

BESKRIVNING

Detaljplan för Trädgårdsbäcken, etapp 2

Gällande del av Marma 1:67 och 3:18, 3:19, 20:1
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2012-02-07
Reviderad 2012-05-15



Situationsplan

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syfte och huvuddrag samt planens genomförandefrågor.

Planens syfte och befintliga förhållanden

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

Detaljplanen berör ett område inom vilket det idag finns två byggnader med bostadslägenheter. Den tidigare planens genomförandetid har gått ut och ska upphävas i de delar som berörs av den nya detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra lägenheter för bostadsändamål i en ny och tätare struktur, efter att de befintliga husen rivits inom fastigheterna Marma 3:18 och 3:19. Planen möjliggör också ut- och tillbyggnad inom fastigheten Marma 20:1.

Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

Plandata

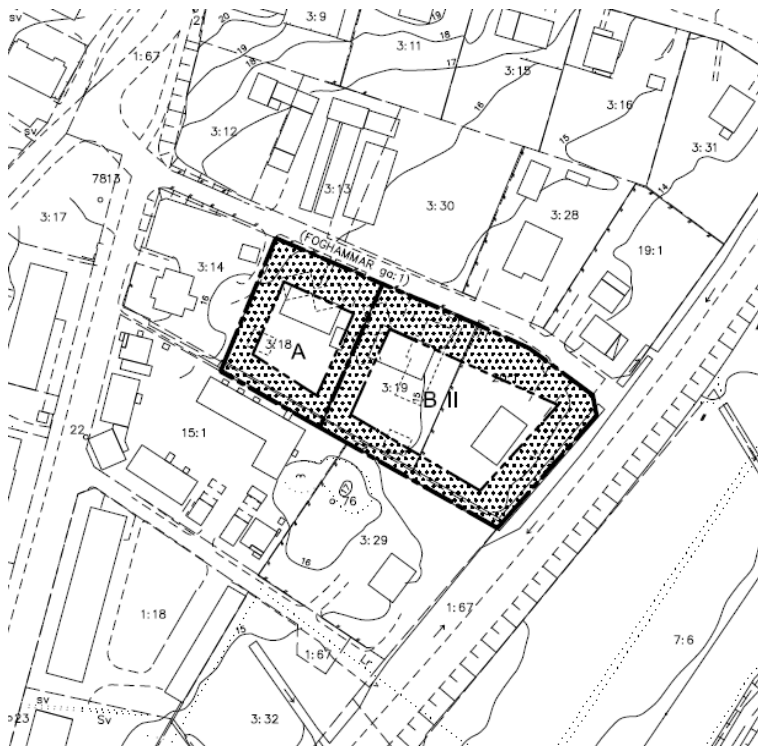
Läge och storlek

Planområdet som utgörs av tre fastigheter, Marma 20:1, 3:18 och 3:19 samt del av fastigheten Marma 1:67, är ca 5 500 kvadratmeter stort. Området är beläget mellan Centrumvägen i väster och väg 288 i öster.

Planområdet omges av enbostadshus i som mest två plan samt flerbostadshus i två till tre plan.

Markägoförhållanden

Fastigheten Marma 20:1 ägs privat. Fastigheterna Marma 3:18 och 3:19 ägs idag i sin helhet av Stiftelsen Östhammarshem. Fastigheten Marma 1:67 ägs av Östhammars kommun.



Planförhållanden

I området gäller detaljplan 4.03 för Alunda samhälle, 1960. Bilden ovan illustrerar planförhållandet inom de aktuella fastigheterna. Användningen av fastigheten Marma 3:18 regleras i gällande plan till *Allmänt ändamål* vilket innebär att området avsågs för ex. skolor el. dyl. Inom fastigheterna Marma 20:1 och 3:19 regleras markanvändningen till bostadsändamål inom vilka byggnaderna får uppföras i som mest två plan.

Fastigheterna omgärdas i sin helhet av ett 10-13 meter brett prickmarksområde.

Ingen gällande genomförandetid berörs av pågående planändring.

Naturmiljö

Naturmiljön i planområdet består av bostadshusens trädgård som är planterad med ett fåtal lövträd och fruktträd. I övrigt består trädgården av gräsmatta. Träden kommer i möjligaste mån att behållas. Planområdets naturvärde är lågt.

Kulturmiljö

Planområdet utgör inget intresse för kulturmiljövården.

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

Service

Serviceutbudet kring planområdet är mycket gott, då det ligger i Alunda centrum med matvaruaffär, restaurang och handel etc.

Olansskolan som ligger norr om planområdet ligger inom ett avstånd av ca 300 meter från planområdet och avståndet till närmaste förskola, som finns väster om planområdet är ungefär detsamma.

Kommunikationer

Den kommersiella servicen i Alunda centrum nås via Centrumvägen som är en gårdsgata där trafik ska färdas på fotgängares villkor. Längs Centrumvägen finns gångbanor utmed omkringliggande husfasader.

Längs Centrumvägen och Marmavägen förbinds planområdet med trottoar och separat gångväg till Olandsskolan. Gångvägen till Furustugans Förskola sträcker sig längs befintligt lokalgatunät och är delvis separerad från biltrafiken genom trottoar.

Busstationen i Alunda är lokaliserad söder om Alunda centrum. Orten förbinds med kollektivtrafik söderut och norrut längs väg 288.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

Förekomsten av markradon är okänd för området. Enligt den kommunala praxisen ska radonmätning ske senast i samband med bygglov.

Miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den behovsbedömning som har gjorts pekar på att planen och dess genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Planen kommer att behandlas utan miljöbedömningsprocess.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Ur gällande översiktsplan, antagen 2003, framgår det att det aktuella området redan är planlagt. Ingen särskild inriktning är angivet för området.

Överensstämmelsen med den aktuella översiktsplanen bedöms vara god.

Övriga kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2011-11-02 beslut om att planarbetet för den aktuella detaljplanen fick påbörjas och att samråd ska ske då förvaltningen godkänt handlingarna.

Samtidigt fattades beslut om att planen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som föranleder upprättande av en MKB.

Ny detaljplan

All mark inom planområdet utgörs av kvartersmark. I området som omfattas av fastigheterna Marma 3:18 och 3:19 kommer en byggherre att stå för utbyggnaden. Området inom fastigheten Marma 20:1 omfattas av detaljplanen i syfte att likställa byggrätterna för de tre fastigheterna inom planområdet.

Kvartersmark

De planerade byggnaderna på en till tre våningar förläggs i kvarterets ytterkanter och bildar på så sätt en skyddad gård. Från gatan finns passager mellan husen in på gården vilket bidrar till en god tillgänglighet. Den gemensamma innergården kommer att anslutas till innergården på Trädgårdsbäckens första etapp i söder. För alla lägenheter planeras ett förråd beläget i bodar på gården eller i den egna trädgården. Bebyggelsens estetiska utformning har anpassats till befintlig bebyggelse inom kvarteret Trädgårdsbäckens första etapp.

Kvartersmarken har utökats till att även omfatta del av fastigheten Marma 1:67 då denna idag utgör en oanvändbar markremsa mellan befintliga bostadsfastigheter. För den aktuella ytan finns en planbestämmelse som reglerar att området ska anordnas så att dagvatten kan infiltreras.



Exempel på husfasad

Bebyggelsen har begränsats med avseende på tillåtet antal våningar samt den sammanlagda exploateringsgraden inom respektive fastighet. Inom hela planområdet tillåts bebyggelse uppföras i tre plan. För varje fastighet tillåts exploateringsgraden uppgå till som mest 22% av fastighetsarean. I tabellen nedan redovisas vad detta ger i kvadratmeter för de olika fastigheterna.

Fastighet	Exploateringsgrad	Fastighetsarea	Byggnadsarea
Marma 3:18	22%	2 068 kvm	455 kvm
Marma 3:19	22%	1 657 kvm	365 kvm
Marma 20:1	22%	1 691 kvm	372 kvm

Ytterkanterna av kvarteret är belagda med byggförbud inom ett 4,5 meter brett område. Ut mot Trädgårdsvägen i den centrala delen av planområdet

tillåts dock uthus uppföras i gatulivet i syfte att möjliggöra en ändamålsenlig sophantering för den tillkommande bebyggelsen.

Parkering föreslås lösas inom kvartermarken. Vissa parkeringar förslås direkt i gatulivet. Mot bakgrund av att Trädgårdsvägen är en lokalgata som endast ansluter till ett fåtal bostadstomter bedöms inte detta utgöra någon risk för trafiksäkerheten. Parkeringsbehovet är beräknat till 1 parkeringsplats per lägenhet.

Tillgänglighet och störningsskydd

Planerad bebyggelse ska anpassas för rörelsehindrade och göras tillgänglig både för fotgängare och fordonsburna personer.

Riksväg 288 som är lokaliserad öster om planområdet bedöms inte påverka den föreslagna bebyggelsen negativt då den är orienterad ca 50 meter från vägområdet och då befintlig bebyggelse och vegetation utgör bullerskydd. Planen reglerar dock att lägenheter ska utformas med minst ett sovrum mot tyst sida på huset (innergården) och att fasader som är orienterade mot väg 288 ska utformas med särskild hänsyn tagen till eventuell påverkan från trafikbuller. Det sistnämnda kan exempelvis innebära att fasader förses med extra ljudisolering och att särskilda fönster installeras för att motverka bullerpåverkan. Senast i samband med bygglovsansökan ska exploitören redogöra för hur påverkan från väg 288 hanteras.

Allmän plats

Inom planområdet utpekas inte någon allmän plats. Angränsande allmänplats utgörs av lokalgatan (Trädgårdsvägen) norr om planområdet.

El- och teleförsörjning

Området elförsörjs via befintligt elnät. Ny transformatorstation kan vid behov placeras inom kvartermark för bebyggelse.

Fiberbaserat nät för elektronisk kommunikation (bredband) kan dras fram till samtliga lägenheter och lokaler. Bredbandsnätet (områdesnätet) finns i direkt anslutning till planområdet.

Anslutning sker genom att Östhammars stadsnät vid behov bygger ut områdesnätet. Exploatören svarar själv för det interna nätet inom kvartermarken.

Avlopp och dagvatten

Ledningar för vatten- och avlopp finns i lokalgatan norr om planområdet. Exploatören kommer att anvisa en anslutningspunkt vid fastighetsgräns. För det interna VA-nätet sörjer exploatören själv och med anledning av detta har inga u-områden placerats inom kvartermarken för bostadsbebyggelse.

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som god med tanke på den relativt stora innergård som planeras och det relativt låga exploateringsstalet i området. Dagvatten kan också komma att ledas till det dike som löper längs planområdets södra sida. Dagvatten från parkeringsytor ska ledas via oljeavskiljare, oavsett om detta dagvatten leds till det kommunala nätet eller direkt till diket.

För att klara den förväntade ökningen av regnvatten i kombination med den större andel hårdgjorda ytor inom planområdet, planerar kommunen att förbättra möjligheten till bortförsl av dagvatten under väg 288 genom att ytterligare en vägtrumma anläggs i anslutning till redan befintlig vägtrumma. För att detta ska kunna åstadkommas måste dock samråd ske med trafikverket i frågan.

Uppvärmning

Uppvärmningen är miljöanpassad. Med hjälp av en värmepump utnyttjas den energi som finns i berggrunden och solenergi kompletterar. Den värme som lämnar lägenheterna via ventilationen återvinns. Byggnaderna har en energisnål konstruktion.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". Ett sophus förläggs vid Trädgårdsvägen.

Genomförande av detaljplanen Preliminär tidplan

Samråd	vinter	2012
Granskning	sommar	2012
Godkännande, SBN	höst	2012
Antagande, KF	höst	2012
Laga kraft	höst	2012

Dessa tidsangivelser förutsätter att kommunala beslut inte överklagas. Skulle så ske förskjuts tidpunkten för genomförandet med ytterligare 1–2 år.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för upprättandet av denna detaljplan. Östhammarshem och Småstaden Synergi AB medverkar till upprättandet av planen.

Östhammarshem är exploatör inom fastigheterna Marma 3:18 och 3:19. Östhammarshem ska initiera de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att bygglov ska kunna ges. Ägaren till fastigheten Marma 20:1 genomför på eget initiativ de förändringar som planen medger.

Kommunen ansvarar för att erforderliga dagvattenlösningar kommer till stånd utanför planområdet. I det aktuella planärendet innebär det att undersöka behovet av, och om så visas nödvändigt genomföra, försträckningar i dagvattennätet under riksväg 288.

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats planeras i området.

Bygglov m.m.

Bygglov kan ges direkt efter det att planen har vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och avtal

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av Lantmäterimyndigheten i Uppsala län. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Följande fastigheter ingår i planområdet.

Fastighetsnamn	Ägarförhållande	Planerat ägarförhållande
Del av Marma 1:67	Kommunen	Del Östhammarshem och del privat
Marma 3:18	Östhammarshem	Östhammarshem

Marma 3:19	Östhammarshem	Östhammarshem
Marma 20:1	Privat	Privat

Planens genomförande innebär att ett antal fastighetsrättsliga åtgärder ska vidtas. Den del av fastigheten Marma 1:67 som berörs av planen planeras tillföras fastigheterna Marma 3:18, 3:19 och 3:20. Sammanläggningen av fastigheterna åligger exploitören.

För att bygglov ska kunna ges enligt de till planen hörande illustrationerna ska fastigheterna Marma 3:18 och 3:19 slås samman. Sammanläggningen av fastigheterna åligger exploitören.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar planeras för planområdet.

Sophantering planeras att ske gemensamt.

Utanför planområdet omfattas vägområdet av gemensamhetsanläggningen Foghammar Ga:1. Gemensamhetsanläggningen bedöms förbli oförändrad även om trafikmängden från fastigheterna inom planområdet bedöms öka något.

Allmän platsmark

Ingen allmän plats planeras för området.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom planavtal som tecknats mellan Östhammars kommun och Östhammarshem.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift enligt PBL ska tas ut vid bygglovsprövning. Kostnaden tas ut enligt gällande taxa.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

Tekniska frågor

VA-anläggningar

Tekniska kontoret i Östhammars kommun ansvarar för kommunala VA-anläggningar och kontroll av kommunens VA-verksamhetsområde.

Kommunen ska svara för de förändringar i dagvattenhanteringen som beskrivs ovan med avseende på bortförsel av dagvatten under väg 288. Samråd krävs med trafikverket innan eventuella förändringar kan ske.

El och telenät

Innan markarbeten påbörjas ska kabelutsättning begäras av i första hand arrendehavare och i andra hand markägare. Förändring av befintliga elledningar bekostas av exploitören/arrendehavaren. Befintliga elledningar måste alltid hållas tillgängliga för drift.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande

Stiftelsen Östhammarshem

Småstaden Synergi AB

Christian Blomberg

Planchef