

**Detaljplan:** DP 1077 – Siggbo handelsområde etapp 2

**Dnr:** EDP 2023.1798

**Datum:** 2025-11-13

**Handläggare:** Markus Norbäck



# PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

## DP 1077 – Siggbo handelsområde, etapp 2

### DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Tierp 1:123, Tierp 1:119  
samt del av fastigheterna Tierp 1:1 och Tierp 4:140  
Tierps kommun

## Tillhörande handlingar

- Plankarta, 2025-11-13
- Planbeskrivning, 2025-11-13
- Samrådsredogörelse 1, 2024-12-02, samrådsredogörelse 2 2025-10-17
- Granskningsutlåtande 1, 2025-03-05, granskningsutlåtande 2 2025-11-13
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-02-26
- Fastighetsförteckning, 2025-08-06
- Dagvattenutredning, Sweco 2024-11-20
- Naturvärdesinventering, Sweco 2024-08-30
- Trafikutredning PM, Sweco 2024-11-27
- Riskutredning farligt gods, Tyréns AB 2024-11-27
- Artskyddsutredning, Sweco 2024-11-13

## Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Erik Hidman (uppdragsledare) och Erica Välimaa (planarkitekt) från Sweco på uppdrag av Prisma Properties AB. Kommunens planhandläggare har varit Markus Norbäck och Emma Andersson.

# Innehållsförteckning

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>INLEDNING.....</b>                         | <b>5</b>  |
| Bakgrund och syfte .....                      | 5         |
| Huvuddrag.....                                | 5         |
| Läsanvisning .....                            | 5         |
| <b>PLANOMRÅDET .....</b>                      | <b>7</b>  |
| Geografiskt läge .....                        | 7         |
| Areal.....                                    | 7         |
| Markägförhållanden.....                       | 7         |
| Markanvändning .....                          | 7         |
| Alternativa lokaliseringar.....               | 9         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>      | <b>12</b> |
| Vision.....                                   | 12        |
| Översiktsplan .....                           | 12        |
| Detaljplan.....                               | 12        |
| Planprogram.....                              | 13        |
| <b>MILJÖPÅVERKAN .....</b>                    | <b>14</b> |
| Avvägning mot miljöbalken.....                | 14        |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan ..... | 14        |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b> | <b>15</b> |
| Bebyggelse- och omgivning.....                | 15        |
| Natur .....                                   | 15        |
| Geotekniska förhållanden .....                | 18        |
| Dagvatten och miljö kvalitetsnormer .....     | 19        |
| Miljö, hälsa, skydd och risk .....            | 23        |
| Trafiksituation.....                          | 25        |
| Kollektivtrafik.....                          | 27        |
| Samhällsservice.....                          | 27        |
| Riksintressen .....                           | 27        |
| Kulturmiljöregleringar .....                  | 28        |
| Naturmiljöregleringar.....                    | 28        |
| Sociala aspekter.....                         | 28        |
| <b>PLANBESTÄMMELSER .....</b>                 | <b>30</b> |
| <b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>             | <b>33</b> |
| Nollalternativ .....                          | 33        |
| Organisatoriska frågor.....                   | 33        |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 33 |
| Tekniska frågor .....           | 34 |
| Ekonomiska frågor.....          | 37 |
| Exploateringsavtal.....         | 37 |
| Tidplan .....                   | 39 |

# INLEDNING

## Bakgrund och syfte

### *Bakgrund*

Under 2017 antogs detaljplanen Siggbo handelsområde (DP 1055), vars syfte var att skapa förutsättningar för en utvidgning av Tierps köping genom att möjliggöra för ett handelsområde i direkt anslutning till den planerade stadsdelen Siggbo. Planen har sedan dess genomförts och kan ses som en första etapp av det planprogram (antaget 2015-10-20) som tidigare tagits fram för Siggbo. Förutom handelsområde inkluderar planprogrammet en företagspark och Siggbo trädgårdsstad.

### *Syfte*

Syftet med denna detaljplan är att skapa förutsättningar för en utökning av det handelsområde som tidigare uppförts. Redan befintligt handelsområde inkluderas i den nya detaljplanen med avsikt att skapa ett sammanhållet framtida handelsområde.

### *SAMRÅD 2*

Planförslaget har bedrivits hela vägen fram till ett antagande. Planförslaget har genom planprocessen för utökad förfarande prövats fram till ett antagande. Tidigare planeringsunderlag, utredningar och ställningstaganden finns därmed framtagna och biläggs ärendet. Syftet med ett nytt samråd och en ny granskning är därför avgränsat till att säkerställa att planförslaget är väl förankrat och uppfyller krav angående underrättelse till kända sakägare enligt plan- och bygglagen. Planförslaget bedrivs enligt utökad förfarande.

## Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från dagens markanvändning:

- Den sydöstra delen av området utgörs idag av brukad jordbruksmark och skogsmark men föreslås i planen i huvudsak regleras som handel (**H**), kontor (**K**) och verksamheter (**Z**).
- Den nordvästra delen av planområdet är idag reglerad som handel (**H**), kontor (**K**) och verksamheter (**Z**) och föreslås få samma regleringar i den nya detaljplanen.
- Längst i sydost föreslås användningen centrum (**C**), detta för att möjliggöra för restaurang, detaljhandel eller liknande.
- På två ställen inom planområdet möjliggörs för tekniska anläggningar (**E**), detta för att möjliggöra anläggandet av bland annat en transformatorstation.
- Syftet med att ta fram en ny detaljplan för både befintligt handelsområde i nordväst och utökningen i sydväst är för att länka samman de båda områdena till ett handelsområde. Detta görs framför allt för att möjliggöra en gemensam interngata samt gemensam dagvattenhantering.

## Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Bestämmelserna i detaljplanen utgör ramar för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden.

## Plankarta

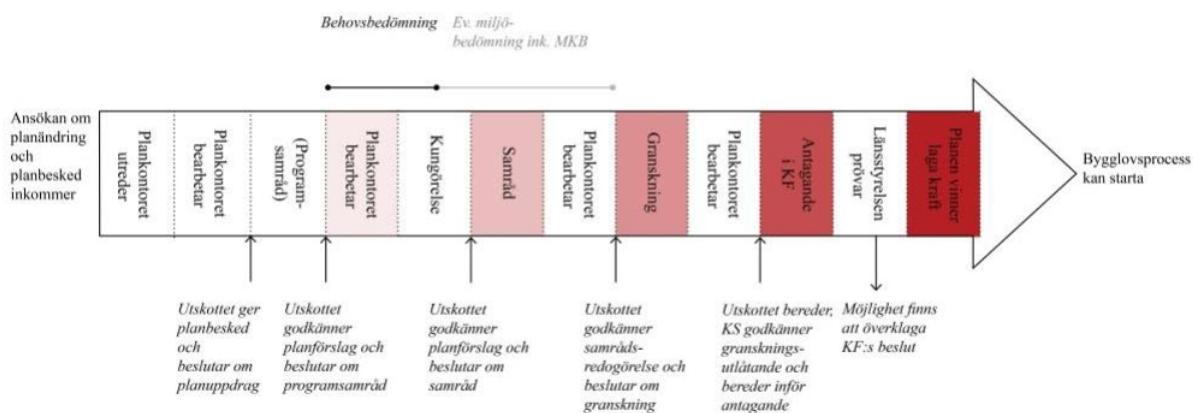
Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och den handling som främst utgör grunden för kommande bygglovsprövning.

## Planbeskrivning

Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som detaljplanen möjliggör. Planbeskrivningen ska även verka som ett stöd i tolkningen av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som detaljplanens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla samt säkerställa planens genomförande och på så sätt verka som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter med mera efter det att detaljplanen har fått laga kraft.

## Planprocessen

Planarbetet handläggs efter utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen bedöms huvudsakligen vara förenlig med översiktsplanens övergripande intentioner, men har samtidigt inte ett tydligt stöd gällande den specifika mark som tas i anspråk. Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk och bedöms därför vara av betydande intresse för allmänheten. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt samråd med Länsstyrelsen och innefattar därför ingen miljökonsekvensbeskrivning. För en bild av planprocessen vid utökat förfarande, se Figur 1.



Figur 1: Planprocessen för utökat förfarande i Tierps kommun.

# PLANOMRÅDET

## Geografiskt läge

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Tierps köping, se Figur 2. Planområdet ligger sydost om rondellen vilka vägarna länsväg 292 och Industrigatan ansluter till. Nordost om planområdet, på andra sidan lv 292, ligger området Siggbo Trädgårdsstad, vars detaljplan fick laga kraft 2018-07-05. Trädgårdsstadens första etapper, Triangelparken och Södra villorna, är under utveckling vid denna detaljplans framtagande. Omkring 600 meter sydväst om planområdet återfinns E4:an.



Figur 2. Plangräns markerad med svart streckad linje

## Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 8 hektar.

## Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Tierp 1:123, Tierp 1:119 samt del av fastigheterna Tierp 1:1 och Tierp 4:140. Tierp 1:1 är idag i kommunal ägo och övriga fastigheter är privatägda.

## Markanvändning

### Handelsområde

Den nordvästra delen av planområdet utgörs idag av ett nyligen uppfört handelsområde, vars detaljplan tillåter handel, kontor och verksamheter. Aktuell detaljplan ämnar inkludera detta befintliga handelsområde med syfte att skapa ett sammanhållet framtida handelsområde.

### Jordbruksmark

Förutom handelsområdet utgörs planområdet till stor del av öppen och brukad jordbruksmark. Planförslaget möjliggör för ett ianspråktagande av jordbruksmarken med bakgrund av att Tierps

kommun befinner sig i en stark utvecklings- och expansionsfas men med stor brist på byggbar mark inom både köpingen och kommunen som helhet. Lokaliseringsprövningen som tagits fram i samband med detta planärende visar på en bedömning att en fortsatt utveckling av det befintliga handelsområdet i Siggbo har bäst förutsättningar att fungera som ett tätortsnära handelsområde. Lokaliseringen innebär en naturlig utbyggnad av köpingen där befintlig infrastruktur kan användas samt ett nytt avslut av tätorten mot det stora odlingslandskapet.

### Naturmiljö och skyddade områden

I planområdets sydvästra del finns en skogsdunge som planen tar i anspråk. Naturvärden för skogsdungen, tillsammans den ängsmark den tillhör, har granskats i en naturvärdesinventering som genomförts under planarbetet. Planbeskrivningen redogör för denna i ett senare avsnitt.

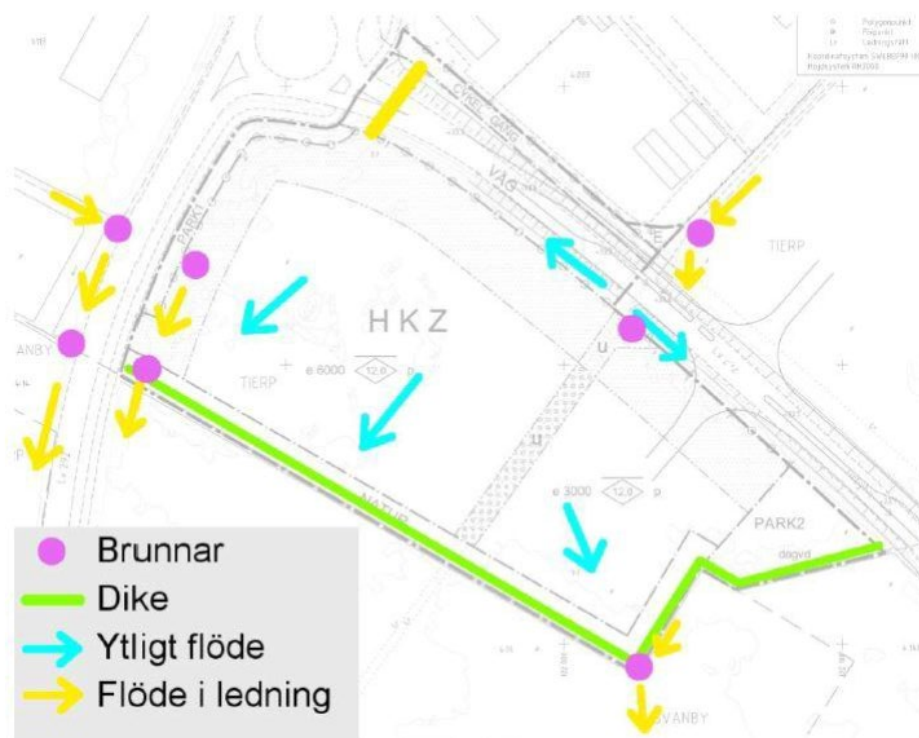
Mitt i planområdet, omgiven av jordbruksmark, finns även en mindre åkerholme. Åkerholmar är ofta artrika miljöer och omfattas av det generella biotopskyddet. Även denna har granskats i samband med naturvärdesinventeringen och dispens för att ta bort åkerholmen har sökts inför antagandet av planen.

### Diken och damm för dagvatten

Runt det befintliga handelsområdet går idag ett dike i enlighet med Figur 3. Detta dike hanterar handelsområdets vattenflöden som samlas upp i en damm utmed lv 292 för rening och fördröjning innan det leds vidare under länsvägen och vidare mot Siggbobäcken.

Tillhörande befintlig jordbruksmark finns idag ett utbrett dikesnät för avvattning.

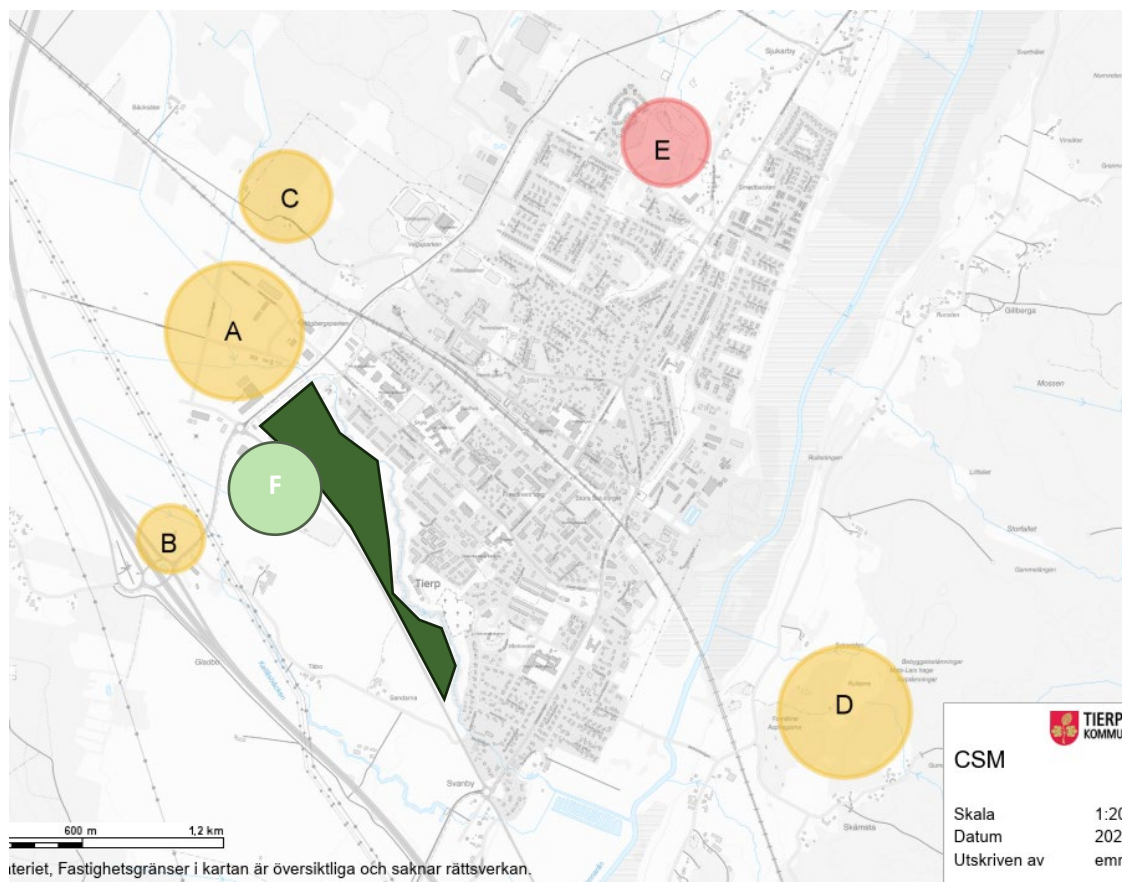
Utmed lv 292 går Trafikverkets diken för avvattning av länsvägen, vilka sköts av Trafikverket. I planen tas hänsyn till att dessa diken inte ska påverkas av den föreslagna framtida markanvändningen.



Figur 3. Ungefärligt utplacerade brunnar, diken och ledningar som identifierades vid platsbesöket och uppskattade flödesriktningar. Figur tagen från dagvattenutredningen för etapp 1, WSP.

## Alternativa lokaliseringar

I samband med detaljplanen har en lokaliseringsprövning gjorts för att utreda alternativ till att utöka handelsområde på jordbruksmark. Sex alternativ testades, enligt Figur 4.



Tabell 1: Bedömning av alternativa lokaliseringar.

|                                                    | A                                                                                                                                                                                | B                                                                                                                                                  | C                                          | D                                                 | E                                                       | F                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nuvarande markanvändning</b>                    | Delvis H – Handel.<br><br>Ej planlagd jordbruksmark behöver tas i anspråk för att rymma tänkt program.                                                                           | Delvis H – Sällan-köpshandel, Z - verksamheter, Jordbruksmark.<br><br>Ej planlagd jordbruksmark behöver tas i anspråk för att rymma tänkt program. | Skogsmark                                  | Skogsmark                                         | Jordbruksmark                                           | Delvis H, Z, K i västra delen av området, jordbruksmark i östra.<br><br>Ej planlagd jordbruksmark behöver tas i anspråk för att rymma tänkt program. |
| <b>Kommentar markanvändning</b>                    | Planlagd och tillgänglig mark är fragmenterad.<br><br>Behövs kompletterande detaljplan för att rymma tänkt program.                                                              | Planlagd mark räcker ej för tänkt utbyggnad.                                                                                                       | Detaljplan behövs.                         | Detaljplan behövs.                                | Detaljplan behövs.                                      | Planlagd mark är redan fullt utbyggd.<br><br>Behövs kompletterande detaljplan för att rymma tänkt program.                                           |
| <b>Fornlämningar</b>                               | Inga kända                                                                                                                                                                       | Inga kända                                                                                                                                         | Inga kända                                 | Flertal att ta hänsyn till                        | Flertal                                                 | Inga kända                                                                                                                                           |
| <b>Närhet till E4</b>                              | Nära men något svårorienterat. Nära industrigatan som är viktig tillfartsled mot E4:an                                                                                           | Väldigt tillgängligt                                                                                                                               | Avsides, svårorienterat                    | Inte tillgängligt sett från E4:an                 | Inte tillgängligt sett från E4:an                       | Nära och synlig, bra orientering, tillgängligt utmed 292 som är viktig regional tillfartsled till E4.                                                |
| <b>Närhet till Tierp tätort</b>                    |                                                                                                                                                                                  | Avstånd från Tierp tätort, motstånd för invånare att ta sig dit.                                                                                   |                                            |                                                   |                                                         |                                                                                                                                                      |
| <b>Möjlighet att gå och cykla</b>                  | Nära tätort men passager genom verksamhetsområdet ger visst motstånd för GC                                                                                                      | Cykelbana finns utmed Iv 292. Ligger avsides.                                                                                                      | Inget utbyggt GC-nät. Ligger lite avsides. | Avsides utan GC-koppling                          | God tillgång till GC-nät, närhet till centrala köpingen | I en framtida situation med utbyggnad av trädgårds-staden är placeringen väl integrerad med bostäder och Tierp centrum.                              |
| <b>Möjlighet använda befintlig infrastruktur</b>   | Gator redan anlagda                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    | Behöver ny tillfartsväg från Industrivägen | Behöver ny tillfartsväg, gissningsvis från Iv 292 | Behöver med sannolikhet tillfartsväg från Industrivägen | Lv292 bedöms ha god kapacitet                                                                                                                        |
| <b>Möjlighet till sammanhängande handelsområde</b> | Inga synergier med befintligt handelsområde i Siggbo.<br><br>Ökat transportarbete mellan två och fler målpunkter för handel beroende på tillgänglig mark i befintlig detaljplan. | Ligger avsides men relaterar till andra handels- och verksamhetsområden.                                                                           | Ligger avsides                             | Ligger avsides                                    | Ligger avsides                                          | Goda möjligheter till sammanhängande handelsområde där varje resa kan innebära flera butiksstopp                                                     |

|                                   |                                                                                                                                                       |                                                                 |                                                   |                                                   |                                                        |                                                                                                                              |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Riksintressen</b>              | Relaterar till Riksintresse Tierpslätten, ej inom riksintresse.                                                                                       | Relaterar till Riksintresse Tierpslätten, ej inom riksintresse. | Inga                                              | Inga                                              | Inga                                                   | Relaterar till Riksintresse Tierpslätten, ej inom riksintresse.                                                              |
| <b>Enlighet med översiktsplan</b> | Del av den redan planlagda delen nämns som utredningsområde för utbyggnad i ÖP.<br><br>Platsen innebär en utökning av Tierp köping vilket ÖP stödjer. | Redan planlagda delar nämns som utvecklingsområde i ÖP.         | Utpekats som utredningsområde för utbyggnad i ÖP. | Utpekats som utredningsområde för utbyggnad i ÖP. | Utpekats inte som utredningsområde för utbyggnad i ÖP. | Utpekats inte som utredningsområde för utbyggnad i ÖP.<br><br>Platsen innebär en utökning av Tierp köping vilket ÖP stödjer. |

Den samlade bedömningen är att lokalisering F bäst uppfyller de kriterier som ställts upp för lokaliseringsprövningen. För samtliga alternativ behövs nya detaljplaner. De tre lokaliseringar som ligger bäst till vad gäller kommunikationer, att det är en utbyggnad av köpingen samt att det finns synergier med andra handelsområden (lokalisering A, B och F), innebär samtliga att jordbruksmark behöver tas i anspråk.

Bedömningen är att lokalisering F har bäst förutsättningar att fungera som ett tätortsnära handelsområde i och med trädgårdsstadens utbyggnad på andra sidan lv 292. Efter trädgårdsstadens färdigställande kommer detta område att vara väl integrerat med Tierp tätort, endast en kilometer fågelvägen från centrala köpingen. Lokaliseringen innebär även en naturlig utbyggnad av köpingen där befintlig infrastruktur kan användas samt ett nytt avslut av tätorten mot det stora odlingslandskapet. Lokaliseringen är också tillgänglig ur ett regionalt perspektiv eftersom många passerar till och från på- och avfarten till E4, orienterbarheten är god. På så vis har lokaliseringen god potential att minska handelsresor till Uppsala och Gävle.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Vision

Detaljplanen är förenlig med kommunens vision utifrån: *Livsarenan, Affärsarenan* och *Utvecklingsarenan*.

## Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan (*ÖP 2010-2030*) beskrivs en fortsatt utveckling av Tierps köping som eftersträvarsvärd och en prioriterad utvecklingsort där planberedskapen skall vara god.

Aktuellt planområde inte är utpekade som ett utredningsområde i Tierps köping och översiktsplanen beskriver att utveckling av handel ska ske i köpingen, inte som externhandel. Under arbetet med framtagandet av detaljplanen *DP 1055 – Siggbo handelsområde*, det befintliga handelsområdet inom planområdet och en del av det godkända planprogrammet för Siggbo, gjordes bedömningen att detaljplanen inte ansågs utgöra externhandel. Handelsområdet ska i stället ses som en fortsatt utvidgning av Tierps köping då det innebär en fortsättning av Sydvästra industriområdet och att det utgör en del av den kommande stadsdelen Siggbo. Detsamma gäller för detta planförslag, vilket ämnar vidareutveckla det befintliga handelsområdet.

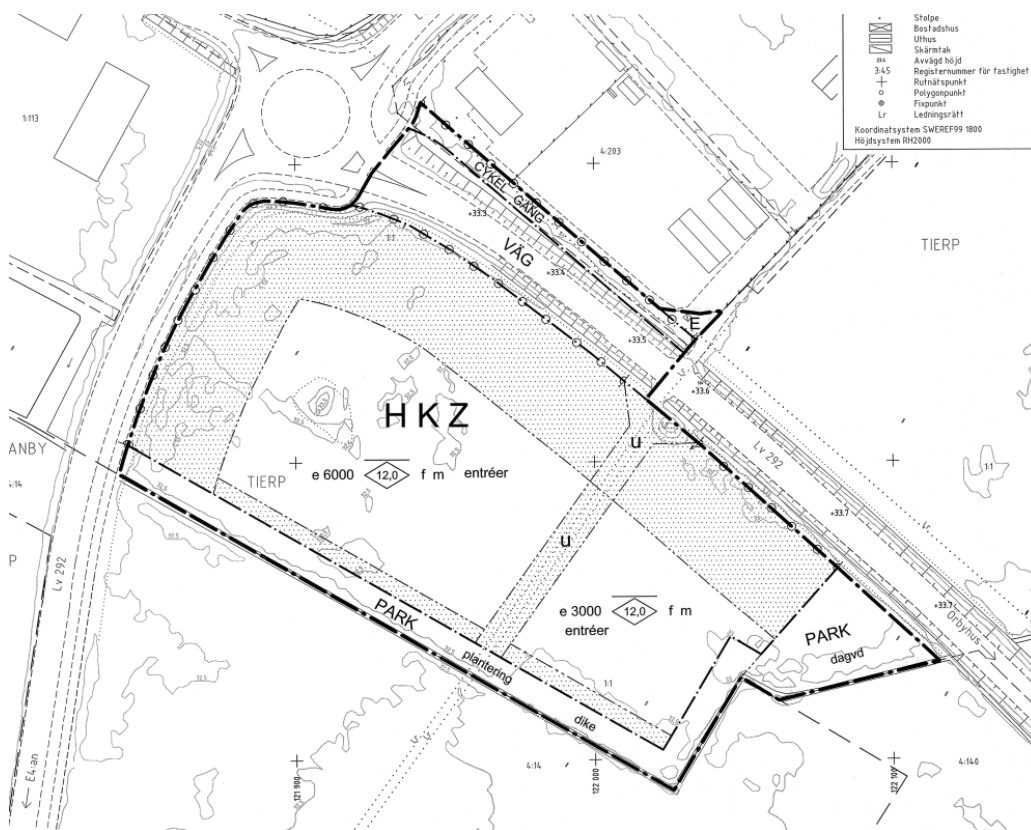
Planförslaget möjliggör för ett utökat handelsområde som tillsammans med det underliggande planprogrammets övriga områden innebär en samlad utbyggnad av köpingen. Översiktsplanens generella rekommendationer anger att ny bebyggelse ska samlokaliseras med befintlig för att skapa förutsättningar för en god kommunal och kommersiell service.

Genomförandet av planen innebär att bebyggelse kommer att ske på jordbruksmark, något som enligt översiktsplanen bör undvikas och som i övrigt innebär att planen anses vara av större allmänintresse.

Sammantaget bedöms planen att gå i linje med översiktsplanens övergripande intentioner men att det samtidigt inte finns tydligt stöd i utvecklingen av den specifika platsen då den både markeras som landsbygd och tar jordbruksmark i anspråk. Detaljplanen handläggs därför med ett utökat förfarande.

## Detaljplan

För den nordvästra delen av aktuellt planområde, den del som redan är bebyggd, gäller idag detaljplan DP1055 (laga kraft 2017-05-03), se Figur 5. Detaljplanen anger en markanvändning för handel, kontor och verksamheter. Taknockshöjden regleras till 12 meter. Utmed lv292 anger detaljplanen en zon på 40 meter med prickmark med avseende på risk kopplat till att lv292 är primär transportled för farligt gods. Inom detta område bör inte människor uppehålla sig varför inte parkbänkar eller liknande inte bör uppföras här. Detaljplanen anger att denna zon bäst lämpar sig för parkering.



Figur 5. Utdrag ut plankartan för DP1055.

Den sydöstra delen av det nuvarande planområdet (jordbruksmarken och skogsdungen) berörs inte av någon tidigare detaljplan.

Området norr om länsväg 292 (del av fastigheten Tierp 4:203) är sedan tidigare reglerat i detaljplan 1037 som u-område och prickmark. Genomförandetiden för DP1037 löper ut 2027 då detaljplanen fått laga kraft 2012-10-22.

Området nordost om länsväg 292 (del av fastigheten Tierp 1:1) är sedan tidigare reglerat i detaljplan 1036. Genomförandetiden för DP1036 löper ut 2028 då detaljplanen fått laga kraft 2018-07-05.

Under ovan nämnda detaljplaners genomförandetid får inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag från detta är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen eller om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

Om aktuell detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

## Planprogram

Planprogrammet för Siggboområdet som godkändes 2015-10-20 § 141 ligger delvis till grund för det fortsatta planarbetet. Planprogrammet föreslår uppmot 250 bostäder uppfört i trädgårdsstadskarakter samt för ett mindre handelsområde söder om väg 292, vilken är den del av detta planområde som redan är bebyggt.

# 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 kapitlet 6 §.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan är enligt 6 kapitlet 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. Undersökningen kan genomföras i samband med plansamrådet.

### Kommunens ställningstagande

Utifrån genomförd undersökning har kommunen i samråd med Länsstyrelsen bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms kunna hantera dessa frågor, någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte i samband med detaljplanen.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Bebyggelse- och omgivning

### Handelsområdet

Befintligt handelsområde i planens nordvästra del är idag reglerat för handel (**H**), kontor (**K**) och verksamheter (**Z**) och kan anses vara fullt utbyggt. I DP 1055 finns en möjlighet till ytterligare exploatering av cirka 1800 m<sup>2</sup> byggnadsarea men ytanspråk för logistik och personalparkering begränsar denna möjlighet i praktiken. Taknockshöjden begränsas i befintlig detaljplan till 12 meter, källare förbjuds då det finns risk för översvämning och färdigt golv regleras av samma anledning att ligga på +33,5 möh (RH2000).

I enlighet med befintlig detaljplan föreslås den nya planen förses med användningarna handel (**H**), kontor (**K**) och verksamheter (**Z**). Utöver detta föreslår detaljplanen användningen centrum (**C**) i sydöstra delen av planområdet. Anledningen till användningen är att möjliggöra för restaurang, detaljhandel med mera. Exploateringstalen för den befintliga delen av handelsområdet blir oförändrade med en del på 6000 m<sup>2</sup> och en del på 3000 m<sup>2</sup>. Den nya delen av planen medger en tillåten byggnadsarea på 14 000 m<sup>2</sup> för områden med användningarna HKZ samt 1200 m<sup>2</sup> för området med användningen C i planområdets sydöstra del. Sammanlagt blir det ett exploateringstal på 24 200 m<sup>2</sup> i den nya planen.

I enlighet med DP1055 föreslås en taknockshöjd på 12 meter samt att källare inte får byggas på grund av översvämningssrisker. Vidare regleras högsta totalhöjd till 15 meter för att säkerställa att eventuella pyloner eller skyltar visar hänsyn gentemot Siggbo trädgårdsstad och området i stort. Golv föreslås regleras till att ligga på minst +33,5 möh (RH2000) i enlighet med DP1055.

### Utformning

Inga utformningsbestämmelser för byggnader införs i detaljplanen men det är viktigt att den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till dess lokalisering i köpingen. I skriften *"Kulturmiljöer i Tierps kommun"*, framtagen av Upplandsmuseet och Tierps kommun, framkommer att vid exploatering i värdefulla landskapsavsnitt bör en utformning som inte visuellt tar plats väljas, till exempel fasader i matta jordfärger. Planområdet utgör en viktig entré till köpingen för besökare från E4:an. Förslagsvis bör trafik- och lasttytor döljas av en byggnadsdel, trädridå eller likande mot E4:an och länsväg 292.

## Natur

### Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I samband med tidigare detaljplan för det befintliga handelsområdet (DP1055) undersöktes detta tillsammans med Länsstyrelsen i Uppsala. Slutsatsen var att arkeologisk utredning inte behövde genomföras eftersom det inte påhittats några fynd anläggandet av lv 292. Det hittades inte heller några fynd vid genomförandet av etapp 1 för Siggbo handelsområde.

Om eventuella fornfynd eller okända fornlämningar påträffas i samband med arbeten i området ska arbetet omedelbart avbrytas, och anmälan göras till Länsstyrelsen i Uppsala län.

### Åkerholme – generella biotopskyddet

Strax sydost om befintligt handelsområde återfinns en mindre åkerholme, vilken omfattas av det generella biotopskyddet. Denna åkerholme föreslås i planen att tas bort och de buskar som utgör

holmen föreslås flyttas till det parkområde som ska anläggas längs med dikeskanten i de sydligaste delarna av planen. Genom anläggandet av det sju meter breda parkområdet längs diket skapas förutsättningar för en högre biologisk mångfald då jordbruksmarken idag brukas fram till dikets kant. I samråd med kommunekologen görs bedömningen att de parkområden som föreslås i planen anses vara tillräckliga ur kompensationssynpunkt för borttagandet av åkerholmen. Dispens för att ta bort åkerholmen har sökts inför antagandet av planen.

### Skogsdunge

Enligt Naturvärdesinventering (Sweco, 2024) bedöms den befintliga skogsdungen i planområdets södra del erhålla naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. Planförslaget är framtaget för att spara så mycket av skogsdungen som möjligt, för att behålla naturvärden men även för att behålla en ridå mellan handelsområdet och jordbruksmarken.

Genom anläggandet av det sju meter breda parkområdet längs diket skapas även förutsättningar för kompensation av biologisk mångfald då jordbruksmarken idag brukas fram till dikets kant. I samråd med kommunekologen görs bedömningen att de parkområden som föreslås i planen anses vara tillräckliga inte bara för att kompensera för åkerholmen, men också som kompensationsåtgärd för den del av skogsdungen som försvinner i och med planläggandet.

### Artskydd

Naturvärdesinventeringen (Sweco, 2024) påträffade tio värdearter varav sju typiska arter som utgjort grund för bedömningen av de påträffade naturvärdesbiotoperna. Alla noterades inom skogsdungen. Två fridlysta arter, tvåblad och gullviva, påträffades med allmänna till rikliga förekomster. Den rödlistade arten klasefibbla (NT) påträffade förekomma allmänt inom en mindre yta.

Inga invasiva arter har påträffats inom området vid inventeringen.

Enligt Naturvärdesinventering (Sweco, 2024) har det även registrerats fåglar inom planområdet, se Tabell 2.

**Tabell 2.** Artlista med kända naturvårdsarter inom förstudieområdet. Till varje art följer en beskrivning av eventuell rödlistning inom parentes (), fridlysning, samt om det är en typisk art för en biotop. Alla fågelarter är fridlysta, och samtliga i denna tabell har noterats med häckningskriterium samt ingår eventuellt i fågeldirektivets bilaga 1 (FD) och/eller är prioriterade i skogsvårdslagen (SVL).

|                                    |                                                                        |                                     |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Björktrast (NT)</b><br>Fridlyst | <b>Brun kärrhök</b><br>Fridlyst<br>FD                                  | <b>Buskskvätta (NT)</b><br>Fridlyst |
| <b>Fiskmås (NT)</b><br>Fridlyst    | <b>Gråkråka</b><br>Fridlyst                                            | <b>Grönfink (EN)</b><br>Fridlyst    |
| <b>Gulsparr (NT)</b><br>Fridlyst   | <b>Kornknarr (NT)</b><br>Fridlyst<br>FD<br>Typisk art i 6410 fuktängar | <b>Rörsångare (NT)</b><br>Fridlyst  |
| <b>Stare (VU)</b><br>Fridlyst      | <b>Tornseglare (EN)</b><br>Fridlyst<br>SVL                             |                                     |

Inför granskning har det genomförts en artskyddsutredning (Sweco, 2024). Syftet med utredningen är att bedöma planens påverkan på kärlväxterna tvåblad och gullviva, och om projektet riskerar att komma i konflikt med fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen. Tvåblad är fridlyst enligt

8 § artskyddsförordningen och gullviva är fridlyst enligt 9 § inom hela Sverige samt enligt 8 § i Örebro, Halland och Skåne län. Ingen av arterna tvåblad eller gullviva är rödlistade.

Större delen av ytan där tvåblad och gullviva finns noterade kommer att tas i anspråk vid ett genomförande av planen, se Figur 6. För tvåblad och gullviva innebär det att större delen av populationen inom ytan riskerar att försvinna då exploateringen innebär att individer dödas. För tvåblad bedöms det finnas en risk för att hela populationen inom ytan försvinner. Andelen tillgänglig och potentiell livsmiljö kommer att minska då området utanför habitatet för de båda arterna består av åkermark och urbana miljöer med hårdgjorda ytor. Den delen av naturvärdesbiotopen som kommer att utgöra grönyta kan fortsättningsvis utgöra habitat för arterna om skogen lämnas orörd. Anpassad skötsel av grönytan kan öka förutsättningarna för båda arterna att finnas kvar.



Figur 6. Kartan visar yta som ska exploateras inom planområdet. Blå heldragen linje visar yta som kommer att tas i anspråk. Blåsträckt yta visar intrånget inom den identifierade naturvärdesbiotopen (orange polygon) med förekomsten av tvåblad och gullviva. Den orangea delen som inte är blåsträckt utgör den del av den nuvarande skogsdungen som säkerställs i planen med användningsbestämmelsen NATUR.

Enligt artskyddsutredningen (Sweco, 2024) är arten tvåblad livskraftig nationellt och allmänt förekommande på regional och lokal nivå. Planområdet ligger inom ett kärnområde för artens utbredningsområde och populationen bedöms vara en relativt isolerad del av den lokala populationen, med mindre spridningsmöjligheter då omkringliggande landskap utgörs av urbana miljöer och åkermark. Gullviva är livskraftig inom sitt naturliga utbredningsområde och allmän på nationell nivå. Arten är allmänt förekommande inom Uppsala län och bedöms vara livskraftig även på lokalnivå.

Enligt den nationella tolkningen av de nationella fridlysningsbestämmelserna § 8 och 9 ska påverkan på bevarandestatus bedömas på populationsnivå. Arterna ska kunna finnas kvar inom sitt naturliga utbredningsområde, vilket inte innebär ett individskydd eller att varje enskilt bestånd måste bevaras så länge syftet med fridlysningsbestämmelserna uppnås (Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen, 2024).

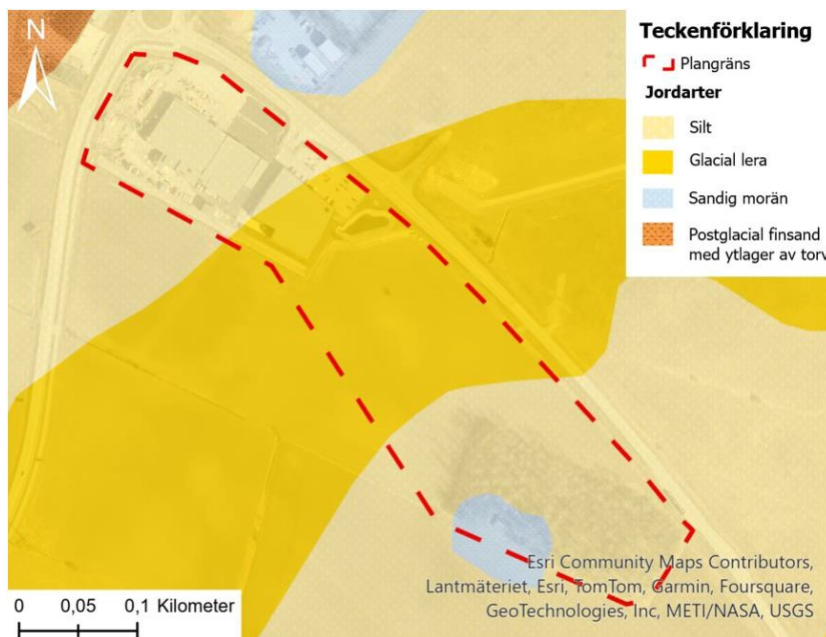
Utifrån ovan beskrivna förutsättningar gör Artskyddsutredningen (Sweco, 2024) bedömningen att genomförandet av planen inte innebär någon negativ påverkan på den lokala populationen av tvåblad och gullviva, och därmed inte heller påverkar arternas bevarandestatus negativt, vare sig lokalt, regional eller nationellt.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka den lokala populationen som avses i artskyddsutredningen (Sweco 2024). Kommunen gör däremot bedömningen att genomförandet kan ha viss påverkan på populationen inom planområdet och dess närområde eftersom majoriteten av populationen kan försvinna vid exploatering. Området som planläggs som park är avsedd för kompensationsåtgärder för de naturvärden som vid ett genomförande eventuellt påverkas av detaljplanen. Fridlysta arter har ett starkt lagskydd och omlokalisering av populationen av fridlysta arter inom planområdet rekommenderas som kompensationsåtgärd. Dispens för att flytta populationen ska sökas hos länsstyrelsen inför genomförandet av planen.

## Geotekniska förhållanden

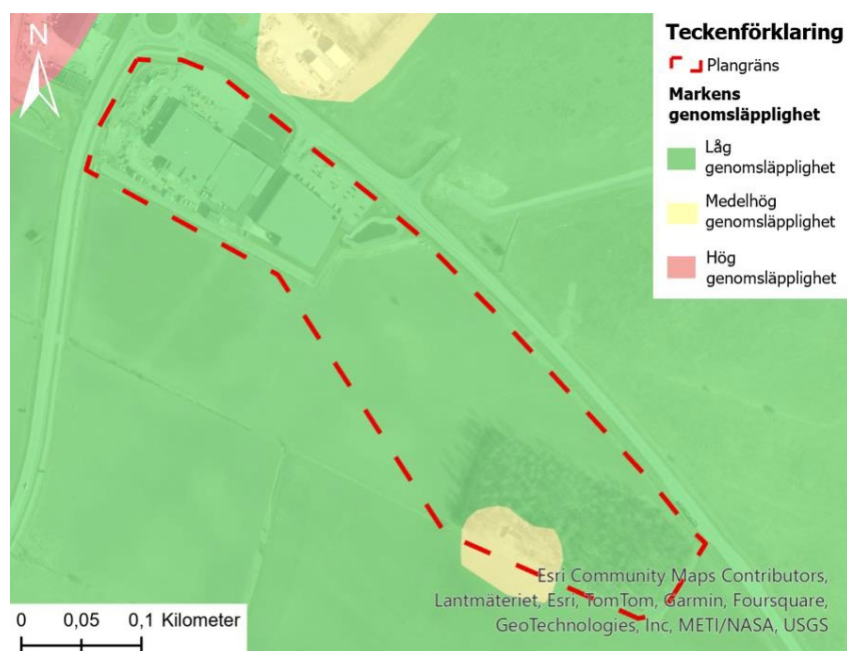
### Jordarter

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta består jordarterna inom planområdet av silt och glacial lera. En mindre del av södra delen av planområdet utgörs av sandig morän, se Figur 7. Jordarterna har enligt kartvisaren en uppskattad mäktighet på mellan tre och 20 meter.



Figur 7. Jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU). Kartan är hämtad från SGU:s visningstjänst för jordarter 1:25 000 – 1:100 000.

Då silt och lera har en låg genomsläpplighet anses planområdet ha låg möjlighet till infiltration och perkolation till underliggande mark, se Figur 8.



Figur 8. Kartan är hämtad från SGU:s visningstjänst för jordarternas genomsläpplighet.

Eftersom marken i planområdet har låg infiltration och är vattenmättad, förbjuds källare i detaljplanen.

### Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) är planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon.

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

## Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

### Riktlinjer för dagvattenhanteringen

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

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

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, och dagvattnet kommer således behöva kopplas till närliggande diken.

I samband med planen har det gjorts en dagvattenutredning (Sweco, 2024) för hela planområdet. Syftet med utredningen var att utreda och redovisa planområdets förutsättningar för dagvattenhantering före och efter exploatering. Utredningen redovisar områdets topografi, avrinningsområden och lågområden, samt beräknar och presenterar dagvattenflöden och föroreningstransporten före och efter exploatering.

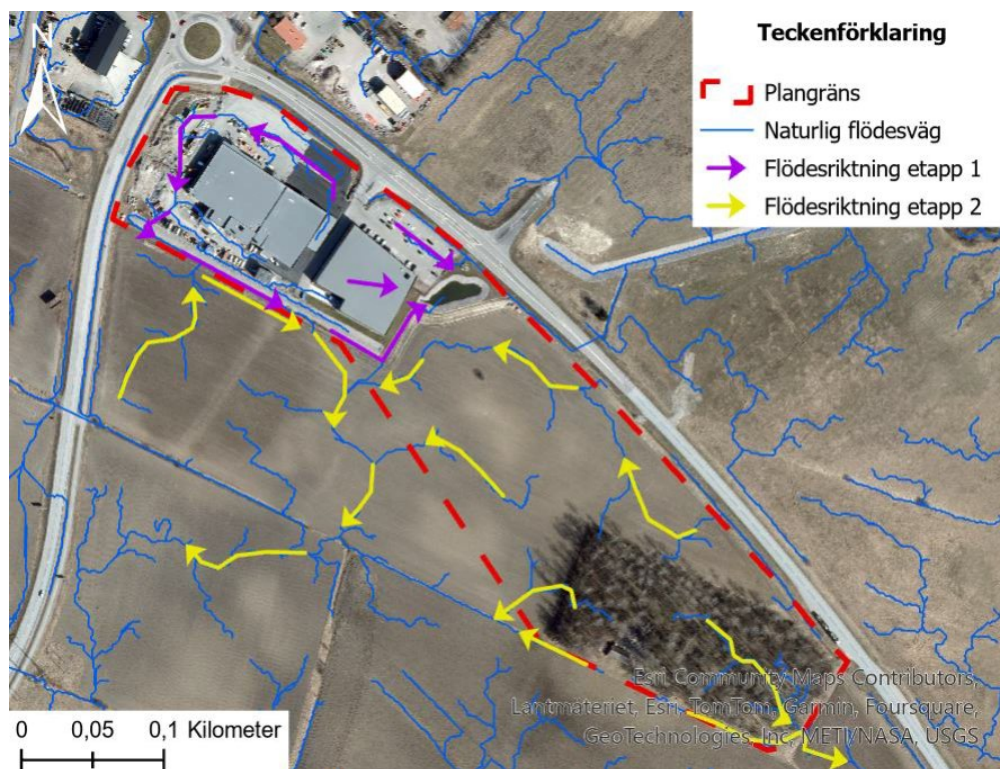
Utöver detta presenterar utredningen alternativ till systemlösning för den infartsväg som planeras koppla samman det befintliga handelsområdet (etapp 1) med det nya (etapp 2). Då infarten planeras gå över en befintlig dagvattendamm har ett antal alternativ utretts som systemlösning:

- en flytt av dagvattenhantering/befintlig damm
- om hela områdets dagvatten kan hanteras genom en gemensam dagvattenanläggning
- eller om flera anläggningar behövs inom planområdet.

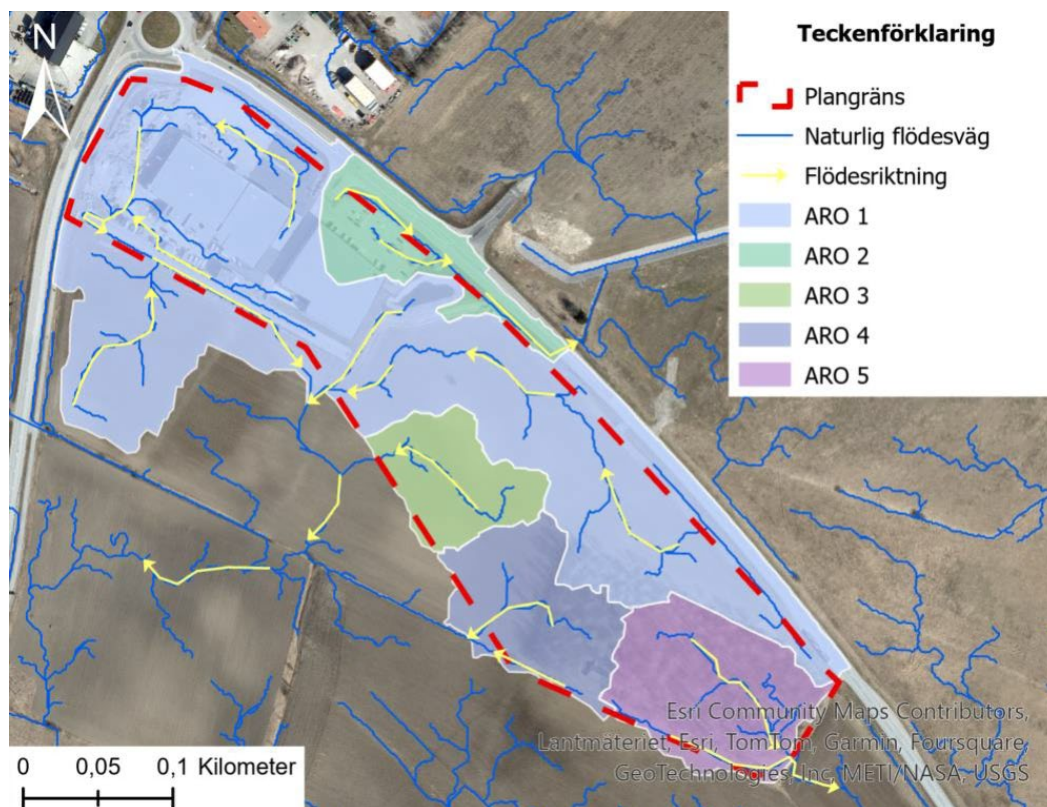
Utredningen beskriver även avrinningsvägar vid skyfall och eventuell påverkan på närliggande områden. Vidare bedömer utredningen om den planerade exploateringen påverkar närliggande recipients möjlighet att uppnå de beslutade miljö kvalitetsnormerna (MKN) i framtiden.

Dagvatten från etapp 1 avvattnas idag genom ett befintligt dike som går längs planområdets västra kant. Diket leder sedan vattnet åt sydost till en dagvattendamm, se Figur 9. Etapp 1 ligger inom avrinningsområde ARO 1 (cirka 6,5 ha stort) och ARO 2 (cirka 0,7 ha stort), se Figur 10.

I etapp 2 finns flera ytliga flödesvägar och området avvattnas åt väst, sydväst och sydöst. Även södra delen av området ligger inom avrinningsområde ARO 1 och ARO 2. Områdets sydligaste del ligger inom avrinningsområdena ARO 3 (cirka 0,7 ha stort), ARO 4 (cirka 1 ha stort) och ARO 5 (cirka 1,2 ha stort), se Figur 9 för den ytliga avrinningen från området och Figur 9 för avrinningsområden inom planområdet.



Figur 9. Flödesvägar genom planområdet. Ortofoto © Lantmäteriet.



Figur 10. Avrinningsområden till planområdet. Ortofoto © Lantmäteriet.

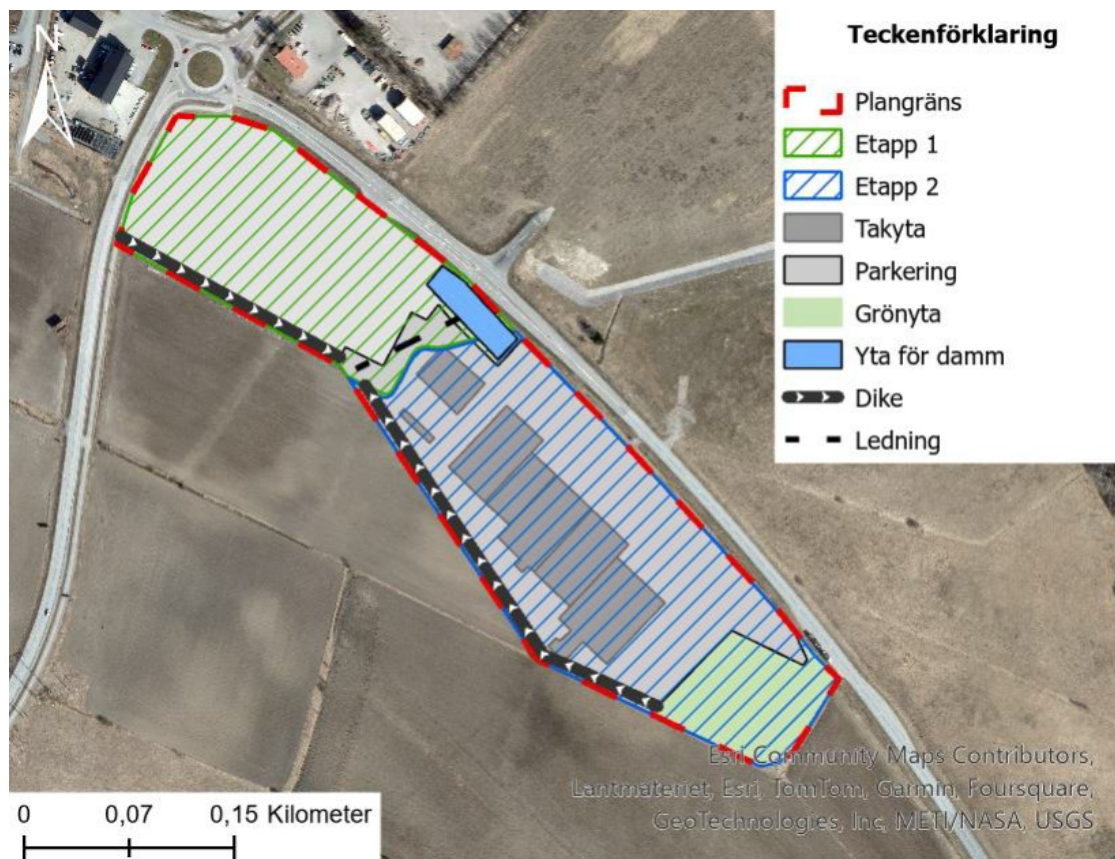
När dagvattenutredningen genomfördes fanns det inga uppgifter om grundvattennivåer i planområdet. Grundvattennivåerna har stor betydelse vid utformning av planområdet, planering av byggnader och anläggning av dagvattenanläggningar.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer andelen grönyta minska och andelen hårdgjorda ytor öka inom planområdet. Planområdets planerade markanvändning kommer att leda till ökade dagvattenflöden och föroreningsmängder, vilket innebär att fördröjande och renande dagvattenåtgärder krävs.

#### *Förslag på dagvattenhantering*

Den befintliga dammen för den norra delen (etapp 1) föreslås flyttas och göras om så att den rymmer fördröjningsvolymen för hela planområdet på 1700 m<sup>3</sup>, se föreslagen placering i Figur 11. Placeringen är fördelaktigt då dammen kan ha kvar utloppet till det befintliga diket norr om lv 292. Dagvattenlösningarna för planområdet dimensioneras så att de kan fördröja och rena dagvatten vid ett 10-årsregn. Utloppsledningens kapacitet behöver utredas vidare i detaljprojektering.

Dagvatten från etapp 1 föreslås fortsatt avvattnas via brunnar och ledningsnät till den nya dammen och via ett makadamdike söder om befintliga verksamheter. Diket som går upp till den befintliga dammen idag behöver kulverteras på en del av sträckan (mellan etapp 1 och 2). Dagvatten från södra delen (etapp 2) föreslås avrinna till ett makadamdike i bakkant av planområdet som leder vattnet till dammen via tidigare föreslagen kulvert mellan etapperna. Detta säkerställs i plankartan genom användningen PARK och bestämmelser för dike och plantering. Utformningen på kulverten utreds vidare i detaljprojektering.



Figur 11. Förslag på placering av anläggningar för dagvattenhantering inom planområdet. Ortofoto © Lantmateriet.

Dagvatten från norra delen av etapp 2 föreslås avvattnas via brunnar och ledningsnät till dammen. En ytterligare åtgärd skulle vara att avvattna parkeringsytan via trädplanteringar med skelettjordar som via dräneringsledningar/ledningsnät avleds till dammen. Genom föreslagen dagvattendamm kan erforderlig fördröjningsvolym och god rening uppnås enligt dagvattenutredningen. Ytterligare rening antas även ske genom föreslagna diken och vid eventuella skelettjordar.

Dammens utlopp sker även fortsättningsvis under lv 292 till befintligt dike norr om vägen. Då dammens utlopp föreslås ske norrut bedöms inget markavvattningsföretag påverkas av planområdets avvattning.

### Recipient och MKN

Vatten från planområdet avrinner via diken i cirka två kilometer innan det når recipienten Tämnrån: Rocknöbäcken till Enstabäcken (EU-id SE669222-159509), vilken är en klassad vattenförekomst.

Statusklassningen är uppbyggd av olika kvalitetsfaktorer, vilka i sin tur består av olika parametrar. Den ekologiska statusen klassificeras efter bedömning av statusen på de biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna.

Denna del av Tämnrån bedöms ha en måttlig ekologisk status till följd av övergödning (på grund av näringsämnen och/eller kiselalger) och konnektivitet och morfologi. Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status år 2033. Tämnrån uppnår ej god kemisk status enligt nu gällande förvaltningscykel 3 år 2017 - 2021 (VISS 2024).

Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av att vattendraget är förorenat av kvicksilver/kvicksilverföreningar, och bromerad difenyleter som sprids genom atmosfärisk deposition. Dessa halter överskrider i alla Sveriges vattenförekomster enligt bedömning av Havs- och vattenmyndigheten.

Övriga påverkanskällor för vattendragets kemiska status är att Tämnrån har problem med bland annat övergödning, miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Miljökvalitetsnormen är satt till god kemisk ytvattenstatus, se statusklassningen i tabellen nedan.

| Vattenkategori: Vattendrag | Tämnrån<br>EU-ID: SE669222-159509 |                           |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Statusklassning            | Kvalitetskrav                     | Miljökvalitetsnorm        |
| Ekologisk status           | Måttlig                           | God ekologisk status 2023 |
| Kemisk status              | Uppnår ej god                     | God kemisk ytvattenstatus |

Tabellen visar en sammanställning av ytvattenförekomstens ekologiska och kemiska status samt beslutat miljökvalitetsnorm (VISS, 2024).

Dagvatten från planområdet kommer att avledas till recipienten Tämnrån: Rocknöbäcken till Enstabäcken, efter fördröjning och rening. Enligt dagvattenutredningen kommer planområdets dagvattenutsläpp inte påverka recipientens konnektivitet och morfologi, då planområdet ligger flera kilometer från recipienten. Då recipienten är påverkad av övergödning är det positivt att föroreningsberäkningarna efter rening visar att mängden kväve minskar jämfört med före exploatering.

Utifrån att föreslagna dagvattenåtgärder (eller motsvarande) anläggs, bedöms Tämnrån: Rocknöbäcken till Enstabäckens möjlighet att uppnå dess miljökvalitetsnormer inte att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Dagvatten från planområdet når Arvidsbo vattenskyddsområde och vattenskyddsområdena Frebro och Västland efter att ha renats och fördröjts inom planområdet och sedan transporterats i öppen dikesfära, vilket är positivt då ytterligare rening kan uppnås. Dagvattenutsläppet från planområdet bedöms inte heller påverka vattenskyddsområdena utifrån detta och utifrån att de ligger så pass långt nedströms.

## Miljö, hälsa, skydd och risk

### Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

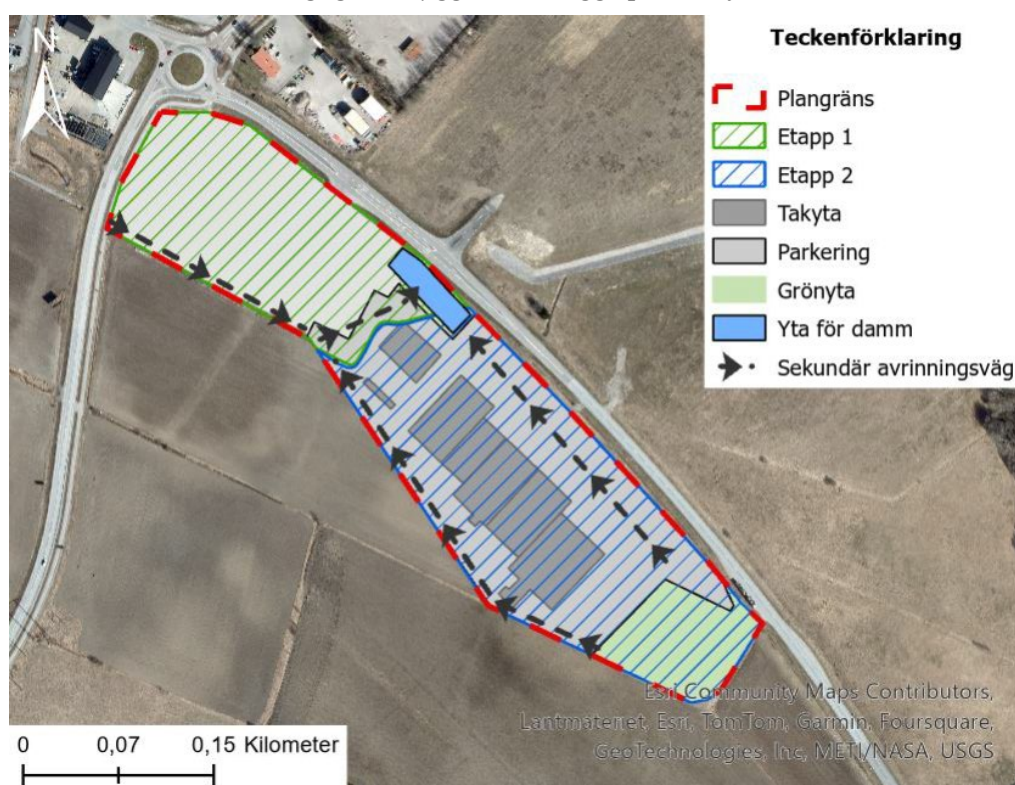
### Översvämning och skyfallshantering

Enligt Tierps vattentjänstplan (2024) skall avrinning från en tomt eller ett markområde inte öka efter exploatering, vilket betyder att utflödet av dagvatten från planområdet efter exploatering fördröjs och stryps till motsvarande utflöde som planområdet har med nuvarande markanvändning. Beräkningen är baserad på rinntiden och det dimensionerande flödet inom området.

För planområdet väljs återkomsttiden 10 år för beräkning av fördröjningsvolym då planområdet ligger i utkanten av Tierp och kan anses ligga inom gles bostadsbebyggelse.

En väl genomtänkt höjdsättning är viktigt för att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar. För att uppnå en god höjdsättning bör byggnader alltid placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor, med mera) vilket medför att vatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt i händelse av att dagvattenssystemets maxkapacitet överskrids. Dessa ytliga vägar för vatten är det som benämns sekundära avrinningsvägar och kan med fördel placeras i lågstråk i befintlig terräng. Föreslagna diken och körbanorna i parkeringsytorna föreslås utgöra lågstråk och höjdsätts så att vatten vid skyfall avrinner mot föreslagen damm, se Figur 12.

Vid planering av exploateringen är det viktigt att markens höjdsättning utförs så att det inte påverkar det befintliga handelsområdet i etapp 1. Inom hela planområdet är marken generellt flack. För att varken byggnaderna i etapp 1 och 2 skall påverkas av ett skyfall från planerad exploatering behöver höjdsättningen samordnas och planeras så att de befintliga och planerade byggnadernas färdiga golvnivåer ligger ett par decimeter över planerade lågstråk. Detta säkerställs i plankartan med bestämmelsen **b<sub>1</sub>** – *Färdigt golv i byggnad ska ligga på en höjd om minst +33,5 möh (RH2000)*.



Figur 12. Figuren visar rekommenderade sekundära avrinningsvägar vid skyfall, dvs. lågstråk och lutningar i terrängen där stora volymer vatten kan avrinna. Ortofoto © Lantmäteriet.

För att förhindra att vatten rinner mot huskropp rekommenderar Svenskt Vattens publikation P105 ett avstånd på tre meter med en lutning på 1:20 (5 %). Förslaget innebär en utkastare på cirka 20 centimeter i kombination med att marken närmast fasaden hårdgörs för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Marklutningen rekommenderas därefter till cirka 1–2 % för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden. Ingångar till byggnader bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa innan det rinner över de tröskelnivåer som finns på vattnets väg ut ur planområdet.

Vid skyfall behöver vatten kunna transportera sig genom planområdet via vägar och diken för att sedan avledas till planerad damm. För att varken byggnaderna i etapp 1 eller 2 ska påverkas av ett skyfall från planerad exploatering behöver höjdsättningen samordnas och planeras så att de befintliga och planerade byggnadernas färdiga golvnivåer ligger högre än lågstråken.

Ingen översvämningsrisk eller anledning till vidare modellering/utredning bedöms finnas.

### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

### **Transport av farligt gods**

Länsväg 292, vilken sträcker sig längs med planområdets nordvästliga och nordöstliga sidor, är primär transportled för farligt gods. Under arbetet med planprogrammet för Siggboområdet och tidigare detaljplan för den befintliga delen av handelsområdet framkom att bebyggelse inte bör ske inom ett avstånd av 40 meter från vägen. I samband med framtagandet av planprogram genomfördes en riskanalys (av Tyréns AB 2014-05-05). Resultatet av analysen visar att ett minsta skyddsavstånd till vägen är 60 meter för bostadsbebyggelse och 40 meter för mindre känslig bebyggelse så som exempelvis verksamhetslokaler och handel. Riskanalysen upplyser också om att en eventuell skyddsvall kan behöva uppföras för att minska risken för avåkningsavstånd och pölbrand.

Eftersom kommunen i samband med att aktuell detaljplan ställdes ut på granskning ansökte om en hastighetssänkning utmed länsväg 292 från 70 och 80 km/h till 50 km/h gjordes en ny riskutredning (Sweco 2024-11-27) i syfte att förstå behovet av avåkningsskydd, exempelvis skyddsvall. Den nya utredningen räknade på en hastighetssänkning till både 50 km/h och 70 km/h utmed hela sträckan för planområdet. Bedömningen i utredningen är att om hastigheten sänks till 50km/h eller till 70 km/h kan handelsområdet uppföras utan krav på riskreducerande åtgärder, förutsatt att ett bebyggelsefritt område om 12 respektive 25 meter från vägkant lämnas. Vidare bedömer utredningen det som rimligt att riskreducerande åtgärder implementeras i byggnaderna och som minskar följderna vid skada. Exempelvis att friskluftsintag placeras på tak eller sida bort från länsväg 292 och att byggnader ska ha utrymningsväg som vetter bort från vägen.

I plankartan regleras att ventilation och utrymningsvägar ska vara vända bort från lv 292. Vidare förses området som ligger inom 40 meter från vägen med prickmark och korsmark för att förhindra att byggnader uppförs inom området. Parkering kan lämpligen anläggas inom de prickmarkerade eller korsmarkerade områdena, dock bör inte parkbänkar eller liknade strukturer som uppmanar till vistelse uppföras här med tanke på risk.

### **Räddningstjänst**

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna ställas upp inom 50 meter från respektive byggnadsentré.

### **Buller**

Bedömningen är att planområdet inte påverkar omgivningen vad gäller buller. Planens tänkta markanvändning kan ej heller ses som känsligt för buller.

## **Trafiksituation**

### **Trafikrörelser**

Området kopplas idag till länsväg 292 med en befintlig in- och utfart. Utformningen av lv 292 har anpassats med ett cirka 35-40 meter långt vänstersvängskörfält för norrgående trafik. Vidare används in- och utfarten av såväl besökare, som personal och leveranser vilket innebär särskilda krav på svängradier. Lv 292 utgör ett av det primära vägnätet för transporter av farligt gods.

Nordväst om planområdet finns idag en cirkulationsplats som binder samman lv 292 och Industrigatan. Norr om handelsområdet trafikeras lv 292 av cirka 3 250 fordon per dygn. Väster om

området ökar trafikflödet till cirka 5 700 fordon per dygn. Både lv 292 och Industrigatan ägs och förvaltas av Trafikverket.

Lv 292 är idag reglerad till 70 kilometer i timmen för att söder om befintligt handelsområde övergå till 80 kilometer i timmen.

Ett genomförande av planförslaget medför en trafikökning inom planområdet och dess närhet. I den trafikutredning (Sweco, 2024) som har gjorts i samband med planen antas 80% använda bil för att ta sig till området. Vidare bedömer utredningen att förväntad trafikallsträng vid genomförandet av planen resulterar i cirka 2600 fordon per dygn (ÅDT). Trafikflödena på lv 292 antas därmed att öka med cirka 40% tillsammans med den generella trafikuppräknings.

För att hantera det ökade trafikflödet föreslår trafikutredningen (Sweco, 2024) att befintlig in- och utfart kompletteras med en ny sydöst om den befintlig infarten. Den nya in- och utfarten har studerats och föreslås få ett vänstersvängfält likt befintlig infart. En översiktlig utformning har tagits fram baserat på Vägar och gators utformning samt anpassad efter typfordon LBN samt LPS. Detaljplanen säkerställer att tillräckligt stor yta av användningen VÄG dedikeras i plankartan enligt framtagna utformning.

Det ökade trafikflödet tillsammans med ny bebyggelse och flera nya korsningspunkter mot lv 292 innebär att hastighetsregleringen enligt Trafik PM bör justeras ned för att säkerställa god trafiksäkerhet. I samband med aktuell detaljplans granskningskede ansökte Tierps kommun om en hastighetssänkning av lv 292 utmed hela planområdet till 50 km/h. 2025-01-24 godkände Trafikverket Mellersta regionen kommunens ansökan om hastighetssänkning till 70 km/h, men anser att den lokala trafikföreskriften ska meddelas när det nya området Siggbo handelsområde är utbyggt och den nya in- och utfarten är klar.

Eftersom riskutredningen (Sweco 2024-11-27) bedömde att en sänkning av hastigheten till 70 km/h innebär att handelsområdet kan uppföras utan krav på riskreducerande åtgärder, förutsatt att ett bebyggelsefritt område om 12 respektive 25 meter från väggkant lämnas. Detta säkerställs i detaljplanen genom att marken närmast lv 292 dels inte får förses med byggnad, dels endast får bebyggas med parkering inklusive laddstolpar och anläggningar som krävs för laddstolparnas funktion, kundvagnsgarage, skyltar och plantering inklusive skelettjor.

Vidare säkerställs trafiksäkerheten gällande skyltning genom planbestämmelse **f<sub>1</sub>** - *Bildväxlande reklamskyltar får inte uppföras i riktning mot lv 292*. Trafikverket vill där till yttra sig över alla skyltar som riktar sig till trafikanter inom Trafikverkets väghållarskap för att bedöma skyltarnas effekt på trafiksäkerheten.

### Gång- och cykel

Utmed lv 292 och Industrigatan finns idag en kombinerad gång- och cykelbana som ansluter till befintligt externhandelsområde från väst. Norrut kopplar stråket mot de centrala delarna av Tierp. Sedan tidigare detaljplan DP1055 är det planlagt för en ny gång- och cykelbana utmed lv 292 på motsatt sida av handelsområdet som är tänkt att förbinda övergången vid rondellen med den nya trädgårdsstaden nordost om handelsområdet. Inom externhandelsområdet saknas idag gång- och cykelbanor helt.

Planförslaget innebär att behovet att ta sig mellan de olika handelslokalerna ökar inom planområdet och därmed även förflyttningar till fots. Inom ytorna med användningarna handel (**H**), kontor (**K**) och verksamheter (**Z**) möjliggör detaljplanen för anläggandet av gångbanor längs med fasaderna mot lv 292 men även på andra platser inom handelsområdet.

Den befintliga gång- och cykelvägen i planens norra del ska användas för övergång. Trafikutredningen föreslår även att den norra gång- och cykelkopplingen kompletteras med ytterligare en passage över lv 292 i södra delen av området. Plankartan möjliggör för en sådan koppling vid den nya infarten i syfte att säkerställa att aktuell detaljplan inte hindrar en sådan utveckling om behovet skulle uppstå i framtiden. Denna koppling kommer dock inte anläggas vid planens antagande.

### **Varutransporter**

Inom området sker lastning och lossning idag på lastkajer som finns söder om byggnaderna.

För de tillkommande byggnaderna ska lastning anordnas söder om byggnaderna, i enlighet med det befintliga handelsområdet. Körvägen till dessa lastkajer är från den nya södra in- och utfarten. Den befintliga in- och utfarten används som utfart för leveransfordon. Den nya in- och utfarten bör därför utformas efter dimensionerande fordon (Lbn). I plankartan finns en planbestämmelse som anger att entréer inte får placeras mot u-område för att varutransporter ska kunna ske så säkert som möjligt.

### **Parkering**

Personalparkering inom området finns idag söder om byggnaderna medan besöksparkeringen är placerad norr om byggnaderna intill lv 292.

Parkering för besökare och verksamheternas behov ska även framledes ordnas inom den egna fastigheten. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till att området utgör en utvidgning av köpingen och inte ett externt handelsområde. Angöring till området förväntas således även kunna ske genom gång och cykel samt kollektivt resande. Besöksparkeringar ska ordnas norr om byggnaderna mot lv 292 och yta för detta säkerställs i plankartan i form av prickmark och korsmark. Totalt förväntas cirka 420 parkeringsplatser inom området.

Användningsbestämmelsen (**Z**) inkluderar tekniska anläggningar som kompletterar verksamheterna, till exempel en transformatorstation kopplad till en laddstation. Detaljplanen möjliggör även för detta på områden med användningsbestämmelsen (**E**).

Vid anläggning av en transformatorstation bör ett utrymme om 10x10 meter beaktas för att säkerställa utrymningsvägar när dörrarna på nätstationen är öppna, samt för att upprätthålla säkra avstånd till parkerade bilar och andra hinder.

### **Kollektivtrafik**

Planområdets enda busshållplats ligger i områdets nordvästra del utmed Industrigatan, cirka 500 meter från planområdets sydöstra del. Hållplatsen trafikeras av bussar mot Söderfors. Med byte vid Tierp station finns möjlighet att ta sig vidare till bland annat Älvkarleby och Skärplinge. Möjligheten att ta sig till och från planområdet med kollektivtrafik får i sammanhanget bedömas som god. Planförslaget innebär inga förändringar avseende kollektivtrafik.

### **Samhällsservice**

Planområdet är beläget i de sydvästra delarna av Tierps köping med ett avstånd på omkring en kilometer till järnvägsstationen. Planområdets lokalisering medför således att tillgången till samhällsservice är god. Planområdet kommer även medföra att köping och kommunen som helhet kan få ett utökat serviceutbud när det kommer till handel. I ett regionalt perspektiv kommer det innebära att handelsresor till Uppsala och Gävle kan undvikas.

### **Riksintressen**

I 3 kapitlet 4 § MB anges att *"brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk"*.

Riksdagen har vid sidan av miljöbalkens mål formulerat 16 övergripande *"nationella miljömål"*, som dock saknar formell koppling till miljöbalken eller andra miljölagar. Ett av miljömålen, "Ett rikt odlingslandskap", påverkas negativt vid ett genomförande av denna detaljplan då jordbruksmark föreslås tas i anspråk.

Kommunen bedömer i det här fallet att marken behöver tas i anspråk för att möta den tillväxt och utveckling som Tierps köping och kommun just nu befinner sig i. Utifrån lokaliseringsprövningen som beskrivs i denna planbeskrivning bedöms den aktuella jordbruksmarken vara den mest lämpliga för utveckling av ett tätortsnära handelsområde.

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Vidare utgör marken en del av Tierpsläppen men ingår inte i den del som är utpekad av Länsstyrelsen som ett riksintresse.

Utöver riksintressena kopplade till jordbruksmark finns inga andra riksintressen inom planområdet eller dess direkta närhet. E4:an är ett riksintresse och ligger parallellt med planområdet på ett avstånd på ca 600 meter söder ut. Omkring 700 meter norr om planområdet löper järnvägen vilken även den utgör ett riksintresse.

Omkring två kilometer sydost om planområdet återfinns Tämnrån, ett riksintresse för naturvård. Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte påverka detta riksintresse negativt genom ett medvetet och helhetligt grepp kring områdets dagvattenhantering.

## Kulturmiljöregleringar

Planområdet omfattas inte av kulturmiljöregleringar.

## Naturmiljöregleringar

Området omfattas inte av naturmiljöregleringar.

## Sociala aspekter

### Tillgänglighet och jämställdhet

Plan- och bygglagens 1 kapitel 1 § slår fast att syftet med bestämmelserna är att främja en *"... samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer"*. Bebyggelsens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga utgör ett av de allmänna intressena i 2 kapitlet PBL som ska följas vid detaljplanering. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kapitlet 3 § PBL).

Området är flackt vilket gör det lättillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Då området kommer att bli en utvidgning av Tierps köping så finns det goda möjligheter att ta sig till handelsområdets med fler transportsätt än bil, vilket är viktigt ur ett jämställdhets- och tillgänglighetsperspektiv. Längs Industrigatans sträckning finns närmaste busshållplats vilken dels leder vidare in till Tierps köping, dels vidare ut i kommunen. Gång- och cykelförbindelserna till

handelsområdet kommer också att stärkas i och med trädgårdsstadens framväxt på andra sidan lv 292. Med bättre gång- och cykelkopplingar ligger handelsområdet klart inom gångavstånd från Tierp station, vilket är cirka en kilometer fågelvägen.

### **Barnkonsekvenser**

Ett genomförande av planen, tillsammans med den tidigare nämnda tillgängligheten i form av kollektivtrafik samt gång- och cykelväg, innebär att vuxna har relativt goda möjligheter att ta sig till området. Denna möjlighet finns även för barn, och kanske framför allt äldre barn, men med tanke på trafikläge och utformning av planområdet erbjuder planen inte särskilt goda möjligheter till vistelse sett ur ett barnperspektiv. Det gångstråk som planeras närmast butikerna ger dock möjlighet till ett säkrare sätt för oskyddade trafikanter att röra sig i området.

# PLANBESTÄMMELSER

## Användningsbestämmelser för allmän plats

| Bestämmelse  | Formulering        | Motivering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GCVÄG</b> | Gång- och cykelväg | Användningen Gång- och cykelväg innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Det kan handla om separata gång- och cykelvägar, till exempel för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg mellan kvarter eller en expresscykelväg. Användningen kan också användas för gång- och cykelbanor längs med gator eller vägar. |
| <b>NATUR</b> | Natur              | Användningen Natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Bestämmelsen ämnar säkerställa delar av den skog som finns inom planområdet.                                                                                                                                    |
| <b>PARK</b>  | Park               | Användningen park tillämpas för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. Bestämmelsen ämnar möjliggöra den dagvattendam som krävs inom planområdet för att säkerställa god dagvattenhanteringen.                                                                                                                                              |
| <b>VÄG</b>   | Väg                | Användningen Väg används för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.                                                                                                                                                            |

## Användningsbestämmelser för kvartersmark

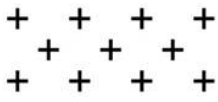
| Bestämmelse | Formulering           | Motivering                                                                                                                                                                                               |
|-------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C</b>    | Centrum               | Användningen Centrum används för att möjliggöra en kombination av olika verksamheter, däribland handel och restaurang.                                                                                   |
| <b>E</b>    | Tekniska anläggningar | Tillämpas för områden för tekniskt ändamål. I det här fallet avser bestämmelsen möjliggöra för en transformatorstation.                                                                                  |
| <b>H</b>    | Detaljhandel          | Användningen Detaljhandel används för områden för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten.                                                                                |
| <b>K</b>    | Kontor                | Användningen Kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen. |

|          |              |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z</b> | Verksamheter | Användningen Verksamheter bör tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. |
|----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

| Bestämmelse                   | Formulering                                                                                                                                   | Motivering                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>dike<sub>1</sub></b>       | Dagvattendike                                                                                                                                 | Bestämmelsen säkerställer dike för avledning och hantering av dagvatten.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>födröjning<sub>1</sub></b> | Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 1700 m <sup>3</sup> eller mer. Födröjningsmagasinet ska placeras minst 9 meter från vägkant. | Bestämmelsen säkerställer dagvattendamm och hantering av dagvatten genom att möjliggöra födröjningsmagasin med en volym av minst 1700 m <sup>3</sup> eller mer. På grund av trafiksäkerhetsskäl får födröjningsmagasinets slänt inte placeras närmare än 9 meter från vägkant. |
| <b>plantering<sub>1</sub></b> | Plantering av en trädrad inom marken                                                                                                          | Bestämmelsen säkerställer att trädrad planteras längs med det dike som sträcker sig längs planområdets södra del.                                                                                                                                                              |
| <b>Huvudmannaskap</b>         | -                                                                                                                                             | Huvudmannaskap är enskilt för den allmänna platsen PARK och NATUR. Kommunalt huvudmannaskap gäller för VÄG och GCVÄG.                                                                                                                                                          |

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| Bestämmelse                                                                         | Formulering                                                                                                                                                                                     | Motivering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Prickmark – marken får inte förses med byggnad                                                                                                                                                  | Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Anledningen till att prickmark förekommer i plankartan är för att skydda underjordisk ledning samt säkerställa tillräckligt avstånd till lv 292 som har ett riskavstånd för farligt gods på 40 respektive 60 meter beroende på användning.                                                                                                                                                                            |
|  | Korsmark – marken får endast förses med parkering inklusive laddstolpar och anläggningar som krävs för laddstolparnas funktion, kundvagnsgarage, skyltar och plantering inklusive skelettjordar | Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Anledningen till att korsmark förekommer i plankartan är för att möjliggöra uppförande av parkering inklusive laddstolpar och anläggningar som krävs för laddstolparnas funktion, kundvagnsgarage, skyltar och plantering inklusive skelettjordar men samtidigt säkerställa tillräckligt avstånd för byggnader till lv 292 som har ett riskavstånd för farligt gods på 40 respektive 60 meter beroende på användning. |
| <b>h<sub>1</sub></b>                                                                | Högsta nockhöjd i meter                                                                                                                                                                         | Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd på byggnadsverk, i detta fall 12 meter. En bestämmelse om nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                   |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>h<sub>2</sub></b>                                                              | Högsta totalhöjd i meter                                                | Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna totalhöjd på byggnadsverk. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. I det är fallet är bestämmelsen ämnad för att säkerställa att eventuell pylon eller skyltning inte blir högre än 15 meter. Bestämmelsen används med hänsyn till Siggbo trädgårdsstad. |
| <b>u</b>                                                                          | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.                 | Bestämmelsen indikerar och ger utrymme för underjordisk ledning. I detaljplanen har bestämmelsen kombinerats med prickmark för att undvika att byggnader placeras över ledningen.                                                                                                                                              |
| <b>m<sub>1</sub></b>                                                              | Skydd mot störning - Utrymning                                          | Bestämmelsen säkerställer att utrymning ska kunna ske bort från transportled för farligt gods (lv 292).                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>m<sub>2</sub></b>                                                              | Skydd mot störning - Ventilation                                        | Bestämmelsen säkerställer att byggnaders friskluftsintag placeras i riktning bort från transportled för farligt gods (lv 292).                                                                                                                                                                                                 |
|  | Utfartsförbud                                                           | Utfart får inte anordnas. Regleringen görs ur trafiksäkerhetssynpunkt.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>f<sub>2</sub></b>                                                              | Bildväxlande reklamskyltar får inte uppföras i riktning mot lv 292      | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bildväxlande reklamskyltar inte uppförs mot lv 292.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>b<sub>1</sub></b>                                                              | Färdigt golv i byggnad ska ligga på en höjd om minst +33,5 möh (RH2000) | Bestämmelsen gäller inom hela planområdet och syftar till att undvika översvämning.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>b<sub>2</sub></b>                                                              | Källare får inte finnas                                                 | Bestämmelsen gäller inom hela planområdet och säkerställer att källare inte angörs med tanke på markens beskaffenhet.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>e1-4</b>                                                                       | Största byggnadsarea i kvadratmeter                                     | Bestämmelsen reglerar hur stor del av marken inom egenskapsområdet som får bebyggas. Bestämmelsen säkerställer med andra ord byggnadernas storlek och exploateringsgraden inom planområdet.                                                                                                                                    |

## Genomförandetid

| Bestämmelse            | Formulering | Beskrivning                                                                         |
|------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Genomförandetid</b> | -           | Genomförandetiden är 60 månader och börja gälla fr.o.m. att planen fått laga kraft. |

# PLANENS GENOMFÖRANDE

## Nollalternativ

Nollalternativet utför en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att delar av planområdet fortsatt kommer att utgöras av handelsområde och delar av planområdet fortsatt kommer att utgöras av jordbruksmark och skogsdunge. Någon ny infart från lv 292 kommer inte heller att tillkomma för området. Nollalternativet innebär även att dagens handelsresor från Tierp till Gävle och Uppsala kommer att fortgå.

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

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

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas om berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid tidpunkten för planläggning eller för införandet av bestämmelser om fastighetsindelning (plan- och bygglagen 4 kapitlet 39 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (plan- och bygglagen 14 kapitlet 9 §). Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna VÄG, samt CYKEL och GÅNG och ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa. Kommunen är däremot inte huvudman för allmän plats i form av PARK och NATUR enligt ett av kommunen fattat beslut. De särskilda skälen till så kallat enskilt huvudmannaskap för PARK och NATUR är att dessa ombesörjer dagvattenhantering och kompensationsåtgärder endast för handelsområdet samt att platserna i övrigt nyttjas i mycket låg grad av allmänheten.

Ansvaret för drift och underhåll av PARK och NATUR ska därför ligga på den gemensamhetsanläggning som avses förvaltas av en samfällighetsförening, vilken därmed blir huvudman för den allmänna platsen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning och konsekvenser

För denna detaljplan är det aktuellt att nybilda en fastighet genom avstyckning från den kommunalägda fastigheten Tierp 1:1 samt den privatägda fastigheten Tierp 4:140 (se Figur 13). Syftet är att bilda en egen fastighet för det tillkommande handelsområdet inklusive användningsområdena PARK och NATUR. I enlighet med det tecknade exploateringsavtalet bekostar byggherren förrättningskostnaden för detta.

### Områden som avses för överlåtelse och upplåtelse

Den del av kommunens fastighet Tierp 1:1 som är belägen vid u-område och PARK (rosa) avses överföras genom fastighetsreglering till den fastighet som avses bildas för det nya handelsområdet. Överlåtelseerna illustreras på kartskissen nedan.



Figur 13. Urklipp ur plankarta med schematisk illustration för kommande fastighetsreglering. Grön yta visar den nya fastighet som avses bildas för det nya handelsområdet genom avstyckning från Tierp 4:140 och rosa yta är del av kommunens fastighet Tierp 1:1 som också ska ingå i den nya fastigheten.

## Tekniska frågor

### Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna VÄG, samt CYKEL och GÅNG och ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa. För de allmänna platserna PARK och NATUR gäller enskilt huvudmannaskap och drift, skötsel samt underhåll av dessa ska därför ligga på en gemensamhetsanläggning med förvaltande samfällighetsförening.

Trafikverket är väghållare för lv 292.

### Vatten- och avlopp

Den obebyggda delen av planområdet är inte beläget inom kommunalt VA-verksamhetsområde idag men det pågår en utökning av verksamhetsområdet och planområdet kommer att inkluderas i detta verksamhetsområde för VA. Det kommunalägda bolaget Tierps energi och miljö AB (TEMAB) är leverantör och angörande samt anslutning till VA bekostas av exploitören.

Enligt Uppsala brandförsvär är en brandpost belägen längst ut på Handelsvägen. Avståndet från denna brandpost till planområdets sydöstra del uppgår till cirka 450 meter. För att säkerställa en tillfredsställande brandvattenförsörjning från brandposter bör avståndet mellan brandposten och uppställningsplatsen för fordon inte överstiga 75 meter. Vidare bör det maximala avståndet mellan uppställningsplatsen och ingången till byggnaden vara 50 meter. Vid projekteringen av VA inom

området skall brandpost placeras så att avståndet mellan uppställningsplatsen för räddningstjänstens utryckningsfordon och brandposten inte överstiger 75 meter. Temab ansvarar för anläggning och drift av brandpost i anslutning till fastighetsgräns, medan exploatören bekostar och installerar brandposter som placeras inom den egna fastigheten.

### **Dagvattenhantering**

Enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2024) kommer planområdets planerade markanvändning att leda till ökade dagvattenflöden och föroreningsmängder, vilket innebär att fördröjande och renande dagvattenåtgärder krävs. Det krävs även fördröjning utifrån att det ligger en befintlig trumma under lv 292, som planeras användas för avledning från den nya dammen. Genom föreslagen dagvattendamm kan erforderlig fördröjningsvolym och god rening uppnås. Dammens utlopp sker även fortsättningsvis under lv 292 till befintligt dike norr om vägen. Då dammens utlopp föreslås ske norrut bedöms inget markavvattningsföretag påverkas av planområdets avvattning.

På grund av trafiksäkerhetsskäl ska dagvattendammen placeras minst nio meter från lv 292:s väggkant.

Resultatet från föroreningsberäkningarna visar att god rening uppnås genom en dagvattendamm, även om föreningsämnen för metaller kan komma att öka vid genomförande av planen. Ytterligare rening antas även ske genom föreslagna diken och vid eventuella skelettjordar. Då reningseffekten för en anläggning varierar beroende på utformning och skötsel, är det av vikt att anpassa utformningen så att den anpassas efter platsens specifika förutsättningar och så att en så god reningseffekt som möjligt kan uppnås.

### **Marklov**

Marklov krävs för schaktning och fyllning som avsevärt förändrar markens höjdläge från den befintliga nivån. Det innebär att marklov måste sökas och erhållas för förändringar som är cirka 0,5 meter eller mer.

### **Avfall**

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

### **Räddningstjänstens behov**

Framkomligheten för räddningsinsatser via angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering.

### **Ledningar**

Områden markerade med **u** (markreservat för underjordiska ledningar) på plankartan får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till underjordiska ledningar försvåras för reparation och underhåll. Ett u-område ger per automatik inte rätt att ha ledningar inom området. Det är Lantmäteriet som beslutar att upprätta en ledningsrätt efter att ledningsägaren kontaktat Lantmäteriet med en ansökan om ledningsförrättning.

Planområdet ligger som närmast cirka 200 meter öster om av en av Svenska kraftnäts 220 kV-ledningar. För att minimera risker kopplat till elsäkerhet vid åtgärder i närheten av denna ledning behöver åtgärder kopplat till genomförandet av detaljplanen anmälas till Svenska kraftnät innan byggnation.

Genom planområdet i den befintliga delen av handelsområdet löper ett flertal samlokaliserade ledningar. För att säkerställa åtkomsten till dessa förses området på plankartan med bestämmelsen ”u”. Bredden på u-området är 10 meter och de ledningar som finns inom området är kommunal fiber (Lr 0360-10/39.2), kommunala VA-ledningar (Lr 0360-10/39.1), Trafikverkets dagvattenledningar (Lr

0360-10/25.1) samt Vattenfalls markförlagda ledningar. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av den part som initierar åtgärden.

Vidare löper en ledning längs delar av lv 292. Vid eventuella markarbetet så som schaktning ska ledningsanvisning begäras. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av den part som initierar åtgärden.

Genom planområdet, mellan det befintliga handelsområdet och den nya delen, planeras en dagvattenledning som ersätter dagens dike. Anledningen är att ytan mellan byggrätterna behöver tas i anspråk för den nya interngatan och i och med omdisponeringen av befintliga parkeringsplatser. För att säkerställa åtkomsten till denna ledning planläggs även denna yta som ett u-område.

## Ekonomiska frågor

### Framtagandet av detaljplanen

Framtagande av detaljplanen bekostas av exploatören Prisma Properties AB i enlighet med planavtal upprättat med kommunen. Planavgift tas inte ut vid bygglov.

### Genomförandet av detaljplanen

Ansvarsfördelningen vid genomförande av detaljplanen regleras till största del genom det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. I det aktuella fallet ansvarar kommunen för planens allmänna platser i form av VÄG samt GÅNG och CYKEL. Kommunen är däremot inte huvudman för allmän plats i form av PARK och NATUR och ansvaret för drift och underhåll av dessa ligger på den gemensamhetsanläggningen som ska förvaltas av den samfällighet som avses bildas. Anläggandet inom PARK bekostas av exploatören och detta regleras i exploateringsavtalet.

Trafikverket är väghållare för länsväg 292 vilken är den väg som angöring till området sker ifrån. Kommunen ansvarar för de tillfarter som skall anläggas till området, detta görs i dialog med Trafikverket då in-/utfarter kommer att ske mot Trafikverkets väg. Anläggandet bekostas av exploatören och detta regleras i exploateringsavtalet.

Ett genomförande av planen kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till planen.

### Gemensamhetsanläggningar och servitut

Det finns idag en gemensamhetsanläggning, GA:8, som innefattar fastigheterna Tierp 1:119 och Tierp 1:123. Vid ett genomförande av planen ska även den nya fastigheten som avses bildas för det nya handelsområdet ingå, alternativt upprätta en ytterligare gemensamhetsanläggning med förvaltande samfällighetsförening. I gemensamhetsanläggningen ska anläggningar för dagvattenhantering ingå tillsammans med skötsel av PARK och NATUR. Även det som krävs för att fastigheterna kan säkerställa sina varutransporter inom hela handelsområdet kan tänkas ingå i denna. Berörda fastighetsägare ansöker om inrättandet av gemensamhetsanläggning till Lantmäterimyndigheten.

Inom befintlig allmän platsmark för dagvattenhantering finns ett avtalsservitut D202000424984:1.1 till förmån för Tierp 1:119. Servitutet gäller för oljeavskiljare och dräneringsledning från parkeringsplatsen och till dagvattendammen. Servitutet ska fortsätta att gälla men kommer att belasta den nybildade fastigheten för det nya handelsområdet som avses bildas vid ett genomförande av planen.

## Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatör. Avtalet reglerar i huvudsak de punkter som följer nedan. Avtalet ska föreligga och vara godkänt av båda parterna innan detaljplanen kan antas.

### Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar

Exploatören bekostar markförvärv i enlighet med exploateringsavtalet.

### Vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard dessa ska ha

Exploatören ska bekosta den nya infarten i den sydöstra delen av planområdet i samråd med kommunen och Trafikverket. Infarten ska uppfylla de krav som Trafikverket anger och avtal samt utförandeansvar skrivs mellan kommunen och Trafikverket.

Exploatören ska även utföra de dagvattenanläggningar som krävs för att upprätthålla god rening och erforderlig fördröjningsvolym enligt den dagvattenutredning som gjorts, samt den plantering som omfattas av användningsområdet PARK.

Vidare ska exploatören angöra vatten- och avloppsledningar inom området och bekosta anslutningen till kommunalt VA-nät.

### **Kostnader som exploatören åtar sig att betala**

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Byggnation och projektering inom kvartersmark, inklusive ansökan om bygg- och marklov.
- Angöring och flytt av dagvattendamm inklusive den dagvattenledning som ersätter det dike som finns idag.
- Angöring av PARK i form av dike och plantering.
- Angöring av ny infart i den sydöstra delen av planområdet.
- Anslutning till vatten- och avlopp.
- Anslutning till befintligt el- och fibernät.
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening.
- Eventuell flytt av ledningar
- Kostnad och anläggning av brandposter inom den egna fastigheten.

### **Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar**

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

### **Säkerhet för åtaganden enligt avtalet**

Exploatören ska ställa säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploatören ansvarar för enligt detta avtal. Detta behandlas i exploateringsavtalet.

### **Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal**

Konsekvenser av att planen genomförs med exploateringsavtal är att befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet. Exploateringsavtalet ställer dock krav på att exploatören skall anlägga ny infart enligt krav från Trafikverket och att dagvattenanläggningar angörs enligt framtagna dagvattenutredning för att säkerställa områdets hantering av dagvatten.

## Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan revideras under planarbetet. Kommunen bedömer för närvarande följande tidsplan för resterande del av planprocessen:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Samråd.....       | tredje kvartalet 2025 |
| Granskning.....   | tredje kvartalet 2025 |
| Antagande KF..... | fjärde kvartalet 2025 |
| Laga kraft.....   | fjärde kvartalet 2025 |

.....  
Markus Norbäck - planarkitekt

*Planering och myndighet*  
2025-11-13