

Planbeskrivning

Antagandehandling

Standardförfarande



Detaljplan för

DP 1078 - Jonlarsplan

Fastigheterna Tierp 4:207, 1:137, 39:2 samt del av Tierp 1:1

TIERP

Innehållsförteckning

Tillhörande handlingar	4
Medverkande.....	4
Sammanfattning.....	4
Inledning.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Läsanvisning	5
Planprocessen för denna detaljplan.....	5
Bedömning av miljöpåverkan.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Plandata	8
Geografiskt läge.....	8
Areal.....	8
Markägförhållanden.....	8
Förutsättningar och förändringar.....	9
Statliga intressen/riksintressen.....	9
Befintlig markanvändning	9
Föreslagen markanvändning.....	10
Ledningsdragningar	13
Samhällsservice	13
Natur och kultur	13
Miljö, hälsa och risk.....	14
Trafik	31
Sociala aspekter	31
Nollalternativ	32
Beskrivning av planbestämmelser.....	32
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN.....	32
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	33
Markreservat för allmännyttiga ändamål.....	34
UPPLYSNING.....	36
Planens genomförande	37
Avtal.....	37
Fastighetsrättsliga åtgärder	37

Gemensamhetsanläggning	37
Ledningsrätt	38
Kvalitet på fastighetsgränser.....	38
Ansvarsfördelning.....	38
Schaktningsarbeten	38
Huvudmannaskap.....	38
Genomförandetid	38
Fortsatt planarbete	38
Tidplan.....	39
Medverkande kommunala tjänstemän	39

Tillhörande handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

Plankarta

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse 1 och 2, 2026-01-14

Granskningsutlåtande, 2026-04-22

UBM inkl. checklista, 2025-02-03

Fastighetsförteckning, 2025-01-30, uppdaterad 2025-10-23

Projektbeskrivning, AART 2025-12-18

Bullerutredning, ACAD, 2026-03-31

PM Vibrationer, ACAD, 2026-04-08

Dagvattenutredning, Structor, 2026-03-16

Miljöteknisk markundersökning, Structor, 2026-03-12.

Riskbedömning, Structor 2025-12-18

Geoteknisk undersökningsrapport, Structor 2025-10-22.

Utrednings PM Geoteknik-Markförhållanden och grundläggning, Structor, 2025-10-22.

Medverkande

Fredrik Moselius, planarkitekt. Sweco

Alexander Celebioglu, arkitekt. Sweco

Isabelle Borgqvist, planarkitekt. Sweco

Markus Norbäck, planarkitekt. Tierps Kommun

Sammanfattning

Detaljplanen bygger på ett samlat bebyggelseförslag som sträcker sig över fastigheterna Tierp 39:2, Tierp 4:207, Tierp 1:137 samt del av Tierp 1:1. Detaljplanen avser även att ersätta delar av gällande detaljplaner (ÄDp149 och Dp149) med en ny detaljplan.

Planläggningen är ett privat initiativ där initiativtagaren står för de kostnader som är förenade med framtagandet av den nya detaljplanen. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att komplettera – inte ersätta – småhusområdenas kvaliteter med en mjuk övergång.

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadsbebyggelse inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål i entréplan, bostäder (B) och centrum (C) bidrar gemensamt till en mer effektiv markanvändning i centrala delarna av Tierps köping.

Detaljplanen utformas för bostadsbebyggelse (B), med en högsta byggnadshöjd på 13,5 meter och en högsta nockhöjd på 18 meter. Förslaget innebär att centrumverksamhet (C) tillåts i entréplan, i lämpliga lägen.

Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden.

Plankartan

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

Planbeskrivning

Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen skall även verka som ett stöd i tolkandet av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som planens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. Denna del tillämpas som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har fått laga kraft.

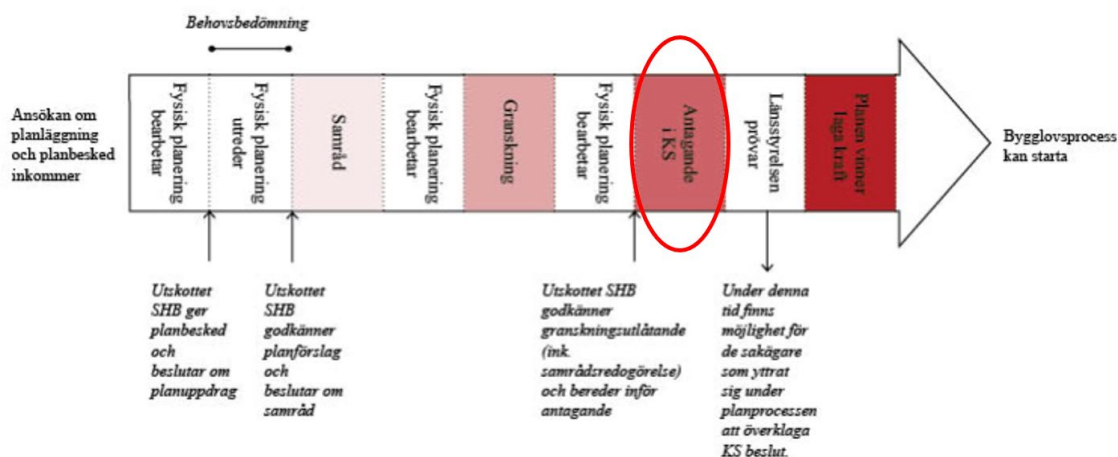
Planprocessen för denna detaljplan

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Detta eftersom detaljplanen ligger i linje med översiktsplanen (ÖP 2010-2030) och inte bedöms vara av stort intresse för allmänheten och inte heller ha en betydande påverkan på miljön.

Så här ser planprocessen för standardförfarande ut i Tierps kommun, se figur 1:

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANELÄGGNING

- standardförfarande i Tierps kommun



Figur 1: Illustrationen visar planprocessen vid standardförfarande i Tierps kommun. Där denna plan nu är i antagandeskedet.

Bedömning av miljöpåverkan

Avvägning mot miljöbalken

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Sedan den 1 januari 2018 gäller nya regler angående miljöbedömningar (6 kapitlet miljöbalken). Reglerna gäller för detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2018.

Undersökningen är enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs en strategisk miljöbedömning. I den strategiska miljöbedömningen ingår att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

Undersökningen består av två moment. Kommunen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Utifrån det ska kommunen genomföra undersökningssamråd om frågan med länsstyrelsen. Undersökningssamråd behöver inte ske om kommunen kommer fram till att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Undersökningssamrådet kan genomföras i samband med plansamrådet.

Kommunens ställningstagande

Utifrån genomförd undersökning har kommunen bedömt att föreslagen detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 7§. Planens negativa konsekvenser bedöms vara av sådan karaktär, och möjliga att avhjälpa, att planen sammantaget inte bedöms kunna leda till någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. Den miljöpåverkan som detaljplanens genomförande skulle medföra är av sådan karaktär att den kan hanteras inom det pågående planarbetet. Faktorer som dagvatten, buller och markens beskaffenhet utreds och hanteras under planarbetet.

Länsstyrelsen har under detaljplanens samråd framfört att de delar kommunens bedömning om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

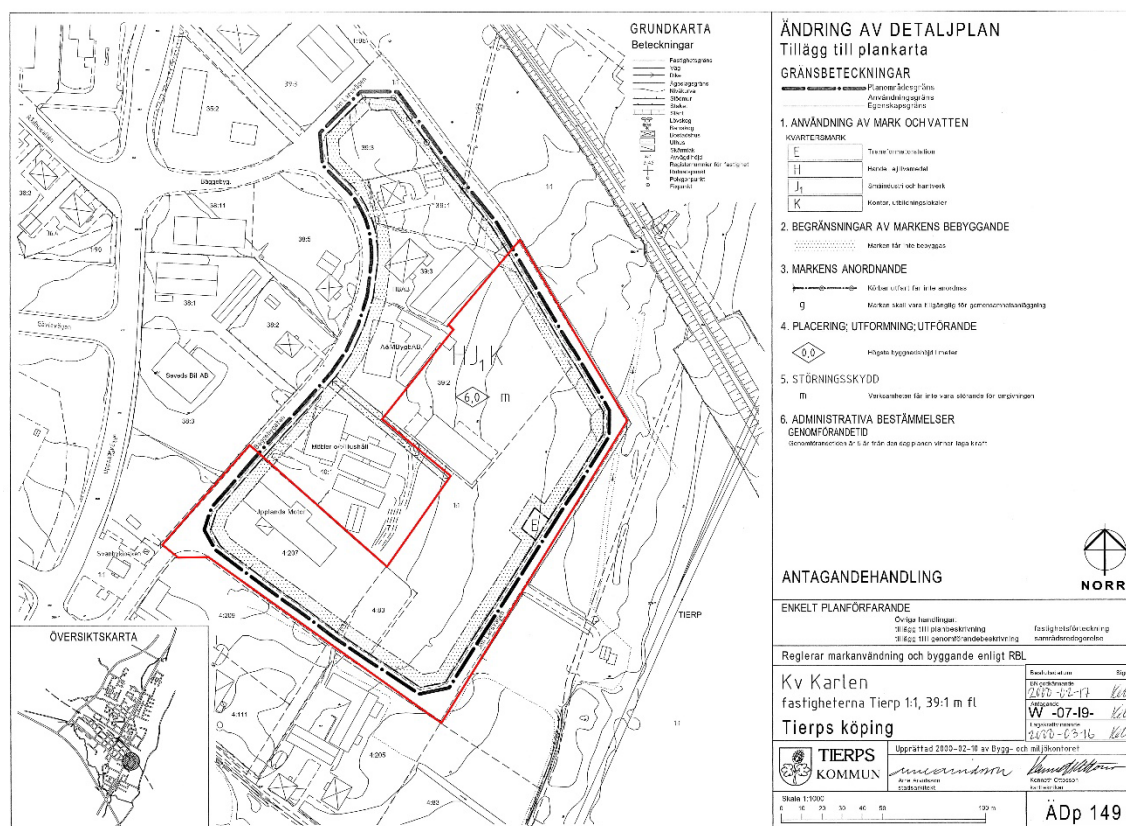
Sedan gällande översiktsplan antogs 2011 har förutsättningarna som då låg till grund för Tierps fortsatta utveckling delvis förändrats gällande bland annat lagstiftning, riksintressen, miljökvalitetsnormer, klimatrelaterade risker och andra allmänna intressen. Kommunens bedömning i planeringsstrategin (*dnr. 2024:558*) är dock att nuvarande översiktsplan är fortsatt aktuell i förhållande till ändrade planeringsförutsättningar. Planen ger fortfarande en i huvudsak aktuell vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Pågående arbete med att ta fram en ny översiktsplan (*Översiktsplan 2050, samrådshandling - april 2022*) för Tierps kommun fortsätter utifrån beslut i kommunfullmäktige (§ 148, 2018-12-28).

Den nuvarande översiktsplanen gäller tills den nya planen har antagits. I denna framhålls att tätorternas förutsättningar att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud ska tas till vara och att ny bebyggelse ska bygga vidare på och stärka ortens karaktär genom kvartersstruktur, gaturum och proportioner. Genom att bevara stationssamhället är det också viktigt att planera så att det underlättar för människorna att välja bort bilen.

Gällande detaljplaner

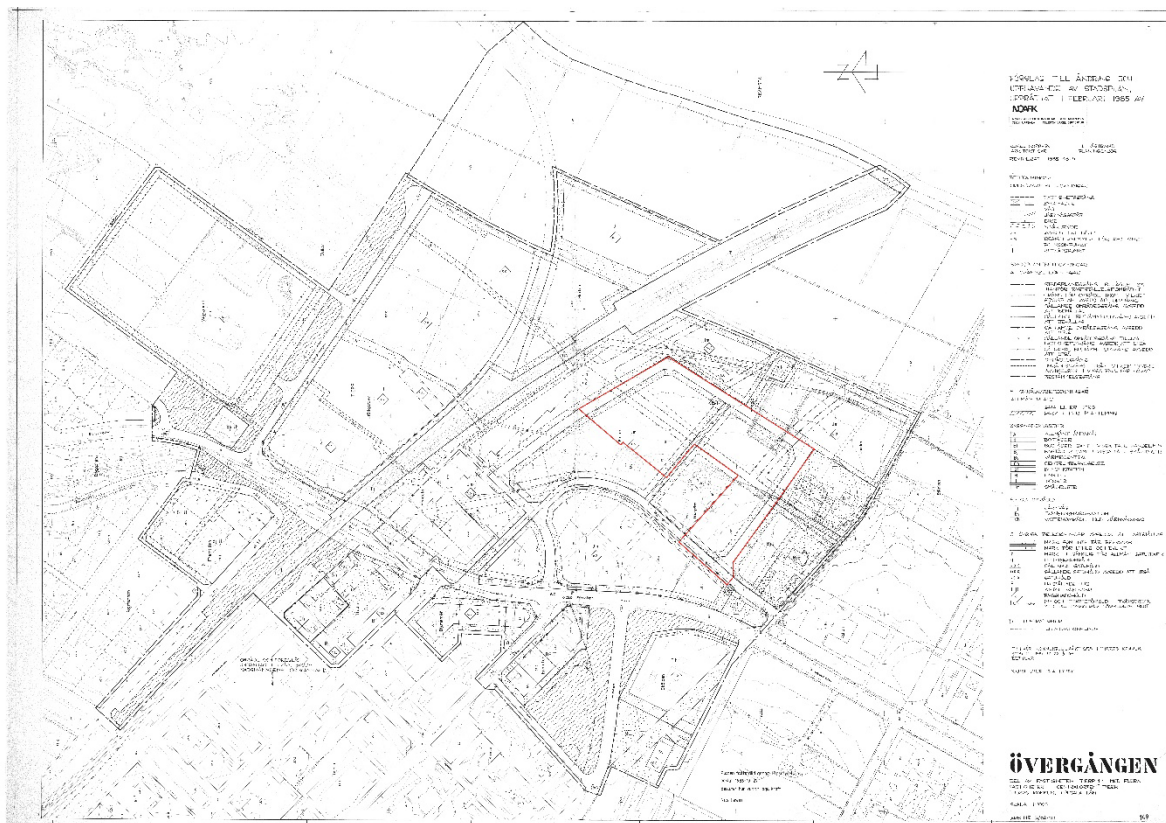
Gällande detaljplan för det aktuella planområdet, ÄDp149, från 2000. Planområdet är utmarkerat med röd linje, figur 2. Planändringen är belagd med användningsbestämmelse för, handel, ej livsmedel (H) småindustri och hantverk (J1) och kontor, utbildningslokaler (K). Utformningsbestämmelse - Högsta byggnadshöjd i meter (6 meter) samt störningsskydd - Verksamheten får inte vara störande för omgivningen (m).



Figur 2: Gällande detaljplan, ÄDp149, markerad med tjock streckad svart linje. Aktuell planområde är markerat i rött

Denna detaljplanändringen är del av är detaljplan, Dp149 från 1985. Aktuellt planområde är även där utmarkerat med röd linje, figur 3.

Den del som planområdet avser berörs inte av denna plan, men i direkt anslutning är fastigheterna planlagda med användningsbestämmelse för småindustri (Jm), med en högsta byggnadshöjd om 6 meter samt användningsbestämmelsen bostäder och i vissa fall småindustri (Bj). Med Jm betecknat område, avses endast småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.



Figur 3: Detaljplan Dp149. Aktuellt planområde är markerat i rött

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet består av fastigheterna Tierp 4:207, Tierp 1:137, Tierp 39:2 samt del av Tierp 1:1.

Planområdet är lokaliserat söder om järnvägen (Ostkustbanan) och i östra utkanten av samhället, mot Tämnrån, se figur 4.

Areal

Planområdets yta uppgår till cirka 2,1 hektar (21 000 kvadrat meter).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tierp 4:207, Tierp 1:137 och Tierp 39:2 vilka är privatägda. Samt del av fastigheten Tierp 1:1 som ägs av *Tierps kommun*.



Figur 4: Planområdets geografiska läge markerat med röd punkt.

Förutsättningar och förändringar

Statliga intressen/riksintressen

Fornlämning

Inga fornlämningar har identifierats inom planområdet.

Vägar och järnvägar

Det finns inga statliga vägar i anslutning till planområdet. Ostkustbanan är dock riksintresse för kommunikation (Järnväg - befintlig: (Stockholm)-Ulriksdal-Sundsvall, RI_Ko_Jb_b_0062). Ostkustbanan passerar direkt nordost om planområdet. Riksintresset för kommunikation påverkas inte av föreslagen exploatering.

Natur

Inga naturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet. I direkt anslutning till planområdet har dock riksintresse för naturvård i Uppsala län identifierats (Våtmarker kring Tämnaren, NRO 03 067). Huvudkriteriet för bevarande är odlingsbygder med välbevarade drag av det äldre odlingslandskapet. Riksintresset för naturvärden påverkas inte av föreslagen exploatering.

Kultur

Inga kulturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

Befintlig markanvändning

Planområdet består i huvudsak av tre fastigheter. Två av dem är i dagsläget bebyggda, den ena innehåller bland annat en bilhall för försäljning av fordon samt tillhörande verkstadsdel. Marken i anslutning till byggnaden är hårdgjord, för uppställning av fordon. Den andra

innehåller en magasinsbyggnad med grusad uppställningsyta i anslutning till byggnaden i övrigt mest enklare vegetation. Den tredje fastigheten utgörs till en mindre del av mark som brukas för odling i växthus och odlingsbäddar, den större delen består dock av obrukad ängsmark, se figur 5. Under avsnittet natur finns mer att läsa om vegetationen som förekommer inom planområdet.



Figur 5: Flygfoto över planområdet som visar befintlig markanvändning. Röd linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Föreslagen markanvändning

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet regleras med användningsbestämmelse som tillåter bostäder (B), med en högsta byggnadshöjd på 13,5 meter samt en högsta nockhöjd på 18 meter. Förslaget prövar även möjligheten till centrumverksamhet (C₁) i entréplan, i lämpliga lägen. Det befintliga E-området avsett för framtida transformatorstation föreslås ligga kvar på samma plats i den nya plankartan. Förslag på möjliga bebyggelsetypologier har tagits fram, mest i illustrativt syfte, figur 6 och 7.



Figur 6: Alternativa illustrationsplaner beroende på bebyggelsetypologi. En genomgående strävan är att skapa en luftig och grön boendemiljö.

Allmän platsmark

För att kunna reglera utfartsförbud, för att skapa en säker trafikmiljö ingår delar av Bägebygatan och Jonlarsvägen samt hela Jonlarsplan i planområdet, vilka omringar fastigheterna Tierp 4:207, Tierp 1:137 samt Tierp 39:2. De föreslås regleras som GATA och avses endast att bekräfta befintlig utformning och markanvändning.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Exploateringen inom kvartersmark ska ske med hänsyn till att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses inom den egna fastigheten. Ett uppskattat parkeringstals-spänn för bilar skulle kunna vara 0,95 - 1,09 bilar/lägenhet och för cykel 1,29 - 1,48 cyklar/lägenhet, som en indikation.

Utformning

Den föreslagna utformningen grundar sig i trädgårdsstadens principer, med fokus på läsbar struktur, grön kontinuitet och en tydlig relation mellan bebyggelse och offentligt rum. Mot gaturummet föreslås gröna förgårdszoner som fungerar som en mjuk övergång mellan bostad och gata och bidrar till ett sammanhållet och omsorgsfullt utformat gaturum. Entréer orienteras konsekvent mot gatan för att stärka orienterbarhet, upplevd trygghet och vardaglig social närvaro.

Bebyggelsen placeras fritt i grönska men samverkar till en tydlig och sammanhängande struktur. Mellan husen formas gröna gårdsrum för social samvaro, lek och vistelse, där gränserna mellan privata, gemensamma och offentliga ytor är tydligt avläsbara.

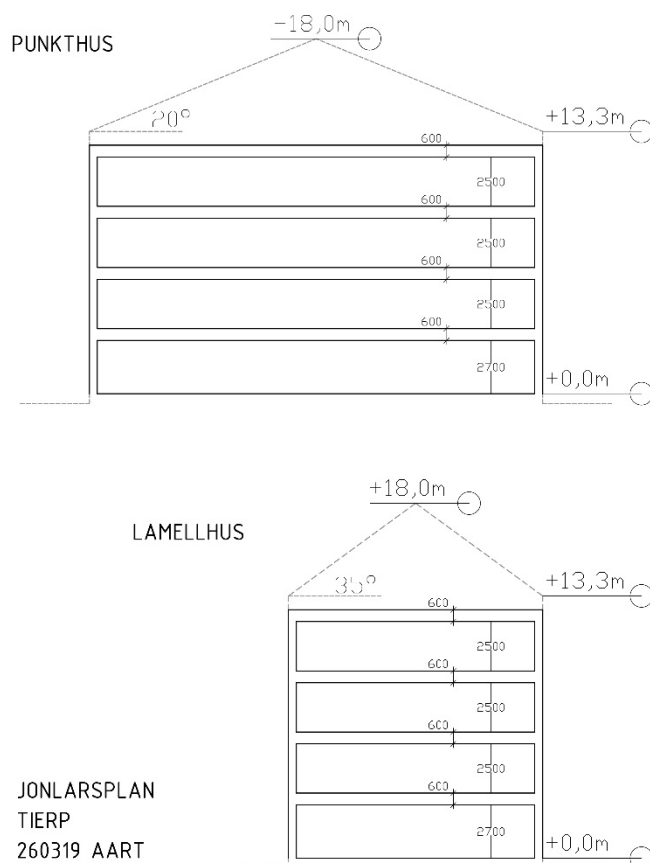
Trots att den närliggande bebyggelsen kring Jonlarsplan spretar i sin gestaltning och uttryck finns det radhus i närområdet som har ett mer sammanhållet uttryck. Ambitionen med förslaget är att komplettera – inte ersätta – småhusområdenas kvaliteter.

Den valda typologin möjliggör för en effektiv markanvändning i ett stationsnära läge.

Projektet skapar variation i bostadsutbudet och ger möjlighet till bostäder för fler hushållstyper än vad ett renodlat småhusområde kan erbjuda.

Söder om Jonlarsvägen ligger en samling hus i klassisk falurödfärg med stark karaktär och tydlig takgestaltning. I förslaget ser man gärna att den nya bebyggelsen på Jonlarsplan tar sin inspiration från dessa mer profilstarka hus, i antingen material, kulör, detaljering eller takprofil.

Förslaget är avvägt för mellan 135 och 155 nya lägenheter. Inga specifika utformningsbestämmelser för nya byggnader föreslås i detaljplanen. Det som regleras med bestämmelse är högsta byggnadshöjd (**h₁**, *högsta byggnadshöjd är 13,5 meter*) och högsta nockhöjd, (**h₂**, *högsta nockhöjd är 18 meter*). Minsta takvinkel, (**o₁**, *Minsta takvinkel är 6 grader*). Samt exploateringsgrad, (**e₁**, *Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet*). På så vis föreslås ny bebyggelse utformas med hänsyn till närmiljön och dess omgivningar.



Figur 7: Illustrativ sektion för att visa samspelet mellan byggnadshöjd och nockhöjd.

ALTERNATIV PUNKTHUS



ALTERNATIV BLANDAT



Figur 8: Alternativa fasad elevationer, som visar möjliga bebyggelsetypologier.

För att minimera negativ inverkan på grundvattenkvalité, klimat och miljö ska byggnadsmaterial som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Exempel på miljöskadliga material kan vara takbeläggningar, belysningsstolpar och räcken som innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger till exempel organiska föroreningar.

Ledningsdragningar

Inom planområdet finns en befintlig ledningsdragning där Vattenfall är ledningsägare. I huvudsak löper ledningarna diagonalt i nordväst-sydöstlig riktning genom planområdet. Ett område vilket kommer beläggas med (**u₁**, *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*).

Ett markreservat får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten för reparation och underhåll försvåras. Bestämmelsen kombineras med prickmark för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningarna. Ett u-område innebär dock ingen automatisk rättighet och rätten till utrymmet måste regleras genom ledningsrätt eller servitut. Om undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningar krävs i samband med byggnation ska arbetet ske i samråd med ledningsägare samt bekostas av fastighetsägaren.

Samhällsservice

Planområdet är beläget i utkanten av Tierps samhälle, samtidigt är avståndet till de centrala delarna inte stort, cirka 500 meter. Inom gångavstånd från planområdet finns dagligvaruhandel, restauranger och tillgång till kollektivtrafiken samt flera kommunala funktioner, såsom förskolor, lekplats, badhus och idrottsplats. Tillgången till samhällsservice bedöms således som god.

Natur och kultur

Natur

En större del av planområdet utgörs av naturmark, varav en mindre del har brukats som trädgårdsodling. Anläggningen är avvecklad och kvar finns endast ett inhägnat område med växthus och spår av planteringsbäddar och gräsytor. Den större delen av naturmarken består

av obrukad ängsmark med en del buskage av slyliknade vegetation. Öster och sydost om planområdet finns gammalt odlingslandskap, vilket också ligger i direkt anslutning till Tämnrån. I syd finns äldre gårdsbebyggelse samt ett mindre lövskogsområde. Det är viktigt att man vid exploateringen tänker på att behålla alternativt återskapar grönstrukturer och det är även viktigt att man vid ett återskapande inte använder sig av invasiva arter.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram. Men i direkt anslutning, mer eller mindre omslutet av planområdet ligger det före detta Missionshuset från 1880 vilket är medtaget i kulturprogrammet och håller ett högt lokalt- och kulturhistoriskt värde. Söder om planområdet finns även äldre gårdsbebyggelse även det från senare 1800-talet. Det är viktigt att man vid exploateringen beaktar den närbelägna kulturmiljön i utformandet av ny bebyggelse.

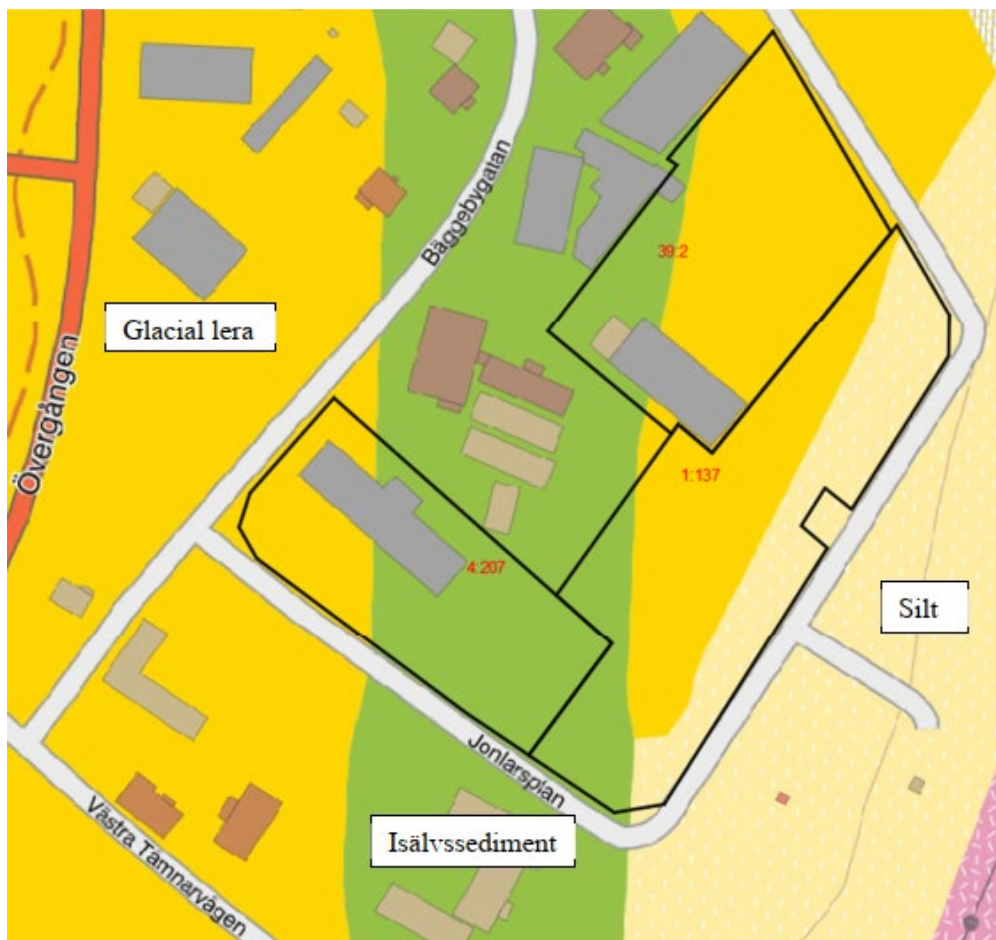
Miljö, hälsa och risk

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) översiktliga kartvisare (1:25 000–1:100 000) utgörs de naturliga jordarterna inom planområdet av isälvsediment, glacial lera och silt, se figur 8. Planområdet består av Fastmark och Ej fastmark med ett jorddjup på 5–20 meter. I Utrednings PM Geoteknik-Markförhållanden och grundläggning (*Structor, 2025-10-22*) beskrivs förhållandena inom planområdet mer ingående.

Inom fastigheterna Tierp 1:137 i nordöst samt Tierp 39:2 i norr består jordlagerföljden av torrskorpelera följt av vattenmättad lera ovan friktionsjord på berg. Längre söderut i höjd med växthuset, förekommer även ett fyllningslager överst. Friktionsjorden utgörs av svallande finsediment av silt, sand och grus och därunder isälvsmaterial/åsgrus. Inom fastigheten Tierp 4:207 består jordlagerföljden av asfalt vid markytan följt av fyllningsjord på torrskorpelera ovan vattenmättad lera ovan friktionsjord på berg.

Fyllningen utgörs av sandigt grus och sandig sten och förekommer främst i de södra delarna. Fyllningens lagertjocklek varierar mellan 0,5–1,5 meter. Under fyllningen förekommer naturligt lagrad jord bestående av torrskorpelera. Torrskorpeleran är siltig och lagertjockleken varierar mellan cirka 1,7 och 3,4 meter. Under torrskorpeleran följer en vattenmättad lera vars lagertjocklek varierar mellan ca 0,8 m till 3,5 m.



Figur 9: Jordartskarta över undersökningsområdet. Källa: SGU. Yttre svart linje visar planområdets ungefärliga avgränsning. Fastighetsbeteckning syns i rött.

Grundläggning för planerade byggnader hamnar inom områden med lera. Och i utredningen Utrednings PM Geoteknik-Markförhållanden och grundläggning (Structor, 2025-10-22) bedömer man att grundläggning med pålning kommer att erfordras för tyngre byggnader i 3–4 våningar. Lättare byggnader i 1–2 våningar bedöms kunna grundläggas med kantförstyvad platta på mark.

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras för påldimensionering och som underlag för beräkningar av marksättningar och åtgärder för markuppfyllnader. Lämpligen görs denna undersökning i projekteringsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Några ytvattendrag finns inte inom utredningsområdet. Närmaste recipient är Tämnavägen som ligger cirka 300 meter öster om utredningsområdet. Ett mindre, slutet grundvattenmagasin förekommer i isälvsmaterialet under leran.

Grundvattennivån inom utredningsområdet ligger på cirka 1,5–3 meter under markytan. Om det senare visar sig att schaktbotten hamnar under denna nivå och kommer i kontakt med grundvattenmagasinet, åtminstone tidvis, kan grundvatten tillfälligt behöva ledas bort, för att schakt- och grundläggningsarbeten ska utföras i torrhet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom både primärt (blå yta) och sekundärt (grön yta) vattenskyddsområde för Tierps kommuns grundvattentäkter, Västland, Ersta och Svanby (i Västlandsåsen), se figur 9.



Figur 10: Karta över del av aktuellt vattenskyddsområde. Blå yta visar primärt- och grön yta visar sekundärt vattenskyddsområde. Källa: Tierps kommun. Röd streckad linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

I gällande föreskrifter står följande för dagvatten:

- *Inre skyddszon,*
Infiltrationsanläggningar för spillvatten och dagvatten får inte förekomma. Avloppsledningar med tillhörande brunnar ska vara täta samt kontrolleras regelbundet och underhållas så att risk för förorening av vattentäkt undviks.
- *Yttre skyddszon,*
Avloppsledningar och tillhörande brunnar som nyinstalleras ska vara täta samt underhållas så att risk för förorening av grundvattnet undviks. Val av grundläggning vid nybyggnation är ett exempel på åtgärd som behöver ta hänsyn till vattenskyddsområdet.

Vattenskyddsområdets föreskrifter innebär bland annat att markarbeten inte får utföras till en nivå lägre än 3 meter över högsta naturliga grundvattennivå inom inre skyddszon och 1 meter inom yttre skyddszon. Inom den inre skyddszonen innebär det att inga markarbeten får utföras utan dispens och inom den yttre skyddszonen kan mindre markarbeten få genomföras utan dispens. Samt att inga infiltrationsanläggningar för spill och dagvatten får förekomma inom vattenskyddsområdets inre zon.

Inför grundläggning med pålar ska kontroll av grundvatten utföras för att säkerställa att ingen grumling eller föroreningar transporteras ned till grundvattentäkten. Eventuella schaktmassor ska föroreningsklassas då deponering av förorenade massor ej får förekomma inom vattenskyddszon.

Vidare resonemang kring hänsyn till vattenskyddsområdet förs i stycket *Dagvatten* nedan.

Recipient

Recipienten för dagvatten är Tämnrån Rocknöbäcken - Enstabäcken, som rinner cirka 300 meter öster om planområdet. Vattendraget Tämnrån, Rocknöbäcken – Enstabäcken (ID_CD SE669222-159509), har enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav för vattendraget är god ekologisk status 2027, samt god kemisk ytvattenstatus. Undantaget från kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus för kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt bromerad difenyleter. Undantaget innebär att det ställs mindre stränga krav för den kemiska ytvattenstatusen vad gäller de nämnda ämnena.

Planförslaget möjliggör för nybyggnation på ytor som tidigare inte varit bebyggda, vilket innebär att andelen hårdgjord yta inom planområdet kan komma att öka något. För att närmare kartlägga förutsättningarna för dagvattenhantering kan en separat dagvattenutredning tas fram.

Dagvatten

Det kommunala dagvattennätet är utbyggt i området. Dagvattenledningar löper längs med intilliggande lokalgator. Befintlig byggnation inom planområdet är anslutet till dagvattennätet. Nya förbindelsepunkter för bortledning av dagvatten kan anordnas i samband med att en ansökan om anslutning till det kommunala dagvattennätet har lämnats till Tierps energi & miljö AB. Anslutning bekostas av den sökande.

Det kommunala dagvattennätet har god kapacitet, även om det så långt som möjligt förespråkas att dagvattnet omhändertas lokalt inom de enskilda fastigheterna. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten bidrar dels till att minska ansträngningen på dagvattennätet, och möjliggör även för rening nära källan och att föroreningstransporten till recipienten minimeras. Men med hänsyn till att planområdet ligger inom skyddszon för grundvatten ska vatten från hårdgjorda ytor avledas och infiltreras till dagvattennätet.

För att dagvattenflödet från planområdet inte ska öka med planerad exploatering, behöver 77 m3 dagvatten fördröjas. Dagvattensystemet ska också rena dagvattnet från alla förorenade ytor som parkeringar för att uppfylla miljökvalitetsnormerna (MKN). Dagvattnet ska efter att det renats avledas till ledning för att inte riskera att förorenat dagvatten infiltrerar ner till grundvattnet och vattenskyddsområdet.

För att rena och fördröja dagvattnet föreslås att man anlägger underjordiska krossmagasin. Vattnet leds ner i krossmagasinet via rännstensbrunnar och renas innan det sakta dräneras ut och leds vidare på ledning. Om krossmagasinet blir fullt kan vattnet rinna vidare på ytan till rännstensbrunn.

Totalt föreslås 340 m³ krossmagasin motsvarande en effektiv fördröjningsvolym på 120 m³. Det ger en flexibilitet att klara fördröjningskravet på 77 m³.

Övriga ytor som tak och gårdsytor som anses rena avleds ytligt via diken med fokus på infiltration och fördröjning för att minska belastningen på det kommunala dagvattenledningsnätet och behålla vattenbalansen i området då mycket av regnvattnet tidigare infiltrerade ner i marken till grundvattnet.

Utredningsområdet har en naturlig lutning från väst till öst utan några större lågpunkter. Vid skyfall avrinner vattnet från gårdsytor och parkeringar mot de föreslagna dikestråken som planeras inom området och vidare ner mot den befintliga vägen i öster. På två punkter bräddar sedan vattnet över vägen och rinner ner på ängen öster om planområdet och vidare ner mot Tämnnarån, på samma sätt som skyfall avleds idag.



Figur 11: Avvattningsplan (blåstreckad linje = dikesanvisning, röda pilar = ytlig avrinningsriktning, brunmarkerade ytor parkering = krossmagasin under mark).

Förslagsvis placeras krossmagasin helt under markytan i anslutning till parkeringarnas låglinje. Vattnet leds ner i magasinet via rännstensbrunnar som placeras i låglinjen. Från rännstensbrunnar leds vattnet ut i krossen via infiltrationsledningar (dräneringsledningar) som binder samman rännstensbrunnarna. Vattnet tvingas ut i krossen då det inte finns något annat utlopp från brunnarna. Infiltrationsledningen läggs en bit ovanför botten på magasinet för att undvika att ledningen sätter igen när det samlas sediment på botten. Dräneringsledningen ska vara toppslitsad för så mycket sediment som möjligt ska stanna i

brunn och ledning och kunna slamsugas upp vid drift av systemet. I slutet på varje krossmagasin sätts en dagvattenbrunn med dräneringshål som ansluts till dagvattenledning med koppling till det kommunala dagvattennätet. Dräneringshålen i brunnen dränerar ut vattnet från krossmagasinet efter att det renats.

Svackdiken anläggs med samma grundprincip som öppna diken men begreppet används när släntlutningarna är extremt flacka, så att ytan kan användas som t.ex. gräsmatta eller lekyta i torrväder. Vid nederbörd blir vatten stående i svackdiket som då fördröjer vattnet och skapar möjlighet för rening. Diket avslutas med en kupolsilsbrunn med anslutning till dagvattensystemet för att kunna avleda större mängder dagvatten om vattnet inte hinner infiltrera.

Föreslagna fördröjningsanläggningar har en enkel konstruktion och är enkla och okomplicerade att sköta om. Det gör att de kommer fungera väl över tid.
(*Dagvattenutredning Jonlarsplan. Structor, 2026-03-16*)

Brand- och släckvatten

Brandvatten är det vatten som brandförsvaret använder till att släcka bränder med och hämtas till största del från brandposter i det kommunala vattennätet. Brandposter kommer planeras in i den slutgiltiga utformningen, i samråd med brandförsvaret, under projekteringsskedet.

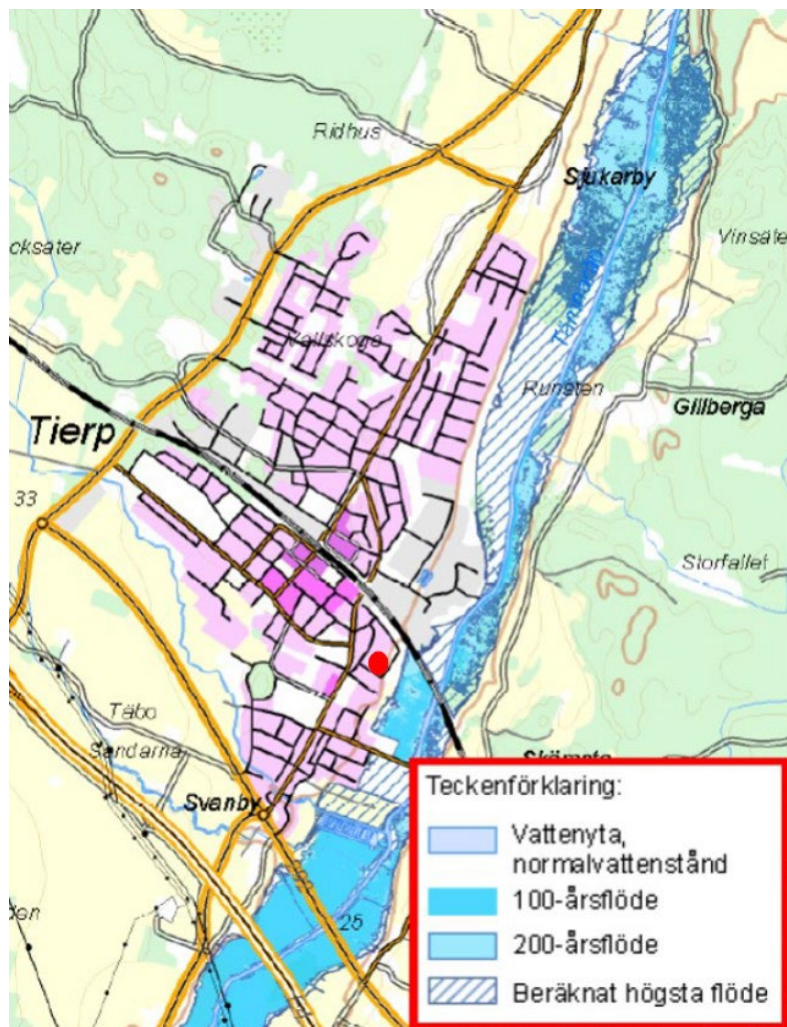
Då planområdet delvis ligger inom den primära skyddszonen för vattenskyddsområdet och det är viktigt att släckvatten vid brand tas omhand, så att det inte infiltrerar ner i marken. I utredningen Dagvattenutredning Jonlarsplan (*Structor, 2026-03-16*) förslås att släckvatten från byggnaden avrinner på markytan ner i ett krossdike vilket föreslås anläggs runt husen 1-2 m ut från fasad. I diket läggs en dräneringsledning som ansluts till en dagvattenledning som leder vattnet till ett underjordisk magasin, t.ex. ett kassetmagasin som omsluts med tät duk. Ett magasin per tre hus föreslås där magasinet placeras vid huset längst nedströms. Magasinet ska utrustas med avstängningsanordning så att utloppet kan stängas vid brand. Vid normalfallet ska eventuellt vatten rinna rakt igenom. För att släckvatten inte ska infiltrera ner i marken tätas krossdiket och marken in mot fasaden med tät duk.

Slutgiltig lösning för att hantera släckvatten kommer att tas fram under projekteringen inför bygglov. Lösningen stäms av med brandförsvaret för att uppfylla gällande krav.

Översvämningsrisk

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

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



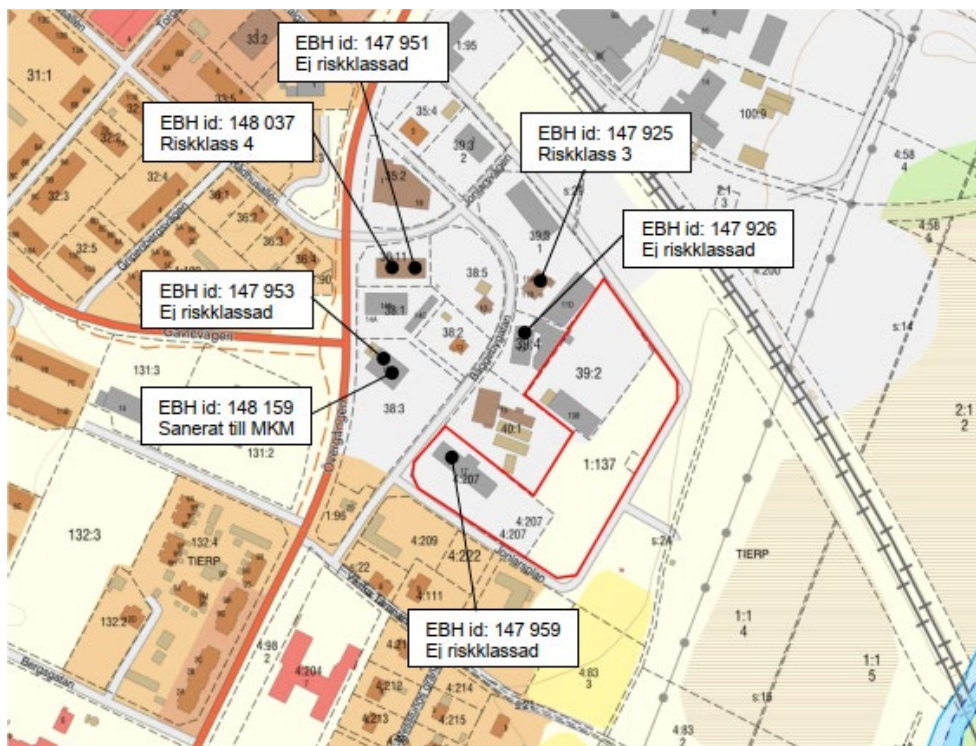
Figur 12: Resultat för beräknat högsta flöde för Tämnarån. Hämtad från dagvattenstrategi Tierps köping (Tierps kommun och Ramboll, 2018). Planområdet är schematiskt utmarkerat med röd prick.

Ras- och skredrisk

SGI (Sveriges geologiska institut) har tillsammans med ett flertal andra statliga myndigheter upprättat en samlad databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige. Det förekommer inte något aktsamhetsområde avseende risk för skred, ras eller erosion. Då planområdet är relativt flackt där det förekommer lerjordar, förväntas inte några förhöjda skredrisker till följd av klimatpåverkan (*Utrednings PM Geoteknik-Markförhållanden och grundläggning. Structor, 2025-10-22*).

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsernas EBH-databas och tillsynsmyndigheten i Tierps kommun finns det ett antal identifierade riskobjekt i och i anslutning till planområdet. Utifrån de beskrivna objektens historiska verksamhet bedöms det finnas risk för olika typer av föroreningar i mark och grundvatten i de olika områdena.



Figur 13: Identifierade riskobjekt i det aktuella undersökningsområdet och dess närområde. Planområdets ungefärliga utsträckning är markerat med röd markering (Miljöteknisk markundersökning och riskbedömning, Structor, 2026-03-12).

Provtagning gjordes vid två tillfällen; september 2024 och juli 2025.

- Vid fältarbete 2024-09-12 utfördes jordprovtagning i totalt elva punkter med en skruvborr på borrhandsvagn. I samband med provtagningen installerades två grundvattenrör.
- Vid fältarbete 2025-07-28 utfördes jordprovtagning i ytterligare, totalt fem punkter med en skruvborr på borrhandsvagn. I samband med jordprovtagning installerades även ett ytterligare grundvattenrör.

Jordprov analyserades med avseende på metaller, oljekolväten, PAH, BTEX, oljekolväten och PCB. Asfalt analyserades med avseende på tjärämnen (PAH).

Analysresultaten visar att endast tre av de totalt 25 tagna jordproven, ett i fyllning och två i naturlig jord, innehåller halter av arsenik, barium, nickel och krom i halter i intervallet KM (Känslig markanvändning) - MKM (Mindre känslig markanvändning). Halter i det intervallet förekommer i naturlig lera. De uppmätta halterna är maximalt cirka 1,5 gånger riktvärdet för KM och de halterna innebär inga akuttoxiska risker för människor och djur som kommer i kontakt med jorden. Övriga prover visar på halter under riktvärden för KM.

I denna riskbedömning används den 90:e percentilen för att beskriva representativa halter. Användning av 90:e percentilen kan betraktas som ett försiktigt antagande, eftersom den beskriver en hög men inte maxhalter i dataunderlaget och därmed minskar risken för att underskatta exponering och risk.

Sammantaget visar undersökningen att uppmätta halter i mark underskrider tillämpade bedömningsgrunder för bostadsmark (KM enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden) med avseende på nuvarande och framtida markanvändning. Baserat på detta bedöms inga särskilda efterbehandlingsåtgärder föreligga avseende förorenad mark.

Eventuella överskottsmassor som uppkommer i samband med markarbeten ska hanteras utifrån föroreningsgrad samt på ett miljö- och hälsomässigt godtagbart sätt. Förorenade massor ska transporteras till och omhändertas vid en mottagningsanläggning som godkänts av tillsynsmyndigheten. Inför genomförandet av detaljplanen ska en skriftlig anmälan lämnas till Medborgarservice i Tierps kommun minst sex veckor innan markarbeten inom området får påbörjas.

Grundvattenprov analyserades med avseende på metaller, oljekolväten, PAH, BTEX, oljekolväten, klorerade kolväten och PFAS.

I analysresultaten av grundvattnet påträffades förhöjda halter av PFAS. Den typen av förorening är i huvudsak förknippat med brandövningsplatser/brandplatser där det använts brandskum innehållande PFAS. Enligt utförd historisk inventering av eventuella miljöstörande verksamheter i eller i anslutning till planområdet finns inga uppgifter om brandövningsplatser eller brandplatser.

Inom planområdet är uppmätta halter av PFAS-11 maximalt cirka 100 ng/l. I ett källområde på en brandövningsplats är halterna 100-1000 gånger högre. I det här fallet visar det att en eventuell föroreningskällan ligger uppströms planområdet. Som jämförelse kan nämnas att Miljöförvaltningen i Stockholms stad, år 2022 utförde en undersökning av stadens grundvatten. I de 30 stycken provpunkter som undersöktes var medelhalten PFAS-11: 104 ng/l.

Bedömningen är att de uppmätta PFAS-halterna i grundvatten inom planområdet är halter som kan förekomma i en stadsmiljö utan att det finns någon tydlig föroreningskälla.

Det uppmättes inga detekterbara halter av flyktiga kolväten i grundvatten (BTEX, lätta alifater och aromater eller klorerade kolväten). Det bedöms därmed inte finnas någon hälsorisk vid eventuell ånginträngning av markluft i byggnader.

Det uppmättes dock halter av PFAS-4 och PFAS-21 som överstiger Livsmedelsverkets åtgärdsgräns för dricksvatten (ska tillämpas från 1 januari 2026). Planerade bostäder kommer få kommunalt dricksvatten och därmed bedöms det inte finnas någon hälsorisk med uppmätta halter av PFAS.

Vid beräkning av spridning bedöms haltbidraget från planområdets grundvatten till ytvattenrecipienten Tämnrån inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids, och belastningen bedöms vara låg.

Under byggskedet kan det uppstå länshållningsvatten som kan innehålla förhöjda halter av PFAS. Innan eventuell länshållning kan ske måste PFAS-halten i länshållningsvattnet

analyseras och beroende på analysresultatet kan reningsåtgärder behöva utföras innan vattnet avleds.

Sammanfattningsvis, uppmätta halter inom planområdet bedöms inte påverka dricksvattenkvaliteten från grundvattenförekomsten väster om området eller dricksvattenbrunnen öster om området.

Radon

Enligt kartunderlag från SGU ligger planområdet inom normalriskområde för radon (klass 3). Radonmätning bör ske inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens kartmaterial är planområdet klassat som normalriskområde för radon (klass 3). Radonmätning ska göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Trafikbuller

Beräkningen av trafikbuller är utförd med trafikuppgifter erhållna från Tierps kommun, Trafikverket samt uppskattningar från ACAD. Beräkningar har gjorts med brotillägg på 3 dB. Det finns inga växlar inom beräkningsområdet.

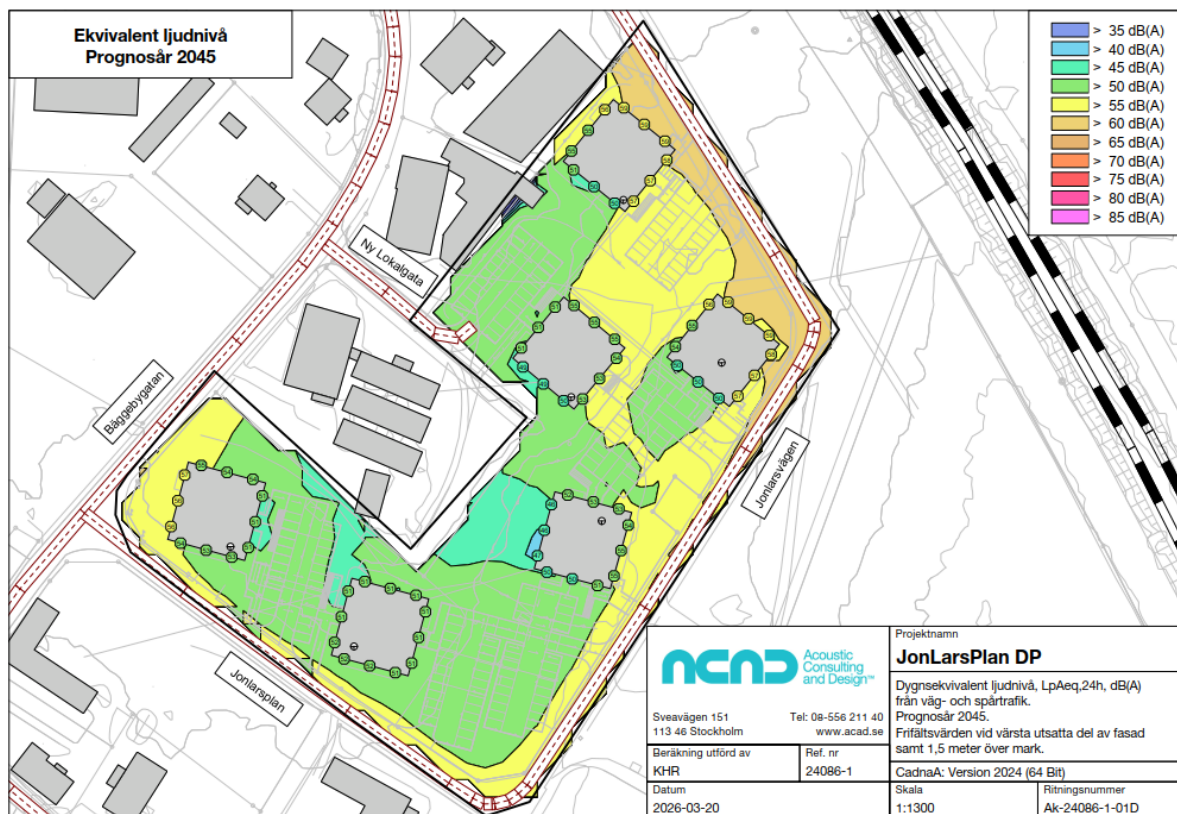
Beräkningarna av ekvivalent och maximal ljudnivå redovisas i bullerutredningen (*Bullerutredning inför detaljplan 1078 – Jonlarsplan, Tierp, ACAD 2026-03-31*).

Ekvivalent ljudnivå redovisas per våningsplan och för maximal ljudnivå redovisas det högsta värdet för alla våningsplan. Ekvivalent och maximal ljudnivå redovisas även 1,5 meter över mark.

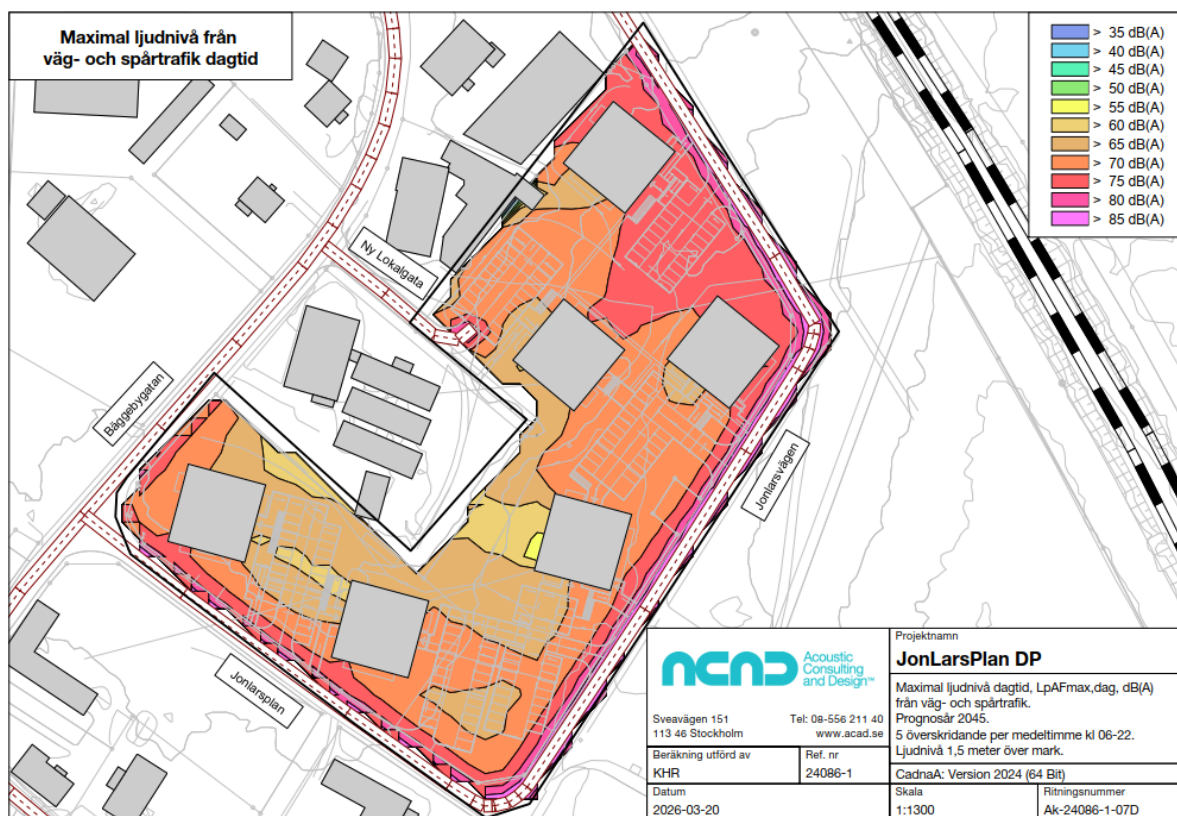
Planområdet är direkt omgärdat av lokalgatorna, Jonlarsplan, Jonlarsvägen och Bäggebygatan. I väster passerar Uppsalavägen, i nära anslutning och i öst/nordöst passerar Ostkustbanan på nära håll. Lokalgatorna erbjuder ingen naturlig passage för genomfartstrafik och trafikeras därför främst av lokal trafik.

Uppsalavägen är huvudled och ortens södra infart och leder till flera målpunkter i samhället, den passerar som närmst cirka 50 meter från planområdet. Ostkustbanan passerar som närmst cirka 65 meter från planområdet och trafikerar sträckan Stockholm – Sundsvall och är sedan 2017 dubbelspårig mellan Stockholm och Gävle.

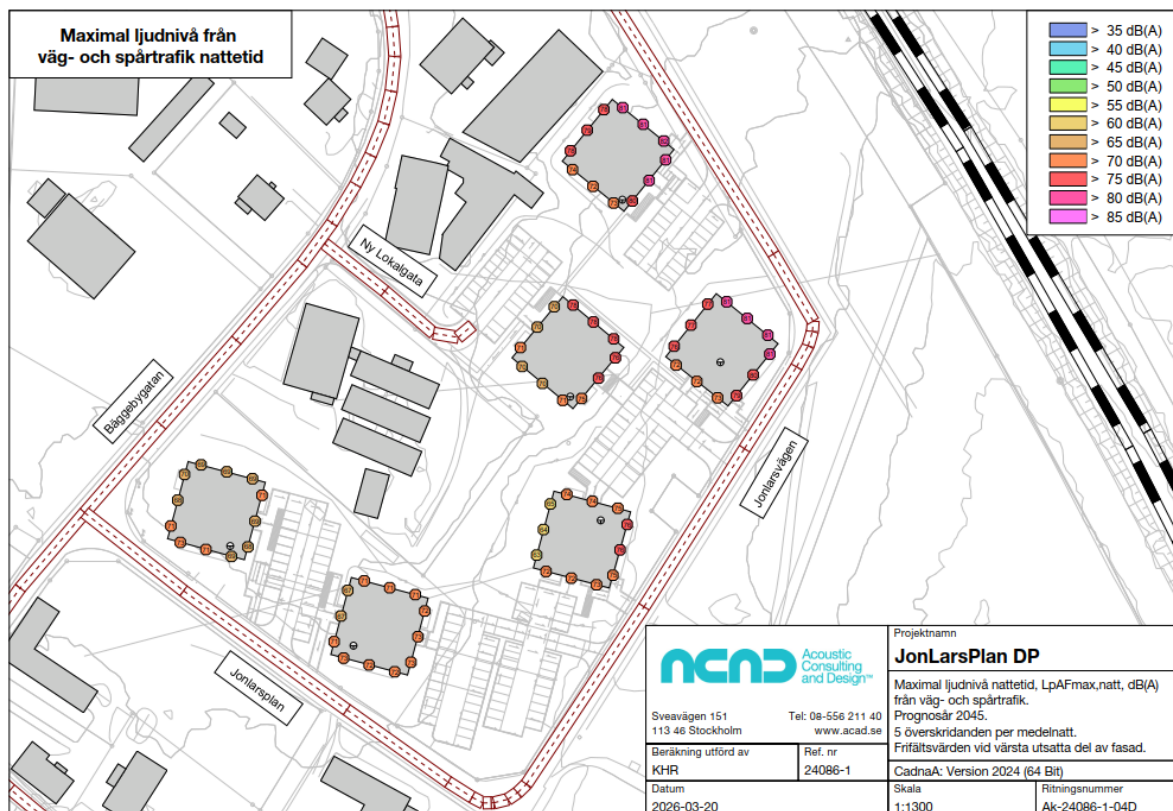
De ekvivalenter ljudnivåerna från väg och spårtrafik är som högt 59 dBA. Då samtliga fasader utsätts för buller under 60 dBA ekvivalent ljudnivå kan bostäderna placeras utan restriktioner på planlösning eller storlek.



Figur 14: Dygnsekvivalent ljudnivå, från väg- och spårtrafik. Frifältsvärden vid värst utsatta del av fasad samt 1,5 m över mark. Prognosår 2045.



Figur 15: Maximal ljudnivå dagtid, från väg- och spårtrafik, 1,5 m över mark. Prognosår 2045.



Figur 16: Maximal ljudnivå nattetid, från väg- och spårtrafik. Frifältsvärden vid värst utsatta del av fasad. Prognosår 2045.

För att skapa en tyst uteplats i den norra delen av planområdet kan det komma att krävas bullerreducerandeåtgärder. De kan vara i form av bullerskärm, pergola med täta sidor mot spåret samt tak eller med skärmande utformning av huskroppar. Om en gemensam uteplats för hela området, för exempelvis en lekplats, planeras rekommenderas att denna planeras inom det område som är markerat med röd cirkel i Figur 17.



Figur 17: Dygnskvivalent ljudnivå, från väg- och spårtrafik, 1,5 m över mark. I område markerat mer röd cirkel förslås placering av gemensam uteplats för hela området.

Verksamhetsbuller

I området kring planområdet finns mindre industrier och flera verksamheter i olika storlekar. Exempel på verksamheter är möbelvaruhus, plåtslageri, bensinmack, gjuteri, energiverk, bilverkstad, diverse butiker och uppställningsplatser. Bullret från de olika verksamheterna varierar mycket. Vissa är tysta medan andra alstrar mer ljud. Platsbesök utfördes den 8 januari 2026, kl. 11-12. Närmast planområdet identifierades fyra typer av verksamheter av intresse, figur 17. Vid platsbesöket förekom inget verksamhetsbuller från någon av verksamheterna.



Figur 18: Översiktsbild över verksamheterna i närheten av planområdet.

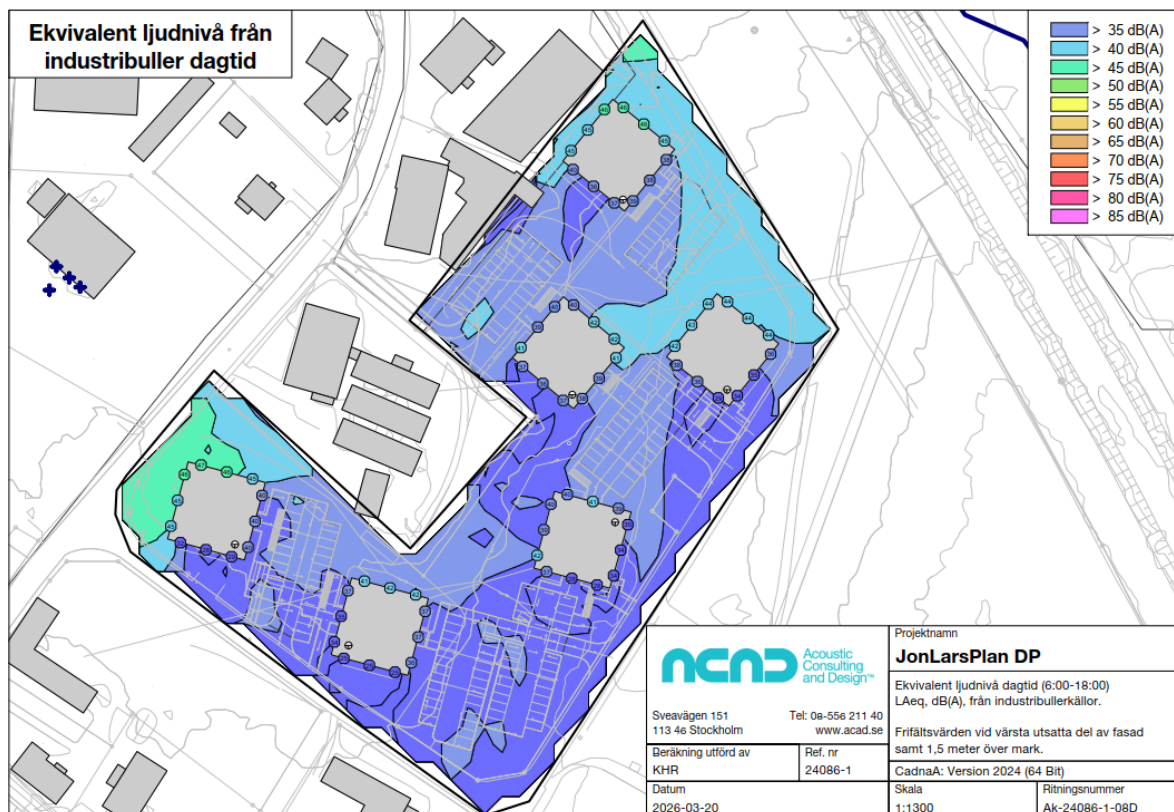
Källorna som har modellerats i verksamhetsbullerberäkning och redovisas utförligt i bullerutredningen (*Bullerutredning inför detaljplan 1078 – Jonlarsplan, Tierp, ACAD 2026-03-31*).

Då verksamheterna endast bullrar delar av dag samt varierar över året har beräkningar gjorts med kända källor från liknade verksamheter. Beräkningarna är utförda med en driftstid som överskrider den normala driftstiden för att beräkna konservativt.

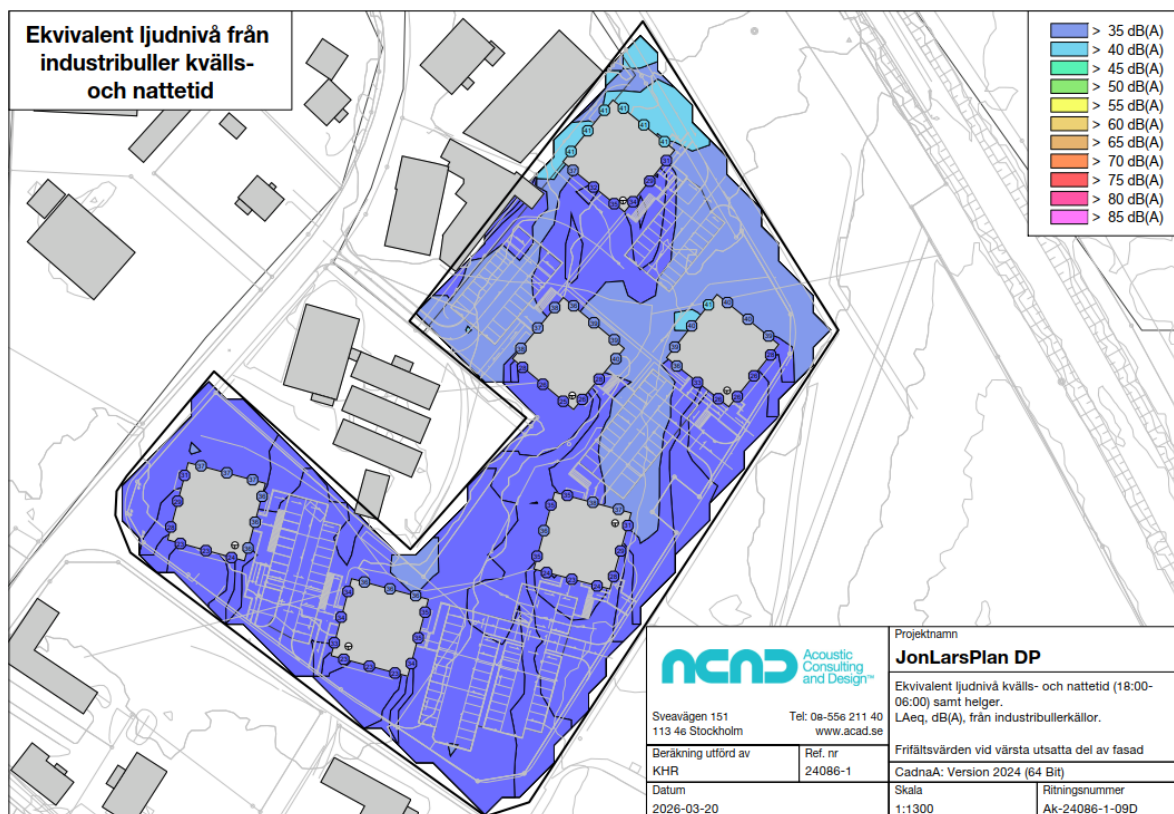
Källorna som finns på Wollerts Spannmåls AB till exempel är beräknade att kunna låta dygnet runt. Däremot sker detta endast vid ett fåtal tillfällen per år. Annars är verksamheten mest aktiv dagtid.

Ljudeffektnivåerna baseras således på mätningar från liknade verksamheter. Utifrån dessa mätningar beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna från verksamheterna i området till högst 47 dBA dagtid och 41 dBA kvälls och nattetid.

Sammanfattningsvis bedöms de ekvivalenta ljudnivån dagtid från verksamheter ej överskrida riktvärden enligt Boverkets rapport 2015:21 för tysta uteplatser. De maximala ljudnivåer nattetid bedöms ej heller överskrida riktvärden.



Figur 19: Ekvivalent ljudnivå dagtid (6:00-18:00), från industribullerkällor. Frifältsvärden vid värst utsatta del av fasad samt 1,5 meter över mark.



Figur 20: Ekvivalent ljudnivå kvälls- och nattetid (18:00-06:00) samt helger, från industribullerkällor. Frifältsvärden vid värsta utsatta del av fasad.

Vibrationer

Ett separat PM (*Vibrationsmätning för Dp 1078 – Jonlarsplan, Tierp, Acad 2026-04-08*) har tagits fram som en del i planarbetet, för att bedöma riskerna för förekomst av stomljud samt kännbara vibrationer och därmed också hur husen bör grundläggas för att motverka dessa.

Enligt den geotekniska undersökningen Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning (*Structor 2025-10-22*) består marken inom planområdet av lera på olika djup ovan berg. Avstånd från markyta till berg varierar inom planområdet mellan 6–14 meter, vilket kan antyda att det finns en vibrationskänslighet inom planområdet.

Mätning har utförts på spett i jorden vid detaljplaneområdets närmsta punkt till järnvägen, ett avstånd på ca 70 m. Tågpassager från såväl passagerartåg som godståg mättes.

Kännbara vibrationer uppmättes som högst en vibrationshastighet om 0,18 mm/s. För majoriteten av tågen mäts under 0,15 mm/s. Vibrationshastigheten är utvärderade med tidskonstant "SLOW". Utifrån mätningar av kännbara vibrationer i mark bedöms gällande riktlinjer 0,4 mm/s uppfyllas utan specifika åtgärder på grundläggning.

Vid bedömning av stomljud utifrån mätningar på lera kan vissa antaganden göras. Om byggnaden utförs på lera och har en tung stomme som pålas eller ställs på plintar till berg uppskattas dämpningen mellan lera och bottenplatta vara 10 dB. Vid omvandlingen från hastighetsnivå på stomme till ljudtrycksnivå i bostäder uppskattas adderas 15 dB, frändraget ca 1 dB dämpning per våningsplan uppåt.

I PM Vibrationsmätning för Dp 1078 – Jonlarsplan, Tierp (*Acad 2026-04-08*) bedömer man slutligen att stomljudsdämpande åtgärder ej är nödvändiga men bör bevakas under fortsatt projektering. Kontrollmätning på provpåle eller bottenplatta bör genomföras i ett stadie där det fortfarande kan vidtas stomljudsdämpande åtgärder. En upplysning tillförs plankartan gällande kontroll av vibrationsnivåer.

Risikfaktorer

Omkring 95 meter respektive 240 meter i västlig riktning från planområdet finns två drivmedelsstationer. Verksamheter med större mängder av brandfarliga- och explosiva varor, så som till exempel bensin, diesel och gasol. Uppsalavägen (väg 902) används för transporter av farligt gods till fyra verksamheter varav tre av dessa är drivmedelsstationer och två av dem inom nära avstånd till planområdet. Antalet transporter sker cirka en till fyra gånger per verksamhet och vecka. Uppsalavägen har två körfält med en hastighetsbegränsning av 50 km/h förbi planområdet.

Resultatet från individriskberäkningar för Uppsalavägen (väg 902) och drivmedelsstationerna (*Riskbedömning detaljplan Jonlarsplan, Structor 2025-12-18*) visar att brandfarlig vätska påverkar riskbilden de första 40 metrarna ut från vägkant. Avståndet mellan planområdets närmsta möjliga byggrätt och vägkant överstiger dock 50 meter, varför individrisken är acceptabel utan ytterligare åtgärder.

Ostkustbanan trafikeras av både person- och godståg, men är även transportled för farligt gods. Sträckan förbi planområdet är relativt rak och inga växlar finns i direkt närhet. Största tillåtna hastighet (STH) förbi planområdet är 200 km/h, för persontåg.

Godstågstrafiken utgör 7% av den totala järnvägstrafiken förbi planområdet och av godstrafiken utgör 99% av transporterna till någon del transport av farligt gods. Varje godståg kan transportera en stor variation av gods på samma tåg.

På avstånd längre än 11 meter från Ostkustbanan är beräknad individrisknivå att betrakta som acceptabelt låg. Närmaste tillkommande fasad inom detaljplanen föreslås på 60 meters avstånd från närmaste spårmitte. Individrisken för planområdet anses därför vara acceptabel, om än inte obefintlig.

I riskbedömningen bedöms de antaganden och ingångsvärden man utgått ifrån vara förknippade med vissa osäkerheter framför allt kring det framtida trafikflödet inklusive fördelningen av farligt gods på Ostkustbanan. Men även med en ökning av 25% av trafikflödet på järnvägen beräknas dock individrisknivån bli acceptabelt låg på ett avstånd om ungefär 12 meter från järnvägen. Riskbedömningen baseras på kvantitativa analyser vilka beaktar riskmättet individrisk. Individrisk är sannolikheten (ofta presenterad som frekvensen per år) för att en person som ständigt befinner sig på en specifik plats omkommer. De föreslagna bostäderna inom aktuell detaljplan bedöms inte ha en avgörande påverkan på samhällsriskerna i den aktuella kvadratkilometern.

För att reducera detaljplanens bidrag till samhällsriskerna föreslås följande två riskreducerande åtgärder för tillkommande bebyggelse vilka också förs in i plankartan som bestämmelser. (**m1**, *Ventilationsintag på tillkommande byggnader ska placeras så att de vetter bort från järnvägen*) och (**m2**, *Placering av utrymningsvägar ska ske på sida som vetter bort från järnvägen*).

Individrisknivån inom området avseende påverkan från väg 902 (Uppsalavägen) är acceptabel och inga ytterligare åtgärder föreslås.

Från de befintliga verksamheterna norr om Ostlänken, där Wollerts spannmåls AB också ligger, kan visst arbete ge upphov till dammspridning. Verksamheterna är dock belägna på relativt långt avstånd, som närmast ca 150 meter från planområdet. Dammspridningen bedöms därför inte utgöra någon risk för detaljplanens genomförande. Planbestämmelsen (**m1**, *Ventilationsintag på tillkommande byggnader ska placeras så att de vetter bort från järnvägen*) är primärt en riskreducerande åtgärd kopplad till avstånd från järnväg, men fungerar samtidigt som dämpande effekt vid eventuell dammspridning.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningsinsatser via angreppsvägar bedöms idag vara god och ska vidare beaktas i samband med projekteringsskedet.

Brandvatten är det vatten som brandförsvaret använder till att släcka bränder med och hämtas till största del från brandposter i det kommunala vattennätet. Brandposter kommer

planeras in i den slutgiltiga utformningen, i samråd med brandförsvaret, under projekteringsskedet.

Trafik

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen finns i dagsläget längs med Uppsalavägen, cirka 50 meter väster om planområdet och trafikeras av buss 513, 517 samt regionbuss 821 som går mellan Tierp – Månkarbo – Uppsala. Cirka 340 meter, sydväst om planområdet finns ytterligare hållplats som trafikeras av samma bussar, samt sjukresebuss 986 som går mellan Skutskär – Älvkarleby – Tierp – Månkarbo – Uppsala. Längs Gävlevägen, väster om planområdet, finns en mindre busshållplats för lokal busslinga.

En knapp kilometer nordväst om planområdet ligger Tierps järnvägsstation, som bland annat trafikeras av Mälartåg och SJ med avgångar mot bland annat Gävle, Uppsala och Stockholm. Med bakgrund av detta bedöms tillgången till kollektivtrafik som god.

Trafiksituationen

Trafikmatning till planområdet sker från Uppsalavägen med avtag mot Bäggebygatan alternativt Jonlarsvägen, varav båda är kommunala gator. I nära anslutning till planområdet finns befintlig gång- och cykelväg längs delar av både Gävlevägen och Uppsalavägen vilka leder till samhällets centrala delar. Uppsalavägen är även transportled för transporter av farligt gods.

Planförslagets påverkan på trafik

Planförslaget kommer innebära viss ökning av trafik till och från planområdet eftersom planförslaget möjliggör för en utveckling med flera flerbostadshus på platsen. Den ökning av trafik som planförslaget skulle medföra i området bedöms dock i planeringsskedet vara hanterbar för befintlig infrastruktur.

Trafikåtgärder

Angöring till de tilltänkta bostäderna samt de inom kvartersmark markförlagda parkeringsytorna föreslås in- och utfarter ske mot Bäggebygatan, Jonlarsplan och Jonlarsvägen. Utfartsförbud föreslås i lägen där sikten kan vara nedsatt och trafiksäkerheten då påverkas negativt.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Tillgänglighet innebär att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighetskrav finns som tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Tillgänglighetskraven regleras i plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF), samt Boverkets byggregler (BBR). Ansvar för att uppfylla tillgänglighetskraven inom kvartersmark och byggnader ligger hos byggaktören. Ansvar för att uppfylla tillgänglighetskraven inom allmän platsmark ligger hos kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannaskap.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med möjlighet till centrumverksamheter i lämpliga lägen inom kvartersmark, var på ansvaret att uppfylla

tillgänglighetskraven inom kvartersmark ligger på byggaktören att uppfylla. Vad gäller befintlig gata kommer den inte påverkas mer än att den bekräftas i sin befintliga form, som allmän platsmark, fortsatt med kommunen som huvudman.

Barnkonsekvenser

I Policy för barnkonventionen i Tierps kommun, antagen av kommunfullmäktige § 15/2011, står att ”Alla beslut och allt arbete i Tierps kommun ska utgå från och göras i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) och gällande svensk lagstiftning. Kommunerna har genom sitt planmonopol ansvar för att införliva barnkonventionen i den fysiska planeringen.

Planförslaget bidrar med sin planbestämmelse om utnyttjandegrad till att säkerställa att det finns tillräcklig yta för lekplatser och vistelsezoner inom planområdet. Planområdet är gatunära men de närmast liggande gatorna är lågt belastade och med låga trafikhastigheter vilket gör området tillgängligt för att barn och unga att kunna gå/cykla till viktiga platser såsom skola, centrum m.m.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att markanvändningen inom planområdet fortsatt regleras enligt gällande detaljplan.

Beskrivning av planbestämmelser

Följande avsnitt redovisar detaljplanens innehåll genom att beskriva de planbestämmelser som utgör en del av plankartan. Det är plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet och det är planbestämmelserna i plankartan som gäller vid till exempel prövning av lov. Planbeskrivningen ska i sin tur verka som stöd vid tolkningen av planbestämmelser i plankartan.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
GATA	Gata	Detaljplaneförslaget avser endast att bekräfta befintlig gata.

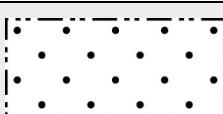
Kvartersmark

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
--------------------	--------------------	-------------------

B	Bostäder	Med användningsbestämmelsen bostäder (B) avser förslaget att tillåta bostadsbebyggelse av varaktig karaktär. Bestämmelsen är inte preciserad för att ge en så flexibel plan som möjligt. Förslaget ger även möjligt för gruppboenden och liknande typer av boenden, så länge vårdinslaget inte är för stort. Inom användningen tillåts även bostadskomplement.
C₁	Centrumverksamhet endast tillåten i entréplan.	Med användningsbestämmelsen Centrumverksamhet endast tillåten i entréplan (C ₁) avser förslaget att möjliggöra för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförbar verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå genom att de förläggs i entréplan. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.
E₁	Transformatorstation	Med användningsbestämmelsen Transformatorstation (E ₁) avser planförslaget att skapa förutsättningar för framtida utbyggnad av elnätet på platsen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad.	Med egenskapsbestämmelsen säkerställs att marken inte bebyggs i olämpliga lägen. Som till exempel på underjordiska ledningar, i närhet till fastighetsgräns eller för att förhindra sikten vid gata och gatukorsning.

Höjd på byggnadsverk

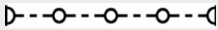
<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
h₁	Högsta byggnadshöjd är 13,5 meter.	Med egenskapsbestämmelse om högsta byggnadshöjd reglerar planen inte får vara högre än i detta fall, 13,5 meter. Bestämmelsen medför inget krav på att det

		ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna byggnadshöjden.
h2	Högsta nockhöjd är 18 meter.	Med egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd reglerar planen att bebyggelse inte får vara högre än i detta fall, 18 meter. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna nockhöjden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Med egenskapsbestämmelsen om Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs att marken är tillgänglig för eventuell omdragning av ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
	Utfartsförbud	Med egenskapsbestämmelse om utfartsförbud föreslår planen att hindra utfart i planområdets hörn, för att inte riskera trafiksäkerheten på grund av svåra siktförhållanden.

Skydd mot störning

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
m1	Ventilationsintag på tillkommande byggnader ska placeras så att de vetter bort från järnvägen	Med egenskapsbestämmelse om att ventilationsintag ska placeras bort från järnvägen minimeras risken för att luftburna partiklar ska ta sig in i bostäderna till exempel vid händelse av olycka på järnvägen.
m2	Placering av utrymningsvägar ska ske på sida som vetter bort från järnvägen	Med egenskapsbestämmelse om att utrymningsvägar ska placeras bort från järnvägen minimeras risk för att inte kunna utrymma byggnaden vid händelse av olycka på järnvägen.

Takvinkel

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
--------------------	--------------------	-------------------

01	Minsta takvinkel är 6 grader.	Med egenskapsbestämmelsen om minsta takvinkel säkerställer man att byggnaderna förhåller sig till omgivande bebyggelse.
-----------	-------------------------------	---

Utnyttjandegrad

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
e1	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Med egenskapsbestämmelsen om största byggnadsarea säkerställer detaljplanen en välavvägd exploatering inom planområdet i förhållande till fastigheternas storlek.

Genomförandetid

<i>Bestämmelse</i>	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft.	Med egenskapsbestämmelse om genomförandetid säkerställs att genomförandetiden ger en skälig tid för utbyggnad av området.

UPPLYSNING

	<i>Formulering</i>	<i>Motivering</i>
Upplysning 1	<i>Bostadsgårdar och uteplatser ska lokaliseras och utformas så att minst en gemensam uteplats får en godtagbar ljudmiljö, med ekvivalent ljudnivå som inte överstiger gällande riktvärden för trafikbuller vid uteplats. För att skapa en tyst gemensam uteplats kan det vara nödvändigt med bullerreducerande åtgärder.</i>	Då planområdet är bullerutsatt från väg- och spårtrafik kan det komma att krävas bullerreducerande åtgärder för att uppfylla gällande riktvärden.
Upplysning 2	<i>Vibrationsnivåer i bostäder får inte överstiga 0,4 mm/s vägd RMS vid tågpassage. Grundläggningen bör kontrolleras genom vibrationsmätning på provpåle eller bottenplatta i ett skede då åtgärder vid behov fortfarande kan genomföras.</i>	Då planområdet ligger på lera är det viktigt att säkerställa genom vibrationsmätningar att eventuella vibrationer ligger under gällande riktvärden.

Planens genomförande

Här beskrivs de fastighetsrättsliga, tekniska, ekonomiska, organisatoriska och administrativa åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vidare redovisas de konsekvenser som dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan sökanden, fastighetsbolaget Tierp 4:207 Fastighets AB, och kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanarbetet. Planavgift tas därför inte ut i samband med framtida bygglov.

Ett exploateringsavtal behöver ej upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen då exploateringen inte avser kräva några investeringar på allmän plats.

Om framtida behov uppstår kan ett genomförandeavtal, som reglerar flytt av ledningar och transformatorstation, tecknas mellan respektive ledningsägare och kommunen. Om framtida behov uppstår kan ett genomförandeavtal, som reglerar ansvar och utbyggnad av ledningar från kvartersmark för bostäder, tecknas mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, sammanläggning, bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Exploatören bekostar erforderliga lantmåteriförrättningar för genomförandet av detaljplanen samt för inrättande av servitut, bildande av gemensamhetsanläggningar eller bildande av ledningsrätt.

Yta för transformatorstation föreslås bilda en egen fastighet genom en avstyckning från Tierp 1:1. För övrig kvartersmark finns möjlighet att sammanlägga Tierp 4:207, Tierp 1:137 och Tierp 39:2.

Det är även möjligt för respektive huskropp med tillhörande parkeringsyta och gårdsyta att bilda egen fastighet genom fastighetsreglering och avstyckning. Om samtliga byggnader och parkeringsytor nås från den kommunala gatan krävs inte bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning

När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning. I samband med detta beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Exploatören ansöker om att bilda gemensamhetsanläggning för kvartersmark om behovet finns. Detta kan till exempel omfatta gemensamma parkeringslösningar, dagvattenhantering, kvartersgata eller ledningar.

Ledningsrätt

Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram ledningar av allmänt intresse, till exempel vatten, avlopp eller el över annans mark. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning.

Inom planområdet finns yta reserverad som markreservat för underjordiska ledningar. Vid omdragning av underjordiska ledningar, i enlighet med detaljplanens u-område, ansvarar ledningsägaren för att ansöka om ledningsrätt.

Kvalitet på fastighetsgränser

Grundkartan har inför antagandet uppdaterats så fastighetsgränsernas kvalitet är 0,05 meter.

Ansvarsfördelning

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

Schaktningsarbeten

I samband med ett genomförande av detaljplanen kan schaktningsarbeten vid grundläggning, flytt av befintliga ledningar och nya ledningar tillkomma. Planområdet ligger inom både primär och sekundär skyddszon för vattenskydd. Primär skyddszon klassas av SGU som hög sårbarhet för grundvattnet. Vid åtgärder som kräver schaktning ska hänsyn således tas till risken för spridning av föroreningar till grundvatten.

Dispens kommer krävas för grundläggning samt för delar av de föreslagna reningsåtgärderna. Då planprocessen och dispensprövningen är två parallella processer innebär en antagen detaljplan inte per automatik att dispens från vattenskyddsföreskrifterna kommer att medges. Dispens sökes hos Länsstyrelsen och byggaktör ansvarar för ansökan.

Huvudmannaskap

Kommunen är fortsatt huvudman för befintlig allmän platsmark inom planområdet. Kommunen fortsätter därmed ansvara för skötsel och underhåll av allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från och med den dag som planen fått laga kraft.

Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen avser att anslutas till befintligt kommunalt VA-nät och bekostas av exploatören.

Fjärrvärme

Den föreslagna bebyggelsen avser att anslutas till befintligt kommunalt fjärrvärmenätet vilket bekostas av exploatören.

Fortsatt planarbete

Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetet med detaljplanen. Kommunen har för närvarande följande tidplan för resterande delen av planprocessen:

<i>Samråd 1</i>	<i>28 mars till 25 april 2025</i>
<i>Samråd 2</i>	<i>13 november till 5 december 2025</i>
<i>Granskning</i>	<i>29 januari till 20 februari 2026</i>
Antagande	Maj 2026
Laga kraft	Tidigast tre veckor efter antagande

Medverkande kommunala tjänstemän

Markus Norbäck, planarkitekt. Tierps Kommun.