

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Emil Lindblom

ANTAGANDEHANDLING

2.25

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för fastigheten Skäfthammar 7:34 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 27 januari 2021
Laga kraft 10 maj 2021



Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office
Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar
www.osthammar.se

Telefon
Nat 0173-860 00
Int +46 173 860 00
Epost
byggochmiljo@osthammar.se

Telefax
Nat 0173-125 47
Int +46 173 125 47

Organisationsnummer
212000-0290
V.A.T. No
SE212000029001

Bankgiro
233-1361

INLEDNING

Vad är en detaljplan och ändring av 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 och gränserna för dessa redovisas. 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.

Ändringar i en detaljplan kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan, om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Kommunen kan använda sig av ändring när justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell.

Arbetet med att ta fram en detaljplan och ändra en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL.

Lämplighetsprövning

I andra kapitlet PBL finns regler om allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid planläggning och vid prövning av andra ärenden som gäller bebyggelse m m. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Planläggning ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter och den ska bland annat främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Människors hälsa och säkerhet är ett av flera intressen som ska beaktas och en särskild bestämmelse gäller möjligheterna att förebygga buller inom områden för bostäder.

Kommunen har bedömt att det aktuella området är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Processen

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900. I planprocessen ingår flera skeden enligt schemat nedan.



GRANSKNINGSFÖRSLAG

Ett första planförslag har upprättats den 7 oktober 2020 och därefter har samråd skett under tiden 5 november – 3 december 2020. Berörda myndigheter, organisationer, allmänheten och sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Yttranden som inkommit redovisas i samrådsredogörelsen. Planhandlingarna har därefter bearbetats något och granskning av handlingarna ska nu ske. Det betyder att det nu finns ytterligare ett tillfälle att lämna yttranden innan planen antas av kommunen.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse

*Planhandlingarna 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).*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den föreslagna ändringen av detaljplanen är att anpassa planen till befintliga förhållanden. Det betyder att den hittills gällande detaljplanen, som anger att fastigheten ska användas för parkering och park, upphävs inom det aktuella området och ersätts av en ny plan som redovisar en rätt att använda fastigheten för bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Skäfthammar 7:34 som är belägen vid Kyrkvägen, söder om Skäfthammars kyrka. Planområdets och fastighetens areal är 927 kvadratmeter.



Planområdets läge – Skäfthammar 7:34. Kartunderlag från Eniro

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Östhammars kommun, antagen 2016, är det aktuella planområdet utpekade som ett befintligt, planlagt område. Det finns inget närmare angivet om utvecklingen i närområdet. Området kring den medeltida kyrkan pekas ut som en särskilt värdefull kulturmiljö.

Detaljplaner

Området omfattas sedan tidigare av en detaljplan som fastställdes den 17 november 1971 (Regeringen avtog överklaganden den 23 mars 1973). Planen omfattar större delen av Gimo tätort och anger att det aktuella området skall användas för parkering och park.

Riksintressen

Den aktuella fastigheten ingår inte i något riksintresseområde. Dock berörs fastigheten av den yttre delen av ett s.k. MSA ((Minimum Sector Altitude) -område kring Uppsala övningsflygplats. Det handlar om lägsta flyghöjd före slutlig inflygning och bedöms inte vara av någon betydelse för den berörda fastigheten.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott har den 10 juni 2020 beslutat att bevilja en ansökan om planbesked. Planarbetet skall hanteras enligt standardförfarande utan planprogram. Beslut om samråd tas av planchef.

UNDERSÖKNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Kommunen ska enligt 6 kap. 5 § miljöbalken undersöka om genomförandet av en detaljplan, ett planprogram eller en planändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Efter undersökningen ska kommunen i ett särskilt beslut ta ställning i denna fråga.

Kommunens ställningstagande, efter samråd med Länsstyrelsen, är att genomförandet av den föreslagna planändringen inte medför en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse - landskap

På fastigheten Skäfthammar 7:34, i den östligaste delen av Gimo tätort, finns ett enbostadshus med garage m m. Närmast norr därom ligger servicebyggnader tillhörande Skäfthammars kyrka och ytterligare norrut själva kyrkobyggnaden, som är från medeltiden. Kyrkan är beskriven bland annat i Upplandsmuseets skrift om kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun: "Jord och järn" (område Ös23).

Området väster om Kyrkvägen är ianspråktaget för småskalig bostadsbebyggelse i form av småhus.

Kyrkan är en välbevarad medeltidskyrka och har ett fritt och öppet läge invid en tidigare historisk marknadsplats som fanns sydost om kyrkan, strax invid Olandsån. Kyrkan ligger vid vägen, väl synlig och exponerad i landskapet. Detta öppna läge har stora landskapsbildande kvalitéer. Den aktuella fastigheten ligger också synlig i detta flacka öppna landskap, som sluttar svagt mot ån, inte långt ifrån kyrkobyggnaden.

Gator, trafik, parkering

Fastigheten ligger utmed Kyrkvägen som ansluter till väg 288 genom Gimo. Parkering för bostadens behov sker inom fastigheten. För kyrkobesökare finns parkeringsplatser utmed Kyrkvägen.

Service

Avståndet till Gimo centrum är mindre än en kilometer. Skolor – från lågstadium till gymnasium – ligger på ca 2 kilometers avstånd. Hållplats som trafikeras med bussar mot Östhammar-Öregrund och mot Uppsala finns utmed väg 288 i omedelbar närhet av aktuellt planområde.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Det finns inget fjärrvärmenät utan uppvärmning sker genom enskild anläggning. Avfall hanteras enligt de föreskrifter om avfallshantering som finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”.

Miljöförhållanden - trafikbuller

Det buller som kan påverka den aktuella fastigheten kommer från genomfarten i Gimo – länsväg 288, Uppsalavägen. Trafikmängden där var vid stickprovsmätning 5 440 fordon per dygn år 2017. Fastigheten har sin närmaste gräns drygt 70 meter från vägen och bostadsbyggnaden ligger ca 95 meter från vägen. En översiktlig beräkning av trafikbuller kan göras med hjälp av diagram som finns i en publikation från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner) – ”Översiktlig beräkning av vägtrafikbuller”. En sådan beräkning ger vid handen att den dygnsekvivalenta ljudnivån är ca 53 dBA vid fastighetsgränsen och ca 51 dBA vid befintlig byggnad.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats. Således ligger ljudnivån under riktvärdet vid bostadsfasad, även om en ny bostadsbyggnad skulle placeras närmare vägen. Det är inte helt klart att ljudnivån vid uteplats ligger under 50 dBA, men det finns goda möjligheter att inom fastigheten anordna en avskärmning för att minska ljudnivån inom en uteplats.

Den översiktliga beräkning som gjorts bedöms vara ett tillräckligt underlag för att avgöra lämplig markanvändning, det vill säga att en bostad kan godtas inom planområdet. Därvid har det också vägt in frågan gäller ett befintligt bostadshus och att det redan finns andra bostadshus närmare genomfartsvägen. Bullerdämpande åtgärder för all bostadsbebyggelse nära genomfarten kan komma att diskuteras framledes.

ÄNDRAD DETALJPLAN

Motivering till planändringen

Fastigheten Skäfthammar 7:34 bildades genom avstyckning 1943 och bebyggdes med ett bostadshus 1947. Som tidigare nämnts anger den fastställda detaljplanen att fastigheten skall användas för parkering och som parkmark trots att fastigheten redan var bebyggd när planen upprättades (1969). Det ges i beskrivningen till planen ingen upplysning om hur stort behovet av parkeringsplatser var eller hur frågan om ianspråktagandet av bostadsfastigheten skulle lösas. Idag bedöms det inte finns ett sådant behov av parkeringsplatser att det skulle motivera en inlösen av den privatägda fastigheten. Däremot är det för ägarna av fastigheten angeläget att kunna underhålla och förändra bostadshuset utifrån dagens behov - bland annat är åtgärder på taket och utökning av

vindsutrymmet aktuella - utan att hindras av en detaljplan som inte medger bygglov för bostadsändamål. Därför föreslås nya planbestämmelser för den aktuella fastigheten.

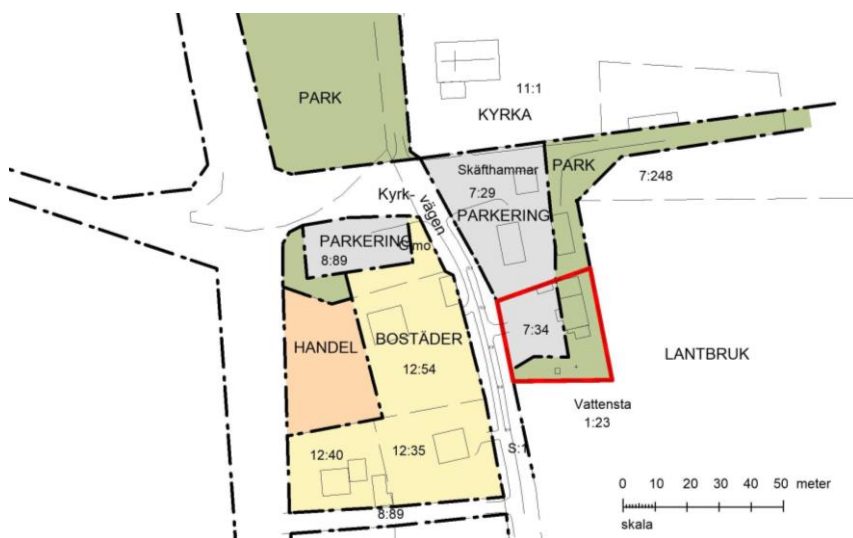
Fastigheten Skäfthammar 7:34 har varit bebyggd med ett bostadshus under lång tid. Det handlar således nu om att anpassa planbestämmelser till en pågående markanvändning. Användningen av fastigheten har fungerat väl och det synes inte finnas något behov av att närmare utreda frågan om lämplig markanvändning. Därför har ett förfarande som kallas ändring av detaljplan valts. Enligt Boverket kan ändring av en detaljplan användas för att anpassa en plan till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Kommunen kan använda sig av ändring när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt, men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell.

Syftet med den detaljplan som fastställdes 1971 var att revidera och utvidga en plan som omfattade hela Gimo samhälle och som skulle ge utrymme för expansion med bostäder m m. Användningen av fastigheten Skäfthammar 7:34 får anses vara en liten detalj i sammanhanget och en ändring synes inte strida mot syftet med den gällande planen och inte medföra några olägenheter.

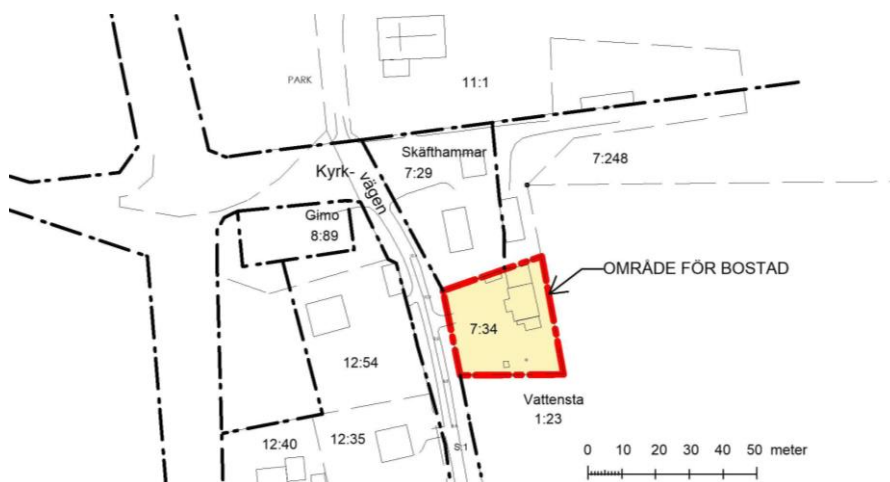
Genom föreslagen planändring utgår möjligheten till att anordna parkering på del av Skäfthammar 7:34. I praktiken finns inte denna möjlighet nu heller, eftersom fastigheten är privatägd och används för bostadsändamål. Det bedöms för övrigt inte finnas något stort behov av utökad parkering i området. För kyrkobesökare finns befintliga parkeringsplatser i anslutning till Kyrkvägen och vid tillfällena med särskilt stort besöksantal kan man även parkera vid Kyrkans hus på andra sidan väg 288. Om fler parkeringsplatser ändå skulle behövas i framtiden torde det vara möjligt att anordna sådana inom det område som redan är planlagt för parkering mellan kyrkan och Skäfthammar 7:34.

Planbestämmelser

Ändring av detaljplanen föreslås enligt följande illustrationer:



I figuren ovan är gränsen för fastigheten Skäfthammar 7:34 markerad med röd linje. I gällande detaljplan, fastställd den 17 november 1971, anges att fastigheten skall användas för parkering (gråmarkerad yta) och park (grönmarkerad yta). Området väster om Kyrkvägen är i huvudsak avsett för bostäder.



Ovan visas hur den aktuella fastigheten framledes i stället kommer att vara avsedd för bostad (gulmarkerad yta). Närmare bestämmelser anges på plankartan i skala 1:500 – främst begränsning av byggnadens höjd och hur stor del av fastighetens area som får bebyggas. Utanför fastigheten Skäfthammar 7:34 kommer bestämmelser i den äldre detaljplanen att gälla oförändrade, bland annat parkering söder om kyrkan.

Utformning och hänsyn till omgivande miljö

Den aktuella fastigheten ligger nära Skäfthammars kyrka och i ett öppet landskap och det är därför särskilt angeläget att byggelsen på fastigheten även framöver har en lämplig utformning och inte kommer att upplevas alltför dominerande i landskapet. Eftersom fastigheten är avskild från själva kyrkobyggnaden av servicebyggnader från senare tid föreslås dock inte några mer långtgående utformningsbestämmelser. Av plan- och bygglagen (PBL) framgår redan att byggnadsverk skall utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

De bestämmelser som angivits är begränsning av bebyggelsens utbredning på marken, dess höjd och taklutningen på byggnader. Största byggnadsarea har angivits som 30 % av fastighetsarean, vilket bedömts vara en lämplig avvägning med hänsyn till fastighetens storlek och att byggnadsarean avser all bebyggelse på fastigheten. Vidare föreskrivs att byggnader skall placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Detta är en vanligt förekommande bestämmelse för småhusbebyggelse och brukar bland annat ha som syfte att bebyggelsen skall följa en viss struktur, men kan också motiveras med att det skall finnas utrymme för biluppställning framför garage. I detta fall är en indragen placering dessutom lämplig med hänsyn till vy mot kyrkan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för fortsatt planarbete. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom frågor uppstår och utredningar behöver göras.

Beslut om granskning
Granskning
Beslut om antagande
Laga kraft

januari 2021
februari 2021
april 2021
maj 2021

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag den vinner laga kraft. Då den äldre detaljplanen ersätts i sin helhet inom planområdet gäller genomförandetiden alla bestämmelser i den plan som nu tagits fram.

Huvudmannaskap

Aktuell detaljplan omfattar inte någon allmän plats.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastigheten Skäfthammar 7:34 är redan bebyggd och det finns inga frågor om genomförande som behöver behandlas närmare. Ägarna till fastigheten kommer att ha möjligheter att förändra bebyggelsen inom ramen för planbestämmelserna och regler i plan- och bygglagen (PBL).

MEDVERKANDE VID PLANENS UPPRÄTTANDE

Emil Lindblom, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Östhammars kommun

Per Andersson, Kreaplan arkitektkontor (konsultstöd)

Cecilia Willén Johansson
Planchef

Emil Lindblom
Planarkitekt