

## PLANBESKRIVNING

4.42

del av Alunda centrum  
gällande fastigheterna Marma 1:41 och 1:67

i Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 16 april 2012

Antagen den 11 juni 2013

Laga kraft den 19 juli 2013



## PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag samt att beskriva motiven till upprättandet av en ny detaljplan för det aktuella området.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan och bygglagens (PBL) 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelses utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Syftet med en ny detaljplan för fastigheterna Marma 1:41 och del av Marma 1:67 är att överföra parkmark till bostadskvarteret. Enligt planförslaget kan därutöver kvarteret kompletteras med ytterligare bostadsbebyggelse och tillåtet antal våningar ökas från två till tre.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Inom planområdet finns inga riksintressen och planen bedöms ej strida mot några grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten.

## PLANDATA

### Läge och storlek

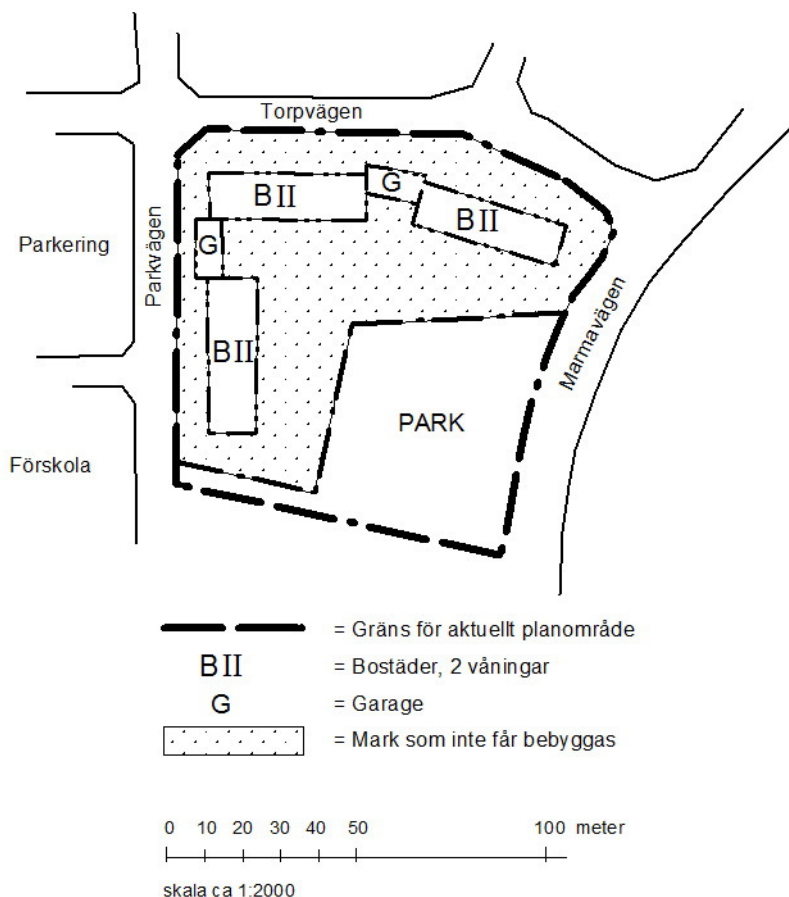
Planområdet utgörs av ett bostadskvarter som ligger i anslutning till Parkvägen, Torpvägen och Marmavägen i centrala Alunda. Områdets areal är ca 9 500 kvadratmeter.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Östhammarshem och Östhammars kommun.

## Planförhållanden

Området är planlagt tidigare. Den gällande detaljplanen fastställdes den 22 december 1965. Enligt denna plan ska området användas för bostäder och parkmark. Norr om det aktuella planområdet gäller en detaljplan som är fastställd den 9 juni 1982 och öster därom finns en plan med antagandedatum 24 januari 1996.



*Figur 1*

*Schematisk redovisning av gällande detaljplan för aktuellt område. De områden som är markerade BII motsvaras i stort sett av befintliga byggnader i två våningar. Garage har inte uppförts inom kvarteret.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Av översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att området redan omfattas av detaljplan. Det finns i översiktsplanen inga uttalade mål vad gäller bebyggelseutvecklingen just här.

## Övrigt

Kommunen har gjort en överenskommelse med Östhammarshem om överföring av ca 2 700 kvadratmeter mark från fastigheten Marma 1:67.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Bebyggelse och friytor

Området är bebyggt med tre flerbostadshus i två våningar. I anslutning till bebyggelsen finns rikligt med friytor som utgörs av gräsmattor och trädvegetation samt lekplats. Som tidigare nämnts är den sydöstra delen av området parkmark enligt gällande detaljplan, men det finns ingen synlig gräns för parkområdet. Parken upplevs snarare som en integrerad del av bostadskvarteret. I parkområdet finns borrhål för en bergvärmeanläggning. Förutom nödvändiga transporter förekommer ingen biltrafik inom bostadskvarteret.

### Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Alunda centrum, där det finns butiker m.m. Närmaste förskola ligger direkt väster om Parkvägen och avståndet till grundskolan är ca 300 meter. Busshållplats finns på Torpvägen.

### Gator och trafik och parkering

Planområdet omges av Parkvägen, Torpvägen och Marmavägen. Marmavägen och Torpvägen kan betraktas som huvudgator i Alunda, medan Parkvägen synes vara av lägre dignitet. Parkering sker i ett särskilt område som har anslutning till Parkvägen väster om det aktuella kvarteret.

## NY DETALJPLAN

### Bostadskvarteret

Upphovet till att ett nytt detaljplaneförslag upprättats är en överenskommelse mellan Östhammarshem och Östhammars kommun om att överföra ca 2 700 kvadratmeter mark från kommunens fastighet Marma 1:67 till bostadsfastigheten Marma 1:41, som ägs av Östhammarshem. Detta innebär att parkmark enligt gällande detaljplan överförs till kvartersmark för bostäder. Överenskommelsen anger i övrigt inget särskilt om hur marken ska användas.

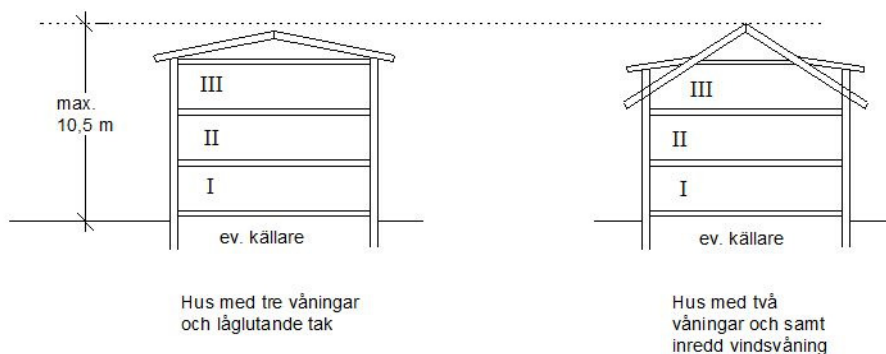
Det finns inga omedelbart förestående planer på att uppföra nya byggnader i området, men vid upprättandet av planförslaget har det ändå bedömts vara lämpligt att se över byggmöjligheterna. Den gällande detaljplanen anger snävt avgränsade byggrätter för tre byggnadskroppar. Nu föreslås i stället att planen ges en mycket mer flexibel utformning,

vilket betyder att bebyggelsen kan kompletteras och placeras med större frihet än tidigare.

Planförslaget anger således möjligheter att bygga ytterligare bostäder i området, t.ex. en ny byggnad liknande de befintliga. Tanken är emellertid att områdets karaktär, med ganska gles bebyggelse och mycket grönska, ska bibehållas. Därför anges en begränsning av exploateringsgraden som betyder att den totala byggnadsarean (ytan som byggnaderna upptar på marken) får vara högst 25 % av hela fastighetens area. Vidare ska mark i planområdets södra del hållas fri från bebyggelse.

De befintliga bostadshusen har plana tak. Detta är en konstruktion som ofta råkar ut för problem i form av regnvattenläckage. Det finns i gällande detaljplan inget hinder för att förse husen med sadeltak, men en sådan åtgärd skulle ge större utdelning om det dessutom vore möjligt att inreda ytterligare en våning i husen. Därför anger planförslaget att husen får ha tre våningar i stället för två, som är begränsningen i gällande plan. Nockhöjden begränsas till 10,5 meter (räknat från markens medelnivå invid husen) och detta betyder att husen antingen kan ha tre hela våningsplan och en liten taklutning, eller två våningar jämte en vindsvåning. I det senare fallet kan takkupor anordnas i obegränsad omfattning. Om husen byggs på till tre våningar måste hiss anordnas. Planförslaget medger tillbyggnader som kan behöva göras för att lösa denna fråga.

I dagsläget har det inte gjorts några detaljstudier av hur eventuell förändring av befintlig bebyggelse och/eller kompletterande bebyggelse ska utformas. Detta kommer att ske när frågan blir mer aktuell i samband med projektering och bygglovprövning.



*Figur 2*

*Exempel på tillåten utformning av byggnader*

## Friytor

Byggrätten är begränsad så att det även i framtiden kommer att finnas väl tilltagna ytor för rekreation, lek m.m. inom bostadskvarteret.

## Trafik och parkering

Planförslaget leder inte till någon förändring av det omgivande gatunätet. Parkering sker idag på ett särskilt område väster om kvarteret. Det bedöms vara möjligt att utvidga denna parkeringsplats om behovet skulle öka i framtiden. Om parkeringsplats eller garage anordnas inom kvarteret kan in- och utfart lämpligen vändas mot Marmavägen. Angöringen ska begränsas till en punkt, vilket regleras genom utfartsförbud i planen. Utanför planområdet bör frågan om gång- och cykeltrafik till skolan studeras närmare. Sådana studier pågår i samband med underhåll av Marmavägen. Utrymme för gång- och cykelbana finns utanför det aktuella planområdet.

## Teknisk försörjning

Bebyggelsen ska vara ansluten till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet. Uppvärmning och varmvattenförsörjning sker genom en bergvärmeanläggning, gemensam för hela kvarteret.

## KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

För detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. I detta planarbete bedöms genomförandet av planen inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§. Miljöfrågor ska ändå behandlas i planarbetet och de konsekvenser som bedöms vara av betydelse är följande:

Vid genomförandet av planen kommer ett parkområde som är allmän plats i gällande detaljplan att överföras till kvartersmark. Parkområdet torde ha störst betydelse för de som bor i kvarteret, men kan också nyttjas av förbipasserande på Marmavägen. Den påtagliga förändringen är att skötselansvaret för den aktuella marken övergår från kommunen till fastighetsägaren (Östhammarshem) och att det får bebyggas i viss utsträckning. Alunda har ett stort område med naturmark centralt i samhället i anslutning till motionsspår, bad och idrottsanläggningar.

Ny bebyggelse i kvarteret medför att grönyrtornas omfattning minskar något. Områdets karaktär, med ett betydande inslag av träd och gräsytor, kan ändå i huvudsak bestå. Nya byggnader bedöms inte påverka omgivningen negativt, vare sig genom skuggning eller via försämrade utsikt.

Ny bebyggelse i kvarteret skulle innebära ett tillskott med bostäder i ett mycket centralt läge med närhet till butiker, barnomsorg, skola och kollektivtrafik. Detta betyder bland annat att behovet av transporter med bil, och därmed energianvändning, hålls på en låg nivå.



## STÖRNINGAR

Trafikmängden på Marmavägen var 1 100 fordon per årsmedeldygn vid mätningar år 1999. Idag uppskattas trafikmängden vara ca 1 300 fordon per årsmedeldygn.

Den ljudnivå som trafiken alstrar har beräknats på ett enkelt sätt med hjälp av diagrammen i "Vägtrafikbuller" - Nordisk beräkningsmodell (Naturvårdsverkets rapport 4653). Om man räknar med att trafikmängden innefattar 100 tunga fordon per dygn blir den ekvivalenta ljudnivån 55 dB(A) ca 15 meter från vägmitt. Detta motsvarar den högsta ljudnivå utanför fasad som anges i Boverkets Allmänna Råd "Buller i planeringen 2008:1" och de riktvärden som riksdagen antagit.

Nya byggnader får enligt planförslaget inte placeras närmare vägmitt än ca 15 meter. Detta betyder att det här är fråga om ett gränsfall när det gäller trafikbuller. Med ökade trafikmängder finns det en risk att rekommenderade gränsvärden, både vad gäller ekvivalent ljudnivå (55 dB(A)) och maximal ljudnivå (70 dB(A)), kan komma att överskridas. Några stora förändringar bedöms dock inte ske framöver eftersom tillväxten i Alunda huvudsakligen sker i anslutning till andra huvudgator. Därför är det rimligt att räkna med att de framtida bullernivåerna inte kommer att överskrida 60 dB(A), ekvivalent värde.

Enligt Boverkets råd bör avsteg från huvudregeln (55 dBA) kunna övervägas i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. Avsteg kan också motiveras vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Den princip som bör gälla vid dygnsekvivalenta ljudnivåer mellan 55 och 60 dB(A) är att det ska gå att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, i varje lägenhet bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Planen anger bestämmelser om detta och bestämmelserna ska beaktas vid projektering av ny bebyggelse. Inomhus får den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A).

Alunda är visserligen inte en större stad och kanske inte heller en större tätort, men det aktuella området har så många fördelar när det gäller boende att det är rimligt att betrakta planen som ett avstegsfall under förutsättning att bostadshusen utformas på rätt sätt. Kvarteret ligger centralt, nära service och kollektivtrafik och erbjuder samtidigt, med sin skyddade gård, en mycket lugn och god boendemiljö.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

Första steget i genomförandet av planen är en ansökan om lantmåteriförrättning för att överföra mark till fastigheten Marma 1:41. Enligt överenskommelse ska kommunen svara för att ansökan lämnas till Lantmäteriet, medan Östhammarshem betalar förrättningskostnaderna.

Fastighetsägaren/Östhammarshem tar initiativ till komplettering av bebyggelsen när man bedömer att efterfrågan är tillräckligt stor och de ekonomiska förutsättningarna är positiva. Fastighetsägaren svarar då för alla åtgärder, som projektering, bygglovansökan, anslutningar till ledningsnät med mera.

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Planbestämmelse kompletteras med tillägget att hälften av alla bostadsrummen i **varje lägenhet** ska vara vända mot tyst sida (högst 45 dBA).

Östhammar den 8 februari 2013

Mustafa Smajic  
Planhandläggare

Per Andersson  
kreaplan arkitektkontor