

PLANBESKRIVNING

4.43

DETALJPLAN FÖR

Småindustri- och handelsområde i Foghammar,
Alunda,

fastigheterna Foghammar 29:9 m. fl.

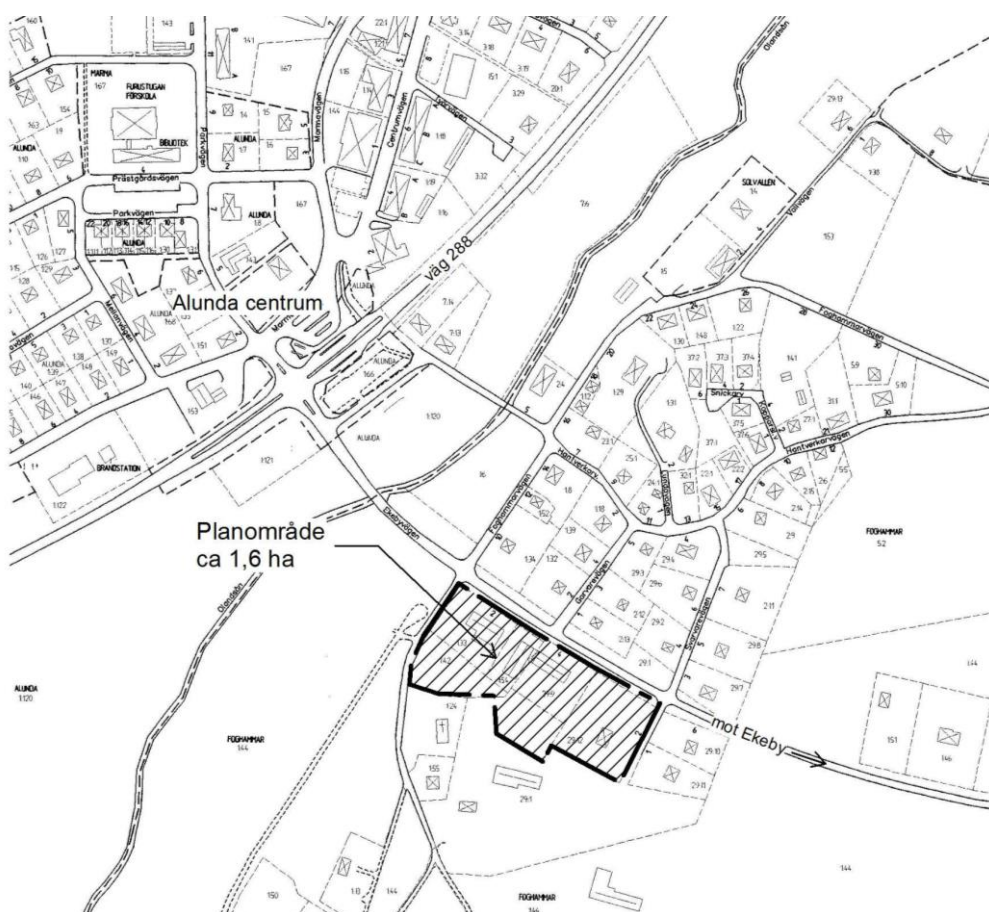
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 22 januari 2015

Reviderad 30 maj 2016

Antagen 27 september 2016

Lagakraftvunnen 26 oktober 2016



PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser samt denna planbeskrivning. Dessutom hör följande handlingar till planförslaget:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk undersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan och bygglagen (PBL). Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelses utformning, placering och utförande regleras.

Syftet med denna detaljplan är att utöka den mark som får bebyggas inom ett kvarter för småindustri i Foghammarsområdet i Alunda samt även öka byggnadskvarterets storlek. Dessutom införs en bestämmelse om att även handel och kontor är tillåten.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKENS HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Planläggning skall enligt 2 kap. 1 § PBL syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Samma bestämmelse finns i 3 kap. 1 § miljöbalken (MB). Även övriga bestämmelser i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas. Bland annat skall områden som är av riksintresse skyddas mot åtgärder som skadar intressena.

Det aktuella planområdet ligger inte inom något riksintresseområde. Området är till största delen redan bebyggt och de expansionsmöjligheter som detta planförslag möjliggör bedöms inte strida mot någon av miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten.

PLANDATA

Läge och storlek

Planområdet ligger utmed Ekebyvägen inom Foghammarsområdet i Alunda, ca 300 meter sydost om Alunda centrum. Områdets areal är ca 1,6 ha.

Markägoförhållanden

Den mark som berörs av planområdet ägs av olika företag och av privatpersoner.

Planförhållanden

Större delen av det tänkta planområdet är tidigare planlagt genom en detaljplan som fastställdes den 17 december 1952. Det finns i områdets västra del även en rest av en äldre s.k. avstyckningsplan (14 december 1932) som genom den nya detaljplanen blir helt upphävd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Östhammars kommun anges att större delen av området redan omfattas av detaljplan. När det gäller framtida utveckling diskuteras främst bebyggelse utmed Ekebyvägen längre österut.

Övrigt

Samråd om planförslaget har skett under tiden 25 augusti till 22 september 2015.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Området sluttar åt väster ner mot Foghammarsån. Marken utgörs enligt SGU:s Jordartskarta av glacial lera i den centrala delen medan omgivande högre partier utgörs av berg. De områden som inte är bebyggda är till största delen asfalterade. Undantag utgör en bostadstomt med gräs- och trädvegetation m m i områdets östra del (fastigheten Foghammar 29:12).

Planområdet berörs till en liten del av värdefull ängs- och betesmark. Marken redovisas i en inventering utförd av Jordbruksverket och har där beteckningen BA9-OKF. Det rör sig om en gårdsnära stenbunden hage med grunt jordtäck och hyfsad flora i östra delen. I sydväst finns ett obetat parti med hällar som borde inkluderas i betesmarken. Det angivna områdets norra del berörs obetydligt av den föreslagna utvidgningen av industriområdet. Det är ett väsentligt intresse att kunna utveckla verksamheter i tätorten och det mindre intrånget på ängs- och betesmarksområdet, som inte har något formellt skydd, bedöms därför kunna accepteras.

Vatten

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet Olandsån. Foghammarsån är närmsta belägna vattenförekomst och passerar ca 135 meter från planområdets yttre gräns. Dagvattnet från planområdet avrinner via moränmark till Foghammarsån och därefter vidare till Olandsån.

Markföroreningar

Under planprocessen har det framkommit att det enligt Länsstyrelsens WebbGis finns potentiella markföroreningar i området. Det gäller dels fastigheten Foghammar 1:33, där det funnits verkstadsindustri, bilverkstad och bensinstation, dels fastigheten Foghammar 29:9 där det har bedrivits traktorverkstad och färghandel. Risk finns även att intilliggande fastigheter kan ha förorenats av verksamheterna inom fastigheten Foghammar 1:33.

En miljöteknisk undersökning har utförts under februari 2016 och kompletterats under maj 2016. De prover som tagits visar på mindre föroreningar inom området, de flesta av dessa (alla utom ett prov) överskrider dock inte riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Bedömningen är att den planerade utbyggnaden inom fastigheterna Foghammar 29:9 och 1:42 samt komplettering av bebyggelsen inom fastigheterna Foghammar 1:54 och 1:33 är möjlig. Alla grävningsarbeten inom området är däremot anmälningspliktiga till kommunens Miljökontor så att de kan säkerställa att de massor som uppstår hanteras på rätt sätt.

Ett av provena som togs visade dock på höga halter av barium och arsenik. Halterna överstiger riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). De högre värdena för arsenik och barium återfanns på fastigheten Foghammar 29:12 i anslutning till en cistern för tankning av dieselbränsle. Föroreningens ursprung eller utbredning är inte klarlagd men enligt uppgift från verksamhetsutövare i området kan en förklaring vara att vägsalt har spillts i samband med tankning. Med tanke på hälsorisker anger planen en bestämmelse om att bygglov eller marklov inte får ges innan sanering är gjord inom ett område på fastigheten Foghammar 29:12.

Bebyggelse - verksamheter

Idag finns bebyggelse för hantverk (bil- och plåtverkstad), byggvaruhandel, en pizzeria samt ett bostadshus och ett intilliggande tankningsställe med dieselbränsle.

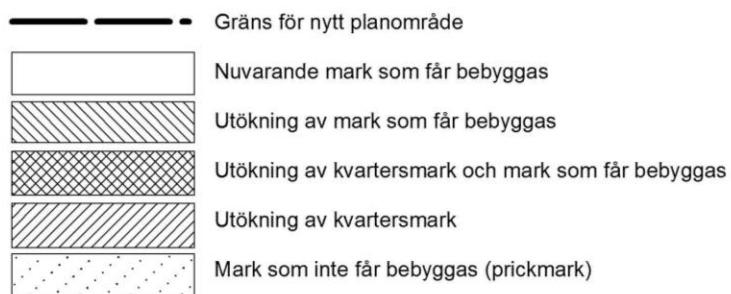
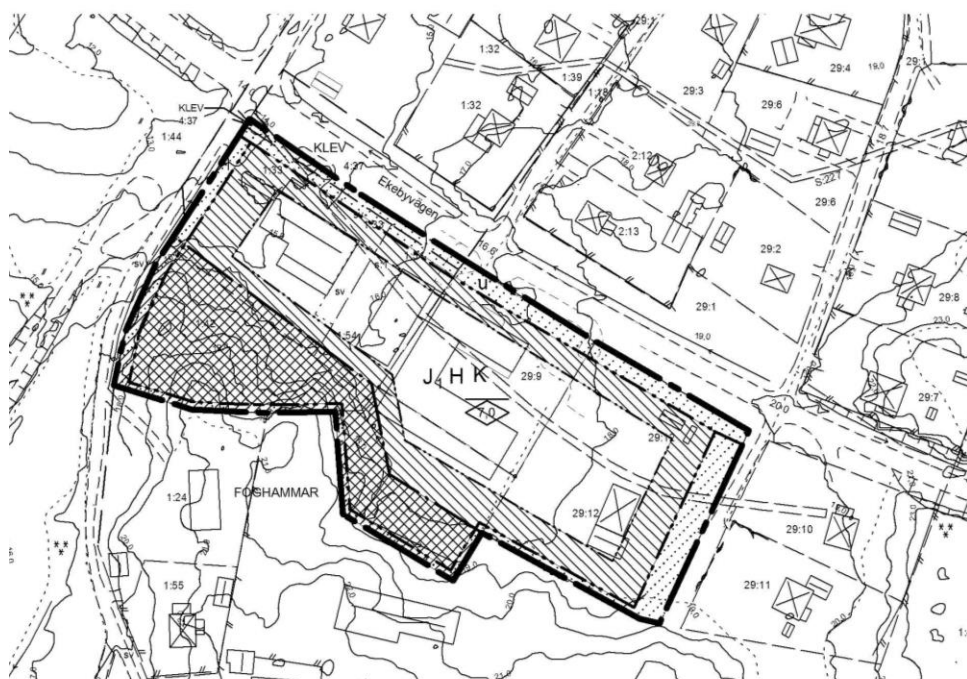
Gator och trafik och parkering

Området angörs från Ekebyvägen som är en allmän väg nordost om planområdet. Vägen betjänar trafik mellan Alunda och landsbygden öster om tätorten. Parkering sker på respektive fastighet.

NY DETALJPLAN

Bakgrund och bedömningar

Nu gällande detaljplan anger stora områden med så kallad prickad mark som inte får bebyggas. Detta utgör stora begränsningar för möjligheterna att utveckla verksamheterna inom området. De gränser som tidigare dragits synes inte vara motiverade i nuläget. Därför har den prickade marken reducerats i nu föreslagna detaljplan. Det har också bedömts vara möjligt att utöka hela byggnadskvarteret mot sydväst. Det finns överenskommelser om markköp för att möjliggöra utökad byggvaruhandel.



Jämförelse mellan gällande och föreslagna detaljplan

Kvartersmark för småindustri och handel

I planförslaget utökas hela byggnadskvarteret med ca 4 000 kvadratmeter mark. Mark som inte får bebyggas anges inom en 6 meter bred zon mot Ekebyvägen. I öster har en 10 meter bred zon markerats som ett hänsynstagande till närliggande bostadstomter. I övrigt anges endast mindre byggfria områden i anslutning till kvartersgränsen.

Området får användas för småindustri, handel och kontor. Detta stämmer överens med pågående markanvändning som är hantverk, byggvaruhandel och restaurang. Som nämnts finns också ett bostadshus på fastigheten Foghammar 29:12. Detta får användas som bostad även fortsättningsvis, men på längre sikt kan en användning som är mer förenlig med verksamheterna inom området vara lämplig. Bostadshuset ligger redan på mark som är avsedd för småindustri enligt gällande detaljplan.

Byggnadshöjden är i gällande detaljplan angiven till högst 7,0 meter. Byggnadshöjd räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning berör byggnadens tak (motsvarar i allmänhet en höjd som ligger något över takfoten). I ny detaljplan föreslås i stället att nockhöjden begränsas till 7,0 meter (även denna räknas från markens medelnivå). Detta ger en bättre reglering av hur stora byggnaderna kan upplevas vara.

Trafik och parkering

Området kan liksom idag angöras från Ekebyvägen och Foghammarsvägen.

Parkering för personal och besökare skall anordnas på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

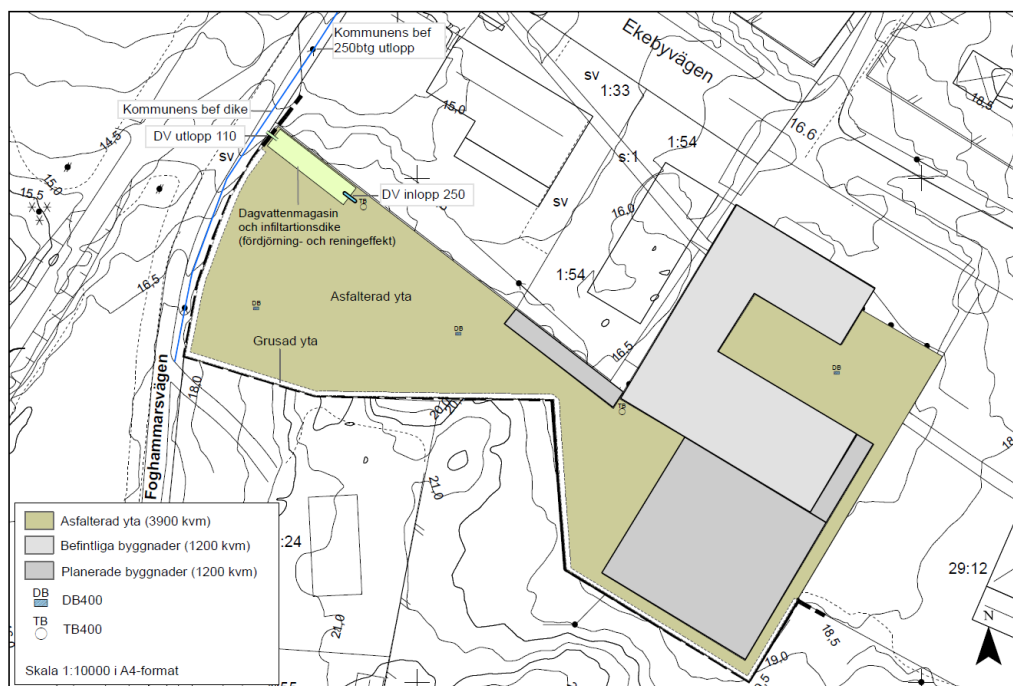
Bebyggelsen ska vara ansluten till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Avloppet hanterar endast spillvatten, inte dagvatten.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts och denna biläggs till planhandlingarna.

På grund av utökad bebyggelse och asfaltering kommer dagvattenavrinningen att öka med minskad infiltration och avdunstning som följd, vilket kräver en fördröjning av flödet innan det leds vidare till omgivande mark. Avrinning av yt- och markvatten som sker från verksamhetsområdet kommer att ske mot västra delen av området. Innan dessa vattenmassor tillsammans med uppsamlad dagvatten leds vidare ut till omgivande moränmark skall det ha genomgått en reningsprocess. Genom att anlägga ett dagvattenmagasin i denna del av systemet erhålls magasinering, sedimentering och infiltrering av inkommande dagvatten. För bästa reningseffekt bör även ett infiltrationsdike anläggas.

För att minska flödet av regn och ytvatten från omgivande mark kan förslagsvis hårdgjorda grusade ytor anläggas längs kanten av områdets asfalterade ytor. På så sätt skapas naturlig infiltration och avdunstning.



Föreslagen dagvattenhantering

Uppvärmning, avfallshantering

Uppvärmning och varmvattenförsörjning sker genom enskilda anläggningar. Avfallshantering sker enligt kommunens regler, bland annat gällande källsortering.

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 betydande miljöpåverkan. Planen medger inte några sådana förändringar att de skulle medföra någon betydande påverkan på miljön. En så kallad behovsbedömning har gjorts genom en checklista.

Dagvattenhanteringen har kortfattat berörts ovan och mer ingående i en särskild dagvattenutredning. Befintlig och planerad verksamhet medför en liten påverkan och denna beror främst på transporter på asfalterade ytor. Genom att ett dagvattenmagasin och infiltrationsdike anläggs uppnås en reningseffekt och det dagvatten som når Foghammarsån bedöms vara mindre påverkat än idag.

På plankartan anges att verksamheter inom planområdet inte får vara störande. Detta skall ses som en upplysning om att verksamhetsutövarna skall ta hänsyn till den omgivande boendemiljön. Det kan t. ex. handla om att begränsa buller från verksamheten, fläktar och dylikt så att närboende inte blir störda. I en rapport från Boverket ("Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning av bygglovsprövning av bostä-

der”, Boverkets rapport 2015:21) finns vägledningar om industri- och annat verksamhetsbuller och om vilka högsta ljudnivåer som kan accepteras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Administrativa bestämmelser anges i planen dels för mark som skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, dels mark som skall saneras innan bygglov eller marklov får ges (det senare inom fastigheten Foghammar 29:12). I praktiken bör frågan om markförorening hanteras så att undersökning måste ske på aktuell plats innan någon byggnadsåtgärd kommer till stånd och sanering utförs om det är nödvändigt

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planarbetet

Östhammars kommun ansvarar för upprättandet av denna detaljplan. Exploatören står för kostnaden av detaljplanens upprättande.

Organisatoriska frågor - ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar privat mark och fastighetsägarna svarar själva för genomförandeåtgärder. Planen innebär inga åtaganden från kommunens sida i genomförandeskedet.

Tidplan

Samråd – September 2015

Granskning – Juli 2016

Antagande i Kommunfullmäktige – 15 november 2016

Laga kraft – December 2016

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från att den vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Genom fastighetsreglering kan tomtmark för Foghammar 29:9 utökas enligt detaljplan. Planen har upprättats med utgångspunkt i en överenskommelse om markköp mellan ägarna till fastigheterna Foghammar 29:9 och 29:1. Fastighetsreglering initieras och bekostas enligt vad som anges i överenskommelsen mellan ägare till fastigheten Foghammar 29:1 och ägare till 29:9.

Mot Ekebyvägen följer plangränsen befintliga fastighetsgränser för Foghammar 29:12 och 29:19. Mellan plangränsen och gränsen för fastigheterna Foghammar 1:33 och 1:54 finns ett område som tillhör fastigheten Klev 4:37. Plangränsen följer en användningsgräns som anges i gällande detaljplan och således är det redan nu så att en del av Klev 4:37 skall utgöra kvartersmark. Reglering kan ske genom lantmäteriförrättning när någon av fastighetsägarna begär det.

Genom planområdet finns det samfällid mark, betecknad s:1 på plankartan. Denna samfällighet har ingen funktion och den bör kunna upplösas efter hand som lantmäteriförrättningar aktualiseras.

Tekniska frågor

Befintliga teleledningar samt vatten- och avloppsledningar ligger inom område som betecknats med u på plankartan. De skall därigenom hållas åtkomliga. Skanova har särskilt framfört att man önskar så långt möjligt behålla befintliga anläggningar i nuvarande läge. Om det ändå skulle bli nödvändigt att flytta eller skydda kablar förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Alla grävningsarbeten inom planområdet är anmälningspliktiga till kommunens Miljökontor så att de kan säkerställa att de massor som uppstår hanteras på rätt sätt. Det innebär att det är varje fastighetsägars skyldighet att kontakta Miljökontoret innan de utför åtgärder i marken. Mer information om detta finns under rubriken *Markföreningar*.

Området får efter planens genomförande inte släppa ut mer dagvatten än innan planläggningen. Enligt den dagvattenutredning som gjorts ska ett infiltrationsdike samt ett dagvattenmagasin anläggas.

Kjell Sanfer
Plan- och byggchef

Matilda Svahn
Detaljplanehandläggare