

PLANBESKRIVNING

4.45

Detaljplan för Centrumvägen, Alunda, fastigheten

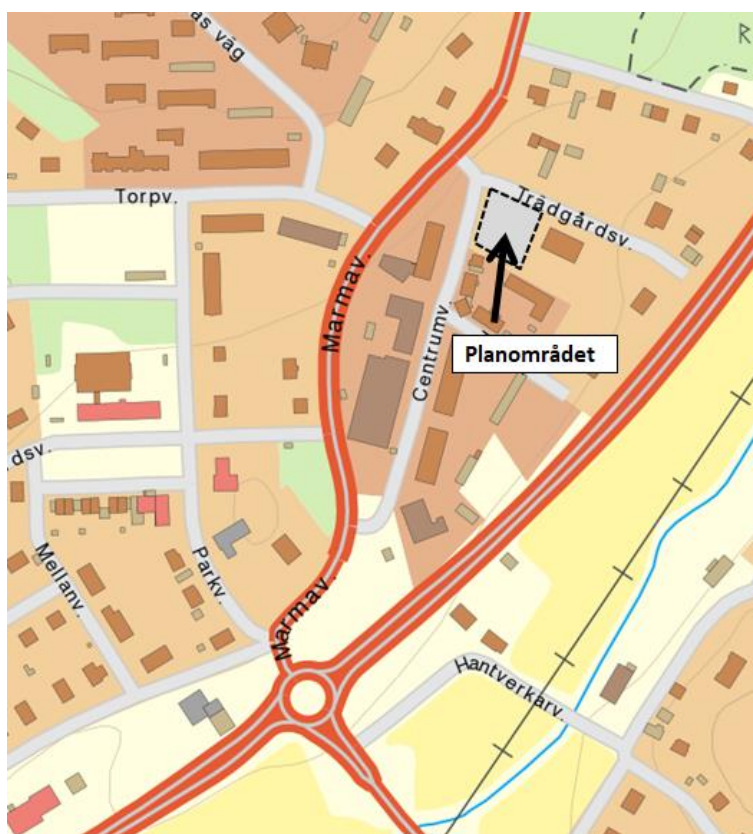
Marma 3:14

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad: oktober 2018

Reviderad: mars 2020

Laga kraft: 3 december 2020



Planområdet

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 redovisas samt gränserna för dessa. 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 enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



GRANSKNINGSHANDLING

Samrådsförslaget och de synpunkter som inkom under samrådet används som underlag när ett förslag till detaljplan arbetas fram. Detaljplanen har varit ute på samråd mellan 26 november 2018 till 17 januari 2018 där berörda myndigheter, organisationer, allmänheten och sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Yttranden som inkommit redovisas i samrådsredogörelsen. Detaljplanens nästa skede är granskning, där är vi nu, där finns det möjlighet att yttra sig igen. Därefter kommer arbetet med att ta fram antagandehandlingar påbörjas. Det är sedan kommunfullmäktige som antar detaljplanen.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelsen

*Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, Stångörsgatan 10. Samtliga handlingar finns att ta del av på Östhammars kommuns webbplats www.osthammar.se/detaljplaner. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen(GDPR).”*

UTREDNINGAR

- Markteknisk undersökningsrapport, miljö- och geoteknik (Bjerking, 2018) 2018-05-28
- Dagvattenutredning (Bjerking, 2018) 2018-09-13

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra för ett flerbostadshus i 4 våningar, utöver det får även en suter-rängvåning anordnas. Planen skall även möjliggöra att flerbostadshuset inrymmer centrumverk-samhet alternativt vård i form av en vårdcentral. Bostäder kommer att möjliggöras på alla vå-ningsplan inklusive bottenvåning. Vårdcentral kommer att möjliggöras i våning 1-4. Centrum-verksamhet kommer vara möjlig i bottenvåningen. Öster om flerbostadshuset kommer en bilpar-kering samt cykelparkering/cykelförråd att anordnas, och därtill även förråd för avfallshantering. Planen har en flexibel inriktning för att möta de behov som i framtiden kan efterfrågas i Alunda centrum.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Alunda centrum och omfattar ca 1500 kvm mark. Det gränsar till Träd-gårdsvägen i norr samt Centrumvägen i väster. Området är beläget på ett av de mest centrala lä-gena i Alunda centrum med närhet till kollektivtrafik, skola, livsmedelaffär samt diverse kommu-nal och offentlig service.



Figur 1: Planområdets översiktliga läge markerat i gul färg

Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet är idag bebyggt med ett hus som tidigare varit ett bostadshus med caféverksamhet. Huset är uppfört under första delen av 1900-talet och syftet med detaljplaneändringen är att huset ska rivras och ersättas med ett nytt flerbostadshus som både kan inrymma bostäder, vårdcentral samt centrumverksamhet. Fastigheten ägs av Östhammarshem.



Figur 2: Nuvarande markanvändning i planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, beskrivs området som ett befintligt planlagt område. Vidare beskrivs att Alunda har stora möjligheter att utvecklas, framförallt genom att befintliga bostadsområden förtätas och knyts samman. Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner eftersom planförslaget innebär en förtätning av Alunda centrum. Detaljplanen kommer bidra till att Alunda med dess centrum utvecklas och det innebär även att området förtätas.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av detaljplan 4.03 Alunda från 1950 som är reviderad 1958. Bestämmelserna för det aktuella området medger bostäder och handelsverksamhet i uppemot två våningar samt prickmark som innebär att mark inte får bebyggas. Planområdet omfattar även delar av detaljplan 4.33 Trädgårdsbäcken. Området som berörs ligger i nord till nord-västlig riktning och utgörs av allmänt gaturum. Marken föreslås inte byta användning utan kommer fortsättningsvis

vara gata.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret gällande influensområde luftrum. Riksintresset reglerar höga objekt som kan påverka luftrummet, vilket gäller objekt högre än 20 meter utanför tätorter samt högre än 45 meter inom tätorter. Planen bedöms inte påverka riksintresset då den tilltänkta byggnaden inte kommer uppgå till den höjd inom tätorter som riksintresset pekar ut.

Program (bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc.)

I Östhammars kommuns kulturhistoriska utredning jord och järn beskrivs att Alunda har en välbevarad egnahemsbebyggelse från 1900-talets början. Alunda beskrivs även ha en representativ bostads- och centrumbebyggelse från 1940-, 50 och 60-talet.

I Östhammars kommuns bostadsförsörjningsprogram beskrivs att fokus på snabbare utbyggnad ska ske i Alunda. Alunda ligger i ett attraktivt pendlingsläge där närhet finns till både Östhammar och Uppsala. Målet är att skapa minst 150 nya bostäder per år för att möta den efterfrågan som finns.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2017-09-13 beslut (Dnr BMN-2017-1855) om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med ett standardförfarande.

UNDERSÖKNING

Förenlighet med 6 kap. Miljöbalken

Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande i miljöbalken. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats efter 1 januari 2018. Kommunen ska genom en undersökning undersöka om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande samråds sedan med Länsstyrelsen.

Undersökning och ställningstagande:

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

Planområdet är idag exploaterat. Marken består till största del av lera samt en mindre del morän. Eftersom planområdet redan är exploaterat bedöms ingen avsevärd påverkan ske på vegetation och djurliv. Gården intill det planerade flerbostadshuset kommer innehålla en grönyta som kan fungera som rekreation för boende.

Landskapsbild/Stadsbild

Planområdet är beläget i Alunda centrum. Karaktären av bebyggelsen är en centrum- och bostadsbebyggelse som växt fram sedan 40-talet. Planen kommer bidra till att förtäta Alunda och möjliggöra för fler bostäder i ett centralt läge med möjlighet till en ny vårdcentral och ytterligare centrumverksamhet i Alunda.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Det finns ingen kulturmiljö i området som förväntas påverkas av planen.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Närmaste recipient för dagvatten är Olandsån (Bjerking, 2018). Vattendraget har måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Olandsån har ett förbättringsbehov gällande tillförsel av totalfosfor. Det finns även ett behov av att förbättra förändringar avseende konnektivitet¹ och morfologi². Efter exploatering när dagvattenflödet ökar så ökar även föroreningsbelastningen vilket kommer kräva renings- och fördröjningsåtgärder.

Förorenad mark

På trädgårdsvägen norr om planområdet har det funnits en plantskola och marken där är förorenad. Under 70-80 talet användes bekämpningsmedel på denna fastighet vilket orsakat föroreningen.

¹ beskriver möjligheten till spridning och fria passager för djur, växter, sediment och organiskt material i uppströms och nedströms riktning, samt från vattenförekomsten till omgivande landområden.

² Morfologi beskriver utformningen av ett vattendrag. Förändringar i vattenförekomstens morfologi kan uppstå på grund av att olika sorters bebyggelse och anläggningar.

I samband med den geotekniska utredningen på planområdet så har markprover tagits. I markproverna påträffades en metallförorening bestående av arsenik, barium, krom, kobolt och zink (Bjerking, 2018). Metallföroreningen påträffades i ett fyllnadsmaterial på fastigheten. Metallföroreningen har påvisats i halter över riktvärdet för känslig markanvändning, (KM) där barium, krom, zink och arsenik överstiger riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Halten av arsenik överstiger även haltgränsen för farligt avfall. Eftersom området ska bebyggas med bostäder så ska riktvärden för känslig markanvändning tillämpas.

KM - Känslig markanvändning, där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. Grundvatten inom och intill området skyddas.

MKM - Mindre känslig markanvändning, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Grundvatten 200 m nedströms området skyddas.

En grävsanering rekommenderas inför/i samband med planerade markarbeten där förorenade massor schaktas ur och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. En planbestämmelse har lagts in i plankartan om att bygglov inte får ges förrän förorenad mark sanerats så att värden för känslig markanvändning uppnås.

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. I den marktekniska undersökningen visade de utförda mätningarna att marken inom området innehåller höga radonhalter. Eftersom marken klassificeras som hög radonmark så ska planerad byggnation utföras radonsäkert.

Störningar

Buller

Planområdet ligger intill Centrumvägen som är genomfartsgata genom Alunda centrum. På Centrumvägen passerar bilar dagligen. Mellan kl. 22-04 är det körförbud på en viss del av Centrumvägen, den delen som löper söder om planområdet. Körbudet kan underlätta för de boende nattetid då de slipper bli störda av genomfartstrafik.

Risk och säkerhet

Skred

Det finns inga uppgifter om skred i området.

Höga vattenstånd/översvämning

Olandsån som ligger på andra sidan om väg 288 har tendens att svämmas över under våren. Olandsån ligger dock på tillräckligt stort avstånd och bedöms därmed inte påverkas i någon större utsträckning.

Transport av farligt gods (m.m.)

Närmast belägna vägen för transport för farligt gods är väg 288, cirka 116 meter från planområdet. Planområdet avskärmas också mot väg 288 av ett antal närliggande flerbostadshus samt ett bullerplank.

Bebyggelseområden

Bostäder (befintliga och föreslagna)

Runt omkring planområdet finns framförallt flerbostadshus representerande. Planarbetet kommer möjliggöra för ett till flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamhet och vård. Flerbostadshuset är tänkt att bebyggas med suterräng där byggnaden kommer vara 4 våningar mot Centrumvägen samt 5 våningar mot gården (riktning väg 288). Planarbetet kommer även bidra till förtätning av bebyggelsen i Alunda centrum.





Figur 3: Illustrationer på tänkt bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

Kopplat till centrumverksamheter i Alunda centrum finns en hel del arbetsplatser.

Detaljplanen kommer att möjliggöra för centrumverksamhet och vård i och detta i sig kan skapa nya arbetsplatser.

Offentlig service

Ca 200 meter norr om planområdet finns grundskolan Olandsskolan F-9 samt bibliotek som också inryms i Olandsskolans lokaler. Ca 270 meter sydväst om planområdet finns förskola samt vårdcentral. Ca 200 meter söder om planområdet finns även Alundas bussterminal med bussar till Östhammar och Uppsala.

Kommersiell service

Kommersiell service såsom livsmedelsaffär samt kafé finns i Alunda centrum som ligger i direkt anslutning till planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Några ytor för lek och rekreation kommer inte inrymmas i planen.

Inom kvartersmark kommer det finnas ytor för spontanlek.

Park och naturmiljö

Parkmark eller naturmiljö kommer inte inrymmas i detta planförslag. Grönområde finns nordväst om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet kommer utnyttja det befintliga gatunätet. Inga nya lokalgator föreslås i samband med detaljplanen.

Kollektivtrafik

Alunda bussterminal ligger cirka 200 meter söder om planområdet. Där går bussar till både Östhammar och Uppsala. Det nära avståndet till kollektivtrafik är positivt i den synpunkten att användandet av bil förhoppningsvis kan minska bland de som kommer bo i det planerade flerbostadshuset samt besöka eventuell centrumverksamhet och vårdcentral.

Parkering, varumottag, utfarter

Infart i planerad detaljplan är tänkt att lösas från trädgårdsvägen. Parkering för boende skall lösas inom kvartersmark. Offentlig parkering kommer fortsatt finnas längst med Centrumvägen och trädgårdsvägen. Det är viktigt att parkeringarna på allmänna ytor fortsättningsvis kommer allmänheten till gagn. Ytterst gäller detta utfall en vårdcentral inrättas.

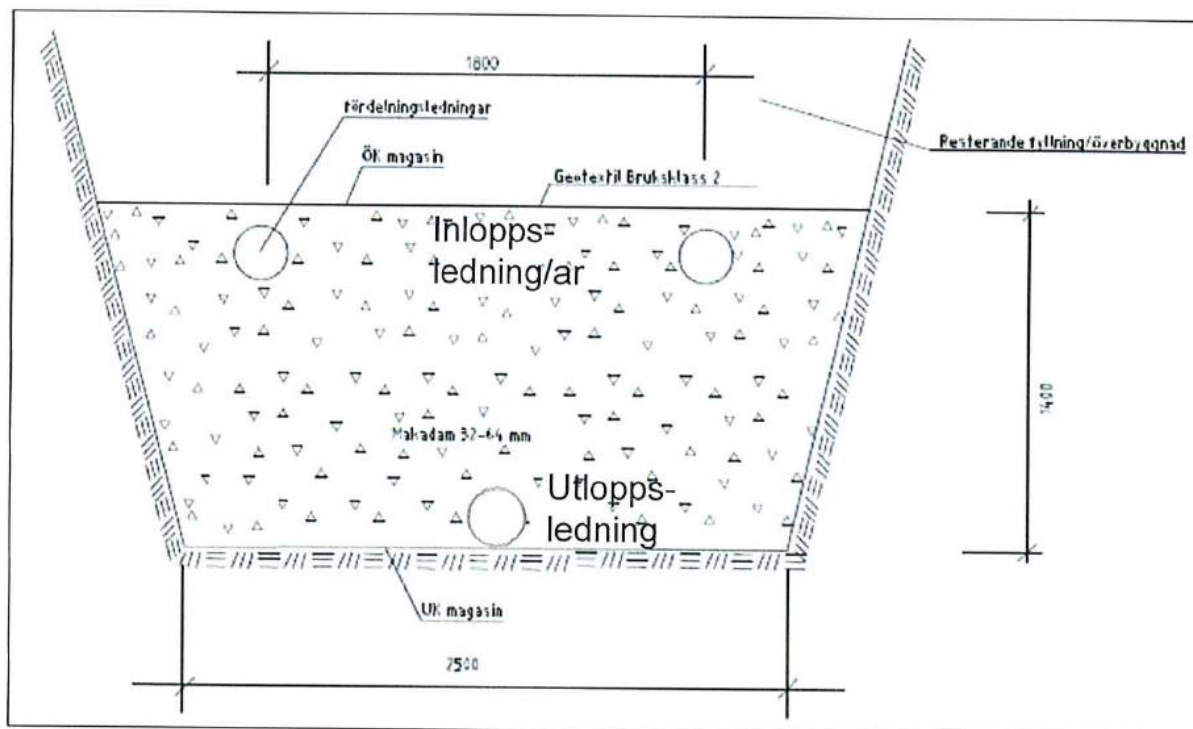
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

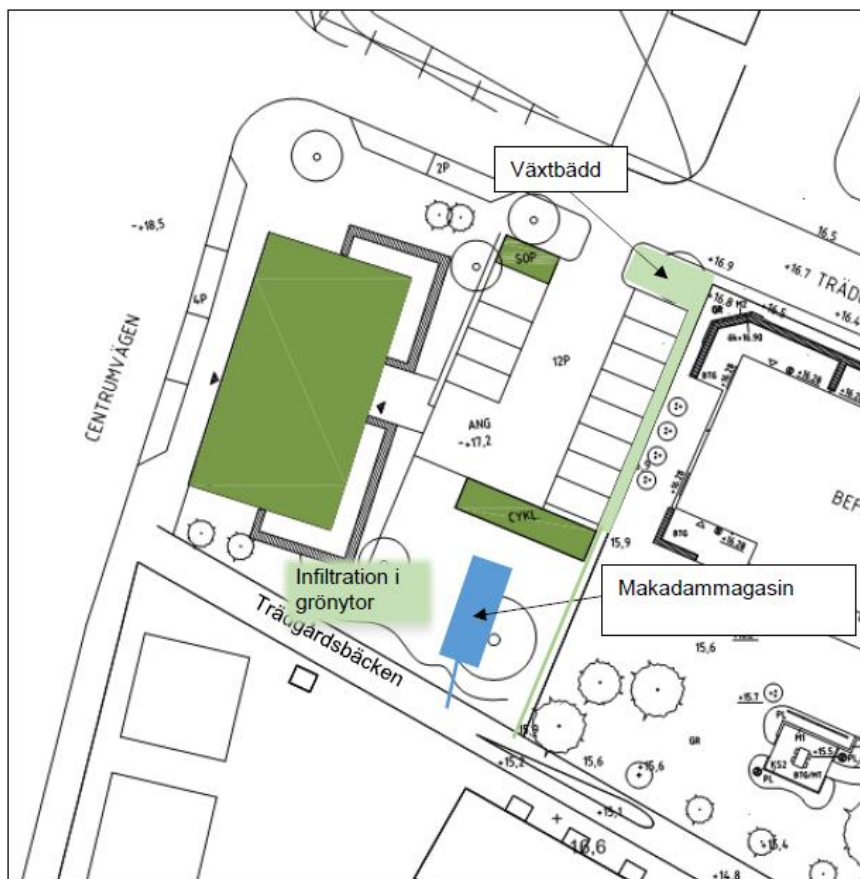
Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Hur anslutningarna skall utformas kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet. Idag finns ingen ytterligare möjlighet till anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnetet i Alunda. Utredning och projektering pågår att etablera en överföringsledning från Tierps kommun till Alunda. Inga nya bostäder får uppföras innan vatten- och avloppssituationen är löst.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts i området av Bjerking. Fastigheten är idag ansluten till det kommunala dagvatten- och spillvattensystemet. I den mån dagvatten inte kan hanteras i det kommunala dagvatten- och spillvattensystemet så kommer dagvatten att hanteras genom lokalt omhändertagande för att minska belastningen på det kommunala dagvattennätet. Dagvatten från tak leds till ett makadammagasin vars volym bör uppgå till 30 kubikmeter. Magasinet förläggs vid grönytan söder om cykelparkeringen. Från magasinet ansluts en dagvattenledning där vatten avleds till trädgårdsbäcken. Dagvatten från parkeringsytor leds till en växtbädd som avvattnas till samma bäck. Regnvatten som faller på grönytor infiltreras lokalt. Bedömningen är att recipientens beslutade miljö kvalitetsnormer inte kommer påverkas negativt av exploateringen.



Figur 4: Illustration av makadammagasinet



Figur 5: Skiss över dagvattenlösning

El, tele och bredband

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband.

Uppvärmning

Uppvärmning hanteras av fastighetsägare/exploatör.

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. Utrymme för avfall får anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

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.

Barnperspektivet

Gården intill det planerade flerbostadshuset kommer ge möjlighet till lek- och utomhusaktivitet för barn.

Administrativa 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.

Planuppdrag

Beslut om samråd

Samråd

Beslut om granskning

Granskning

Godkännande inför antagande

Beslut om antagande

Laga kraft

Mars 2018

November 2018

December 2018

Mars 2020

April 2020

Augusti 2020

September 2020

Oktober 2020

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år från den dag den vinner laga kraft. Detta för att kommunen önskar en relativt snabb utbyggnad men också för att det ska finnas möjlighet att revidera planförslaget om det uppstår nya behov.

Huvudmannaskap

Planen omfattas endast av kvartersmark och inte av allmän plats. Huvudmannaskap är därmed inte aktuellt.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för

- Upprättande av planhandlingar

Exploatören ansvarar för

- Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen.
- Ta fram erforderliga utredningar.
- Planområdet ligger inom område för kommunalt vatten och spillvatten samt kommunalt dagvatten och spillvatten. Befintlig fastighet är ansluten till den allmänna VA-anläggningen. Vid förändringar på en fastighet såsom ombyggnation, nybyggnation, ägarbyte, ändrade fastighetsytor eller anslutning av nya byggnader så ska fastighetsägaren göra en VA-anmälan till Gästrike Vatten (GVAB) i god tid innan planerad anslutning. GVAB företräder Östhammar Vatten som VA-huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Exploatören står för eventuella kostnader för fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning.

Rättigheter

Ett officiälservitut finns inom planområdet.

Fastighetskonsekvenser

Planområdet dvs. fastigheten Marma 3:14 kan komma att bli föremål för en fastighetsreglering där dessa fastigheter regleras till grannfastigheten Marma 3:18 som ägs av exploatören Östhammarshem.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på Östhammarshems fastighet. Kommunen ansvarar för planarbetet och Östhammarshem bekostar planarbetet och erforderliga utredningar.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

Anslutningsavgifter

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

Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

Exploatören bekostar samt initierar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att kunna genomföra detaljplanen, det vill säga, fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatören inom området ansvarar för att det som utretts gällande dagvatten och mark och miljöteknik följs vid planens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Detaljplanen kommer möjliggöra för ett nytt flerbostadshus i Alunda centrum. Detta kommer ske genom en naturlig förtätning av centrummiljön. Ett flerbostadshus med vård eller centrumverksamhet i bottenvåningen kan även bidra till att höja centrumkänslan i Alunda centrum samt tydliggör entrén till Alunda centrum.

Kulturmiljö

Det finns ingen kulturmiljö i området som förväntas få en negativ påverkan av planförslaget. Planförslaget ses som ett naturligt komplement till den existerande centrumbebyggelsen som växt fram från 40-talet och framåt.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö finns belägen inom planområdet som kommer påverkas negativt av planförslaget.

Friluftsliv och rekreation

Planområdet förväntas inte negativt påverka friluftsliv eller möjligheten till rekreation. Eftersom planområdet är beläget i Alunda centrum så kommer inte friluftsliv påverkas. Möjlighet till rekreation finns i närliggande grönområden. Möjlighet till rekreation kommer även finnas inom planområdet beläget på gården intill flerbostadshuset.

Mark och vatten

Andelen hårdgjord yta kommer till viss del att öka inom planområdet. Mängden dagvatten att hantera kommer att öka i och med planerad exploatering. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljön förutsatt att dagvatten hanteras på ett tillfredställande sätt.

Resurshushållning

Planområdet är beläget i Alunda centrum i befintlig bebyggelse med närhet till befintlig infrastruktur. Befintligt VA-nät finns i närområdet och det är möjligt att ansluta till detta när det finns möjlighet för nya anslutningar.

Hälsa och säkerhet

I byggnationsskedet så kan buller och vibrationer öka i området. Det kan också bli ökade trafikrörelser. Detta kommer dock vara under en kortare period när området byggs ut.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Eftersom planområdet ligger mitt i Alunda centrum som är upplyst under dygnets mörka timmar så bör detta bidra till en ökad känsla av trygghet och säkerhet i området. Folklivet i Alunda centrum bör även bidra till en känsla av trygghet och säkerhet.

Tillgänglighet

Det centrala läget i Alunda centrum gör att planområdet är lättillgängligt för boende eller besökande av vårdcentral eller centrumverksamhet.

Barnperspektiv

Innegården kommer inrymma en grönyta där möjligheter för lek- och utomhusaktiviteter finns för barn.

Bostädernas upplåtelseformer

Detaljplanen kommer medge ett flerbostadshus med möjlighet till vårdcentral och centrumverksamhet. Bostäderna är tänkt att bestå av hyresrätter, detta är dock inte tänkt att regleras i planen.

Stadsliv och mötesplatser

Planförslaget kommer inrymma bostäder samt möjliggöra för vårdcentral och centrumverksamhet. Detta kommer bidra till att förstärka mötesplatsen Alunda centrum. Förtätningen bidrar även till ett mer påtagligt stadsliv i Alunda centrum. Centrumverksamhet kan bidra till att centrum uppfattas mer levande och ytterligare öka mötesplatserna i centrum.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Petter Telning, Planarkitekt

med stöd av:

Östhammarshem

Gästrike vatten

Senny Ennerfors, mark- och exploatering