

Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadskontoret
Emil Lindblom, Alice Möller

ANTAGANDEHANDLING

1:108

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Östhammar 5:140 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad: oktober 2023

Reviderad: januari 2024

Laga Kraft: februari 2024



Planområdet.

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office
Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar
www.osthammar.se

Telefon
Nat 0173-860 00
Int +46 173 860 00
Epost
byggochmiljo@osthammar.se

Telefax
Nat 0173-125 47
Int +46 173 125 47

Organisationsnummer
212000-0290
V.A.T. No
SE212000029001

Bankgiro
233-1361

INLEDNING

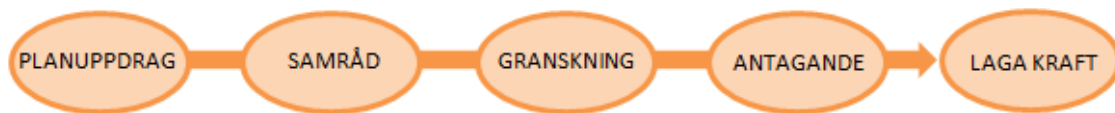
Vad är en detaljplan?

En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur den fysiska miljön är tänkt att förändras och bevaras. I detaljplanen ska allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa redovisas. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan fastighetsägarna och samhället utan också fastighetsägarna emellan. Den är juridisk bindande och bestämmer bland annat vilken typ av bygglov som ges i olika områden eller vilken hänsyn som måste tas till strandskydd, riksintressen eller kulturhistoriska värden.

Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL.

Processen

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på planförslaget från samrådsgruppen. Samrådsgruppen består av de som berörs av planförslaget, och kan inkludera myndigheter, organisationer och privatpersoner. Yttranden som inkommer redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen används som underlag när planförslaget bearbetas vidare.

Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge samrådsgruppen en sista möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkter på det bearbetade planförslaget redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet innehåller även kommunens ställningstagande med anledning av synpunkterna. Om kommunen ändrar planförslaget väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Antagande

Detaljplanen antas om marken anses lämplig för användningarna som föreslås i planförslaget. Beslutet att anta detaljplaner i Östhammars kommun fattas av bygg- och miljönämnden eller kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits tillkännager kommunen beslutet genom anslag på kommunens anslagstavla. Kommunen skickar meddelande om antagande till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Kommunen skickar även meddelande om antagande till bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar under förutsättning att de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Detta gäller även sakägare. Kommunen meddelar sakägarna om planförslaget ändrats efter granskningstiden och beslutet går sakägaren emot. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

Laga kraft

Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas. En detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Planhandlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Om detaljplanen

Planområdet

Planområdet är beläget i södra delarna av centrala Östhammar i Östhammars kommun. Området är ca 0,2 ha och i dagsläget finns en byggnad som är ca 100 kvm stor som tidigare använts som frisersalong och kiosk ännu längre bak i tiden. Det finns även tillhörande parkering på fastigheten. Gällande detaljplan i området antagen 1980 medger centrumbebyggelse för den berörda fastigheten. Fastigheten är enbart av privat ägo och angränsar till kommunal gata i norr, kommunal naturmark i väst och syd samt av privat fastighet i öst.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen för fastigheten Östhammar 5:140 från centrumbebyggelse till bostadsanvändning. Den befintliga byggnaden föreslås kunna omvandlas till bostadsändamål då centrumbebyggelse inte bedöms vara ekonomiskt hållbart att driva på platsen i dagsläget och planbestämmelsen hindrar bygglov för den önskade användningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fastigheten är en del av ”befintligt planlagt område” i översiktsplanen och har inga specifika riktlinjer utöver de generella utvecklingsstrategierna för Östhammar som tätort. I översiktsplanen, antagen 2016, beskrivs området med beteckningen S – Serviceort i mark- och vattenanvändningskartan, vilket medger en blandning av bostäder och verksamhetslokaler. Detaljplanen bedöms vara i enlighet med översiktsplanen.

Detaljplaner

Fastigheten med omgivande bostadsområde innefattas i stadsplan för Boda II från 1980. I den beskrivs att planförslaget innebar en fortsatt utbyggnad av Boda-området med bostadsbebyggelse med friliggande villor samt möjlighet till radhus eller flerbostadshus i delarna närmast centrum. Det föreslås också centrumbebyggelse som ska vara max en våning hög i planen på den nu berörda fastigheten för att kunna inrymma t.ex. kiosk, butik eller samlingslokal. Detta motiveras med att stadsdelen inrymmer en omfattande bostadsbebyggelse med ett avstånd till Östhammars centrum som gör det befogat att reservera mark för detta ändamål. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom utsatt planområde, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Genomförande av nu gällande plan påverkas inte av föreslagen detaljplan.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för:

Riksintresse högexploaterad kust

Hela kustområdet i Östhammars kommun ingår i ett geografiskt riksintresseområde som sträcker sig från Arkösund i Östergötland och innefattar hela den uppländska kusten upp till Forsmark och Örskär. Riksintresset gäller de natur- och kulturmiljövärden som finns längs kuststräckan, men ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, och inte heller av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Inom området får natur- och kulturmiljövärdena

inte påtagligt skadas och särskilda regler gäller för fritidsbebyggelse. Riksintresset innebär också restriktioner för industrianläggningar som omfattas av regeringens tillståndsprövning enligt 17 kap. miljöbalken.

Program och styrdokument

Detaljplanen bedöms inte beröra några av kommunens program eller styrdokument utöver ovan nämnda.

Hållbarhetslöften

Detaljplanen bedöms inte beröra några av de hållbarhetslöften som kommunen antagit.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2023-04-05 beslut (Dnr BMN-2023-298, § 8) om att påbörja planarbete för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planer, planprogram eller planändringar kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen finns som en av planhandlingarna i denna detaljplan där den kan läsas i sin helhet. Ställningstagandet som undersökningen ledde fram till är:

Det berörda planområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Markförutsättningar

Marken består av sandig morän och urberg enligt SGU:s kartering.

Vegetation och djurliv

Inga kända naturvärden finns på platsen. I och med ändringen till bostäder kan det vara positivt för naturvärdena ifall delar av asfalten då tas bort och omvandlas till exempelvis grönyta. Däremot kan en del av vegetationen försvinna ifall detaljplanen exploateras fullt ut.

Landskapsbild/Stadsbild

Stadsbilden präglas idag av friliggande villor i 1,5 till 2 plan med undantag för den berörda fastigheten med byggnad som är av mindre slag samt mindre delar flerbostadshus längs Slagugglan. En förändring av byggnaden och potentiell utbyggnad till samma storlek som den omgivande bebyggelsen gör bostadsområdet mer enhetligt och blir en naturlig del av stadsbilden. Avstyckning och tillkommande huvudbyggnad skulle även det harmoniera med befintlig bebyggelsestruktur. Det närmast omgivande landskapet består i dagsläget av bostadsbebyggelse. En skogsridå ligger till viss del som en skyddande buffert mellan villaområdet och Albrektsgatan samt jordbruksmarken i söder samt väster. Landskapsbilden kommer att vara i stort sätt intakt även om planområdet exploateras fullt ut.

Kulturmiljö och fornlämningar

Detaljplaneområdet berörs inte av någon utpekad kulturmiljö eller fornlämning.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Planområdet har Östhammarsfjärden som sitt avrinningsområde, och statusen för fjärden är dålig ekologisk status och uppnår ej god för kemisk status.

Förorenad mark

Det finns inga potentiella eller konstaterade föroreningar identifierad inom eller i direkt närhet till planområdet.

Radon

Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske i bygglovsskedet. Tidigare översiktlig kartläggning av radon inom kommunen har visat sig vara opålitlig när det handlar om att ge indikation på radonhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt- och gränsvärden inte ska överskridas.

Störningar och buller

Från trafik: Det finns inga mätningar gjorda för trafiken på anslutande vägar. Störningar och buller bedöms som relativt låga eftersom områdets lokalvägar inte utgör genomfart till annat än direkt närliggande bostäder.

Buller från verksamhet: Inget buller från verksamhet finns idag då ingen verksamhet är aktiv på fastigheten eller i nära anslutning. Bestämmelsen *H – Detaljhandel* innebär endast icke störande verksamheter vilket inte bedöms utgöra en miljöstörning för boende i närområdet.

Risk och säkerhet

Skred

Planområdet utgörs inte av något riskområde för skred och bedöms inte påverkas till den grad att nya risker uppstår av den nya användningen.

Höga vattenstånd/översvämning

SGU:s lågpunktskartering över området visar inte på några större lågpunkter, och exploateringsgraden för den nya användningen har begränsats till 300 kvm per fastighet för att undvika att nya risker uppstår.

Transport av farligt gods

Planområdet bedöms inte påverkas av transport av farligt gods.

Bebyggelseområden

Östhammar 5:140 ligger i ett typiskt villakvarter omgiven av enbostadshus. Den aktuella fastigheten har tidigare utgjort kommersiell verksamhet och intentionen i gällande detaljplan var att det skulle finnas närbutik och service i denna del av Östhammar. I dagsläget är det dock ingen verksamhet aktiv på fastigheten. En förändring i området med den nya detaljplanen blir att den aktuella fastigheten även kommer att medge bostäder vilket gör att det kan bli bostäder istället för kommersiell service. Dock kommer planen innebära en flexibilitet i och med detta och fastigheten kan ändras över tid beroende på vilket behov och vilka intressen som finns för stunden. Närmsta arbetsplatser och service i övrigt finns relativt nära då området är en del av Östhammars tätort.

Friytor

Inom planområdet finns inga anlagda lektytor eller rekreation. Det finns en lekplats ca 240 meter från planområdet och naturområden finns inom kortare avstånd i stor omfattning. Tillgången till både lek och rekreation bedöms uppfyllas på ett tillfredställande sätt utanför planområdet. Träd som idag finns inom planområdet kan komma att försvinna om mer exploatering sker. En skogsridå omger dock fastigheten i söder och väst utanför planområdet på kommunal mark och på så sätt kan en god naturmiljö ändå bevaras i området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är primärt kopplat till Ugglegatan vilken är en lokalgata som leder till övriga lokalgator inom villakvarteret samt med Albrektsvägen som ansluter som huvudled i nära anslutning. Det finns inga uppmätta trafiknivåer för någon av dessa gator, men eftersom Ugglegatan endast är genomfart för boende i området tros antalet fordon per dygn vara relativt lågt. Den nya användningen bedöms inte medföra någon betydande ökning i trafik. Skulle verksamhet för detaljhandel uppstå inom området så kommer det vara i liten skala och trafiken inte öka någon betydande mängd. Gång-, cykel och mopedtrafik leds i dagsläget via befintligt gatunät i form av närliggande lokalgator och sedan via antingen Albrektsgatan eller ut mot den GC-bana som finns anlagd norr om det större Boda-området. Inga nya gator föreslås i den nya planen.

Kollektivtrafik

Närmsta busstation är Trastgatan som trafikerar linje 859 och 835 mellan Östhammar och Forsmarks Kärnkraftverk. För övrig regional kollektivtrafik finns Östhammars busstation cirka 1,5 km från planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

I dagsläget finns en liten parkering samt utfart vid uppfarten till den nuvarande byggnad som tidigare innehållit verksamheter. Den västra delen av fastigheten har varit planlagd i gällande detaljplan för en lite större parkering men inte anordnats för detta ändamål. Denna kommer att utgå i den nya detaljplanen. Parkering föreslås anordnas inom kvartersområde. Utfart ska ske mot Ugglegatan och eventuell varumottagning ska ske på fastigheten med in- och utfart mot Ugglegatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Hur anslutningarna skall utformas kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

Dagvatten

Dagvatten föreslås hanteras i första hand genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) på den egna fastigheten. Aktuell fastighet ligger i direkt anslutning till område som kommer omfattas av verksamhetsområde för dagvatten och där närliggande fastigheter idag är anslutna. Därmed bör aktuell fastighet tas in i verksamhetsområde samt anslutas till befintligt ledningsnät. För att detta ska initieras behöver en VA-anmälan inkomma till Gästrike Vatten AB.

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten och spillvatten. Fastighetsägare behöver inkomma med en VA-anmälan som beskriver de förändringar som uppstår på grund av ny detaljplan.

El och kommunikationer

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband. Vid nybyggnation i området ska PostNord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen.

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuellt förslag till detaljplan. Eventuell flytt/förändringar av befintlig elnätanläggning utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. En beställning/förfrågan av ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Vid byggnation, trädfällning, schaktning eller sprängning nära ledningar ska bevakning beställas för att säkerställa att inga skador uppstår.

Vid ny infart till fastigheten ska befintlig markkabel förläggas i rör, vilket beställs i samband med beställning av el-serviser. De befintliga elnätsanläggningarna på fastigheten måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt de föreskrifter om avfallshantering som finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". Avstånd mellan hämtningsställe och avfallsutrymme ska vara högst 10 meter och renhållningsfordon ska kunna angöra från gatan utan backningsrörelser. För det aktuella området finns möjligheten att anordna avfallsutrymme inom den egna tomten.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov.

Barnperspektiv

Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barnperspektivet och därför har ingen ytterligare konsekvensbedömning gjorts.

MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
B - Bostad	Den huvudsakliga användningen för att uppnå syftet med detaljplanen.
H - Detaljhandel	Den huvudsakliga användningen för att uppnå syftet med detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Byggnadsarea får vara max 300 kvm per fastighet.	Exploateringsgraden begränsas till 300 kvm för att harmoniera med övrig villabebyggelse i området.
Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från Fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.	Placeringsbestämmelse är införd med syfte att kunna utföra åtgärder på huvudbyggnad och komplementbyggnad utan att behöva göra intrång på grannfastighet.
Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm	Fastighetsstorleken regleras till minst 1000 kvm för att harmoniera med övrig fastighetsstorlek i området.
Högsta nockhöjd är 8,5 meter	Nockhöjden regleras för att harmoniera med närliggande bebyggelse.
J ¹ - Utfart ska ske mot Ugglegatan	Utfart regleras till Ugglegatan för att undvika utfarter direkt ut mot Albrektsgatan.
Minsta takvinkel är 14 grader	Minsta takvinkel ska vara tillräcklig för att harmoniera med omkringliggande bebyggelse.
Största takvinkel är 45 grader	Största takvinkel ska begränsas för att harmoniera med omkringliggande bebyggelse.

Administrativa bestämmelser

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Genomförandetiden är 15 år och börja gälla från laga kraft	Genomförandetiden 15 år bedöms som tillräcklig för att genomföra planen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom att frågor uppstår och utredningar som behöver göras.

Beslut om samråd	Oktober 2023
Samråd	Oktober/November 2023
Beslut om granskning	November 2023
Granskning	November/December 2023
Godkännande inför antagande	Januari 2024
Beslut om antagande	Januari 2024
Laga kraft	Februari 2024

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Aktuell detaljplan omfattar inte någon allmän plats.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas.

Föreskrifter och allmänna råd

Planen är upprättad efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6. Planen följer även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Inga gemensamhetsanläggningar eller fastighetsbildningar är nödvändiga för planens genomförande.

Rättigheter

Fastighetskonsekvenser

Inga förändringar av fastigheters gränser är nödvändiga för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på privat mark där planbeställaren ansvarar för att bekosta planarbetet medan kommunen beslutar om antagande av detaljplanen. Exploatören ansvarar för de kostnader som krävs för planens genomförande.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

Överlåtelse av mark

Ingen överlåtelse av kvarters- eller allmän mark planeras i samband med detaljplanens genomförande.

Anslutningsavgifter

Exploatören ska bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande, exempelvis VA.

Inlösen och ersättningar

Ingen inlösen eller ersättning är nödvändig för planens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inga utredningar har gjorts i samband med rådande planförslag.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Genomförandet av en ny detaljplan på fastigheten Östhammar 5:140 kommer komplettera redan existerande bostadsområde. Planförslaget förväntas ha en positiv effekt på omkringliggande områdes stadsbild.

Kulturmiljö

Planen förväntas inte innebära någon påverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö

Västra delen av fastigheten består idag av vegetation vilken kan försvinna i det fall då detaljplanen exploateras fullt ut. Det berörda planområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Mark och vatten

Planen möjliggör för bostäder och handel vilket inte innebär några större skillnader i mark- och vattenanvändningen.

Sociala konsekvenser

Trygghet och Säkerhet

Planens genomförande förväntas inte innebära några sociala konsekvenser.

Tillgänglighet

Planens genomförande förväntas inte innebära några konsekvenser för tillgängligheten till platsen.

Barnperspektivet

Planens genomförande förväntas inte påverka barn.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Emil Lindblom, Planarkitekt

Alice Möller, Planarkitekt