

Dokumentnamn

Datum
2014-03-14

Diarienummer

Adress

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen i Tierps kommun har 4 februari 2014, § 10 antagit ersättning av detaljplan för Kv Gästis, norra delen, fastigheterna Tierp 25:1 och 25:2.

Beslutet har vunnit laga kraft den 6 mars 2014.

Enligt uppdrag



Kenneth Ottosson



Fotografi av planområdet, norrifrån sett.

ANTAGANDEHANDLING

DP 1041

Förslag till ersättning av detaljplan för

Kv. Gästis, norra delen

Fastigheterna Tierp 25:1 och 25:2

Tierp

Enheten för processtöd

815 80 TIERP
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-2180 00 Fax: 0293-129 69
E-post: samhallsbyggnad@tierp.se

Handläggare

Lisa Björk
Kommunarkitekt
Telefon: 0293-21 81 37
E-post: lisa.bjork@tierp.se

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Samrådsredogörelse (från samråd 2)
4. Samrådsredogörelse (från samråd 1)
5. Fastighetsförteckning
6. Bullerutredning
7. Riskutredning

LÄSANVISNING

Detaljplan

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark och vattenområden. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Denna samrådshandling är ett förslag på en ny detaljplan för fastighet Tierp 25:1 och Tierp 25:2. Planförslaget ämnar ersätta berörd del av gällande detaljplan: Dp 120.

Plankartan

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

Planbeskrivning

Planbeskrivningen förtydligar planens syfte och har som övrigt i uppdrag att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen utgör även ett stöd i tolkandet av plankartan.

BAKGRUND

Under januari 2013 har tre skilda ansökningar inkommit till kommunen gällande bygglov för kvarteret Gästis i Tierps "köping". Ansökningarna gäller ändring från handel till bostad, ändring från kontor till bostad samt tillbyggnad av hotellverksamheten "Nya Gästgivaregården i Tierp" på fastighet Tierp 25:1. Samtliga ansökningar strider mot gällande detaljplan. Detaljplanen stämmer inte heller överrens med den verklighet som råder på platsen.

Ett planbesked godkändes av kommunens samhällsbyggnadsutskott 2013-02-14 (§17). Då gavs Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för hela kvarteret och att skicka ut planförslaget på samråd.

Ett planförslag för hela kvarteret sändes ut för samråd mellan 2013-05-22 och 2013-06-14. Efter samrådstiden har planarbetet kompletterats och justerats efter inkomna synpunkter, däribland med en bullerutredning och en riskutredning. Bullerutredningen visar att bullernivåerna inom området överskrider Boverkets riktlinjer för buller avseende utomhusmiljöer vid bostäder. Då det första planförslagets två olika användningsändamål; bostäder (B) och centrumverksamhet (C), lyder under olika bullerregler har kvarteret delats upp i två separata detaljplaner utifrån användning. Detta planförslag omfattar kvarterets norra del (fastigheterna Tierp 25:1 och 25:2) som avses användas för Centrum (C).

Ett reviderat planförslag var ute på ett andra samråd mellan 4 december 2013 till 8 januari 2014.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att:

- Möjliggöra tillbyggnad av ”Nya Gästgivaregården i Tierp” på fastighet Tierp 25:1. Byggnaden på fastighet Tierp 25:1 är planstridig sett till gällande plan, då delar av den befintliga huskroppen är förlagd på prickad mark (mark som inte får bebyggas). Detta trots att byggnaden redan var befintlig vid tiden för upprättandet av gällande plan (D120).
- Aktuellisera planen (i de fall det anses lämpligt) så att den stämmer överrens med den verklighet som råder på platsen. Detta innebär att tillåta befintliga verksamheter såsom kontor och hotell- och restaurangverksamhet genom planbeteckningen C (*centrum*) istället för gällande H (*handel*).
- Säkerställa att avfasat gatuhörn i norra delen av fastighet Tierp 25:1 bibehålls. Detta för att trygga sikten i gatukorsningen.
- Säkerställa att ny bebyggelse kan uppföras utan påföljande risk för människors hälsa och säkerhet (avseende närheten till transportled för farligt gods).

Huvuddragen:

- Gällande användning H (*handel*) och X (*mark tillgänglig för allmän gångtrafik*) ersätts av C (*centrum*) och L-gata (*lokal trafik i området*).
- Prickmark (*mark som ej får bebyggas*) inom befintliga byggnader avlägsnas från plan.
- Prickmark avlägsnas från befintlig parkeringsyta. Istället regleras markanvändningen genom korsmark (*marken får endast bebyggas med uthus/garage i en våning*) samt genom den separata gemensamhetsanläggningen Tierp ga1.
- Tillägg av prickmark (*byggnad får inte uppföras*) inom ett avstånd om 30 meter till Ostkustbanans spårmit.
- Tillägg av administrativ bestämmelse som villkor för lov (a1-*ventilationsintag skall placeras så att de vetter bort från järnvägen och utrymning från tillkommande verksamheter skall kunna ske bort från järnvägen*).

MILJÖPÅVERKAN

Avvägning enligt miljöbalken

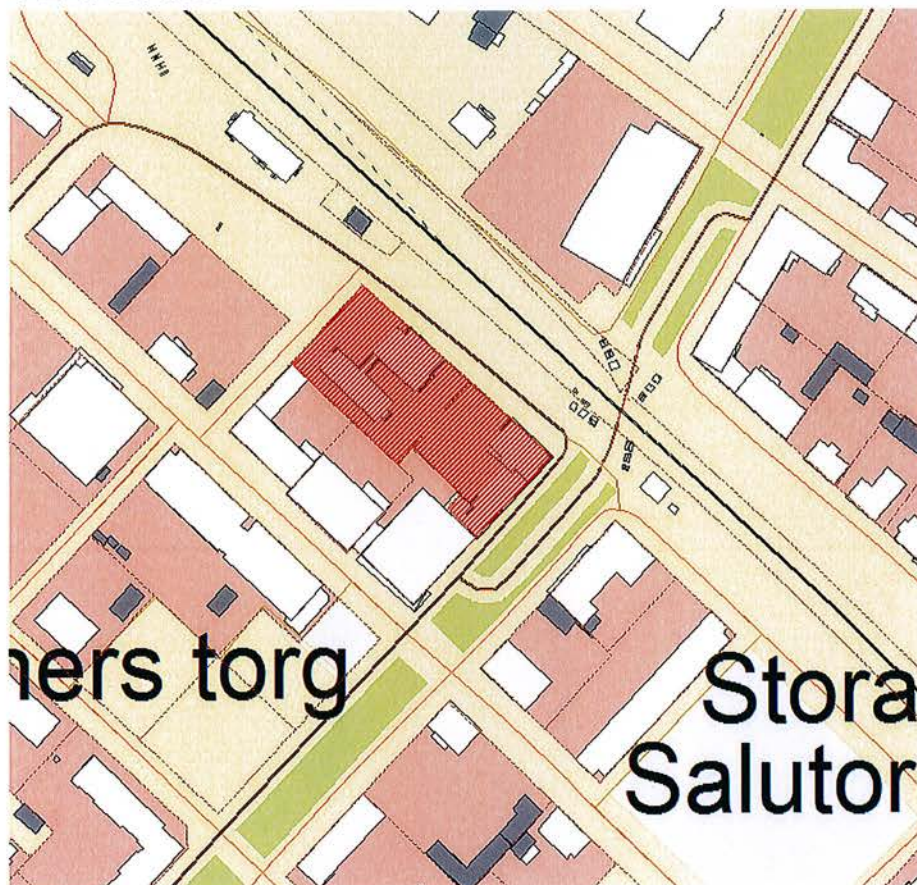
Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 6 §.

Behovsbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § och 5 kap 18 § PBL ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Genom behovsbedömning (genomförd 2013-04-25) har kommunen bedömt att planförslagets genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande (2013-06-12) gjort samma bedömning som kommunen. Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

PLANDATA



Planområdets läge i Tierps centrum.

Läge och avgränsning

Planområdet har ett centralt läge i Tierps köping. Området utgörs av fastigheterna Tierp 25:1 och Tierp 25:2. Planområdet begränsas av Brunnsgränd i nordväst, Järnvägsplanen i nordöst, Södra Esplanaden i sydöst och de båda fastigheternas gräns i sydväst.

Areal

Planområdet uppgår till ca 4000 m².

Markägoförhållanden

Båda fastigheterna Tierp 25:1 och Tierp 25:2 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

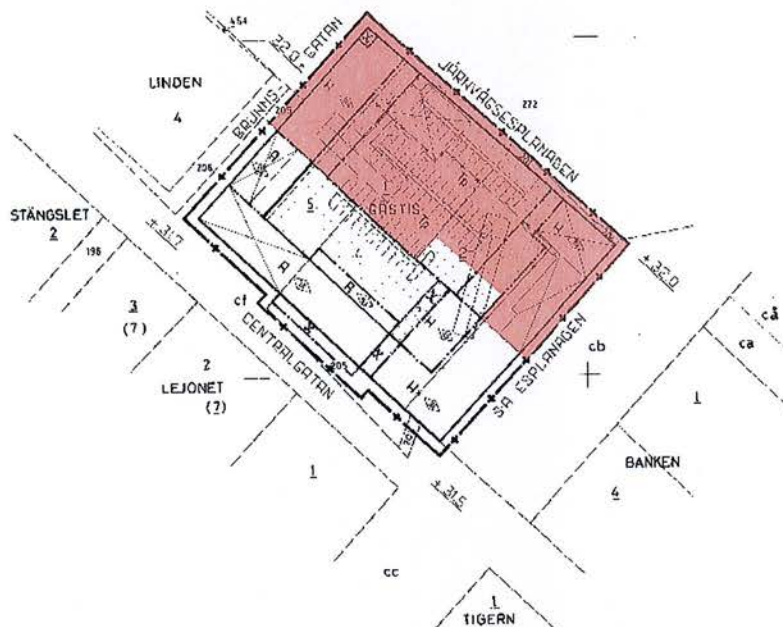
I ÖP 2010-2030 redovisas Tierp köping som ett utredningsområde, vilket innebär att en fördjupad översiktsplan ska upprättas. Den fördjupade översiktsplanen över Tierp köping är planerad att genomföras inom en snar framtid. Planåtgärderna som omfattas av denna plan tros inte strida mot de ambitioner som finns för en framtida fördjupad översiktsplan.

I övrigt strider planförslaget inte mot kommunens översiktsplan.

Detaljplaner

Området regleras idag av detaljplan D 120 som upprättades år 1971 och antogs av kommunfullmäktige i februari följande år.

Gällande detaljplan medger bebyggelse med ändamålet handel (H). Markanvändningen är för övrigt tillskriven parkeringsändamål (Tp) och en mindre del i planområdets nordvästra del är avsedd för allmän gångtrafik (x).



Plankarta över gällande detaljplan D120 från år 1971. Röd markering indikerar planområdet i detta planförslag.

Planprogram

Planprogram har inte upprättats då planprocessen anses kunna bedrivas enligt enkelt planförfarande.

Riksintressen

Nordväst om planområdet på ett avstånd om ca 28 meter från plangränsen, passerar Ostkustbanan, ett riksintresse för järnväg.

För att lämna utrymme för räddningsinsatser, utveckling av järnvägen samt till viss del minimera störningar på omgivningen skall ett obebyggt säkerhetsavstånd på 30 meter hållas till järnvägen. Ny byggnation får inte förekomma inom den del av kvarteret som ligger inom 30 meter från järnväg. Detta säkerställs genom prickmarkering (*byggnad får inte uppföras*) i plankartan. Planändringen anses därigenom inte ha någon negativ påverkan på Ostkustbanan som riksintresse för järnväg.

Övriga kommunala beslut

Utskottet för Samhällsbyggnad gav, 2013-02-14 § 17, Samhällsbyggnad i uppdrag att: upprätta förslag detaljplan för Kv. Gästis, fastigheten Tierp 25:1 m.fl. i Tierp köping, godkänna planbeskedet för planarbetet samt att hålla samråd enligt 5 kap 17 § i Plan – och bygglagen.

Övriga länsstyrelsebeslut

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande (2013-06-12) framfört följande:

”Länsstyrelsen anser att förändrad markanvändning är av intresse för allmänheten. Länsstyrelsen anser att kommunen bör ställa ut planförslaget för granskning till allmänheten enligt 5 kap. 18-23 §§ PBL 2010:900. Väljer kommunen att fortsätta enkelt planförfarande ska en granskning ändå ske enligt 5 kap. 18 §. De som yttrat sig under samrådet ska få ta del av ett granskningsförslag och ges tillfälle att granska det under minst två veckor.”

Kommunen bedömer att Länsstyrelsens samrådsyttrande inte längre är relevant för detta reviderade planförslag. Det enkla planförfarande kommer att vidhållas.

PLATSEN

Planområdet och dess omgivning



Ortofoto över området idag och dess omgivning. Planområdets placering är markerat med streckad röd linje.

Planområdet uppgår till ca 4000 m² och utgörs av två fastigheter inom kvarteret Gästis. Planområdet har ett centralt läge i Tierps köping, med närhet till kollektiva kommunikationer i form av både buss och tåg. Ett grundläggande utbud av offentlig- och kommersiell service finns på nära gångavstånd från planområdet: livsmedelsbutiker, färghandel, systembolag, klädbutik, skönhetsvård, blomsterhandel, bank m.m. finns inom ett avstånd av 100 meter från planområdet.

Planområdets båda fastigheter är idag bebyggda. Byggnaden inom Tierp 25:1 inrymmer hotell och restaurang ”Nya Gästgivaregården i Tierp” i folkmun även

kallad "Gästis". Byggnaden består av en äldre huvudbyggnad i två våningar och en mer sentida tillbyggnad i ett plan.

Byggnaden inom fastighet Tierp 25:2 är uppförd i vinkel. Den del som vetter ut mot Järnvägsplanaden uppgår till 2,5- 3 våningar. I dess bottenvåning finns för nuvarande en klädbutik och på andra våningen återfinns fotvård m.m. Byggnadens tredje plan har sedan länge nyttjats för boende. Bostäderna är planstridiga och kommer på grund av sitt bullerutsatta läge inte heller att beviljas utrymme i det nya planförslaget. Byggnadslängan utmed Södra Esplanaden inrymmer bl.a. en färghandel, klädbutik och kontor.

Området mellan de båda fastigheternas bebyggelse nyttjas idag för parkeringsändamål. Marken ingår i en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål: "Tierp gal" som bilades år 1975. Parkeringen är idag välanvänd och nyttjas av bilburna besökare och kunder till kvarterets (och till viss del även omgivningens) verksamheter.

Markbeskaffenheten

Jordarten inom planområdet är av glacial lera och silt (glacial och postglacial).

Kulturmiljö

Tierps centrala kvarter utmed järnvägen omnämns i kommunens kulturmiljöprogram "Tierp tar till vara" som Tierps äldsta delar. Området innehåller flera hus av äldre karaktär, men inga som är speciellt beskrivna inom det område som berörs av aktuellt planförslag.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av "Nya Gästgivaregården i Tierp" (Tierp 25:1) samt att, i de fall det är lämpligt, uppdatera planen efter platsens nuvarande markanvändning.

Användning

C

Planen tillåter användningsändamål Centrum (C). I användningsändamålet Centrum ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell m.m. Hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings ingår i ändamålet centrum. Även service och vissa former av hälsovård som till exempel ungdomsmottagning och sjukgymnastik ingår i detta ändamål. (texten är hämtad från: www.boverket.se, 2013-10-23).

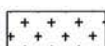
Bebyggelse

III

Byggnader om max tre våningar får uppföras.



Inom plankartans prickade område längst med Järnvägsplanaden får byggnader inte uppföras.



Inom planområdets korsmarkerade mark får enbart en viss typ av byggnader uppföras, i detta fall garage och uthus i en våning. I övrigt får byggnader inte

uppföras och marken skall fungera som parkering (*se även avsnittet trafik och angöring*).

Mark och vatten

Geotekniska förhållanden

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

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkten Västland enligt Länsstyrelsens förordande från 2000. Länsstyrelsens upprättade vattenskyddsföreskrifter gäller inom planområdet. Vattenskyddsföreskrifterna har som syfte att skydda allmänna vattentäkter från föroreningar och minskning av grundvatten. Se Länsstyrelsens vattenskyddsföreskrifter för vad som gäller för verksamheter inom yttre vattenskyddsområde.

Tillgänglighet

Hela planområdet skall vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga. Lutningar på gator, gång- och cykelvägar skall följa gällande rekommendationer för god framkomlighet.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) är planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon. I enlighet med Översiktsplanen bör därför radonmätning göras inför slutbesiktning vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Transport av farligt gods på Ostkustbanan

Ostkustbanan som passerar nordöst om planområdet är en transportled för farligt gods. En riskutredning har genomförts med syfte att identifiera potentiella risker med möjlig negativ påverkan på planområdet (se bifogad riskutredning).

Resultatet av riskutredningen visar på att riskreducerande åtgärder krävs för att uppnå acceptabla risknivåer inom vissa delar av planområdet. Detta gäller det område som är närmast järnvägen bl.a. den befintliga *Nya Gästgivaregården i Tierp* återfinns.

Med hänsyn till riskutredningens rekommendationer skall följande riskreducerande åtgärder följas:

- Ny bebyggelse får inte tillåtas inom 30 meter från järnväg (regleras genom prickmark i plankarta).
- Ventilationsintag skall placeras så att de vetter bort från järnvägen. Detta har som syfte att minska sannolikheten för negativa konsekvenser vid olyckor på järnvägen som kan medföra gasutsläpp och brandrök.
- Utrymning från tillkommande byggnader ska kunna ske bort från järnvägen, för att säkerställa att människor vid en stor brand inte utsätts för oacceptabla strålningsnivåer.

Markens lämplighet för byggnation skall säkerställas genom att ovanstående nämnda skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas inom berörd fastighet Tierp 25:1. Detta gäller som **villkor för bygglov** i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), 4 kap. 14§, Lag (2011:335). Se även avsnittet administrativa bestämmelser.

Potentiellt förorenade områden

Inom planområdet på fastighet Tierp 25:2 bedriver idag *Tierps färg AB* sin verksamhet (tidigare *Tierps färghandel AB*). Inom samma fastighet fanns förr järnhandeln *Upplands järn och färg AB* som var i bruk under 1950-1970-talet. Länsstyrelsen har identifierat platserna för de båda verksamheterna som två potentiellt förorenade objekt. Identifieringen grundar sig på verksamheternas branschtillhörighet utifrån Naturvårdsverkets branschlista över potentiellt miljöfarliga verksamhetsområden.

Objektet Tierps färg AB är identifierad men en inventering har ej påbörjats. Gällande Upplands järn och färg AB har identifieringen avslutats, utan åtgärd.

Tierps kommun bedömer risken för att Tierps Färg AB och Upplands järn och färg AB har medfört markförorening som ytterst liten. Detta utifrån bilden av den specifika typ av verksamhet som företagen bedrivit/bedriver. En undersökning av markföroreningar bedöms därför inte vara nödvändig inom ramen för aktuell detaljplaneändring.

Buller

Närheten till järnvägen, den tungt trafikerade Ostkustbanan innebär att störningar i form av buller måste tas i beaktande vid upprättande av nya byggnader inom planområdet. För den verksamhetstyp som ingår i Centrum finns inga riktvärden för bullernivåer i utomhusmiljön. En god ljudmiljö inomhus skall dock kunna uppfyllas. En god ljudmiljö bedöms vara möjlig att uppnå inom planområdet med hjälp av bl.a. rätt fasadval m.m. (*se bifogad bullerutredning*).

Trafik och angöring

Gatubilden

Planområdets norra hörn i korsningen Brunnsgratan/Järnvägsplanen är idag obebyggd. I den ännu gällande planen D120 är detta hörn betecknat med X - *område tillgänglig för allmän gångtrafik*. För att undvika bebyggelse hela vägen ut till fastighetsgränsen i korsningen (vilket skulle innebära en säkerhetsrisk genom försämrad sikt), markeras det norra hörnet av fastighet Tierp 25:1 med prickmark – *byggnad får inte uppföras*.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett utmärkt läge för resande med kollektiva kommunikationer genom närhet till både tåg- och busstation.

Parkering

Den obebyggda ytan mellan fastigheternas byggnader nyttjas idag som parkering. Marken ingår som en del i en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål (Tierp ga1). Den befintliga gemensamhetsanläggningen upprättades 1976-03-17 och andelstalen är lika fördelad mellan kvarterets fem fastigheter. Så länge gemensamhetsanläggningen kvarstår skall marken nyttjas i enlighet med anläggningsförrättningens/ Tierp ga1:s bestämmelser.

Gemensamhetsanläggningen kan upphävas eller omprövas genom separat begäran till Lantmäteriet. Ett upphävande eller en omprövning har ingen koppling till planen. Parkering för kvarterets ändamål skall oavsett gemensamhetsanläggningens varande, kunna upprättas inom planområdets kvartersmark.

Handikapparkering skall kunna anläggas högst 25 meter från entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutet till det kommunala ledningsnätet.

Ledningar

Vattenfall Eldistribution och TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagda kablar inom planområdet.

Eventuell flytt/förändring av Vattenfalls ledningar, utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar skall hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte överbyggas. Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter skall följas gällande säkerhetsavstånd till Vattenfalls elanläggningar.

Värme

Fastigheterna inom kvarteret är redan anslutna eller har möjlighet att anslutas till Tierps köpings fjärrvärmenät. Användning av förnyelsebara energikällor bör användas. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla.

El, tele och bredband

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB. Teledistributör är TeliaSonera och bredband via fiber.

Avfallshantering

Tidningar, wellpapp, pappersförpackningar, plast och metallförpackningar ska läggas i avsedda containers. Glas läggs i glasiglo. Batterier kan lämnas i alla affärer som säljer batterier eller på miljöstationerna. Farligt avfall lämnas till miljöstationerna. Mediciner lämnas till apoteket. Däck ska lämnas till gummiverkstäder. Insamlingsställen för returmaterial finns i anslutning till ortens livsmedelsaffärer. Källsorterade grovsopor skall till återvinningscentralerna i Tierps köping.

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

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

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

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

Genomförandetid

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

Motivet till en genomförandetid på 5 år är att tiden anses erforderlig för att genomföra de förändringar som planen möjliggör.

Huvudmannaskap

Planen innehåller ingen allmän platsmark.

Tomtindelning

Gällande tomtindelning (fastighetsplan) för kvarteret Gästis (T63, fastställd 1936-06-30) upphävs den dag planen vinner laga kraft.

Planekonomi

Planavgift kommer att tas ut i samband med mark & bygglov.

PLANENS KONSEKVENSER

Påverkan på omgivningen

De ändringar som planen föreslår bedöms inte komma att medföra negativ påverkan på omgivande miljö. Snarare öppnar planändringen upp för utökad centrumutveckling med närhet till kollektivtrafik i form av både buss och tåg.

Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med planförslaget. Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning. I detta fall innebär ett nollalternativ att "Nya Gästgivaregården i Tierp" inte kan bygga ut sin befintliga byggnad (då byggnaden förblir planstridig), att ny bebyggelse kan uppföras inom 30 meter från järnväg inom delar av Tierp 25:1, att den obebyggda marken mellan fastigheterna inte kan bebyggas ens med mindre garage eller uthus.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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.

Aktuellt planförslag påverkar inte gällande fastighetsgränser.

Verkan på fastighetsplan

Gällande tomtindelning (fastighetsplan) för kvarteret Gästis (T63) fastställd 19360630 inom planområdet upphävs den dag planen vinner laga kraft.

Tekniska frågor

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. Ett genomförande av planen kräver separata

tillstånd/lov som inte är kopplande till planen, exempelvis bygglov för en eventuell utbyggnad av hotellverksamheten inom fastighet Tierp 25:1.

Tidsplan

Godkännande av samrådhandlingarna II, USB	november	2013
Samråd II	december	2013
Godkännande för antagande, USB	januari	2014
Antagande, KS	januari	2014
Laga kraft	februari	2014

Medverkande

Kommunala tjänstemän

- Lisa Björk, kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2014-01-17
Enheten för processtöd



Lisa Björk
Kommunarkitekt



Kenneth Ottosson
Plantekniker

SAMRÅDSREDOGÖRELSE (nr 2)

DP 1041 – Kv. Gästis, norra delen

*Fastigheterna Tierp 25:1 och Tierp 25:2,
Tierps "köping".*

Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
2. Beskrivning av samrådet
3. Sammanfattning av ändringar i planförslaget
4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
5. Bifogade yttranden

1. Läsanvisning

När ett förslag till en ny detaljplan har varit ute på samråd skall kommunen enligt Plan- och bygglagen upprätta en så kallad Samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden liksom kommunens förslag och kommentarer till framförda synpunkter. I samrådsredogörelsen dokumenterar kommunen även vilka synpunkter som kommer att tillgodoses i det fortsatta planarbetet samt motiverar varför hänsyn inte kommer att tas till en del synpunkter.

2. Beskrivning av samrådet

Samrådshandlingar

Underrättelse om planförslaget har skett genom brev till sakägare och myndigheter och till andra som kan betraktas bli berörda av planen (se fastighetsförteckning). Till underrättelsen har bifogats samrådshandlingar och fastighetsförteckning. Plankarta samt planbeskrivning har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Samrådstitid

Från 2013-12-04 till 2014-01-08.

Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

Inkomna yttrande

Under samrådet har det kommit in totalt sex stycken yttranden.

Yttrandena har inkommit från:

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| - Länsstyrelsen | Bil. 1 |
| - Lantmäteriet | Bil. 2 |
| - Trafikverket | Bil. 3 |
| - Kollektivtrafikförvaltningen UL | Bil. 4 |
| - Uppsala Brandförsvär | Bil. 5 |
| - Fastighetsägare, Tierp 25:2 | Bil. 6 |

3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planhandlingarna justerats med hänsyn till inkomna yttranden:

Plankartan justeras/kompletteras med:

- Justering av plangränsen för att planområdet skall innefatta hela kvartershörnet i korsningen Brunnsgatan/Järnvägsplanaden.
- Ändrad strategi för att säkerställa fri sikt i korsningen Brunnsgatan/Järnvägsplanaden, från användningsändamål *L-gata*, till att ingå i användningsändamål *C - centrum* och vara markerad med prickmark – *byggnad får inte uppföras*.
- Tillägg av symbol för "*byggnad med verksamhet*" i grundkartans legend.

Planbeskrivningen justeras/kompletteras med:

- Justeringar och små ändringar gällande disposition av text.
- Motivation till vald genomförandetid på fem år.

4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter

från myndigheter, sakägare m.fl.

Länsstyrelsen

Bil. 1

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att deras synpunkter från samrådet har beaktats. Länsstyrelsen har inga kvarvarande i frågor som bevakas enligt 11 kap. 10 § PBL.

Lantmäteriet

Bil. 2

Lantmäteriet framför följande synpunkter

1. Lantmäteriet uppfattar planförslagets redogörelse kring kvarterets avfasade norra hörn som otydlig ur ett genomförandeperspektiv. "*Som plankartan är utformad är området som anges som lokalgata utanför det faktiska planområdet*". Denna gränsdragning innebär att gällande detaljplan från 1971 förblir aktiv.
2. Planens genomförandetid har angivits till fem år, trots att PBL:s grundregel för genomförandetid sägs vara 15 år. Lantmäteriet efterfrågar bakgrunden till detta beslut.
3. Lantmäteriet föreslår att användningsändamålet *P - parkering* adderas till användningsområdena som för nuvarande regleras med bara *C - centrum*. Detta med anledning av att i framtiden möjliggöra en avstyckning av en egen parkeringsfastighet och säkerställa ytans användningsom parkeringsplats.
4. Grundkartans symbol för handelsbyggnad (d.v.s. utan något sträck) saknas i kartans legend.
5. Fastighetsförteckning saknas.
6. Lantmäteriet förklarar att de inte lämnar synpunkter på trafikbulerutredning eller riskutredning.
7. Under telefonsamtal med handläggande förrättningslantmätare framfördes även en del redaktionella påpekanden.

Kommentar:

1. Plangränsen justeras för att innefatta hela kvarterets hörn i korsningen Brunnsgatan/Järnvägsesplanaden. På så vis undviks att en rest från detaljplanen från 1971 lämnas aktiv. Gatukorsningens nuvarande avfasade hörn (vilket skapar god sikt i korsningen) säkerställs genom att marken prickas – *byggnad får inte uppföras*. Tidigare föreslagen planbestämmelse om L-gata anses vara onödig.
2. I Plan- och Bygglagens 4 kap. 21 § anges följande: ”*I detaljplanen ska kommunen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.*”. Någon grundregel om en genomförandetid på 15 år känner kommunen inte till. Motivet till en genomförandetid på 5 år beror på att tiden anses erforderlig för att genomföra de förändringar som planförslaget möjliggör.
3. Kommunen ser inget behov av att i framtiden kunna stycka användningsändamålet till en egen parkeringsfastighet. Marken ägs inte av kommunen och behövs för att tillgodose kvarterets handel med parkeringsplatser. Denna typ av parkeringsändamål ingår i användningen C – *centrum*.
4. Plankartans legend kompletteras med symbol för handelsbyggnad.
5. Fastighetsförteckning (daterad 2013-11-07) var bifogad samrådshandlingarna vid utskick.
7. Synpunkterna har tillgodosetts.

Trafikverket

Bil. 3

Trafikverket anser att kommunen i det omarbetade planförslaget har tagit hänsyn till de synpunkter som Trafikverket framförde i sitt första samrådsyttrande. Både buller och riskutredning har genomförts och planen reglerar nu de åtgärder som behöver vidtas kopplat till risk.

Trafikverket framför dock att de fortfarande vidhåller vikten av att bulleråtgärder vidtas vid planens genomförande (utbyggnad). Kraven på inomhusvärden enligt ljudklass C ska uppfyllas.

Kommentar:

I samband med bygglovsprocessens startbesked för ny- eller tillbyggnad kontrolleras om erforderlig ljudklass för användningsändamålet har uppfyllts gällande inomhusvärden.

Kollektivtrafikförvaltningen UL, Landstinget i Uppsala

Bil. 4

Kollektivtrafikförvaltningen UL har inga synpunkter att lämna på den föreslagna utvecklingen.

Uppsala Brandförsvaret

Bil. 5

Brandförsvaret har inget att erinra i ärendet.

Fastighetsägare, Tierp 25:2

Bil. 6

Fastighetsägaren framför i huvudsak följande:

1. Fastighetsägaren ifrågasätter varför bostäder inte ges utrymme i det nya planförslaget. Att gällande plan inte heller medger bostäder inom fastigheten har fram till nyligen varit okänt för fastighetsägaren.
2. På översta planet i byggnaden på fastighet Tierp 25:2 finns befintliga lägenheter. Dessa skall uppskattningsvis ha funnits sedan 20 år tillbaka i tiden.
3. Sammantaget innehåller fastigheten sex lägenheter vilka har varit bebodda under de 10 år som den yttranden har varit fastighetsägare. Hyresgästerna har under dessa år aldrig klagat med anledning av bullernivån.
4. De som väljer att bosätta sig centralt inser troligen att ljudnivåerna är högre här än på landet.
5. Bullernivån torde inte vara högre på södra sidan av järnvägen än på norra, där det idag finns många bostäder.
6. Bullerrapporten anger att avsteg från bullerkrav i undantagsfall kan accepteras, exempelvis *"då bostäder i städernas centrala lägen eller andra lägen med god kollektivtrafik av tekniska eller ekonomiska orsaker inte kan utformas så att kravet uppfylls"*. Sakägaren har varit i kontakt med Akustikbyrån (som genomfört bullerutredningen), som anger att det i slutändan är kommunen själva som väljer om rapportens rekommendationer skall följas eller inte.
7. *"Problemet som uppstår om kommunen ändrar planen så att den inte får innehålla bostäder blir katastrofala för mig som fastighetsägare."* Utrymmen i byggnadens andra och tredje våningsplan bedöms inte kunna hyras ut som lokaler för enbart kommersiellt bruk.
8. Idag finns en tom butikslokal som fastighetsägaren önskar göra om till bostadsändamål.
9. Tierp har brist på bostäder, av den anledningen anses det otroligt dumt att ta bort bostäder med hänsyn till argumentet om bullernivån. Om bostäder inte kan beviljas kommer uppskattningsvis 20 % av huset att stå tomt, vilket skulle innebära att det största huset intill järnvägen skulle gapa tomt. Det vore inte bra för en ort som vill växa.
10. I Uppsala byggs det mycket nya bostäder i direkt anslutning till samma järnväg som passerar Tierp. Är riktlinjerna olika för de olika orterna?
11. Det upplevs som märkligt att det aldrig har förekommit diskussion om att sätta upp bullerplank längs järnvägen som går mitt igenom centralorten. Ett bullerplank hade inneburit att dessa problem inte hade behövt uppstå och det hade varit till gagn för hela ortens utveckling.

Kommentar:

1. Bostäder har inte givits utrymme i planen främst med hänsyn till den (enl. Boverkets riktlinjer om buller) höga ljudnivån till följd av närheten till järnvägen. Järnvägens närhet bidrar även till höga risknivåer beroende på järnvägen är en transportled för farligt gods.
2. Enligt PBL (11 kap. 20 §) har kommunen rätt att utfärda rättelseföreläggande för åtgärder som har vidtagits i strid mot detaljplan. Kommunen får dock inte förelägga om rättelse om det har förflutit mer än 10 år från dess att den överträdande åtgärden vidtogs (med undantag för om bostadslägenhet inretts för ett väsentligen annat ändamål). Med andra ord innebär detta att befintliga lägenheter som

- bevisligen har funnits i över 10 år får vara kvar oavsett om en ny detaljplan upprättas eller inte. Nya bygglov med koppling till bostadsändamål kan dock inte beviljas varken i nuläget (utifrån gällande detaljplan) eller i framtiden (utifrån planförslag).
- 3,4 & 6. Kommunen har planmonopol vilket innebär att det är kommunen som bestämmer hur mark skall användas och bebyggas inom kommunen. När vi upprättar nya detaljplaner måste vi dock förhålla oss till överordnade myndigheters regler och riktlinjer gällande exempelvis buller- och riskhänsyn. Det kan tyckas märkligt att det inte är de boende som avgör om de "skall få bo" där de själva vill bo, men Sveriges inställning är att (där det finns möjlighet att påverka) skapa förutsättningar för att alla skall kunna bo bra utifrån ett säkerhet- och hälsoperspektiv. Boverkets huvudregel gällande buller vid planering av nya bostäder är att den ekvivalenta ljudnivån utomhus (vid fasad och på uteplats) inte skall överstiga 55 dBA och att maximala ljudnivåer inte skall överstiga 70 dBA. I undantagsfall kan avikelser från huvudregeln accepteras under förutsättning att bl.a. kraven för en tyst eller bullerdämpad sida kan uppfyllas. Bullernivåerna från järnvägen inom aktuell fastighet överskrider med god marginal Boverkets huvudregel och det finns heller inte tillgång till en sida som uppfyller kriterierna för att räknas som tyst eller bullerdämpad sida.
5. Bullernivån är troligen likvärdig på båda sidor av järnvägen. Anledningen till att det finns bebyggelse innehållande bostäder på andra sidan järnvägen beror i huvudsak på att bostäderna är beviljade utifrån äldre detaljplaner, vilka i sin tur upprättades efter dåtidens lagstiftning och planeringsideal.
7. Planförslaget innebär inte någon ändring avseende användningsbestämmelser för bostadsändamål. Gällande detaljplan medger inte användning för bostäder i likhet med planförslaget. I övrigt se tidigare kommentar, punkt 2.
8. Åtgärder som kräver nya bygglov för bostadsändamål kommer inte att kunna beviljas, varken utifrån gällande eller föreslagen detaljplan.
9. Se tidigare kommentar, punkt 2.
10. Nej, i princip är riktlinjerna samma för Uppsala som för Tierp. Tierps kommun kan inte svara för hur planeringen ser ut eller genomförs i Uppsala kommun men gissningsvis har bygglov antingen beviljats utifrån äldre planer, eller så har höga bullernivåer kompenserats genom en tyst eller bullerdämpad sida.
11. Diskussioner om att uppföra någon typ av bullerskydd har förekommit och kommer troligen även att tas upp framgent, diskussionen innehåller dock många frågetecken. Bullerplank innebär en väldigt stor kostnad som måste bekostas av kommunen. Vidare är det osäkert om bullernivåerna i Tierp kan avhjälpas genom bullerplank (konstaterande från akustikkonsult i samband med senaste bullerutredningen för kvarterets södra del). Vidare brukar bullerplank i centrala delar av städer inte vara att rekommendera sett till den barriäreffekt planket innebär. Möjligheten och den eventuella vinsten av att uppföra ett bullerplank måste utredas vidare och ställas i relation till alla de "kostnader" det innebär.

Slutkommentar

Planhandlingarna har justerats med hänsyn till inkomna yttranden.

Utskottet Samhällsbyggnad föreslås därför:
att godkänna samrådsredogörelse (2) för kv. Gästis norra delen samt
att godkänna antagandehandlingar för antagande i Kommunstyrelsen

Tierp 2014-01-17
Enheten för processtöd


.....
Lisa Björk, Kommunarkitekt

Samrådsredogörelse Dp 1041 – Kv. Gästis, norra delen

Hur samrådet har bedrivits

Samrådshandlingar

Underrättelse om planförslaget har skett med brev till sakägare och myndigheter samt andra som kan betraktas bli berörda av planen (se fastighetsförteckning). Till underrättelsen har bifogats samrådshandlingar och fastighetsförteckning.

Plankarta samt planbeskrivning har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Samrådstid

Från 2013-05-22 till 2013-06-14

Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

Läsanvisning och förtydligande

Denna samrådsredogörelse har som syfte att återge de synpunkter som inkommit under planarbetets samrådsfas. Samrådsredogörelsen har även som syfte att tydliggöra vilka ändringar som gjorts i planförslaget sedan samrådet.

Samrådsredogörelsen återger synpunkter på ett ursprungligt planförslag som innefattade hela kvarteret Gästis (fem fastigheter Tierp 25:1-25:5). Efter att planförslaget ställdes ut på samråd har planarbetet utlöpt i två separata detaljplaneförslag: en plan som reglerar markanvändningen i kvarterets norra del (fastigheterna Tierp 25:1 och 25:2) och en plan för kvarterets sydliga del (innefattande fastigheterna Tierp 25:3-25:5). Samrådsredogörelsens *Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter* återger synpunkter som berör hela kvarteret, alltså inte enbart området inom kvarterets norra del (Tierp 25:1 & 25:2). Avsnittet *Sammanfattning av förändringar i planförslaget* ämnar tydliggöra de justeringar och kompletteringar som har gjorts i det nya planförslaget. Här ligger fokus enbart på de förändringar som berör kvarterets norra del (inom fastighet Tierp 25:1 och Tierp 25:2).

Sammanfattning av förändringar i planförslaget

Planhandlingarna har justerats med hänsyn till inkomna yttranden, genomförd bullerutredning och riskanalys:

Plankartan har justerats/kompletterats med:

- Prickmarkering (*byggnad får inte uppföras*) inom den del av planområdet som ligger inom 30 meter från järnväg.
- Korrigerade användningsbestämmelser för att inte tillåta bostadsändamål inom 30 kvarterets norra del (Tierp 25:1 & 25:2).
- Tillåtet våningsantal om maximalt tre våningar inom hela planområdet.
- Tillägg av korsmarkering (*mark får enbart bebyggas med garage/uthus i en våning*) inom nuvarande parkeringsyta.
- Tillägg av administrativ bestämmelse som villkor för bygglov (a1) i enlighet med riskutredningens rekommendationer.

Planbeskrivningen justeras/kompletteras med:

- Beskrivning om planens påverkan på Ostkustbanans riksintresse för kommunikationer.
- Text som förtydligar och understryker plankartans bestämmelser om att bostadsändamål och nybyggnation inte är tillåten inom 30 meter från järnväg.
- Bifogad rapport från riskutredning.
- Bifogad rapport från bullerutredning.
- Uppllysning om befintliga markförlagda kablar inom planområdet och bestämmelser för dessa.
- Angivelser som förtydligar plankartans bestämmelser för tillåten bebyggelse om maximalt tre våningar inom hela planområdet.
- Beskrivning under rubriken ”fastighetsrättsliga frågor” som förtydligar planens påverkan på framtida fastighetsregleringar.
- Beskrivning av plankartans administrativa bestämmelser (a1) som gäller som villkor för bygglov.

Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

– Länsstyrelsen	Bil. 1
– Polismyndigheten i Uppsala län	Bil. 2
– Uppsala Brandförsvär	Bil. 3
– TeliaSonera Skanova Access AB	Bil. 4
– Trafikverket	Bil. 5
– Landstinget i Uppsala län/Kollektivtrafikförvaltningen UL	Bil. 6
– Upplandsmuseet	Bil. 7
– Lantmäteriet	Bil. 8
– Vattenfall Eldistribution AB	Bil. 9

Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter från myndigheter, sakägare m.fl.

Länsstyrelsen

Bil. 1

Länsstyrelsen lämnar följande synpunkter:

1. Länsstyrelsen bedömer utifrån genomförd behovsbedömning att planförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6. Kap 11§ miljöbalken.
2. Utifrån samrådshandlingen kan Länsstyrelsen inte bedöma om planen påverkar **riksintresset för kommunikationer** – Ostkustbanan, negativt. Länsstyrelsen anser att kommunen måste redogöra för hur riksintresset har tillgodosetts i planen.
3. Utifrån samrådshandlingen kan Länsstyrelsen inte bedöma planens **lämplighet gällande buller** och anser att kommunen behöver göra en bullerutredning för det aktuella området. Boverkets allmänna råd 2008:1 – *Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik* bör följas. 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad utomhus bör klaras.
4. Planområdet är lokaliserat ca 28 meter sydväst om Ostkustbanan. Länsstyrelsen anser att ny bebyggelse inte bör ske inom **30 meter från järnvägen**, vilket också ligger till grund vid lämplighetsbedömning av ändrad användning av befintlig byggnad.
5. Länsstyrelsen anser att kommunen skall ta fram en riskutredning för planområdet då det ligger inom 100 meter från Ostkustbanans spårmitt. Utredningen bör påvisa risker, föreslå åtgärder samt bedöma planens lämplighet med hänsyn till **järnvägens transport av farligt gods**.
6. Inom planområdet (på fastighet 25:2) finns två objekt som kan innebära **potentiell förorening**: Tierps färghandel AB och tidigare verksamma Upplands järn och färg AB. Området bör utredas vidare i den fortsatta planeringen.
7. **Varsamhetsbestämmelsen är otydlig** i planen. Planhandlingarna bör tydligare beskriva vilka karaktärsdrag hos byggnaden som skall bevaras.
8. Länsstyrelsen anser att planförslagets förändrade markanvändning är av **intresse för allmänheten** och anser därför att planen bör ställas ut för granskning enl. PBL 2010:900, 5 kap. 18 – 23 §. "*Väljer kommunen att fortsatt tillämpa enkelt planförfarande skall en granskning ändå ske enligt 5 kap. 18 §*". Samrådets yttrandelämnade skall ges tillfälle att granska ett granskningsförslag under minst två veckor.

Kommentar:

2. Planbeskrivningen kompletteras med information som beskriver planens påverkan på Ostkustbanans riksintresse för kommunikationer.
3. En bullerutredning kommer att genomföras inför det fortsatta planarbetet.
4. Planhandlingarna justeras för att inte tillåta nybyggnation eller bostadsändamål inom 30 meter från Ostkustbanans spårmitt.
5. En riskutredning kommer att genomföras inför det fortsatta planarbetet. Riskutredningen kan komma att utgöra underlag för lovillkor inför planens genomförande gällande nybyggnation och ändrad användning.
6. Potentiell risk för förorenade områden från angivna objekt kommer att beaktas inom det fortsatta planarbetet.

Dp 1041, Kv. Gästis

7. Varsamhetsbestämmelsen kommer att justeras/kompletteras i den planbeskrivning som avser kvarterets södra del (separat detaljplan).
8. Under planförslagets samrådstid har inga yttranden inkommit från allmänna sakägare eller övriga medborgare. Med hänsyn till detta delar kommunen inte Länsstyrelsens uppfattning om att föreslagen plan är av intresse för allmänheten. Det reviderade planförslaget som berör kvarterets norra del, bedöms inte vara av intresse för allmänheten. Det reviderade planförslaget bedöms uppfylla kriterierna för enkelt planförfarande (enl. PBL 5 kap. 7 § 2010:900). Kommunen väljer därför att fortsätta planarbetet enligt enkelt planförfarande.

Polismyndigheten i Uppsala län Bil. 2

Polismyndigheten har ingen erinran.

Brandförsvaret Bil. 3

Brandförsvaret anser följande:

1. Risk/skyddsavstånd kring **transportled med farligt gods** (järnvägen) skall utan undantag respekteras.
2. Enskilda riskanalyser bör generellt göras då bostäder placeras närmare än 150 meter från transportled av farligt gods. En **enskild riskanalys** bör genomföras. En sådan kan mynna ut i speciella krav gällande byggnadstekniska detaljer såsom ventilation, entréplacering, brandklassade fasader och klass på bärande konstruktioner.

Kommentar:

- 1-2: Ett risk/skyddsavstånd till järnvägen såsom en transportled av farligt gods kommer att respekteras. Planhandlingarna justeras utifrån genomförd riskanalys.

TeliaSonera Skanova Access AB Bil. 4

TeliaSonera Skanova AB har inget att erinra mot planförslaget men informerar om att företaget har markförlagda kablar vid fastighetsgräns mot Centralgatan. En karta över kablarnas placering bifogas.

Trafikverket Bil. 5

Trafikverket anser att:

1. Riksdagens riktvärden för buller (prop. 1996/97:53) skall generellt efterlevas vid uppförande av ny bebyggelse. På ett avstånd om 30-50 meter från järnvägen är det p.g.a. bl.a. buller och vibrationer svårt att uppnå en god boendemiljö.
2. En **bullerutredning** skall tas fram. Denna bör beskriva dagens bullernivåer inom planområdet samt vilka åtgärder som behövs för att kunna uppnå riksdagens angivna bullervärden. Utredningen bör även ta höjd för prognostiserad trafikhöjning på Ostkustbanan.
3. Vid avsteg från bullerriktvärden är kommunen ansvarig för eventuella bullerstörningar i framtiden.
4. Kommunen kan komma att ställas skadeståndsansvariga om Trafikverket skulle komma att drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande planeringsuppföljning.

Dp 1041, Kv. Gästis

5. **Riktvärde för vibrationer:** 0,4 mm/s (RMS 1-80 Hz), bör klaras vid nybyggnad av bostäder intill järnvägen.
6. Ny bebyggelse bör inte ske inom 30 meter från järnvägen. Detta för att ge utrymme för räddningsinsatser, utveckling av järnvägen samt till viss del verka bullerreducerande. Skyddsavståndet om 30 meter skall även ligga till grund för lämplighetsbedömning av ändrad användning av befintlig byggnad.
7. En **riskutredning** för planområdet skall tas fram.

Kommentar:

- 1, 6. Plankartan justeras för att inte tillåta ny bebyggelse eller bostadsändamål inom 30 meter från järnvägen.
2. En bullerutredning kommer att genomföras inom ramarna för det pågående planarbetet.
5. Riktvärdena är förenliga med de värden som anges i samrådshandlingens planbeskrivning.
7. En riskutredning kommer att genomföras inom ramarna för det pågående planarbetet.

Landstinget i Uppsala län, Kollektivtrafikförvaltningen UL Bil. 6

Kollektivtrafikförvaltningen informerar om att ett antal busslinjer trafikerar gatorna Södra Esplanaden och Järnvägsesplanaden. Planförslaget tros inte ha någon inverkan på kollektivtrafiken. Kollektivtrafikförvaltningen har ingen erinran på föreslagen plan.

Upplandsmuseet**Bil. 7**

Upplandsmuseet framför följande:

1. Det är positivt att Tierps f.d. postkontor får ett skydd i detaljplan. En **justerig av varsamhetskravets** formulering föreslås till: *"Bebyggelsens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden skall beaktas vid ändring"*.
2. Plankartan är **otydlig** gällande var bebyggelse om maximalt 4 våningar tillåts inom planområdet.
3. Museet är **tveksamma till bebyggelse i fyra våningar längst gatorna** med tanke på att den befintliga bebyggelsens 2 våningar + inredd vind. Uppförande av högre bebyggelse än så bör tillåtas endast efter utredning av eventuell påverkan på den omgivande bebyggelsemiljön.

Kommentar:

1. Planbeskrivningen samt plankartans bestämmelser kommer att justeras utifrån föreslagen formulering (i separat detaljplan för kvarterets södra del, Tierp 25:3- 25:5).
- 2-3. Planförslagets bebyggelse om fyra våningar har sin grund i de ambitioner som uttrycks i skriften *"Tierps centrum – förslag till utvecklingsplan"* från 1991. Där föreslås att byggnaden inom fastighet 25:3 höjs med 1-2 våningar. Det beskrivs samtidigt som önskvärt att kvarterets bebyggelse håller samma höjd för att skapa en enhetlighet. Kommunens gällande översiktsplan rekommenderar att köpingens småstadskaraktär skall bevaras men att centrum skall utvecklas. Våningsantal beskrivs som ett viktigt element att ta hänsyn till här.

Kommunen anser att det är angeläget att skapa utrymme för förtätning i centrum för att inte främja en utbredd "stadskärna". Att höja kvarterets möjliga våningsantal anses därför lämpligt. För att tillmötesgå Upplandsmuseets tveksamhet gällande fyra våningar och samtidigt följa tidigare utvecklingsplaner föreslås ett våningsantal om tre våningar för hela kvarteret. Plankarta och planbestämmelser justeras därefter.

Lantmäteriet Bil. 8

Lantmäteriet lämnar inget formellt yttrande över planen men påpekar att det vore önskvärt att förtydliga vilken påverkan planens genomförande kan ha på framtida fastighetsregleringar.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information som tydliggör vilka fastighetsrättsliga åtgärder som kan följa efter att planen vinner laga kraft.

Vattenfall Eldistribution AB Bil. 9

Vattenfall har inget att erinra mot detaljplanen men framför följande information:

1. Bifogad karta visar en ungefärlig lokalisering av företagets markförlagda kablar inom planområdet.
2. Eventuell flytt av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall med bekostas av exploitören.
3. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.
4. Befintliga elanläggningar skall hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
5. Vattenfalls markförlagda kablar får inte överbyggas.
6. Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter skall följas gällande säkerhetsavstånd till Vattenfalls elanläggningar.

Kommentar:

1. Plankartan kompletteras med information om lokaliseringen av planområdets markförlagda kablar enl. Vattenfalls bifogade karta.
- 2-6. Planbeskrivningen kompletteras med den framförda informationen.

Dp 1041, Kv. Gästis

Slutkommentar

Planarbetet har sedan samrådet utlöpt i två separata detaljplaner. Samrådsredogörelsens synpunkter som berör markanvändningen inom fastighet Tierp 25:1 och Tierp 25:2 har tillgodosetts i ett nytt planförslag (Dp 1041 - Kv. Gästis, norra delen). Planförslaget har även justerats efter genomförda bullerutredningar och riskanalyser.

Utifrån ovanstående föreslår Samhällsbyggandsenheten att Utskottet för samhällsbyggnad godkänner denna samrådsredogörelse (beträffande den del av kvarteret som berörs i detta skede: Tierp 25:1 och Tierp 25:2). Då planförslaget har förändrats väsentligt sedan planen var ute på samråd, föreslår Samhällsbyggnadsenheten att Utskottet för samhällsbyggnad godkänner det nya planförslaget och låter det gå ut på ett andra samråd.

Tierp 2013-10-23
Enheten för processtöd


.....
Lisa Björk, Kommunarkitekt