnader får uppföras i tre våningar, dessa nya byggnader skall utformas med hänsyn till huvudbyggnaden på fastigheten.
- tillbyggnad får ske i en våning på uthusen, vid underhåll, om- och tillbyggnad på uthusen skall särskilt beaktas byggnadernas karaktärsdrag.

På fastigheten Tierp 26:2 gäller följande:

- tillbyggnad får ske i en våning på uthusen.

### Tillgänglighet

Tillgänglighet till fastigheterna är tillfredställande dock inte till husen. Tillgänglighetsfrågan skall tillgodoses på ett för planens syfte tillfredställande vis. Tillgänglighetsanpassningen åligger fastighetsägarna i samarbete med verksamheternas huvudmän.

### Byggnadskultur och gestaltning

Vid utveckling av de kulturhistoriska värdena inom fastigheten Tierp 27:1 (Stenborgs) är det mycket viktigt att beakta förhållandet mellan produktion/försäljning och det representativa boendet. Stadsmässigheten mot Centralgatan och kundernas ingång tillsammans med byggnader för verksamhetens behov på baksidan är en kommunikativ enhet som på många andra ställen gått förlorad.

### Huvudbyggnad, Tierp 27:1, Stenborgs



De kännetecknande dragen för Cyrillus Johanssons arkitektur skall värnas så att de ej gå förlorade.

- Taket med svängd avslutning.
- Stillsam dekor.
- Slätputsen, betonandet av muren.

### Gårdshuset, Tierp 27:1



- Gårdshuset med sina olika användningsområden, fortfarande synligt genom olika typer av dörrar, fönster och tröskelhöjd.
- Grusgången som förbinder verksamhetslokaler och bostadshus med produktion.



### Trädgården, Tierp 27:1



- Gammaldags trädgård på baksidan med stora fruktträd och berså.

Inom planområdet finns en bebyggelseenhet uppförd från 1920-talets början då slaktbutik med tillhörande produktionsenhet förlades i kvarteret. Befintliga uthus, ritade av E. W. Jansson ingår i produktionsenheten, deras utformning och förhållande inom och till varandra är anpassade till denna. Huvudbyggnaden uppfördes 1921 efter ritningar av Cyrillus Johansson, vid tiden verksam som stadsarkitekt i Tierps Köping.

Cyrillus Johansson ritade först ett tvåvåningshus, slaktbutik i bottenvåningen och bostad på det övre planet men innan huset började byggas tillkom en tredje bostadsvåning. Denna inreddes med två mindre lägenheter. Byggnaden ritades av Johansson bara åren innan han fick sitt stora genombrott och bär de tydliga karaktärsdrag han nu är välkänd för. Taket är valmat vilket ger det en ökad tyngd och avslutas med den svängda spets som återfinns i hans senare byggnader.

Den svängda takavslutningen visar på arkitektens intresse för asiatisk byggnadstradition, ett av Johanssons främsta kännetecken. Vid tiden var intresset för asiatisk kultur och arkitektur stort, arkitekturen innehöll flera element som förenades med den svenska tjugotalsklassicismen, spår av detta syns också i fönsterutformningen. Tydligast kommer referenserna till klassicismen till uttryck i dekoren. En meanderformad list över fasaden mellan andra och tredje våningen och klassicistisk dekor kring första och andra våningens fönster.

Byggnadskroppen har givits en stark murverkan. Denna uppstår i mötet mellan de släta fasaderna och den återhållna upprepande dekoren. Tillsammans med byggnadsformen och fönstrens småspröjsade yta anknyter byggnaden även till nationalromantiken som efter första världskriget började överges som stilideal till förmån för tjugotalsklassicismen.

Mellan det representativa bostadshuset och verksamhetslokalerna ligger en parkliknande trädgård. Denna representativa delen av trädgården mot Centralgatan, var tidigare beväxt med stora ädellövträd, men numera återstår mest buskar. På baksidan av bostadshuset, i den mer privata delen av trädgården, finns fruktträd och en berså. Dessa står på en del av tomten som var köksträdgård vid uppförandet och som då sträckte sig ut över det som idag är Södra Esplanaden. Från bostadsdelens ingång på gården löper en mjukt rundad grusgång vilken leder till



gårdshuset och från Södra Esplanaden till fastigheten. Via denna grusgång anlände de anställda och varutransporter till butiken och gårdshuset. Så används gången än idag.

### Huvudbyggnad, Tierp 26:2



Vid utveckling av de kulturhistoriska värdena inom fastigheten Tierp 26:2 är det mycket viktigt att beakta den enkla stadsmässighet huset förmedlar som visar på tidsandan vid denna byggnads tillkomst.

- Små portar.
- Höjden på byggnaden är dominant i centrumkvarteren.

De kännetecknande dragen för den tidiga 1900-tals arkitekturen.

- Taket med brant fall.
- Frontespiser.
- Olikfärgat tegel som dekorerande element.
- Fönstrens höjd och fönsterlufternas indelning.
- Den stickbågiga formen på bottenvåningens fönster.

Planområdet berör en byggnad uppförd 1901 av Tierps Handelsaktiebolag. Byggnaden är putsad i en ljus kulör med synliga, dekorativa tegelomfattningar i gult och rött runt portar och fönster samt i andra fasaddetaljer. Bjälklaget mellan första och andra våningen markeras genom en profilerad utkragning. Sockeln är i natursten, idag bemålad. Taket är ett halvvalmat sadeltak som avslutas i en enkel takfot. Idag är takbeläggningen svart korrugerad plåt, men var troligen ursprungligen falsad plåt. Taket har under åren förlorat en del dekorativa element. Byggnaden är i två våningar, handel i bottenvåningen och bostäder på andra planet. På långsidan mot Centralgatan och gården reser sig två respektive en frontespis vilka tillhör vindsvåningen, även denna nyttjad till boende.

Byggnaden är från mycket tidigt 1900-tal, en brytningstid. Den svenska landsbygdens viktiga centra byggdes ut och skulle förmedla bygdens ambition för ditresta. Tierps köping började växa på grund av den vid tiden 50-åriga järnvägen och orten behövde ett handelshus. Huset visar främst i de dekorerande detaljerna denna dynamiska förändringstid. Arkitekturen är enkel och inte särskilt modern för tiden men husets syfte är nytt. Dekoren är tidstypisk, modulerad med grova hugg och

hantverksmässigt uppförd. Huset ger uttryck för mötet mellan det gamla och det nya, för anammandet av det moderna, det stadsmässiga i det lantliga.

### **Övriga byggnader, Tierp 26:2**

På gården finns även garage och soprum från 1986 uppförda mot och i anslutning till den brandmur som anger fastighetens gräns mot norr.

### **Trafik**

#### **Gatunät**

Centralgatan är huvudgata och ligger inom planområdet, i direkt anslutning till området löper Södra Esplanaden som i denna del av sin sträckning betecknas som lokalgata med gång- och cykeltrafik.

#### **Kollektivtrafik**

Fastigheten ligger med 300 meters avstånd till tåg- och busstationen och 10 meter till ytterligare busshållplatser.

#### **Parkering, varumottagning**

Parkering och varumottagning sker från Centralgatan eller Södra Esplanaden på gatorna eller gården.

### **Störningar**

#### **Skyddsområden för verksamheter**

Inga verksamheter med verksamhetskydd finns inom eller i anslutning till planområdet.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Planen antas inte medföra ett överskridande av gränsvärdena för ljud och luft.

#### **Buller**

Planen antas inte öka trafikbuller så att riktlinjerna enligt Boverket och Banverket överskrids.

### **Teknisk infrastruktur**

#### **Vatten och avlopp**

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

#### **Värme**

Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnad av bostadshus. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värme-källa. Planområdet kan anslutas till fjärrvärme.

#### **El, tele.**

Eldistributör inom området är Eldistribution AB. Telia Sonera tillhandahåller telefonnät. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Offert på eventuella el-servicer, både byggkraft och permanent servis, beställs via vattenfall.se. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

### **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.

Planförslaget syftar till att styra markanvändningen i området så att påverkan av kommande verksamheter får så liten negativ påverkan på omgivningen och befintlig bebyggelse som möjligt. Planförslaget skapar goda förutsättningar för ett bevarande av de kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värdena.



## Administrativa frågor

Bestämmelserna för planområdet är utformade för att säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden utan att försvåra fortsatt och framtida bruk av fastigheterna.

Plan medger att fastigheterna får användas för bostäder, handel och kontor.

På fastigheterna Tierp 27:1 och 26:2 gäller följande för huvudbyggnaden:

- befintlig huvudbyggnad får inte rivas
- huvudbyggnadernas fasaders helhetskaraktär ska värnas
- byggnadens dekorerade putsfasad och takets form skall bevaras
- underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer

På fastigheten Tierp 27:1 gäller följande:

- två nya byggnader får uppföras i tre våningar, dessa nya byggnader skall utformas med hänsyn till huvudbyggnaden på fastigheten.
- tillbyggnad får ske i en våning på uthusen, vid underhåll, om- och tillbyggnad på uthusen skall särskilt beaktas byggnadernas karaktärsdrag.

På fastigheten Tierp 26:2 gäller följande:

- tillbyggnad får ske i en våning på uthusen.

## Genomförandetid


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

## Medverkande

### Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Kristina Alm, ansvarig för kommunens kulturmiljöfrågor

*Tierp 2011-09-09*  
*Samhällsbyggnadsenheten*

  
.....  
Helena Gåije, planarkitekt

  
.....  
Kenneth Ottosson, plantekniker

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Samråd .....	juni	2011
Godkännande, Utskottet Samhällsbyggnad.....	oktober	2011
Antagande, KS .....	november	2011
Laga kraft .....	december	2011

#### Genomförandetid

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

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman gatumarken.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov/marklov för fastigheterna

#### Tekniska utredningar

Byggherren ansvarar för att grundundersökningar genomförs inför byggnation.

#### Va-anläggningar

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

#### Värme

Användning av förnyelsebara energikällor bör användas. Direktverkande elradia-  
torer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla

#### El, tele.

Eldistributör inom området är Eldistribution AB. Telia Sonera tillhandahåller te-  
lenät. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls an-  
läggningar måste uppfylla de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets  
starkströmsföreskrifter. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ut-  
förs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Offert på eventuella el-servicer,  
både byggkraft och permanent servis, beställes via vattenfall.se. Befintliga elan-  
läggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid  
eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

---

**Medverkande**  
Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Kristina Alm, ansvarig för kommunens kulturmiljöfrågor

*Tierp 2011-09-09*  
*Samhällsbyggnadsenheten*

  
.....  
Helena Gåije, planarkitekt

  
.....  
Kenneth Ottosson, plantekniker