

PLANBESKRIVNING

Utökad handel i ALUNDA
Fastigheterna Marma 1:44, del av 1:67 och del av
samfälligheten Marma S:1
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad	2010-04-06
Reviderad	2011-01-13
Godkänd	2011-04-28
Antagen	2011-06-14
Lagakraft	2011-07-14

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag samt att beskriva motiven till upphävandet av den gällande detaljplanen för det aktuella området.

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

4.38

Bakgrund - befintliga förhållanden

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.

Denna detaljplan berör ett område i de centrala delarna av Alunda. Området är redan planlagt för handel och kontor. Syftet med planen är att möjliggöra utökad handel inom fastigheten Marma 1:44. Detta sker mot bakgrund av att den livsmedelsbutik som idag bedriver verksamhet inom planområdet önskar bygga ut och därmed utöka sin verksamhet.

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, markerat med rött i kartan ovan, är 6000 kvadratmeter stort och består av en livsmedelsbutik intill vilken det finns ett antal parkeringsplatser. Planområdet omfattar även del av Alunda torg och dess infart.

Markägoförhållanden

Fastigheten Marma 1:44 ägs av ICA fastigheter AB.

Fastigheten Marma 1:67 ägs av Östhammars kommun.

Samfälligheten Marma S:1 är en vägsamfällighet som har 8 delägande fastigheter. Vägsamfälligheten nyttjas idag inte för dess ursprungliga ändamål.

Planförhållanden

Denna detaljplan berör två befintliga detaljplaner. Detaljplanen 4.25 reglerar markanvändningen i stora delar av Alunda centrum, däribland befintlig livsmedelsbutik. Detaljplanen 4.33 reglerar större delen av Alunda centrums genomfart och ett bostadsområde som är beläget norr om detta planområde.

Genomförandetiden för detaljplanen 4.33 har inte gått ut. Denna detaljplan har ingen inverkan på outnyttjade byggrätter för underliggande planer.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det aktuella området upptas i översiktsplanens del II. I översiktsplanen anges ingen särskild utvecklingsinriktning.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen anses vara god.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden fattade 2006-01-25 beslut om att planarbete skulle påbörjas.

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2010-04-07 beslut om samråd för aktuellt planförslag.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Inom området finns idag inga områden med vegetation förutom den mindre parkanordning som iordningställts mellan Centrumvägen och Marmavägen.

Geotekniska förhållanden

I planområdet utgörs i huvudsak marken av lera.

Ingen geotekniska undersökning har gjorts för planen.

Service

Den kommersiella servicen i Alunda är i huvudsak lokaliserad till planområdet och i dess direkta närhet. Kollektivtrafikförbindelser finns direkt söder om planområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Ny detaljplan

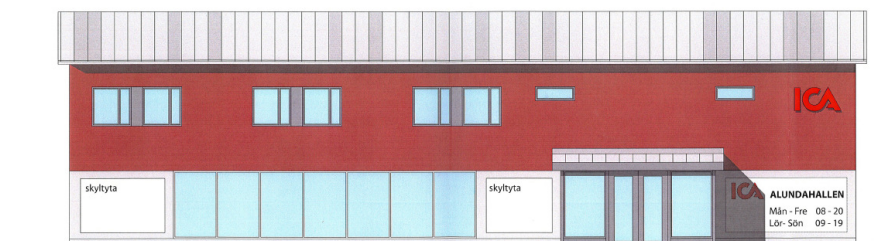
Planförslaget innebär att livsmedelsbutiken som finns inom fastigheten Marma 1:44 ges möjlighet att utöka sin verksamhet genom att befintlig butikslokal tillåts byggas ut och till viss del höjas till två plan. Marken som tas i anspråk för detta utgörs av parkeringsplatser varför nuvarande parkeringsytor omformas.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planen ger möjlighet till utbyggnad av befintlig livsmedelsbutik i söder. Utbyggnaden omfattar ca 400 kvadratmeter i två plan. Utbyggnaden kommer således att utgöra en ny entré och fasad mot centrum i Alunda.

Den södra delen av byggnaden, vilken utgörs av i princip hela tillbyggnaden tillåts i denna plan utföras med två våningar, till skillnad från föregående plan som reglerade våningsantalet till som mest en våning. Omkringliggande bebyggelse utgörs i huvudsak av 2 och 3-våningshus varför utbyggnaden inte kommer att vara utstickande i miljön i övrigt. Den del av tillbyggnaden som utförs i ett plan kommer till del att kunna inredas med takterrass för de anställda. Takterrassen kommer inte att synas från markplan då den skymms av övriga delar av påbyggnaden.



Ny entré mot parkeringen söder om livsmedelsbutiken. Entrén syns nere till höger i ritningen. De övre delarna av byggnaden utgörs av personalutrymmen.

Tekniska anläggningar

Väster om livsmedelsbutiken reserveras ett område i planen för en återvinningsstation.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatserna söder om livsmedelsbutiken kommer att omformas mot bakgrund av den föreslagna utbyggnaden. En större parkeringsplats med ca 33 parkeringsplatser, föreslås söder om livsmedelsbutiken.

Området utgörs i stort av plana öppna ytor vilket medför att centrummiljön utifrån kan upplevas något öppen och ogästvänlig. Infarten markeras heller ej särskilt tydligt då området i allmänhet utgörs av asfalt. Parkeringsplatsen och dess yttre avgränsningar bör därför utformas med

mindre träd och annan vegetation. Trädplanteringarna skulle ge infarten till Alunda centrum en mer rumslig karaktär och en tydligare markering i miljön. Detta har i planen reglerats genom egenskapsbestämmelser på parkeringsplatsernas södra ändar.

Allmän plats

Allmän plats utgörs i planområdet av vägar och ett mindre parkområde.

Gator och parkeringar

Centrumvägen, som idag upplevs bred och torglik, smalnas av något i dess södra delar för att de parkeringsplatser som upptas av den nya livsmedelsbutiken ska kunna ersättas. Vägen kommer att hålla en bredd på som minst sju meter och som mest femton meter. Vägen är som bredast i korsningen mellan Centrumvägen och Marmavägen.

Antalet parkeringsplatser på allmän plats utökas något jämfört med dagens omfattning.

Park

Det parkområde som finns söder om butiken flyttas aningen söderut. Parkens omfattning och innehåll består.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet justeras något längs Centrumvägens södra delar som en följd av att parkområdet flyttas. Framkomligheten för fotgängare bedöms bli oförändrat.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Planavgift

Planavgift enligt PBL ska inte tas ut vid bygglovsprövning

Fastighetsindelning

Planen innebär att reglering bör ske mellan fastigheterna inom planområdet. En karta i genomförandebeskrivningen till denna plan redovisar vilken mark som bör föras över till kommunal ägo och vilken mark som bör föras över till privat ägo.

Christian Blomberg
planchef