



Dnr 2007BN701

Detaljplan för**DEL AV GAMMELBYN 1:70 MFL, MARIEBERG NORRA i Östhammar****Östhammars kommun, Uppsala län****Upprättad den 18 december 2007****Reviderad den 15 februari 2008****Detaljplanen antagen 2008-11-11****Lagakraftvinnande 2009-07-03**

PLANBESKRIVNING**Planhandlingar**

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Denna planbeskrivning till vilken hör fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning

Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag

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.

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 som redan är detaljplanerat för bostadsbebyggelse (den befintliga detaljplanen för det aktuella området benämns härmed *den underliggande detaljplanen*). Den underliggande detaljplanen, *MARIEBERG NORRA (1.77)*, antogs i april 1992 och har till vissa delar redan upphävts. Då det finns en redan lagakraftvunnen detaljplan för bostadsbebyggelse i det aktuella området, då den nya detaljplanen överensstämmer med den gällande översiktsplanen för Östhammars kommun och då förändringen som sker i och med denna plan är av ringa karaktär, hanteras denna plan med enkelt normalt förfarande utan program enligt 5 kap. PBL. Motivet till att upprättandet en ny detaljplan för området är att den underliggande planens markanvändning och regleringar inte överensstämmer med dagens efterfrågan på boende i Östhammar.

Syftet med denna plan är att bereda plats för och att möjliggöra villabebyggelse istället för, som den underliggande detaljplanen föreskrev, bebyggelse i form av flerbostadshus. Syftet med planen är också att skapa förutsättningar för ett väl fungerande trafiksystem som sammanbinder olika områden i Östhammar. Detta utan att öka trafikbelastningen vid idag redan högt belastade trafik korsningar.

Planområdet

Planområdet är beläget i Östhammars tätorts västra delar och ansluter till befintlig bostadsbebyggelse i öst och bostads-, industri- samt handelsområden i väst. I norr angränsar planområdet till Kristinelundsskolan, skola för klass 1-6. Söder om planområdet finns en detaljplan som ger rätt till liknanden bebyggelse som denna plan kommer att medge Detaljplan för Erikslundsområdet (1.90). Planområdets areal är ca 7,4 ha,. I denna plan upptas ca 4,8 ha av kvartersmark avsedd för olika typer av bostadsbebyggelse.

Planområdet består till största delen av skog med inslag av mindre öppna ytor. I de norra delarna av planområdet finns det ett antal stenmurar som vittnar om tidigare odlingsverksamhet. Planområdet är relativt flackt och höjden varierar mellan + 10 till + 15 meter över medelhavsnivån.



Dnr 2007BN701

Markägarförhållanden

Östhammars kommun äger huvudparten av planområdet. En yta på ca 0,6 ha ägs privat. Planbestämmelserna i den privatägda delen av planområdet har anpassats efter det nuvarande bygglovet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Östhammars kommun

I översiktsplanens del II anges att det aktuella området är avsedd för ny bostadsbebyggelse enligt gällande detaljplan.

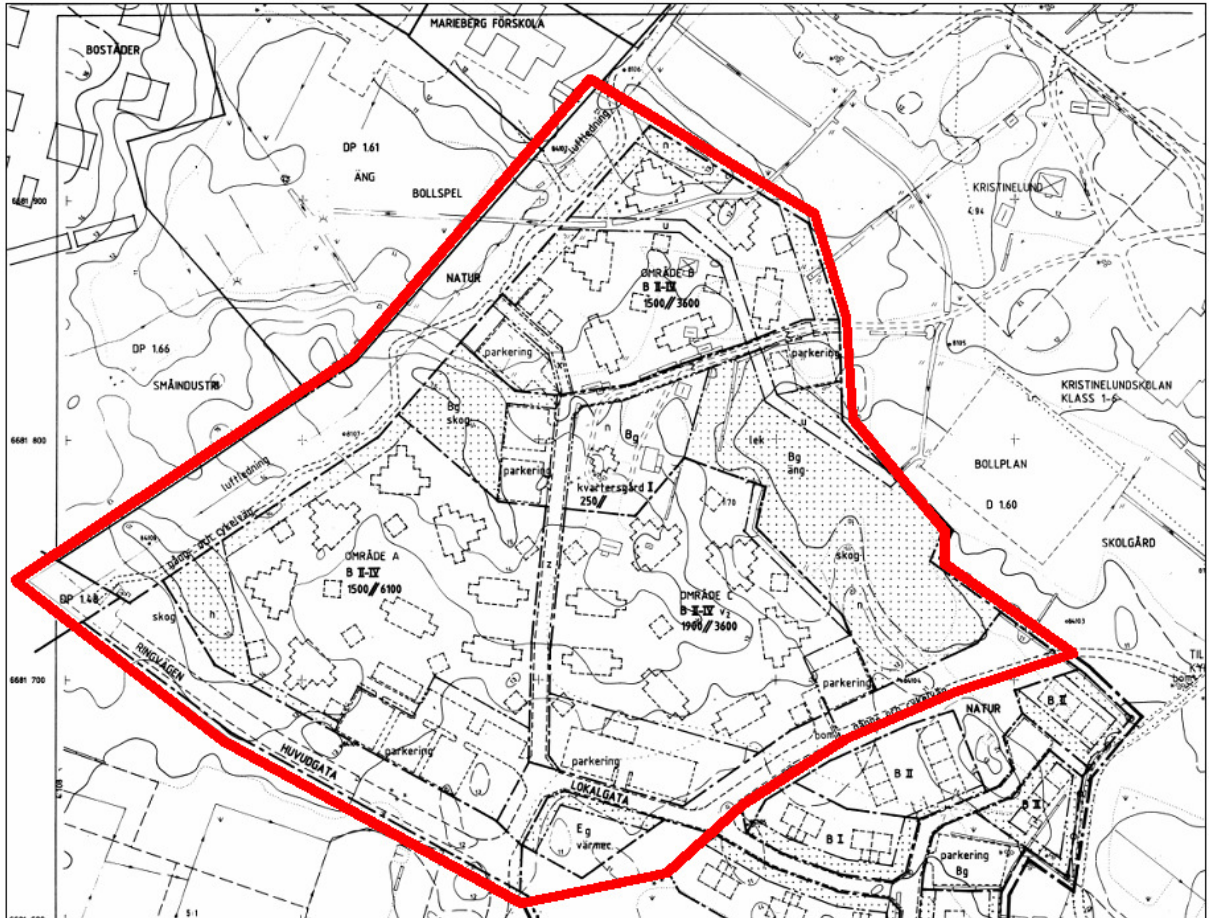
Underliggande detaljplan *Marieberg norra (1.77)*

Den underliggande detaljplanen ger i det aktuella området byggrätt för bostäder i två till fyra plan där den sammanlagda bruttoarean ej får överstiga 18 200 m² i ca 175 lägenheter. Den underliggande detaljplanen kommer i och med denna plan helt upphöra att gälla. Se *figur 1*.

Miljöpåverkan

Marken som tas i anspråk för denna detaljplan är sedan tidigare prövad för bostadsändamål. Denna plan föreslår att vissa delar av planområdet, som i den underliggande planen upptogs som *naturmark*, bebyggs. I gengäld till detta avsteg avsätts annan mark som naturområde och den sammanlagda ytan naturmark kommer att öka i och med denna plan.

I en jämförelse med den underliggande detaljplanen medför denna detaljplan sammantaget så små förändringar i mark- och vattenanvändningen att ingen betydande miljöpåverkan kan antas uppkomma. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken och PBL behöver, med ovan nämnda fakta som bakgrund, ej upprättas för denna plan.



Figur 1 – Utdrag ur den underliggande detaljplanen. Den nya detaljplanen berör området innanför den röda linjen. Den underliggande detaljplanens södra delat är sedan tidigare upphävd genom detaljplanen för Erikslundsområdet (1.90)

Ny detaljplan

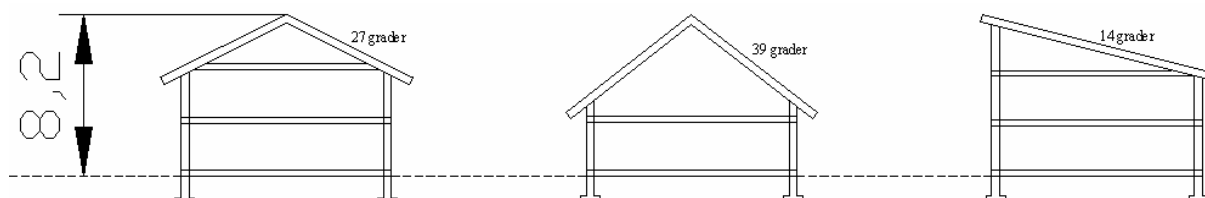
Bebyggelse

Planområdet skall enligt denna detaljplan i huvudsak användas för bostäder. Tre olika typer av bebyggelse tillåts:

1. Fristående villor i två plan. Dessa områden betecknas B₁ i planen.
2. Fristående villor eller radhus i två plan. Dessa områden betecknas B₂ i planen.
3. Flerfamiljshus i två plan. Området betecknas B₃ i planen.

De olika bostadstyperna får uppföras inom separata områden av detaljplanen och inom respektive område, bortsett från området som betecknas B₃, ges en relativt stor frihet avseende husens utformning. Inom planen regleras dock bl.a. tacknockshöjden, den maximala byggnadsarean samt minsta takvinkel. Regleringarna syftar till att motverka allt för stora byggnadsvolymer samt till att en tämligen enhetlig bebyggelse kan komma till stånd utan att inskränka allt för mycket på den byggandes valfrihet. Utesluts det område som i planen benämns B₃ möjliggör denna plan ca 45 nya lägenheter.

Det område som i planen betecknas B₃ har anpassats efter ett gällande bygglov som gavs med den underliggande detaljplanen som grund. *Figur 2* nedan visar tre olika typer av hus som får uppföras inom planområdet.



Figur 2 – Principskiss över tre olika typer av hus som får uppföras inom de områden som i planen betecknas B₁ resp. B₂

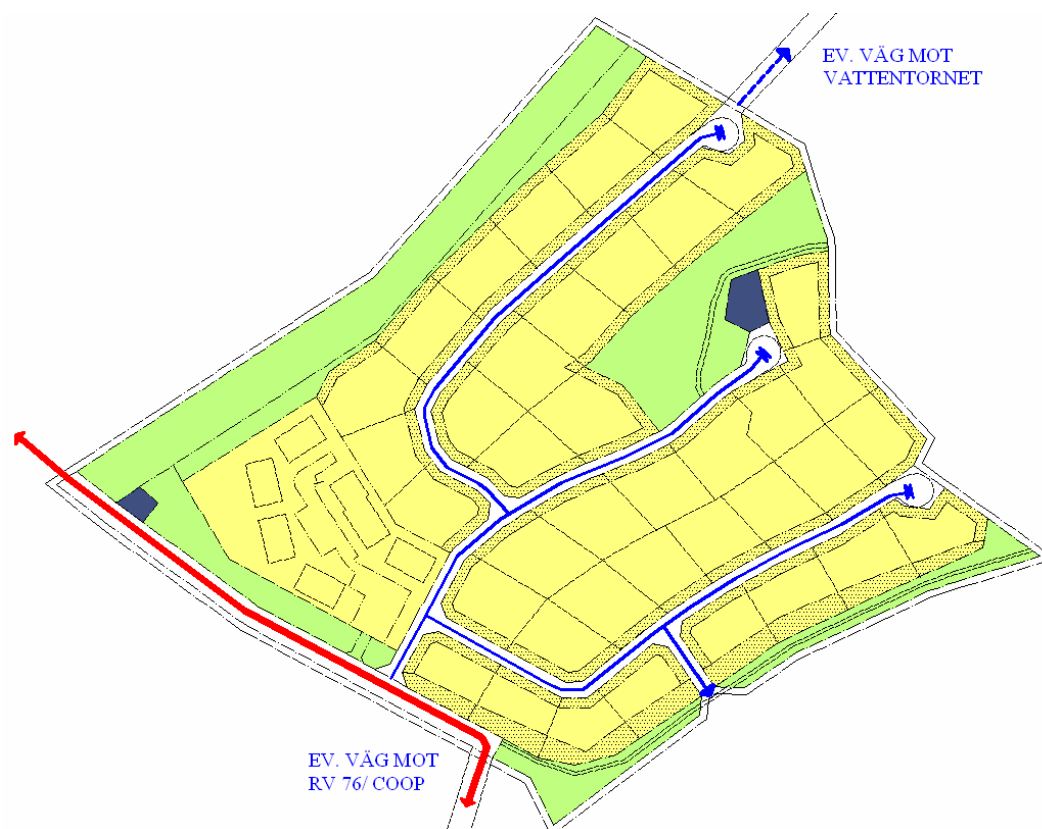
Trafik

Planområdet kan endast nås från väster och inom planområdet finns idag inga bilvägar. Genom den nya planen skapas ett antal lokalgator som är tänkta att försörja nya fastigheter med körbara vägar. De *lokala* gatorna har i så hög grad som möjligt anpassats för att ingen genomfartstrafik skall förekomma, se *figur 3*.

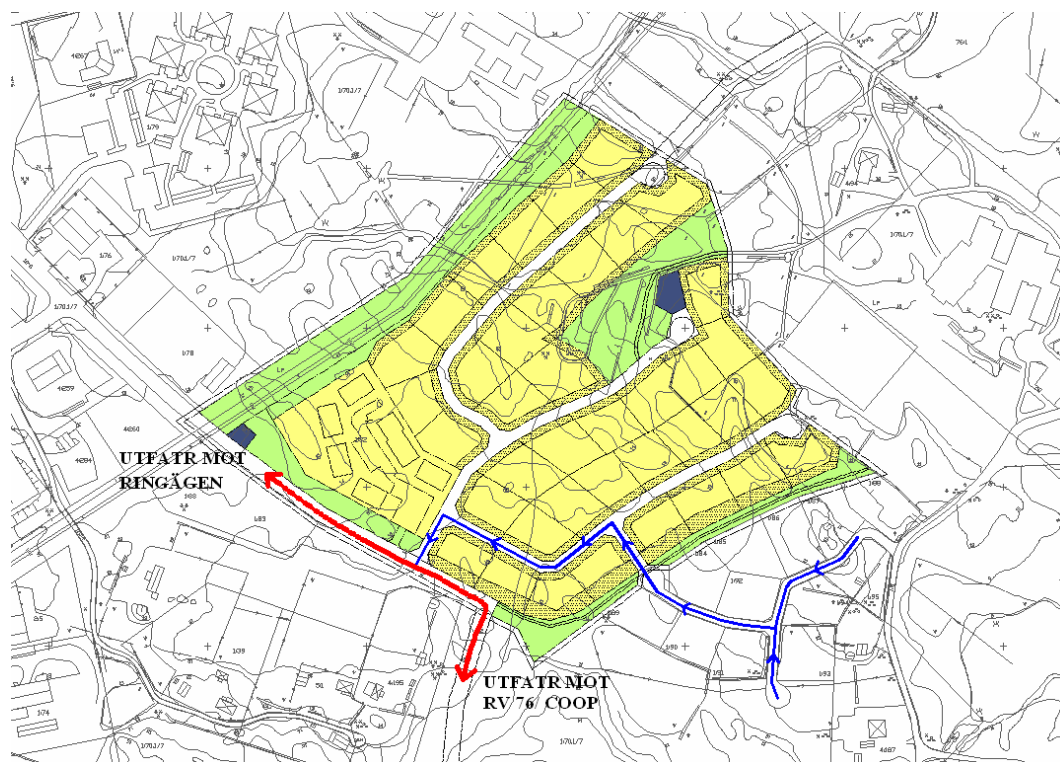
Som tidigare nämnts har ett av syftena med denna detaljplan varit att sammanbinda olika delar av Östhammars västra delar utan att för den skull få för höga trafikflöden genom befintlig bebyggelse och vid idag högt belastade trafik korsningar. Således kommer en viss genomfartstrafik att kunna förekomma genom del av planområdet enligt *figur 4*. Trafiklösningen har med avseende på genomfartstrafiken getts en utformning med många T-korsningar. Förekomsten av T-korsningar gör att de vägar som kan användas för genomfartstrafik upplevs som lokalgator snarare än genomfartsvägar. Genom den föreslagna utformningen av vägar genom planområdet är förhoppningen att genomfartstrafik endast kommer att alstras av bebyggelse i planområdets direkta närhet.

Kollektivtrafikförbindelser finns ca 600 meter väster om planområdet. En ny väg mor RV 76 och COOP skulle öppna för nya kollektivtrafiklösningar förbi planområdet.

Dnr 2007BN701



Figur 3 – De blåa vägarna illustrerar lokaltrafik inom planområdet och den röda vägen illustrerar in- och genomfartstrafik. Norr och söder om planområdet finns det i framtiden möjlighet att ansluta mot vattentornet och *COOP*-området.



Figur 4 – De blåa vägarna i planområdet visar den väg som ett mindre antal fordon kan komma att ta för att på ett snabbare sätt kunna färdas mellan olika områden i Östhammar. Trafik kommer även att tillåtas i motsatt riktning mot vad pilarna på kartan visar.

Naturområden

Naturområden har avsatts i de västra, östra och centrala delarna av planområdet. I det västra naturområdet finns en elkraftledning i luften som ianspråktar mark genom ledningsrätt. Det västra naturområdet har således ringa betydelse för natur- och friluftsliv.

Det centrala naturområdet fyller ett antal viktiga syften; Då området är låglänt och därmed kommer att vara recipient för en stor mängd dagvatten och då förekomsten av skyddsvärda stenmurar är mycket hög i detta område lämpar sig ytan bäst för naturändamål. Naturområdet ansluter också till Kristinelundsskolans friytor och skapar genom detta en naturlig passage för de boende i planområdet.

Huvudsyftet med det östra naturområdet är att skapa ett respektavstånd till befintlig bebyggelse som angränsat till planområdet i öster. Inom det centrala och västra naturområdet får gång- cykel och mopedvägar anordnas

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar som väl uppfyller dimensionskrav för den nya bebyggelsen finns i direkt anslutning till planområdet. Inom planområdet låglänta delar i norr har ett så kallat *E-område* avsatts för pump- och transformatorstationer. Dagvatten skall i så stor utsträckning som möjligt omhändertagas lokalt. Eventuella dagvattenöverskott bör kunna ledas till det låglänta naturområdet i de norra delarna av planområdet.

Inom varje E-område skall ett 10*10 meter stort område avsättas för transformatorstationer. Andra byggnader som skall uppföras inom E-områdena skall uppföras med minst 5 meters avstånd till det för transformatorstationerna avsetta området.

I den underliggande planen avsattes mark för en värmecentral som var anpassad för den typ av bebyggelse som den underliggande detaljplanen medgav. Med tanke på den föreslagna bebyggelsen som detta planförslag medger och med tanke på den förväntade utbyggnadstakten finns det idag inget utrymme för en sådan värmecentral. Anordningar som använder sig av förnybara bränslen eller återanvänder redan uppvärmd luft förordas för den nya bebyggelsen.

Planbestämmelser som gäller för hela planområdet

Inom hela planområdet skall stenmurarna bevaras. Murarna kan vara skyddade av kulturminneslagen och därför kan endast ingrepp av ringa karaktär kan tillåtas om byggnadsnämnden finner detta möjligt och lämpligt.

Inom de områden som i planen betecknas B₁ och B₂ får mindre verksamhet som ej är störande för omgivningen, med avseende på buller, ljus och lukt, förekomma i lokaler vars bruttoarea ej överstiger 40 m².

Prickmark får inte bebyggas och de områden som på plankartan betecknas med ett *u* skall hållas tillgängliga för underjordiska ledningar. Den sistnämnda beteckningen innebär att kommunen om så behövs har rätt att gräva sig ner till de underjordiska ledningarna.

Dnr 2007BN701

Administrativa bestämmelser

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Då denna plan vinner laga kraft upphör detaljplan för *MARIEBERG NORRA (1.77)* helt att gälla.

Skillnad mellan den nya och den gamla detaljplanen

De huvudsakliga skillnaderna mellan den underliggande detaljplanen och denna detaljplan redovisas i tabellen nedan

	Ny detaljplan	Underliggande plan	Konsekvenser
Vägar	Genomfart tillåts mellan områden genom viss bebyggelse	Genomfartsled drogs mittemellan den nya detaljplanben och bebyggelsen sydöst om den nya detaljplanen	Viss genomfartstrafik kommer att förekomma genom bebyggda områden. I gengäld kommer redan belastade korsningar att klara av den nya trafiken som genereras genom denna detaljplan
Byggnadsvolymer	Den maximala bruttoarean på byggnader inom planområdet är ca 25 000 m ²	Den sammanlagda maximala bruttoarean på byggnader inom planområdet var ca 18 200 m ² . Utöver detta tillåts garagebyggnader	Den sammanlagde byggnadsvolymen tillåts vara större i och med denna plan
Byggnadshöjder	Den maximala byggnadshöjden tillåts vara 8,2 meter i två plan för ny bebyggelse	Byggnader tillåts i två till fyra plan. Ingen högsta höjd på byggnaderna angavs	Den nya detaljplanen ger bättre förutsättningar för en mer harmonisk och mindre voluminös bebyggelse
Antal lägenheter	I de fall vissa delar av planområdet bebyggs med radhus finns det förutsättning för max ca 76 lägenheter	Den underliggande detaljplanen medgav ca 175 lägenheter	Planområdet och dess omgivning utsätts för en mindre belastning då färre personer tillåts inom ett och samma område
Naturområden	Naturområden lokaliseras till låglänta partier med hög förekomst av stenmurar	Naturområden lokaliseras till låglänta områden	Stenmurar ges större möjlighet att bevaras och framträda i naturlig miljö



Dnr 2007BN701

Ingmar Lönngrén
Stadsarkitekt

Christian Blomberg
Planchef