

Detaljplan: DP 1069 – Bondegatan
Planförfarande: Standardförfarande
Dnr: EDP. 2019.1503
Datum: 2020-11-22
Handläggare: Patrich Vikström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

I samband med upprättande av förslag till ny detaljplan för

DP 1069 – Bondegatan

Del av fastigheten Tierp 1:1

Tierp

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	4
2. INLEDNING	5
2.1. Planens syfte och huvuddrag	5
2.2. Läsanvisning	6
2.3. Planprocessen för denna detaljplan	6
2.4. Bedömning av miljöpåverkan	7
2.5. Tidigare ställningstaganden.....	8
3. PLANDATA	10
3.1. Geografiskt läge	10
3.2. Areal.....	10
3.3. Markägoförhållanden	10
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	11
4.1. Statliga intressen/riksintressen	11
4.2. Befintlig markanvändning	11
4.3. Föreslagen markanvändning.....	12
4.4. Ledningsdragningar.....	13
4.5. Samhällsservice	14
4.6. Natur och kultur	14
4.7. Miljö, hälsa och risk	15
4.8. Trafik.....	24
4.9. Sociala aspekter.....	25
4.10. Nollalternativ.....	26
5. BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER.....	26
5.1. Användningsbestämmelser för kvartersmark	27
5.2. Användningsbestämmelser för allmän platsmark.....	27
5.3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	27
5.4. Administrativa bestämmelser	29
6. PLANENS GENOMFÖRANDE	29
6.1. Ansvarsfördelning	29
6.2. Huvudmannaskap	29
6.3. Genomförandetid.....	30
6.4. Fastighetsrättsliga frågor	30
7. EKONOMISKA FRÅGOR.....	34
7.1. Planekonomi.....	34
8. FORTSATT PLANARBETE.....	34
8.1. Tidplan.....	34

Tillhörande handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2020-11-20)
- Planbeskrivning (2020-11-22)
- Samrådsredogörelse (2020-09-14)
- Granskningsutlåtande (2020-11-22)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan inklusive checklista (2020-01-16)
- Barnchecklista (2020-01-15)
- Fastighetsförteckning (Upprättad 2020-04-17, ajourförd 2020-09-11)
- Geoteknisk undersökning, PM & MUR (Ramböll, 2020-04-24)

Medverkande

Patrich Vikström, planarkitekt

Taija Lindfors, kommunekolog

1. SAMMANFATTNING

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2019-10-08 § 99 att ge Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en utredning av ny detaljplan för del av fastigheten Tierp 1:1. Tierps kommun är initiativtagare till planläggningen och står därmed för de kostnader som är förenade med framtagandet av den nya detaljplanen. För att täcka kommunens kostnader för planläggning tas en planavgift ut i samband med att lov beviljas.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder inom del av fastigheten Tierp 1:1. Planläggningen innebär en förtätning av Tierps köping, vilket bidrar till en effektivare markanvändning och ger goda förutsättningar att dra nytta av befintlig samhällsservice och infrastruktur.

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. Vidare anger översiktsplanen att planeringen ska inriktas på en ökning av köpingens invånarantal. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

I samband med planarbetet har en separat geoteknisk undersökning tagits fram för att säkra planens lämplighet i fråga om hälsa och säkerhet.

Eftersom att de förändringar som planförslaget möjliggör för bedöms vara av sådan karaktär som inte är av stort intresse för allmänheten bedrivs planarbetet efter ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Genomförandetiden är 5 år från och med den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

2. INLEDNING

2.1. Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder inom del av fastigheten Tierp 1:1 i Tierps köping.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande detaljplan:

- Del av fastigheten Tierp 1:1, som i gällande plan (DP 161) tillåter park, regleras som bostäder (**B**), med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 4 meter. Takvinkel får vara mellan 25 och 45 grader. Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Minsta tillåtna tomtstorlek är 950 m². I syfte att säkra möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet får endast 60 % av fastighetsarean hårdgöras.
- Ett stråk längs med Gävlevägen och Bondegatan regleras som allmän platsmark - park (**PARK**). Användningsbestämmelsen syftar till att bevara befintliga naturvärden i området och samtidigt upprätthålla en buffert mellan tilltänkt bebyggelse och omkringsliggande vägar. Inom den allmänna platsmarken är huvudmannaskapet kommunalt.
- 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 ger tillfart till tilltänkt byggnation och samtidigt knyter ihop gatunätet i området. Inom den allmänna platsmarken gäller kommunalt huvudmannaskap.

2.2. 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. Denna antagandehandling är ett förslag på en ny detaljplan för DP 1069 – Bondegatan. Planområdet omfattar del av fastigheten Tierp 1:1. Markanvändningen inom planområdet regleras i dagsläget av DP 161 som vann laga kraft 1992 (Lantmäteriets aktbeteckning: 03-92:500).

Plankartan

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

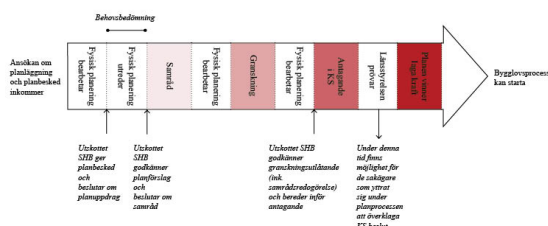
Planbeskrivning

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.

2.3. Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad gav 2019-10-08 § 99 Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en planutredning för ny detaljplan för del av fastigheten Tierp 1:1. Eftersom att föreslagna förändringar inte bedöms vara av allmänt intresse kommer planarbetet att bedrivas efter standardförfarande. 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.

2.4. 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. Utskottet för samhällsbyggnad i Tierps kommun beslutade 2019-10-08 § 99 att lämna ett positivt planbesked för del av fastigheten Tierp 1:1, vilket innebär att de nya reglerna om miljöbedömningar gäller för detta ärende.

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 vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas i samband med planen. Länsstyrelsen har yttrat sig under plansamrådet och delar kommunens bedömning.

2.5. Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse i första hand bör 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. Vidare anger översiktsplanen att planeringen ska inriktas på en ökning av köpingens invånarantal och att förtätningsmöjligheter ska undersökas. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Vatten och avlopp

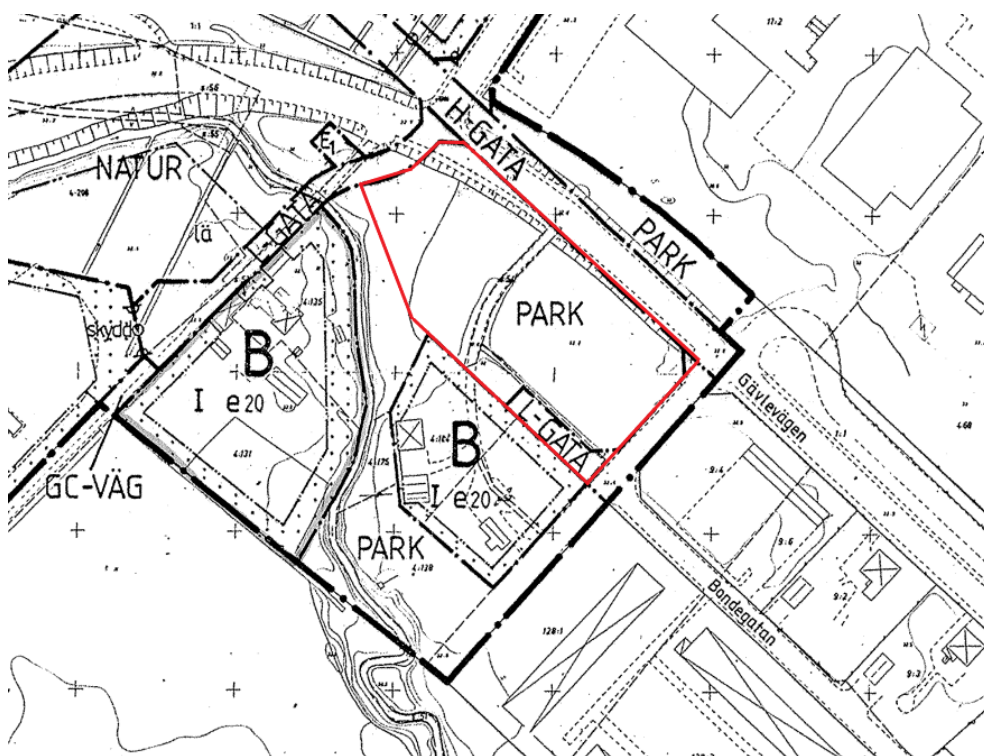
Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och avloppsledningar löper längs med Bondegatan i nära anslutning till planområdet. Nya anslutningspunkter kan anordnas i samband med att en ansökan om anslutning till kommunalt VA har inlämnats till Tierps energi & miljö AB. Anslutning bekostas av den sökande.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i närområdet. Ansökan om anslutning av fjärrvärme görs till Tierps energi & miljö AB och bekostas av den sökande.

Gällande detaljplaner

Marken inom planområdet regleras av DP 161 – *Västra vägporten, Tierps centralort* (Lantmäteriets aktbeteckning: 03-73:199). Detaljplanen vann laga kraft 1992 och avser ett större område än vad som avses planeras enligt aktuellt planuppdrag. För den del av fastigheten Tierp 1:1 som omfattas av planområdet tillåter gällande plan markanvändningen park. I sydvästlig riktning angränsar planområdet till kvartersmark som i gällande plan tillåter bostäder. I övrigt angränsar planområdet till mark som i gällande plan tillåter gata och park, se figur 2.



Figur 2: Utsnitt ur plankarta för gällande detaljplan (DP 161). Planområdets gräns är markerad med röd linje.

Den del av DP 161 som omfattas av planområdet upphävs i samband med att DP 1069 – Bondegatan vinner laga kraft. Övriga delar av DP 161 fortsätter att gälla.

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

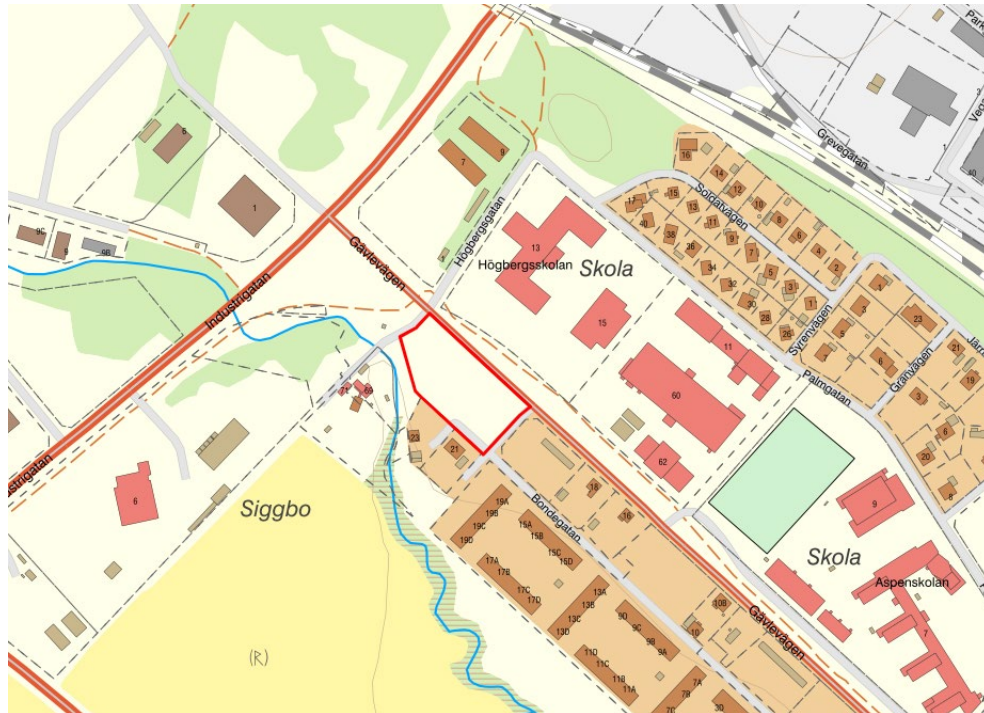
Visionen

De förändringar som planen möjliggör för bedöms ligga i linje med kommunens vision.

3. PLANDATA

3.1. Geografiskt läge

Planområdet är beläget i Tierps köping i anslutning till Bondegatan och Gävlevägen, cirka 700 meter sydväst om Tierps järnvägsstation. För karta över planområdet och den närmaste omgivningen, se figur 3.



Figur 3: Bilden visar planområdets gräns markerad med röd linje och den närmaste omgivningen.

3.2. Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 5000 kvadratmeter.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Tierp 1:1 som ägs av Tierps kommun.

I samband med planens genomförande kommer fastighetsreglering att bli aktuellt. För vidare beskrivning se avsnitt: 6.4. Fastighetsrättsliga frågor.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1. Statliga intressen/riksintressen

Fornlämning

Inga fornlämningar har identifierats inom eller i nära anslutning till planområdet.

Vägar

Det finns inga statliga vägar i anslutning till planområdet.

Natur

Inga naturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

Kultur

Inga kulturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

4.2. Befintlig markanvändning

Planområdet är i dagsläget obebyggt och utgörs av klippt gräsyta. I utkanten av planområdet, längs med Gävlevägen, finns en björkallé, se figur 4. Under avsnittet natur finns mer att läsa om vegetationen som förekommer inom planområdet.



Figur 4: Flygfoto över planområdet som visar befintlig markanvändning. Röd linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

4.3. Föreslagen markanvändning

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet regleras med användningsbestämmelse som tillåter bostäder (**B**), med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 4 meter. Bestämmelse om takvinkel reglerar att bebyggelsens takvinkel får vara mellan 25 och 45 grader. Bestämmelserna är utformade med hänsyn till att tillkommande bebyggelse ska harmonisera med befintlig bebyggelse i området. Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet (**e₁**). Bestämmelsen om utnyttjandegrad avser byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken. Om fastighetens storlek förändras, till följd av exempelvis avstyckning, gäller motsvarande procenttal för den nya fastigheten. Minsta tillåtna tomtstorlek regleras till 950 m² (**e₂**). Bestämmelsen syftar till att säkerställa funktionella tomtstorlekar vid en framtida avstyckning. Befintliga underjordiska ledningsdragnings inom kvartersmark regleras som markreservat för underjordiska ledningar och markeras med ett "u" på plankarta. Kvartersmark som angränsar mot användningsbestämmelse som tillåter GATA regleras som prickmark med en bredd på 6 meter från vägkant. Prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad och syftar till att säkerställa goda siktförhållanden främja trafiksäkerheten i området. Placeringsbestämmelse (**p**) reglerar att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad får dock placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Placeringsbestämmelsen syftar till att säkerställa att angivna avstånd från fastighetsgräns upprätthålls även om kvartersmarken delas in i flera fastigheter genom avstyckning. Utformningsbestämmelse (**f**) reglerar att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas vid fasad som vetter bort från Gävlevägen. Utformningsbestämmelsen syftar till att säkerställa att det finns plats för ostörd uteplats i detaljplanen. Bestämmelsen ställer inga krav på att uteplats måste anordnas. Bestämmelsen innebär att om flera uteplatser anordnas vid bostadsbyggnaden behöver minst en av dessa uppfylla kravet i bestämmelsen. Utförandebestämmelse (**b**) reglerar att källare inte får finnas. Bestämmelsen syftar till att förhindra grundläggning som riskerar att försämra grundvattenkvaliteten. Bestämmelse om markens anordnande och vegetation (**n**) anger att endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras. Om fastighetens storlek förändras, genom exempelvis avstyckning, gäller motsvarande procenttal för den nya fastigheten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

Allmän platsmark - park

Ett stråk längs med Gävlevägen och Bondegatan regleras som allmän platsmark med användningsbestämmelse som tillåter parkmark (**PARK**). Bestämmelsen syftar dels till att bevara naturvärden i form av en björkallé längs med Gävlevägen, men även till att säkerställa en buffert mellan tilltänkt byggnation och omkringliggande vägar. Vidare ger bestämmelsen förutsättningar för att utveckla naturvärden inom den allmänna platsmarken i form av exempelvis träd, buskage och planteringar. Inom den allmänna platsmarken gäller kommunalt huvudmannaskap.

Allmän platsmark – 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. Inom den allmänna platsmarken gäller kommunalt huvudmannaskap.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Utformningen inom kvartersmark ska ske med hänsyn till att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses inom den egna fastigheten.

Utformning

Utöver ovannämnda utformningsbestämmelse (**f**) gällande anordnande av uteplats föreslås inga utformningsbestämmelser för byggnader i detaljplanen. Det är dock viktigt att ny bebyggelse utformas med hänsyn till miljön och dess omgivning. För att minska klimatpåverkan bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Exempel på miljöskadliga material är takbeläggningar, belysningsstolpar och räcken som innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar. Vidare granskning gällande utformning av byggnader beträffande färg- och materialval, med mera, sker i samband med bygglovsansökan.

4.4. Ledningsdragningar

Inom planområdet finns befintliga ledningsdragningar. I huvudsak löper ledningarna inom område som planlaggs som allmän platsmark. En underjordisk fiberledning och en luftburen ledning löper över område som planlaggs som kvartersmark. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas vid ett genomförande av detaljplanen. För vidare beskrivning gällande de

ledningar som berörs av flyttåtgärder vid genomförande, se avsnitt om planens genomförande. Vidare finns delar av befintliga ledningsdragningar som ligger inom område som planläggs som kvartersmark och som avses bevaras i nuvarande läge. Marken kring dessa ledningar regleras som markreservat för underjordiska ledningar och markeras med ett "u" på plankartan. Ett markreservat får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten för reparation och underhåll försvåras. Bestämmelsen kombineras med prickmark för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningarna. Ett u-område innebär dock ingen automatisk rättighet och rätten till utrymmet måste säkras med ledningsrätt eller servitut. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av lantmäteriet. Om undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningar i samband med byggnation behövs ska arbetet bekostas av fastighetsägaren.

4.5. Samhällsservice

Planområdet är beläget i Tierps köping. I nära anslutning till planområdet finns skola, förskola, bibliotek och lekplats. Inom gångavstånd finns även tillgång till kollektivtrafik, dagligvaruhandel, restauranger, samt badhus och idrottsplats. Tillgången till samhällsservice bedöms som god.

4.6. Natur och kultur

Natur

Planområdet utgörs av klippt gräsyta på gammal åkermark. Vid Gävlevägen finns en björkallé, se figur 5. I övrigt finns inga några höga naturvärden att beakta. Området bedöms inte ha stor betydelse som grön spridningskorridor och skulle därför kunna anses vara lämplig för förtätning.



Figur 5: Planområdet sett från Bondegatan. I den högra utkanten av bilden ses del av björkallén

Det kan finnas ett stort behov av ytor att hantera dagvatten som idag går orenat i rörledning direkt till Siggebobäcken. Behovet har dock inte uppstått till följd av planförslaget utan handlar om var i samhället det i framtiden kan anordnas ytor för rening och fördröjning av dagvatten som idag går från delar av centrala Tierp via Siggebobäcken. Kommunen bedömer planområdets läge gör det lämpligt för förtätning. Ytan inom planområdet bör därmed prioriteras för bostäder, vilket inte innebär att dagvattenfrågan nedprioriteras. Kommunen bedömer att behovet av framtida dagvattenhantering kan tillgodoses inom andra ytor i närområdet.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram.

4.7. Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Enligt kommunens kartmaterial finns inga identifierade markföroreningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Tierps kommun har Ramboll Sweden AB utfört en översiktlig geoteknisk undersökning av området. Syftet med

undersökningen är att utreda beskaffenheten hos befintliga jordlager samt grundvattensituationen inom undersökningsområdet. Nedan följer en sammanfattning av undersökningen. För beskrivning av undersökningen i sin helhet, se separat PM och MUR (Ramboll 2020-04-27).

Enligt jordarts- och jorddjupskartan består undersökningsområdet huvudsakligen av silt samt ett jorddjup mellan 5 och 10 meter, se figur 6 och 7.



Figur 6: Jordartskarta över undersökningsområdet. Källa: SGU



Figur 7: Jorddjupskarta över undersökningsområdet. Källa: SGU

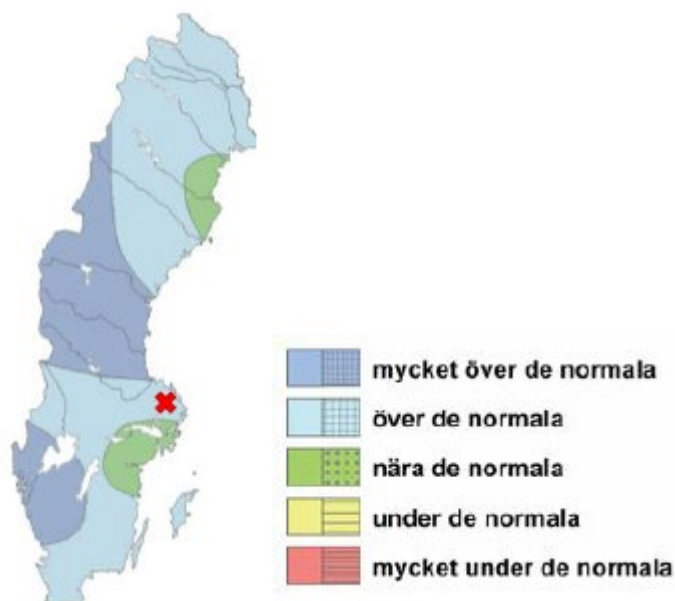
Påträffad jordlagerprofil består av ett lager mulljord ovan silt. Underliggande silten återfinns troligtvis morän ovan berg. Mulljordslagret

har påträffats inom hela området och bedöms vara 0,2 till 0,5 meter mäktigt. Siltlagret har en finsandig och lerig karaktär. Lerskikt förekommer. Lagrets mäktighet bedöms vara 1 till 5 meter och överlagrar fast friktionsjord, troligtvis morän. Lagrets naturliga har i laboratorium uppmätts till mellan 20,6% och 32,2% och konflytgräns till mellan 20,8% och 39,9%. Lagret tillhör materialtyp 5A och 5B samt tjälfarlighetsklass 4. Underliggande friktionsjord och berg har ej verifierats. Sonderingsstopp har erhållits på djup mellan 1,3 och 5,6 meter under markytan.

Siltlagret har en lös till medelhög relativ fasthet. Utvärderade sonderingar visar att friktionsvinkeln ökar från 29,5 grader vid markytan till 31,0 grader från 2,5 meter under markytan.

Stabiliteten har översiktligt kontrollerats i en sektion för byggnation mot Siggebobäcken. Beräkningarna visar att stabilitetskraven uppfylls vid nybyggnation av planerad gata samt byggnation inom kvartersmarken (se bilaga 1 i separat PM, Ramboll 2020-04-27).

Området bedöms utgöras av ett öppet grundvattenmagasin. Grundvattenytan har i två installerade grundvattenrör uppmätts på djup mellan 1,2 och 2 meter under markytan, motsvarande plushöjder mellan +31,2 och +31,4. Vid tiden för avläsning befann sig grundvattennivån för små magasin ”över de normala”.

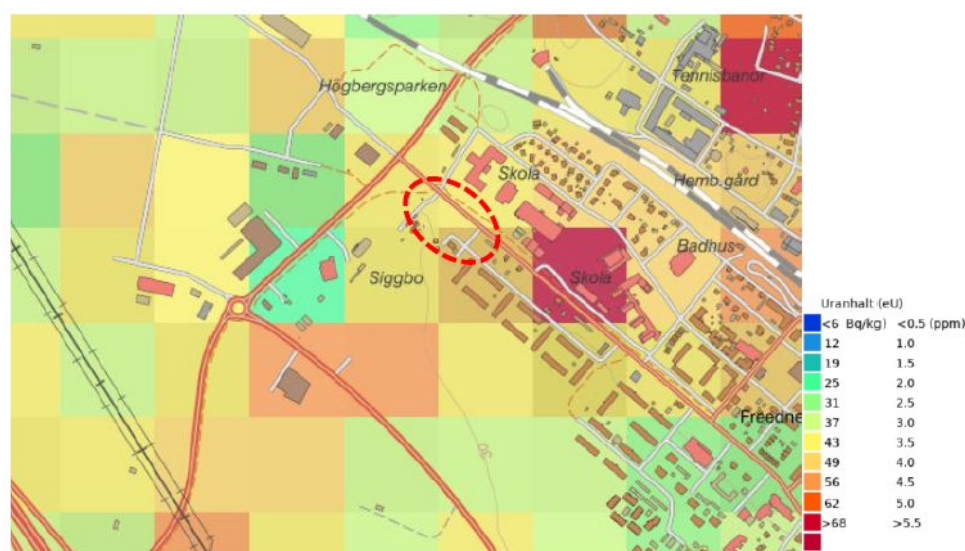


Figur 8: SGU:s månadskarta över grundvattennivåer i små magasin, mars 2020

Erfarenhetsmässigt har området kring Siggebobäcken tidigare visat på höga grundvattennivåer och flytbenägna jordar. Det rekommenderas därför att fortsatta avläsningar utförs under projektets gång för att erhålla en bättre bild över grundvattennivåns variation över året.

Eventuella effekter av ett förändrat klimat bedöms ej påverka detaljplaneområdets nämnvärt. Ökade flöden i Siggebobäcken med erosion som följd borde dock poängteras, men bedöms inte äventyra planområdets totalstabilitet inom en rimlig tidsrymd.

Radon har ej kontrollerats inom ramen för undersökningen. Enligt SGU:s kartvisare har undersökningsområdet varierande halter av gammastrålning från uran, se figur 9. Uppgifterna är översiktliga och platsspecifika mätningar rekommenderas i projektets kommande skede.



Figur 9: Översiktlig data över markradon inom undersökningsområdet. Källa: SGU

Sammantaget bedöms detaljplaneområdet som lämplig för föreslagen byggnation i fråga om hälsa och säkerhet utan särskilda geotekniska åtgärder eller begränsningar. Grundläggning av mindre byggnader bedöms kunna utföras med platta på mark. Större eller mer sättningskänsliga konstruktioner kan kräva plintar eller pålar ner till jord med hög relativ fasthet.

Dagvatten

Ledningar och dagvattenbrunnar för det kommunala dagvattennätet finns utbyggt längs med Bondegatan i södra delen av planområdet. Dagvattnet går genom ledningar till Siggebobäcken.

Även om det kommunala dagvattennätet byggs ut och har god kapacitet så förespråkas så långt som möjligt lokalt omhändertagande av dagvatten inom de enskilda fastigheterna. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten bidrar dels till att minska ansträngningen på dagvattennätet, men möjliggör även för rening av dagvattnet nära källan och att föroreningstransporten till recipienten minimeras.

Lokalt omhändertagande av dagvatten kan uppnås genom att så stora ytor som möjligt utgörs av genomsläppligt material som tillåter infiltration av dagvatten. Hur stor andel av ytan som får hårdgöras inom planområdet regleras genom planbestämmelse för markens anordnande och vegetation. I det här fallet reglerar planbestämmelse (n) att endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras. Om fastighetens storlek förändras, till exempelvis vid avstyckning, gäller motsvarande procenttal för den nya fastigheten. Planbestämmelsen syftar till att skapa goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten där infiltration prioriteras genom att säkerställa att endast en viss andel av ytan inom planområdet får hårdgöras.

Utöver det ovannämnda krav som regleras i detaljplanen finns råd och riktlinjer som bör följas för att bidra till en god dagvattenhantering:

- Stuprör bör förses med utkastare som avleder dagvatten från tak till grönytor inom den egna fastigheten för rening och fördröjning.
- Höjdsättning bör utföras så att byggnader ligger högre än omgivande mark.
- Ytligt rinnande vatten bör ledas bort från byggnader, entréer, garageuppfarter och ut på mindre känsliga ytor såsom genomsläppliga ytor inom den egna fastigheten eller till kringliggande vägar.

Recipient

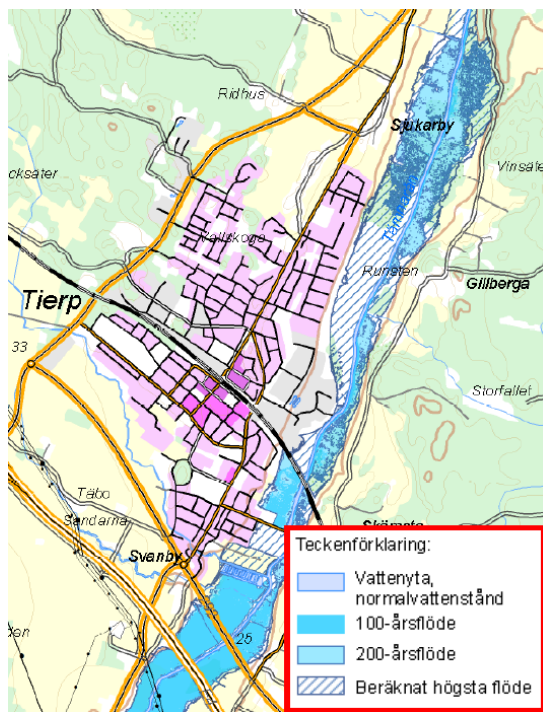
Recipienten för dagvatten är Tämnrån Rocknöbäcken - Enstabäcken, som rinner cirka två kilometer öster om planområdet. Vattendraget Tämnrån, Rocknöbäcken – Enstabäcken (ID_CD SE669222-159509), har enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav för vattendraget är god ekologisk status 2027, samt god kemisk ytvattenstatus. Undantaget från kvalitetskravet är 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.

Planförslaget möjliggör för upp till tre enbostadshus och bedöms inte medföra någon betydande föroreningsbelastning på recipienten. Genom

lokalt omhändertagande av dagvatten där infiltration och rening nära källan prioriteras minskar risken för föroreningstransport till recipienten. Med bakgrund av detta bedöms inte miljö kvalitetsnormen för vatten påverkas på något betydande sätt av planens genomförande.

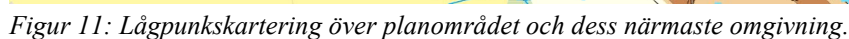
Översvämningsrisk

En översiktlig översvämningskartering har gjorts för området kring Tämnrån som utgör en del av dagvattenstrategi för Tierps köping (Tierps kommun och Ramboll, 2018). Enligt karteringen ligger planområdet inte inom riskzonen för att drabbas av översvämning till följd av en förhöjd vattennivå i Tämnrån, inte ens vid ett högsta flöde, se figur 10.



Figur 10: Resultat för beräknat högsta flöde för Tämnrån. Hämtad från dagvattenstrategi Tierps köping (Tierps kommun och Ramboll, 2018).

Kommunens lågpunktkartering indikerar att planområdet är förhållandevis flackt och inte omfattas av några betydande djupområden som riskerar att översvämmas, se figur 11.



Vattenskyddsområde

Radon

Radonmätning ska göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

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

anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Planområdet är beläget i anslutning till Bondegatan och Gävlevägen (väg 904) som båda är kommunala gator. Bondegatan är en lokalgata som inte erbjuder naturlig passage för genomfartstrafik och trafikerar därför främst av boende i området. Trafiken längs med Bondegatan bedöms således inte ge upphov till bullernivåer som riskerar att överskrida riktvärdena enligt förordning om trafikbuller.

Gävlevägen löper genom köpingen och fungerar som passage för trafikanter med olika målpunkter i samhället. Med hänsyn till föreslagen markanvändning och närheten till Gävlevägen har en vägbullerberäkning tagits fram för att översiktligt redogöra för bullerexponeringen för de tilltänkta bostäderna inom planområdet. Beräkningen och dess tillvägagångssätt beskrivs mer ingående nedan.

För att kartlägga antalet trafikrörelser längs Gävlevägen i höjd med planområdet har kommunen genomfört en trafikmätning (mätperiod 2020-03-06 till 2020-03-20). Mätningen visar att årsdygnstrafiken (ÅDT) för sträckan är 3486 och att andelen tung trafik är 8 %. Resultatet från mätningen har, tillsammans med värden för skyltad hastighet, vägbredd och mottagaravstånd, använts för att upprätta en vägbullerberäkning.

Beräkningen har utförts med ett mottagaravstånd på 20 meter från vägmitt, vilket är det minsta avstånd från vägmitt som bostadsbebyggelse kan uppföras vid enligt detaljplanen. Mottagaravstånd avser avståndet mellan bostadens fasad och vägmitt. Resultatet från beräkningen, baserat på ovan angiven indata, visar på en ekvivalentnivå på 56 (dBA) vid fasad, samt en maxnivå på 76 (dBA), se figur 12.

Beräkning av vägtrafikbuller Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.2.7. Trivector AB Sida 1	2020-09-15
---	------------

Tierps kommun, Fysisk planering, Samhällsbyggnad, Tierp

Objekt: **DP 1069 - Bondegatan**
 Beskrivning:
 Handläggare: Patrich Vikström
 Filnamn:

Resultat	
Ekvivalentnivå	
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 56
Maxnivå, Max 5% överskridanden per dygn	
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 76

Mottagarens höjd över marken (m): 2,0

Väg / vägelement	1
Antal fordon/dygn	3 486
Andel tunga fordon (%)	8
Medelhastighet (km/h)	50
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	50
Vägbredd köryta (m)	8,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	20,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Mjuk
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggingskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	--
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvillkor tunga/överskridande (%)	--
Bullertillskott ekv nivå (dBA)	56,0
Bullertillskott maxnivå (dBA)	75,7

Figur 12: Resultat av vägbullerberäkning. 56 (dBA) vid fasad, samt en maxnivå på 76 (dBA), vid ett mottagaravstånd på 20 meter från Gävlevägens vägmitt

Sammantaget bör bostadsbebyggelse kunna accepteras i planering och bygglovsgivning utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Det är ändå lämpligt att beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.

Om uteplats anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska minst en uteplats anordnas vid fasad som vetter bort från Gävlevägen. Utformning av uteplats regleras med planbestämmelse (f) på plankartan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det finns plats för ostörd uteplats i detaljplanen.

Bestämmelsen ställer inga krav på att uteplats måste anordnas.

Bestämmelsen innebär att om flera uteplatser anordnas i anslutning till bostadsbyggnad behöver minst en av dessa uppfylla kravet i bestämmelsen.

Verksamhetsbuller

Det finns inga verksamheter som kan medföra störning genom buller i anslutning till planområdet.

Brandpost och brandskydd

Lämpligtvis placeras en ny brandpost där Bondegatan ansluter mot

planområdet för att säkerställa tillgång till brandvatten vid en händelse i området. Närmare information om brandvatten finns att hämta i brandförsvarets vägledningsdokument *Brandförsörjning* som finns att hämta på www.uppsalabrandforsvar.se/insatsformaga.

Komplementbyggnader som kan uppföras nära fastighetsgräns, i detta fall minst en meter från fastighetsgräns, kan med gällande byggregler ställa följdkrav på tillkommande byggnader på intilliggande fastighet. I tabell 5:611 i Boverkets byggregler redovisas olika kombinationer av ytterväggar och skyddsavstånd.

Biotopskydd

I norra delen av planområdet, längs med Gävlevägen, står en rad av björkträd som enligt Länsstyrelsen kan utgöra en allé. Alléer som omfattas av följande definition är skyddade enligt det generella biotopskyddet (7 kap 11 § miljöbalken):

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare var en väg eller i ett övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år. Träd yngre än definitionen ovan kan även de omfattas av det generella biotopskyddet om de har planterats som kompensationsåtgärd för nedtagna vuxna träd.

Marken där den befintliga allén längs med Gävlevägen står planläggs som parkmark i syfte att bevara naturvärdena och säkerställa en buffert mellan tilltänkt byggnation om omkringliggande vägar.

Biotopskyddet är en förbudslagstiftning och det behövs särskilda skäl för att dispens ska kunna medges. Det är därför viktigt att byggnader placeras och utformas på sådant sätt att anläggningstekniska svårigheter inte uppstår på grund av träden när detaljplanen ska genomföras. Det är även viktigt att se till att träden inte tar skada vid markarbeten. Under avsnittet om planens genomförande finns mer att läsa om skydd av träd vid genomförande.

4.8. Trafik

Kollektivtrafik

De närmaste busshållplatserna finns längs med Gävlevägen. En hållplats finns intill Högbergsskolan, cirka 200 meter öster om planområdet, samt en intill Lidl, cirka 700 meter öster om planområdet. Hållplatserna trafikeras av

linjerna 510, 518 och 821 med avgångar mot bland annat Älvkarleby, Skärplinge, Söderfors och Uppsala. Cirka 750 meter nordöst om planområdet återfinns Tierps järnvägsstation som trafikeras av Upptåget och SJ med avgångar mot bland annat Gävle, Uppsala och Stockholm. Med bakgrund av detta bedöms tillgången till kollektivtrafik som god.

Trafiksituationen

Trafikmatning till planområdet sker från Bondegatan som sedan ansluter till Gävlevägen, varav båda är kommunala gator. Bondegatan trafikeras främst av boende i området eftersom att gatan inte erbjuder en naturlig passage för genomfartstrafik. Gävlevägen löper igenom köpingen och trafikeras av trafikanter med olika målpunkter i samhället. I nära anslutning till planområdet, på andra sidan av Gävlevägen, finns befintlig gång- och cykelväg som leder till köpingens centrala delar.

Planförslagens påverkan på trafik

Planförslaget möjliggör för upp till tre nya hushåll och bedöms inte medföra någon betydande ökning gällande antalet trafikrörelser i området.

Trafikåtgärder

En förlängning av befintlig lokalgata föreslås i detaljplanen. Förlängningen syftar till att erbjuda tillfart till de tilltänkta bostäderna och samtidigt knyta ihop gatunätet i området.

4.9. 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). Ansvar för att uppfylla tillgänglighetskraven inom kvartersmark och byggnader ligger hos byggherren. Ansvar för att uppfylla tillgänglighetskraven inom allmän platsmark ligger hos kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannaskap. Planområdet är planlagt sedan tidigare och har kommunalt huvudmannaskap i nuläget. Planområdet är beläget i Tierps köping och är anslutet till det allmänna vägnätet, terrängen inom planområdet är flack. Samhällsservice i form av skola, bibliotek, kollektivtrafik, dagligvaruhandel, och idrottsplats finns inom gångavstånd. Med bakgrund av detta bedöms tillgängligheten som god. Eftersom att planförslaget möjliggör för nya bostäder, kommer krav på tillgänglighet att ställas på tillkommande bebyggelse, till exempel

utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Byggherren ansvarar för att tillgänglighetskraven uppfylls och kommunen granskar att kraven uppfylls i samband med bygglovsansökan.

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.

Planområdet är beläget i nära anslutning till skola, förskola, lekplats, idrottsplats, samt kollektivtrafik. I närområdet finns god tillgång till naturområden. Det innebär att det finns lämpliga platser för lek, motion och utevistelse i närområdet, vilket plan- och bygglagen ställer krav på (2 kap. 7 § PBL).

4.10. Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att användningen för del av fastigheten Tierp 1:1 fortsatt kommer att regleras som park, i enlighet med gällande detaljplan (DP 161).

5. 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.

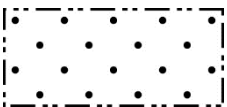
5.1. Användningsbestämmelser för kvartersmark

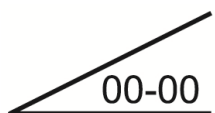
Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
B	Bostäder	Bestämmelsen bostäder (B) tillåter bebyggelse för bostäder av varaktig karaktär. Även gruppboendestyper och liknande typer av boenden får förekomma, så länge som vårdinslaget inte är för stort. Inom användningen tillåts även bostadskomplement av olika slag,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

5.2 Användningsbestämmelser för allmän platsmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
PARK	Park	Bestämmelsen PARK används för att reglera användningen där det föreslås grönområden som helt eller delvis är anlagda och kräver skötsel. Användningen PARK förutsätter skötsel av området enligt skötselplan eller enligt ortens sed. Huvudmannskapet inom allmän platsmark är kommunalt.

5.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
	Prickmark – marken får ej förses med byggnad.	Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Det kan vara av en anledning eller en kombination av anledningar, till exempel underjordiska ledningar, närhet till fastighetsgräns eller för att en byggnad skulle förhindra sikten vid en gata eller gatukorsning.
e1	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen reglerar hur mycket som får bebyggas. I detta fall är största byggnadsarea 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnadsarea (BYA) ska särskiljas mot bruttoarea (BTA).

		Planbestämmelsen anger byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken. Om fastighetens storlek förändras, till exempel vid avstyckning, gäller motsvarande procenttal den nya fastigheten.
e2	Minsta tomtstorlek	Bestämmelsen reglerar att minsta tillåtna tomtstorlek är 950 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa funktionella tomtstorlekar vid framtida avstyckning.
	Högsta byggnadshöjd i meter.	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd, i detta fall 4 meter. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna höjden. Byggnadshöjd ska särskiljas mot nockhöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger byggnadshöjd.
	Minsta och högsta tillåtna takvinkel	Bestämmelsen reglerar tillåten takvinkel för byggnader. I detta fall får takvinkeln vara mellan 25 och 45 grader.
p	Placeringsbestämmelse för byggnader.	Bestämmelsen reglerar att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad får dock placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att angivna avstånd upprätthålls även om kvartermarken delas in i flera fastigheter.
f	Utformningsbestämmelse för uteplats	Bestämmelsen reglerar att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas vid fasad som vetter bort från Gävlevägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det finns plats för ostörd uteplats. Bestämmelsen ställer inga krav på att uteplats måste anordnas. Bestämmelsen innebär att om flera uteplatser anordnas vid bostadsbyggnaden behöver minst en av dessa uppfylla kravet i bestämmelsen.
b	Utförandebestämmelse – källare får inte finnas.	Bestämmelsen reglerar att källare inte får finnas. Bestämmelsen syftar till att förhindra grundläggning som riskerar att försämra grundvattenkvaliteten.
n	Markens anordnande och vegetation	Bestämmelsen reglerar att endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa

		möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

5.4 Administrativa bestämmelser

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
u	Underjordiska ledningar	Den administrativa bestämmelsen betyder markreservat för underjordiska ledningar. Bestämmelsen brukar kombineras med egenskapsbestämmelsen <i>prickmark</i> för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningar.
Genomförande- tid	Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är den tidsrymd som inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark.	Huvudmannaskap innebär ett ansvar om att anlägga, sköta och underhålla allmän plats.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. Ett genomförande av planen kan komma att kräva separata tillstånd eller lov som inte är kopplade till planarbetet.

I egenskap av fastighetsägare ansvarar kommunen för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter inom planområdet i samband med genomförandet av detaljplanen. Efter genomförd förrättning är avsikten att de avstyckade bostadsfastigheterna ska säljas via den kommunala tomtkön. Kommunen ansvarar även för att bekosta nödvändig flytt av ledningar i samband med genomförandet av detaljplanen. Ett exploateringsavtal har inte tecknats under planskedet.

6.2. Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen ska därmed svara för anläggande, skötsel och underhåll av

allmän platsmark. Områden som i detaljplanen regleras som allmän plats skall på begäran av berörd fastighetsägare lösas in av kommunen.

6.3. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen DP 1069 – Bondegatan 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.

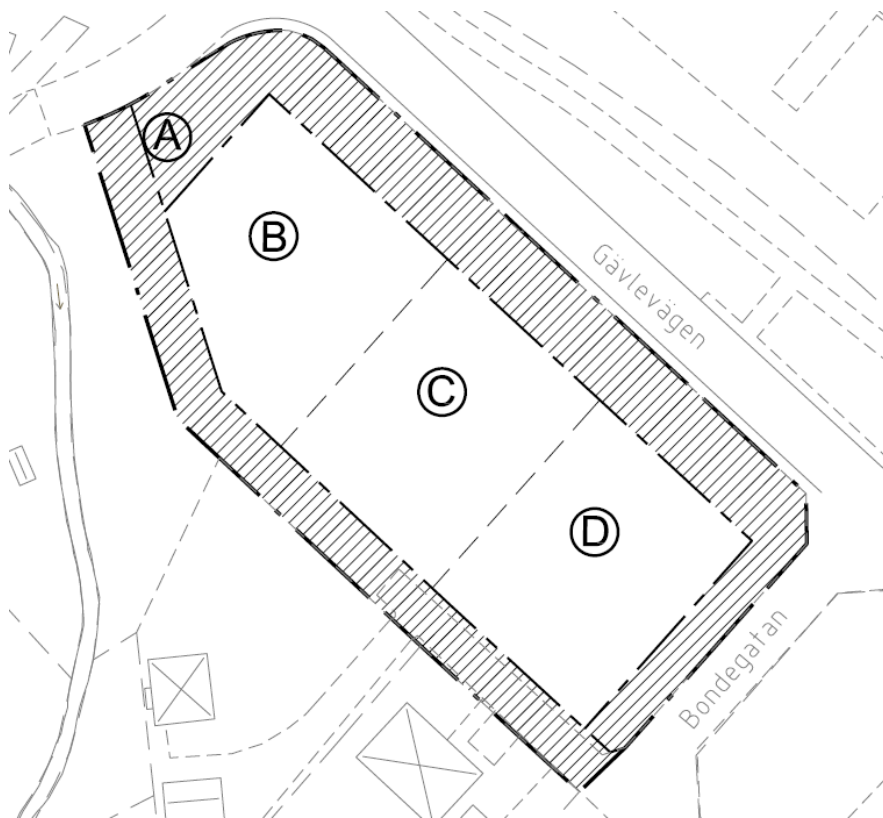
6.4. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning avser alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning provas i en lantmåteriförrättning av lantmåterimyndigheten. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för nybildning av fastigheter inom planområdet genom avstyckning från den kommunalägda fastigheten Tierp 1:1. Den sökande till åtgärden står för förrättningskostnaden. Lantmäteriet kan besluta om fördelning av förrättningskostnader.

Nedan följer en illustration över föreslagen fastighetsbildning inom planområdet vid genomförande av detaljplanen, se figur 13. Därefter följer en beskrivande text.



Figur 13: Förslag på framtida fastighetsindelning inom planområdet. Notera att illustrationen endast visar ytor och inte planbestämmelser och är tänkt att fundera som stöd vid genomförandet av detaljplanen.

Föreslagen fastighetsindelning innebär att område A (skrafferad yta) som utgörs av allmän platsmark – park och allmän platsmark – gata föreslås kvarstå inom den kommunala fastigheten Tierp 1:1.

Område B, C, D utgörs av kvartersmark för bostäder och föreslås bilda nya fastigheter genom avstyckning från den kommunala fastigheten Tierp 1:1. Föreslagen indelning ger tre nya bostadsfastigheter om ca 1000 kvadratmeter vardera. Förslaget innebär att tillfart till område B, C och D kan anordnas från den del av område A som planläggs som allmän platsmark – gata.

Nedan följer en illustration över möjlig placering av byggnader utifrån på den föreslagen fastighetsindelning, se figur 14.



Figur 14: Förslag på placering av byggnader utifrån föreslagen fastighetsindelning.

Observera att redovisade föreslag endast är tänkt att fungera som stöd vid ett genomförande av detaljplanen och inte är bindande. Planområdet kan således komma utformas på ett annat sätt om så bedöms lämpligt.

Flytt av ledningar vid genomförande

I samband med genomförande av detaljplanen behöver några befintliga ledningsdragningar flyttas. Det rör sig om en underjordisk fiberledning och en luftburen ledning som löper inom det område som planläggs som kvartersmark för bostäder. Undanflyttningsåtgärder av ledningar i samband med genomförandet ska bekostas av fastighetsägaren och ske i samråd med ledningshavaren.

Ledningsrätt

Markreservat för underjordiska ledningar är markerade med ett ”u” på plankartan. Ett markreservat innebär dock inte en automatisk ledningsrätt att använda avsett område. I samband med förrättning vid genomförandet av detaljplanen bör en ledningsrätt, alternativt ett servitut, skapas för att trygga rättigheten för ledningshavaren att använda det avsedda området.

Gemensamhetsanläggning

I samband med genomförandet av detaljplanen finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning är en rättighet för de fastigheter som har andelar i anläggningen. En gemensamhetsanläggning syftar till att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse. Det kan exempelvis röra sig om vägar, parkeringsplatser eller garage, vatten- och avloppsanläggningar, med mera. När en gemensamhetsanläggning inrättas beslutas vad som ska ingå i anläggningen, samt hur deltagande fastigheter tillsammans ska anlägga, förvalta och fördela konsterna för den gemensamma anläggningen. Berörda fastighetsägare ansöker om inrättandet av gemensamhetsanläggning till lantmäterimyndigheten och sökande till åtgärden står för kostnaden.

Skydd av alléträd vid genomförande

I norra delen av planområdet, längs med Gävlevägen, står en rad av björkträd som enligt Länsstyrelsen kan utgöra en allé och därmed omfattas av det generella biotopskyddet. Under avsnittet 4.7. *Miljö, hälsa och risk* finns mer att läsa om alléträden och biotopskyddet.

För att skydda träden vid ett genomförande är det viktigt att byggnader placeras och utformas på sådant sätt att anläggningstekniska svårigheter inte uppstår på grund av träden när detaljplanen ska genomföras.

För att undvika att träden skadas vid markarbeten och utvecklas till riskträd är det viktigt att visa hänsyn till såväl stam som rötter. Träd kan skadas på flera sätt vid arbeten, bland annat genom att rötter grävs av och påverkar trädets stabilitet. Om marken runt trädet kompakteras av tunga fordon minskar möjligheterna för de finare rötterna att ta upp syre. Länsstyrelsens publikation *Skydda träden vid markarbeten* ger nyttiga råd och riktlinjer för undvika skador på träd vid markarbeten.

7. EKONOMISKA FRÅGOR

7.1. Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen. Ekonomisk ersättning för att täcka kostnaderna för planläggning tas ut i form av en planavgift enligt gällande plan- och bygglovstaxa i samband med att lov beviljas.

Lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter i samband med genomförandet av detaljplanen bekostas av kommunen i egenskap av fastighetsägare. Kommunen bekostar även nödvändig flytt av ledningar i samband med genomförandet.

Intäkter för kommunen genereras vid en försäljning av de avstyckade bostadsfastigheterna via kommunens tomtkö.

8. FORTSATT PLANARBETE

8.1. 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	andra/tredje kvartalet 2020
Granskning	fjärde kvartalet 2020
Antagande i kommunstyrelsen	första kvartalet 2021
Laga kraft	första kvartalet 2021

Medverkande kommunala tjänstemän

Patrich Vikström, planarkitekt

Taija Lindfors, kommunekolog