

## ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande enligt reglerna i 5 kap. 28 § plan- och bygglagen tillämpas

Detaljplan för

**ERIKSLUNDSOMRÅDET i Östhammar**

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 22 november 2006

Detaljplanen antagen av byggnadsnämnden den 21 februari 2007  
Beslutet har vunnit laga kraft den 23 mars 2007

## ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande enligt 5 kap.  
28 § plan- och bygglagen tillämpas

Detaljplan för

## ERIKSLUNDSOMRÅDET i Östhammar

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 22 november 2006

---

### PLANBESKRIVNING

#### PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta med bestämmelser. Till planen hör även denna beskrivning med illustrationskarta samt fastighetsförteckning. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelser i 5 kap. plan- och bygglagen. Planen kan ange områden för bebyggelse (kvartersmark) och allmänna platser samt vattenområden. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas. Allmänna platser är gator, torg och parkområden m m

Denna detaljplan omfattar mark som redan är planlagd för bostadsbebyggelse och har upprättats för att möjliggöra en mindre förändring av områdets utformning, bland annat större tomter. Området kommer att inrymma ca 20 tomter, av varierande storlek, för friliggande småhus.

#### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i västra delen av Östhammars tätort ca 1 km från centrum. Områdets areal är ca 4,4 hektar, varav kvartersmarken omfattar ca 2,4 hektar.

#### MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

All mark inom planområdet ägs av Östhammars kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Av den gällande översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att det aktuella området redan omfattas av detaljplan och att det är avsett för bostadsbebyggelse.

### Detaljplaner

Det aktuella planområdet utgör den södra delen av ett tidigare planlagt område. Den gällande detaljplanen (Marieberg Norra) är antagen den 28 april 1992. Denna plan anger att området skall användas för bostäder. Inom vissa områden får byggnader uppföras i två våningar, inom andra områden tillåts bara en våning (samt vind).

## BESTÄMMELSER I MILJÖBALKEN – RIKSINTRESSEN

Planen bedöms vara förenlig med de grundläggande och särskilda bestämmelser om hushållning med mark och vatten som anges i tredje och fjärde kapitlet i Miljöbalken. Bebyggelselokaliseringen utgör en utveckling av Östhammars tätort och den har prövats tidigare genom detaljplan.

Inga riksintressen enligt miljöbalken berörs.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen och i miljöbalken skall en miljöbedömning göras av detaljplaner om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för miljöbedömningen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Av förordningar till nämnda lagar framgår det att alla planer inte skall miljöbedömas och att det är kommunen som skall ta ställning i frågan.

Bebyggelse enligt planförslaget är av så begränsad omfattning att planens genomförande inte kan anses medföra en betydande miljöpåverkan och bebyggelsen är prövad tidigare genom detaljplan. Planer som kan hanteras enligt regler om enkelt planförfarande skall dessutom generellt inte anses medföra en betydande miljöpåverkan (framgår av motiv till förordning SFS 2005:2 och Boverkets vägledning). På grund av detta har det inte bedömts vara nödvändigt att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt regler i miljöbalken. Vissa konsekvenser redovisas dock under rubriken Inverkan på miljön nedan.

## **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

### **Mark och bebyggelse**

Området präglas av skogsmark med inslag av öppna ytor som tillsammans med ett rikt inslag av stenmurar vittnar om tidigare odlingsverksamhet. Inför exploateringen av området har skogen avverkats, med bevarande av en gles trädvegetation. En del mindre stigar finns.

Större delen av området är relativt flackt, men ett höjdparti finns väster om föreslagen kvartersmark. De lägsta partierna ligger på nivåer runt +10 meter och höjden sträcker sig upp till ungefär +16 meter.

Jordlagren utgörs av morän och delvis lera. Det finns också inslag av berg i dagen. Avvattning sker huvudsakligen österut via ett mindre dike som sträcker sig i öst-västlig riktning. Diket passerar fastigheten Gammelbyn 4:187.

Planområdet är obebyggt. Omedelbart öster om plangränsen finns ett bostadshus med uthus på fastigheten Gammelbyn 4:187

### **Trafiksystem**

Idag nås området via Kyrkogatan och en enkel väg som utgör en förlängning av denna gata. Kyrkogatan ansluter till Klockstapelsgatan i tätortens centrum och den passerar Kristinelundsskolan.

### **Teknisk försörjning**

Vatten- och avloppsledningar finns omedelbart norr om planområdet.

### **Service, skola, allmänna kommunikationer**

Området ligger nära Kristinelundsskolan (ca 200 meter). Till butiker m. m. samt busstation i Östhammars centrum är avståndet ca 1 km. Nya butikslokaler är under uppförande vid riksväg 76. Gångavståndet dit är 700 – 800 meter.

Busshållplats finns även vid Gammelbygatan och riksväg 76 ca 700 meter från planområdet

## **NY DETALJPLAN**

### **Motiven till att upprätta en ny detaljplan**

Den nu gällande detaljplanen för Marieberg Norra upprättades 1992. Det aktuella området kan bebyggas med friliggande enbostadshus, parhus och radhus. Efterfrågan i Östhammar är för närvarande främst inriktad på tomter för enskilt byggande av enbostadshus och det är angeläget att öka utbudet. Det finns visserligen inget hinder för detta i den gällande planen, men genom en översyn av planens utformning kan bland annat önskemål om större tomter tillgodoses och planområdet kan anslutas direkt till befintligt gatunät.

## Planförslaget

### Allmänt om utformningen

Planförslaget följer grundstrukturen i den gällande detaljplanen. Sammanlagt illustreras 20 tomter för friliggande enbostadshus, men något hinder för tätare bebyggelse har inte angivits i planbestämmelserna. Tomternas storlek kommer att kunna variera mellan ca 900 och 1 500 kvadratmeter

De förändringar som gjorts, jämfört med gällande plan, är i korthet att ett naturområde i områdets norra del utgår, men i stället bevaras ett naturområde mer centralt i området, öster om föreslagen lokalgata. Marken är här låglänt och kan i viss mån användas för utjämning av dagvattenflödet från området. I övrigt har byggnadskvarteren utökats något mot norr och väster, vilket möjliggör större tomter. Där så är möjligt har befintliga stenmurar styrt kvartersavgränsningen

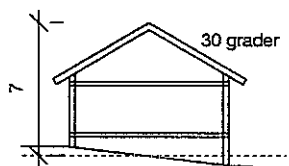
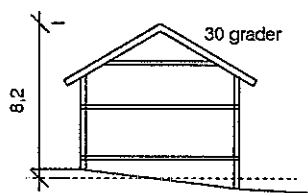
Trafikmatningen till området föreslås ske via Kyrkogatan. Tidigare var avsikten att området skulle anslutas västerut mot Ringvägen. Denna möjlighet skall också kvarstå och kunna genomföras när utbyggnaden av Ringvägen – Energivägen är klar. Se även texten under rubriken Trafik, parkering nedan.

### Användning och planbestämmelser

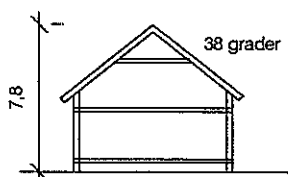
Området skall enligt planen användas för bostäder, men verksamheter av mindre omfattning skall också vara möjlig. Detta innebär att boende som vill driva eget företag i form av t. ex. kontor eller hantverk som inte är störande för omgivningen, eller som vill distansarbete från hemmet, skall kunna göra detta i en mindre lokal på sin egen fastighet. Verksamheter får förekomma inom del av bostadsenhet (egen småhustomt eller bostadslägenhet). Lokaler för sådan verksamhet får uppta högst 40 kvadratmeter bruttoarea per bostadsenhet. Exempelvis kan kontor eller hantverkslokal inrymmas i bostadshus eller i en särskild gårdsbyggnad. Att verksamheten inte får vara störande för omgivningen betyder att störande buller eller föroreningar till luften inte får förekomma. Verksamheten får inte heller vara sådan att den påtagligt påverkar den yttre miljön, t. ex. genom att kräva större parkeringsplatser eller upplagsytor utomhus.

Planbestämmelser är utformade så att de ger en relativt stor frihet i utformningen av bebyggelsen. Planen medger bebyggelse i upp till två våningar, men för att motverka alltför stora byggnadsvolymer anger planen också begränsningar vad gäller nockhöjd.

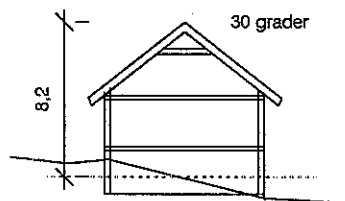
Planen tillåter inte källarvåning. Anledningen till detta är att avlopp och dränering från sådan inte kommer att kunna anslutas till kommunens ledningsnät. I områdets sydöstra del kommer det att finnas ett par tomter i sluttande terräng och det kan där vara möjligt att bygga hus med suterrängvåning. För sådant utförande finns det inga hinder i planen. Suterrängvåning får dock inte utföras utöver det tillåtna antalet våningar.



Svagt sluttande mark



Plan mark



Med suterränvåning

### *Exempel på hushöjder*

Exploateringsgraden regleras på så sätt att högst 25 % av fastighetsarean får bebyggas.

Huvudbyggnader skall placeras minst 4,0 meter från granntomt. Uthusbyggnader (garage m. m.) skall antingen placeras minst 2 meter från gränsen eller sammanbyggas i tomtgräns. Garage som vänder portarna mot gatan skall placeras minst 6 meter från gränsen mot gatan. Motivet till detta är att det skall finnas utrymme för en bil på tomten t. ex. när portar skall öppnas.

### Friytor

Liksom i den gällande planen anges att ett större område i sydväst skall bevaras som naturmark. Här finns både skogsmark i sluttande terräng och ängsmark. Centralt i området har mindre naturmarksytor avsatts främst med tanke på dagvattenhanteringen, men även för att underlätta kontakten med större naturområden.

En särskild kvalitet är närheten till motionsspår söder om planområdet. Från bostäder längre norrut kan man nå motionsspåret antingen via naturområdet i väster eller via en stig norr om de planerade tomterna (nära Kristinelundsskolan). Även planområdets lokalgator kan användas

## Trafik, parkering

Nya lokalgator inom området ansluts till Kyrkogatans förlängning, vilket inte avsågs i den gällande detaljplanen. De är utformade som återvändsgator med vändplaner, men på sikt skall området även kunna anslutas västerut mot en ny gata som bland annat leder direkt till riksväg 76 via den befintliga Energivägen.

Utformningen av trafiknätet utanför planområdet är inte slutgiltigt bestämd. Enligt gällande detaljplaner skall en huvudgata som förbinder riksväg 76 med Gammelbygatan tillskapas genom att Energivägen förbinds med Ringvägen och det aktuella planområdet skulle anslutas endast till Ringvägen. Detta trafiksystem illustreras på plankartan, men därutöver anges även ett alternativ som innebär att en ny gata, som förbinder Kyrkgatan med Ringvägen/Energivägen, byggs norr om planområdet.

Söder om planområdet finns ett reservat för ytterligare en huvudgata mellan Energivägen och Bodaområdet och Sandika. Denna gata har länge funnits med i översiktsplaner, men det finns ingen tidplan när utbyggnad skall ske.

Norr om planområdet finns det förutom bilgata utrymme för gång- och cykelväg. Denna kan vara en del i ett stråk som på ett smidigt sätt skulle förbinda Östhammars centrala och södra delar med verksamhets- och handelsområden utmed riksväg 76. För boende i vissa områden vore det också en lämplig väg till Kristinelundsskolan. Skolväg bör också särskilt beaktas vid utformningen av bostadsområde inom Marieberg norr om Erikslund. Idéer om gångvägsnät är grovt skissade på en översiktskarta.

Parkeringsplatser skall anordnas på tomtmark.

## Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar har projekterats och kommer att anslutas till befintligt ledningsnät norr om planområdet. En pumpstation erfordras och ett särskilt område för detta ändamål har angivits på plankartan. Dagvatten bör tas om hand lokalt på tomterna så långt det är möjligt, men överskottsvatten kommer att kunna till ledas ett lågt beläget naturområde öster om lokalgatan. Där bedöms viss utjämning av vattenflödet kunna ske och vattnet kan ledas vidare österut via ett dike över fastigheten Gammelbyn 4:187.

Utrymme för transformatorstation för elförsörjning finns i anslutning pumpstation (område för tekniska anläggningar, betecknat E). Avstånd mellan transformatorstation och annan byggnad skall vara minst 5 meter.

I gällande detaljplan finns ett område för värmecentral väster om det aktuella planområdet. Denna kommer dock sannolikt inte att vara byggd när tomterna tas i anspråk, varför enskilda uppvärmningsanläggningar måste ordnas på varje fastighet. Anläggningar som använder förnybara bränslen bör eftersträvas. Bergvärme kan också vara ett lämpligt alternativ.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

## INVERKAN PÅ MILJÖN

Planens genomförande medför, som all bebyggelse- och tätortsutveckling, vissa konsekvenser för miljön. Framförallt handlar det om att ny mark tas i anspråk, ökad trafik, resursförbrukning vid byggande och drift (uppvärmning m. m.) samt utsläpp till luften i samband med uppvärmning.

Marken som tas i anspråk har ett visst rekreativvärde, men inga särskilda naturvärden som är kända. Området utgör också en kulturmiljö genom att det bär spår av tidigare odling och är rikt på stenmurar. Planen har utformats så att relativt stora naturmarker ändå bevaras och tillgängligheten till större naturområden kommer att finnas kvar. Stenmurar har i möjligaste mån beaktats genom att ett flertal av dessa kommer att ligga i kvarters- eller tomtgränser.


Bebyggelsen kommer att medföra en trafikökning som främst blir märkbar på Kyrkogatan och vid skolan. Det är dock inte fråga om några stora trafikmängder. Ett vanligt sätt att räkna är att ett hushåll i villabebyggelse orsakar maximalt sex trafikrörelser per dygn. De tjugo hushåll som kommer att finnas i området kan då medföra en trafikökning som är högst 120 fordon per dygn. Samtidigt bör det beaktas att avstånden till service, arbetsplatser och busshållplatser är relativt små, vilket ger goda förutsättningar för att gå eller använda cykel eller kollektivtrafik.

Energiförbrukning och utsläpp på grund av uppvärmning och trafik är till stor del en fråga om vilken teknik som utnyttjas och utveckling av ny teknik. Planområdet skiljer sig inte från andra alternativ och det får förutsättas att byggnader uppförs så att energibehovet minimeras, att eventuella förbränningsanläggningar utnyttjar förnybara bränslen och förses med godtagbar reningsutrustning samt att fordonstekniken utvecklas i positiv riktning.

Östhammar den 22 november 2006



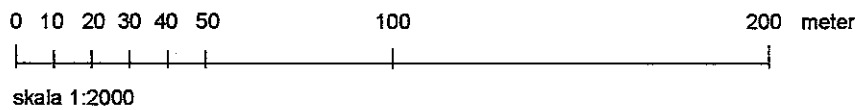
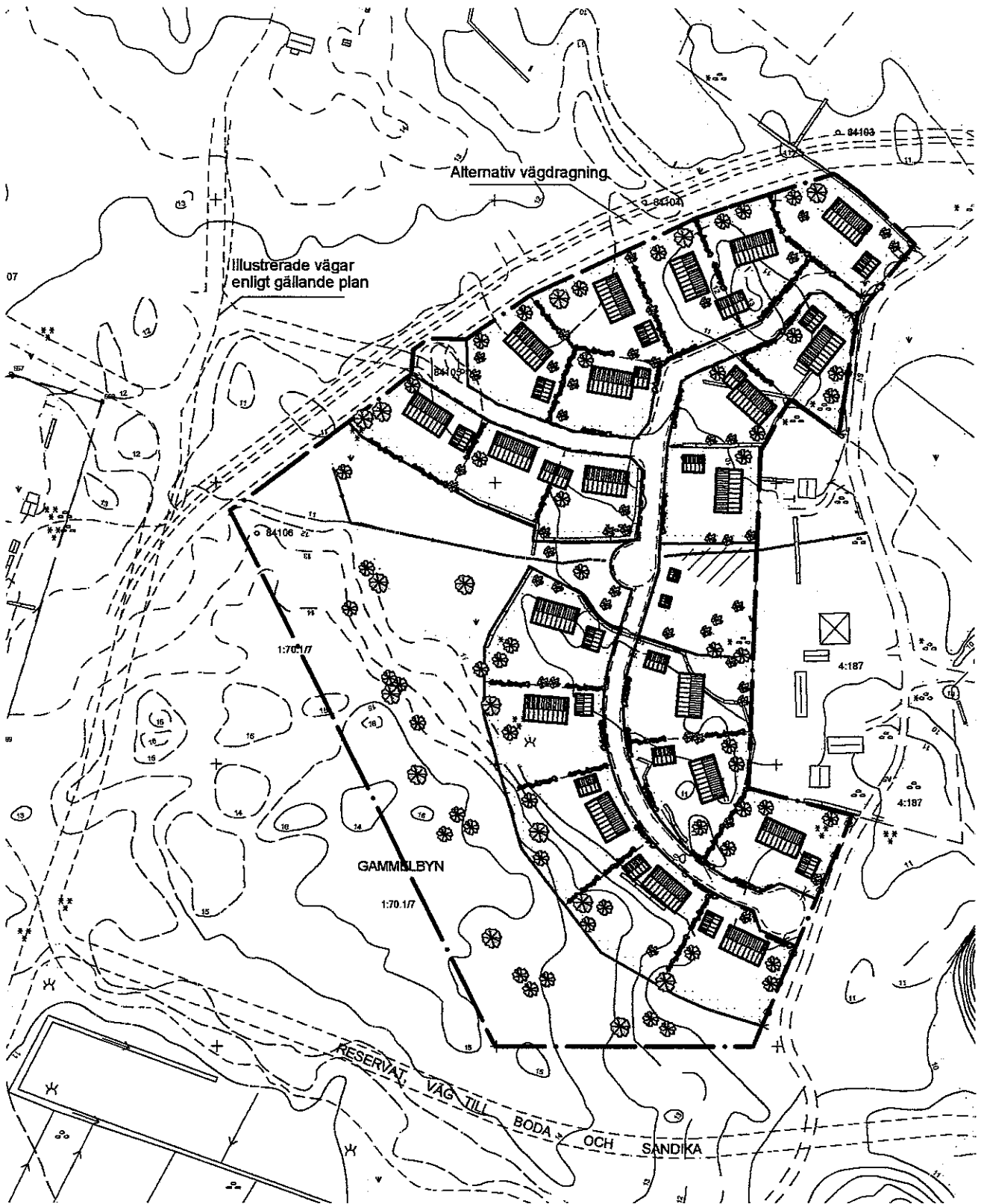
Ingmar Lönngren  
stadsarkitekt



Per Andersson  
kreaplan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av byggnadsnämnden den 21 februari 2007  
Beslutet har vunnit laga kraft den 23 mars 2007





*Illustrationskarta*

Detaljplan för

1.90

## ERIKSLUNDSOMRÅDET i Östhammar

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 22 november 2006

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****ORGANISATORISKA FRÅGOR**

## Tidplan

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande. Samråd kan äga rum under december 2006 och planen kan bli antagen av byggnadsnämnden i februari 2007. Projektering för vatten- och avloppsledningar pågår och anläggningsarbeten påbörjas under vintern 2007. Målsättningen är att det skall finnas byggklara till våren eller sommaren 2007.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid har föreslagits vara 15 år efter det att antagandebeslutet vunnit laga kraft. Det har inte framkommit något skäl att ange en kortare genomförandetid även om utbyggnaden av området bedöms ske relativt snabbt.

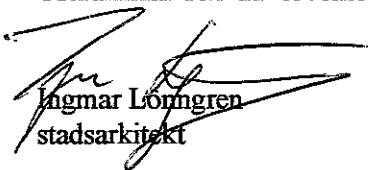
## Ansvarsfördelning – Huvudmannaskap

Kommunen svarar för anläggning av gator och vatten- och avloppsledningar samt att lämplig samordning med el- och teleförsörjning sker. Kommunen kommer sedan att vara huvudman för allmänna platser (gator och naturmark) samt för va-anläggningen. Fastigheter ansluts till vatten och avlopp enligt särskild taxa.


Initiativ till fastighetsbildning tas också av kommunen och tomter kommer att försälas till enskilda. Fastighetsplan har inte bedömts vara erforderlig.

De framtida fastighetsägarna svarar för projektering och uppförande av nya byggnader och skall söka bygglov och göra bygganmälan för dessa. Fastighetsägaren skall också ansöka om anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät samt beställa anslutning till el- och telenät.

Östhammar den 22 november 2006



Ingmar Lönngrén  
stadsarkitekt



Per Andersson  
kreativ arkitektkontor

Detaljplanen antagen av byggnadsnämnden den 21 februari 2007  
Beslutet har vunnit laga kraft den 23 mars 2007