

Bygg- och miljöförvaltningen
Andree Dage

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

1.99a

Ändring av detaljplan för bebyggelse i Kristinelund Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad i oktober 2017

Antagande 2017-11-22

Laga kraft 2018-05-24



Planområdet

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

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

Telefon	Tele
Nat 0173-860 00	Nat
Int +46 173 860 00	Int
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

Denna planbeskrivning hör till en detaljplaneändring av detaljplan 0382-P12/4. Detta avsnitt ska läsas tillsammans med den ursprungliga planbeskrivningen för området från 2012 som redovisas nedan. Intentionerna är desamma som i den ursprungliga planen men just bestämmelserna om takvinklar utgår och ett antal förtydliganden i plankartan har gjorts. Övriga avvägningar gäller enligt tidigare antagen detaljplan.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan ska ge en samlad bild av mark- och vattenanvändningen 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 markägarna och samhället utan också markägarna 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.

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

Processen

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplanen har varit ute på samråd mellan 14 juni 2017 till 28 juni 2017 och granskning mellan 20 september 2017 till 4 oktober 2017 där berörda myndigheter, organisationer, allmänheten och sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inkomna synpunkter från samrådsskedet och granskningskedet har tillsammans bemötts i granskningsutlåtandet. Detaljplanen befinner sig just nu i antagandeskedet och om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter tre veckor. Det är bygg- och miljönämnden som antar detaljplanen.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning (+ tidigare planbeskrivningen som vann laga kraft 2012-05-21)
- Genomförandebeskrivning (vann laga kraft 2012-05-21)
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att inom planområdet ta bort takvinkelbestämmelserna. Även ett antal förtydliganden har gjorts i plankartan. Den underliggande planens huvudsyfte ändras inte.

Bakgrund till ändringen

Det finns en efterfrågan på att bygga i området men inte enligt de gällande takvinkelbestämmelserna vilket medför att takvinkelbestämmelserna hindrar en bebyggelseutveckling. De befintliga takvinkelbestämmelserna på 40-50 grader anses alltför specifika för att vara lämpliga. Takvinklar kommer istället att prövas i bygglovsskedet. I samband med denna ändring har även ett antal förtydliganden i plankartan gjorts för att öka läsbarheten. Ändringarna är i enlighet med planens syfte. Då detaljplanen är under löpande genomförandetid kommer inga större förändringar att göras.

Ändringar i plankarta

De ändringar som har gjorts i plankartan listas nedan. Den ursprungliga plankartan finns bifogad till denna planbeskrivning. Den ursprungliga kartan är gjord i kordinatsystemet RT90, vilket medför att den ändrade plankartan också är gjord i samma kordinatsystem.

- Samtliga takvinkelbestämmelser har tagits bort.
- Plankartan har en ny grundkarta.
- I den ursprungliga plankartan har symbolen för totalhöjd använts, men i teckenförklaringen till planbestämmelserna beskrivs symbolen som nockhöjd. Symbolen i plankartan har därför ändrats till nockhöjd.
- I teckenförklaringen till planbestämmelserna fanns symbolen för högsta byggnadshöjd i meter angiven men ingen symbol fanns angiven på plankartan. Symbolen för högsta byggnadshöjd i meter har därför tagits bort.
- Planbestämmelserna n_1 och n_2 i den underliggande detaljplanen bedöms som otydliga då de är motstridiga. Dessa planbestämmelser har därför tagits bort i denna ändring av detaljplanen. De berörda områdena regleras efter ändringen i plankartan enbart som naturmark.
- Bestämmelserna v_5 och n_4 reglerar båda att "vård och omsorgsboende skall utformas med minst en innegård som ska vara tillgänglig för äldre". Båda bestämmelserna angavs över samma område varför den ena, v_5 har tagits bort från plankartan.
- Bestämmelsen p_5 som reglerar DC området, vård och omsorgsboende, har tagits bort. Bestämmelsen reglerar att "byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna på illustrationskartan". Den har tagits bort då det är olämpligt att hänvisa till andra dokument i plankartan.
- De tidigare bestämmelserna n_3 , n_4 och a_8 har nu fått ändrad beteckning till n_1 , n_2 , och a_1 för att planbestämmelserna ska anges i systematisk ordning.
- I två användningsområden för bostäder var det otydligt hur egenskapsbestämmelserna skulle tolkas. I ett område i östra delen av planområdet fanns exempelvis egenskapsbestämmelser som reglerar bebyggelse angivna på samma ställe där det låg ett byggförbud (så kallad prickmark). Byggrätten har nu fördelats lika över vardera sida om prickmarken,

e₁ 510, tillsammans med lika egenskapsbestämmelser för våningsantal och nockhöjd. I ett annat område i västra delen av planområdet angavs tidigare två olika egenskapsbestämmelser för att reglera våningsantal. Båda medgav två våningar varför den ena av dessa har tagits bort. Byggrätten har dessutom fördelats lika till e₁ 510 på vardera sida om prickmarken för underjordiska ledningar, betecknat med ett "u", då den ena delen inte är reglerad med någon egenskapsbestämmelse. Våningstantal och höjdbestämmelserna är desamma i de båda delarna av området.

- De bestämmelsetexter som skymde övrig information i plankartan har flyttats inom området så att plankartan blivit mer läsbar.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget i västra delen av Östhammar, ca 750 meter från centrum, och omfattar ca 10 ha mark. Det gränsar till Kristinelundsskolan, gamla lasarettet och nya vattentornet.



Flygfoto över planområdet

Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet är till största delen obebyggt. Ett vårdboende finns dock i norra delen av planområdet och en del av vägnätet har uppförts. En dagvattendamm har också anlagts och några fastigheter har styckats av.

Gammelbyn 1:70, 76:1, 76:2, 1:144, 1:145, 1:146, 1:147 ägs av Östhammars kommun.
Gammelbyn 4:93 och 4:94 ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 2016 anges området som befintligt planlagt område. Vidare anges att Östhammar ska ges möjlighet att utvecklas med fler bostäder. Eftersom förändringen av området endast innebär att takvinkelbestämmelserna tas bort tillsammans med förtydliganden i plankartan och det huvudsakliga syftet med områdets användning är detsamma bedöms detaljplanen vara förenlig med gällande översiktsplan.

Riksintressen

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4§ Miljöbalken. Med hänsyn till riksintresset får fritidsbebyggelse endast tillkomma i form av kompletteringar till redan befintlig bebyggelse. Eftersom ändringen av detaljplanen berör permanentbostäder i tätorten Östhammar bedöms förslaget som förenligt med riksintresset.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2017-03-08 beslut (Dnr 2017BMN162, § 10) om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med standardförfarande utan planprogram.

BEHOVSBEDÖMNING

Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen ska utformas så att dess genomförande inte leder till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Behovsbedömning och ställningstagande

Kommunen har tagit fram en checklista för behovsbedömning. Enligt checklistan anses inte genomförandet av den ändrade detaljplanen påvisa någon negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Kommunens bedömning är sammanfattningsvis att den ändrade planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. Planen kommer därför att hanteras utan en miljöbedömningsprocess. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken kommer därför inte att upprättas. Länsstyrelsen i Uppsala har i samråd av behovsbedömningen gjort en liknande bedömning.

Administrativa frågor

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan dock komma att ändras om nya frågor skulle uppstå.

Planuppdrag	Februari 2017
Beslut om samråd	Juni 2017
Samråd	Juni 2017
Beslut om granskning	Augusti 2017
Granskning	September/oktober 2017
Beslut om antagande	November 2017
Laga kraft	December 2017

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Den tidigare planens genomförandetid är på 15 år från det datum då den vann laga kraft (2012-05-21). Enligt PBL 2010:900 4 kap 22 § ska ingen genomförandetid gälla eller bestämmas för en sådan fråga som innebär upphävande av en detaljplanebestämmelse såsom i detta fall takvinkelbestämmelserna. Genomförandetiden avslutas således 2027-05-21.

Ekonomiska frågor

Marken som berörs av planändringen ägs av kommunen och där ansvarar kommunen för samt be-
kostar planarbetet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genom att ta bort takvinkelbestämmelserna på 40-50 grader så möjliggör det för att bebyggelse med annan takvinkel kan uppföras. Detaljplanen blir mer flexibel inför bebyggelsens takkonstruktion. Övriga ändringar syftar till att öka läsbarheten av plankartan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Andree Dage, Planarkitekt

Torsten Blomé, Mark-och exploateringssamordnare

Charlotte Köhler
Bygg- och miljöchef

Andree Dage
Planarkitekt

URSPRUNGLIGA PLANKARTAN OCH PLANBESKRIVNINGEN

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bebyggelse i Kristinelund

Fastigheterna Gammelbyn 1:70 och 76:1 mfl.
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad	2011-08-01
Reviderad	2011-12-23
Godkänd av SBN	2012-02-01
Antagen av KF	2012-04-17
Laga kraft	2012-05-21



Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande efter utställning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Planen genomförs i enlighet med bestämmelser i PBL 1987:10

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 bebyggelsens utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

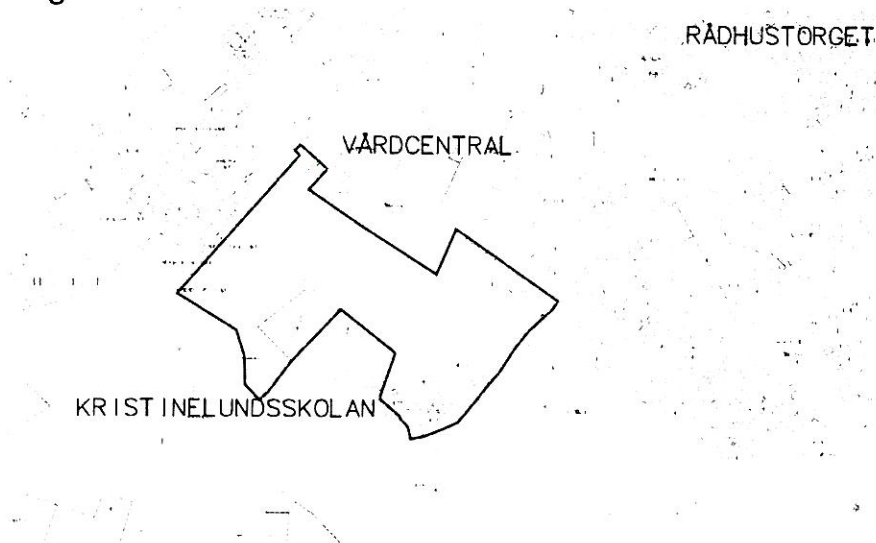
Denna detaljplan berör i huvudsak ett område som idag utgörs av ett skogsområde med gång- och cykelvägar. För huvuddelen av området finns idag ingen gällande detaljplan. Planområdet sträcker sig dock in i del av ett antal omkringliggande planer, främst där infarter planeras i området.

Syftet med planen är att skapa möjlighet för vård- och omsorgsboende samt trygghetsboenden. Boenden som inom Östhammar måste utvecklas för att uppfylla framtidens behov av kvantitet och krav på kvalitet. Syftet med planen är också att bevara en stor del av skogsområdet så att det även fortsättningsvis kan utnyttjas av Kristinelundsskolan, vård- och omsorgsboendet samt kommunens invånare.

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 är beläget i tätortens västra delar mellan Östhammars vårdcentral och Kristinelundsskolan och utgör en yta på ca 10 hektar. Motiv till planområdets avgränsning utgörs av vård- och omsorgsboendet och trygghetsboendernas omfattning. Inom planområdet har även del av fastigheten Östhammar 7:14 innefattats. Detta mot bakgrund av överenskommen markreglering mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gammelbyn 4:93.

Markägförhållanden

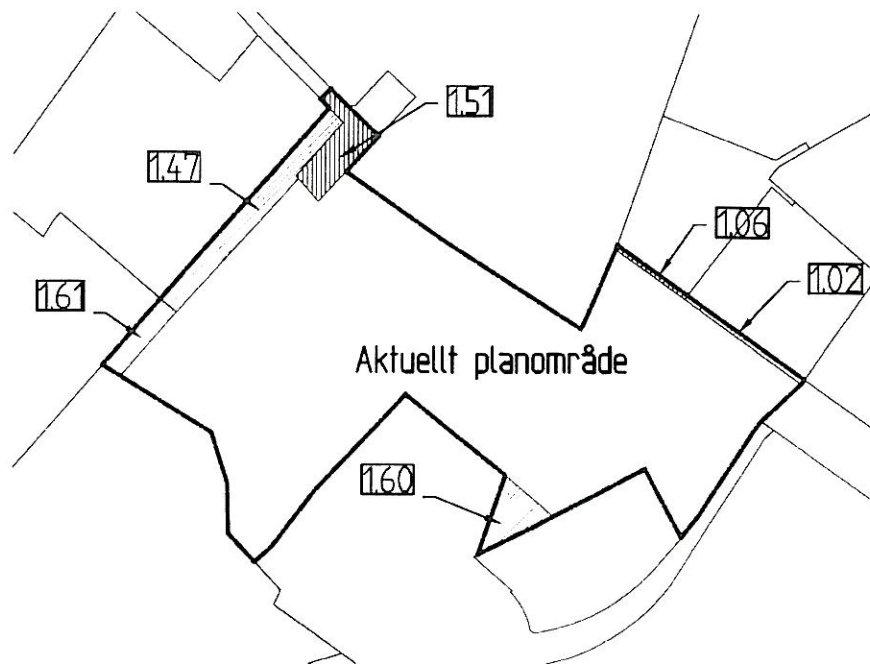
Fastigheter som berörs av detaljplanen är del av Gammelbyn 1:70, Gammelbyn 4:93, 4:94 och 76:1 samt del av Östhammar 7:14.

Gammelbyn 4:93 och 4:94 ägs privat. Övriga fastigheter ägs av Östhammars kommun.

Planförhållanden

Six befintliga detaljplaner berörs av förslaget till detaljplan. Endast delar av planerna del vilket innebär att de till stora delar kommer att fortsätta gälla.

Planer som berörs är del av 1.02, 1.06, 1.47, 1.51, 1.60 och 1.61. Berörda delar av gällande detaljplaner kommer att upphävas



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Östhammars kommun antogs den 10 juni 2003. I översiktsplanen anges att området både kan användas för bostäder och arbetsplatser. Viktigt är att vårdcentralens expansionsbehov beaktas och att det grönområde som finns norr om Kristinelundsskolan bevaras.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen i Östhammars kommun gav 2009-05-26 Socialnämnden, Samhällsbyggnadsnämnden (dåvarande Byggnadsnämnden) och Tekniska nämnden i uppdrag att påbörja planering och lämna förslag på ett varierat antal bostäder för äldre i Östhammars tätort.

Samhällsbyggnadsnämnden (dåvarande Byggnadsnämnden) fattade 2010-05-26 beslut om att detaljplan skulle upprättas. Planen skulle genomföras med normalt planförfarande och programsamråd enligt bestämmelserna i PBL 1987:10.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2011-06-27 beslut om att samråd skulle tas för aktuellt planförslag.

Befintlig bebyggelse

Motivet till planområdets avgränsning är det antal bostäder som planeras samt att tillfarter planeras mot Edsvägen i nordväst och mot Kyrkogatan i öster. Programområdet ansluts även mot planområdet för Marieberg norra i sydväst.

Inom och i direkt anslutning till planområdet utgörs bebyggelsen i huvudsak av vårdcentrum i norr, gruppboende i nordväst, Kristinelundsskolan i söder, villaområde i öster och lite längre västerut ligger ett antal flerbostadshus. Viktig är förbindelsen till vårdcentrum.



Vårdcentrum



Kristinelundsskolan



Villabebyggelse

Naturmiljö

Mark och vegetation

I princip hela programområdet utgörs av en skogsbevuxen bergplatå. I den södra delen finns skogsgläntor runt platsen för ett bryggeri. I norr finns rester av gammal ängsmark som öppen terräng sydväst om vattentornet.

Topografin inom området är relativt flack, med ett något högre parti centralt som sedan sluttar från nordväst ned mot sydväst och sydost med ca 5m.



Illustration av utbredning vegetationstyper

Vegetationen består centralt i söder av ett barmarksparti med större granar och tallar. I öster och väster utgörs vegetationen av tätare skog/sly med partier av svårtillgänglig tät vegetation. Skogen som ansluter mot Kristinelundsskolan nyttjas idag för lek och närrecreation för skolans elever och har därför i kommunens översiktsplan utpekats som ett grönområde att bevara. Ett öppet område i planområdets västra del används idag som plats för spontan idrott/lek av boende i flerbostadsområdet nordväst om planområdet.

I området finns ett hägnadssystem i form av stenmurar som historiskt har avgränsat åker från hag- och ängsmarker. Stenmurarna som omgärdade de små åkerytorna utestängde boskapen från odlingsmarken och delade upp marken mellan inägo- och utmark. Idag utgör murarna gräns mellan olika florum, speciellt tydligt är detta i ett triangulärt område omgärdat av stenmurar centralt placerat i planområdet där marken är mer fuktig med högt gräs och tät slyskog tydligt åtskiljbar från barmarken med gles tallskog utanför murarna.



Stenmur



Stenmur och blandskog



Barmark och tallskog

Området genomkorsas av ett antal diken. Ytvatten sjunker normalt ner i mulljord, fyllning och vegetationsskikt och infiltrerar i marken. Vid över-skott, exempelvis i samband med kraftigare regn eller snösmältning sker ytaavrinning via diken samt i terrängens lutningsriktning.

Geotekniska förhållanden

Den primära undergrunden utgörs till största del överst av vegetations-täcke och mulljord, lokalt förekommer dock områden med sekundärt utfyllt jord. Under mulljord/fyllning följer huvudsakligen friktionsjord som stoppas i block, berg eller fast lagrad friktionsjord. Som underlag för detaljplanen är en översiktlig geoteknisk undersökning framtagen av Bjerring daterad 2005-11-16. Den geotekniska undersökningen visar att undergrunden har tillräckligt god bärighet för att grundläggning skall kunna ske på frostfri nivå direkt i mark. I samband med mer detaljerad projektering ska erforderliga geotekniska undersökningar utföras.

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljö

Inom området finns inga utpekade kulturvärden. Stenmurarna i området kan vara biotopskyddade.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4:4.

Service

Huvuddelen av ortens service i form av offentlig och kommersiell service nås inom 500-800 meter från programområdet. Även inom området kan viss service utvecklas, då främst för äldreomsorgens räkning.

Kommunikationer

I dagsläget finns ingen kollektivtrafikförbindelse till området. Befintliga kollektivtrafikförbindelser omger området längsmed Gamlebygatan, Klockstapelsgatan och Albrektsgatan och nås främst genom resecentrum vid Pålkällan, ca 500 meter nordöst från området.

Planområdet nås från nordöst via Kyrkogatan och nordväst via Edsvägen. Det finns i dagsläget ingen vägförbindelse mellan Kyrkogatan och Edsvägen.

Genom planområdet går idag ett antal gång- och cykelvägar. Fastigheten 4:94 angränsar till planområdet och nås i dagsläget via en gång- och cykelväg som utgår från Edsvägen med dragning inom planområdet. Fastigheten 4:93 inom planområdet nås från Kyrkogatan.

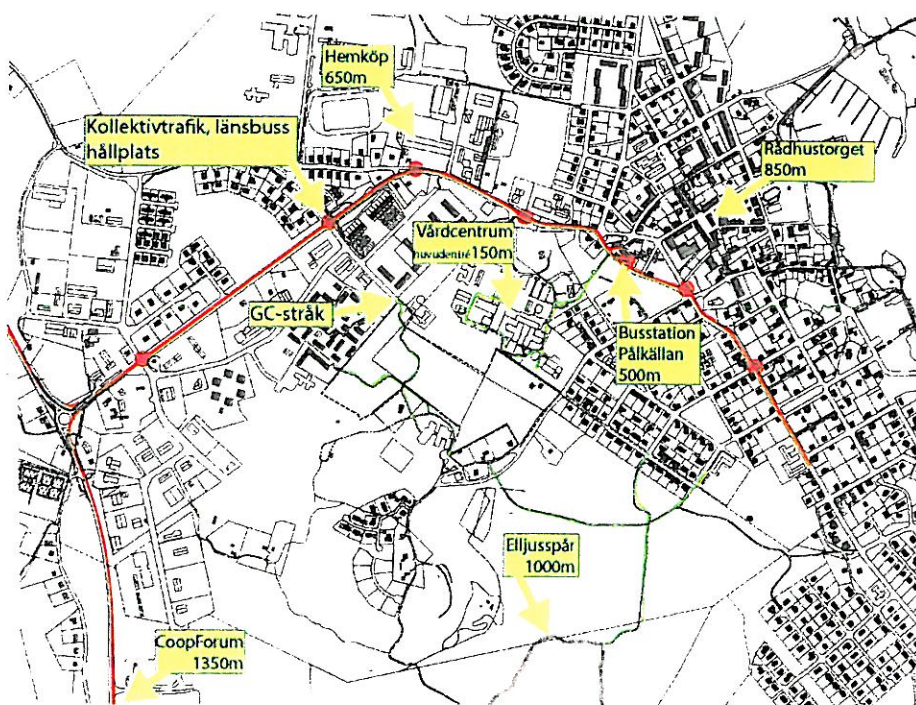


Illustration gällande avstånd till kollektivtrafik, service, stadskärna och rekreationsområde

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

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

Miljöbedömning av planer och program

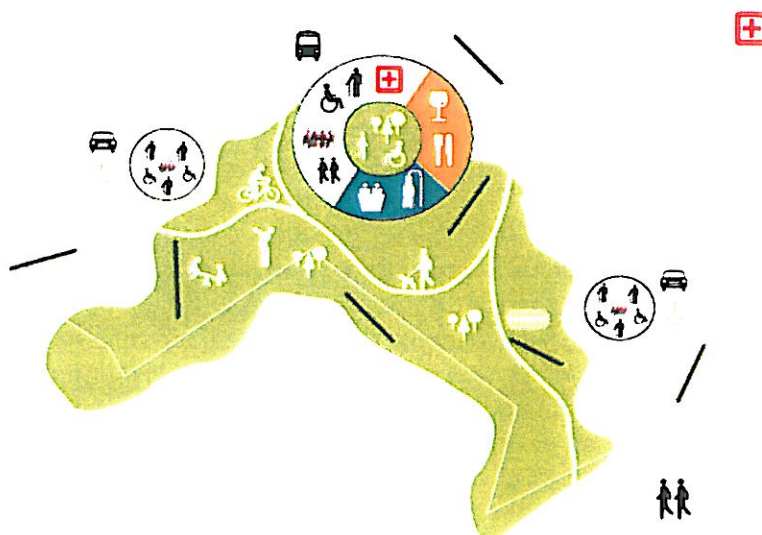
Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden genomförde en behovsbedömning i anslutning till programsamrådet. I samband med detta beslutades att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Denna uppfattning bekräftades i samband med programsamrådet av Länsstyrelsen i Uppsala län i deras yttrande daterat 2010-07-05

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Ny detaljplan

Planens syfte är att skapa förutsättningar för ett attraktivt område med varierade boendeformer för främst äldre. Stor hänsyn skall tas till befintlig skogsmark och det gamla hägnadssystemet som i möjligaste mån skall bevaras. Planområdet har stark koppling till Vårdcentrum och god närhet till stadskärna i norr samt natur och rekreationsområde i sydost. Planen syftar även till att genom nya gc-stråk binda ihop området med ovanstående och göra bevarad skogsmark tillgänglig med särskild vikt på seniorens behov.



Konceptdiagram av områdets funktioner och placering

Planen medger ett antal byggrätter dels för ett nytt vård- och omsorgsboende samt för trygghetsbostäder/vanliga bostäder. Samtliga mark/hissanslutna 1-planslägenheter ska vara utformade efter seniors krav och behov. Särskild hänsyn ska tas till god tillgänglighet i badrum, sovrum och passager inom och utanför lägenheten.

Kvartersmark

Inom planområdet finns två befintliga bostadsfastigheter, Gammelbyn 4:93 och 4:94. Fastigheten Gammelbyn 4:93 medtas i planområdet då del av Fastigheten Östhammar 7:14, enligt beslut hos Kommunstyrelsen 20010-11-06, ska överföras till Gammelbyn 4:93. Fastigheten är idag inte planlagd varför hela fastigheten ska bedömas i samband med den nu föreslagna utvecklingen.

Fastigheten Gammelbyn 4:94 medtas i planen då planförslaget inverkar på fastighetens befintliga infart som sträcker sig gång- och cykelvägar i området. Fastighetens infart föreslås flyttas till ett sydligare läge.

De båda fastigheterna är relativt stora, ca 6500 respektive 10 000 kvadratmeter. Den maximala byggrätten per fastighet regleras därför till 8 5 av fastighetsarean. Genom detta kommer också områdets relativt öppna skogskaraktär att kunna bevaras vid eventuella framtida avstyckningar.

Bebyggelse

Planområdets bebyggelse är anpassad i skala till omkringliggande bebyggelse. Byggnadernas placering samt utemiljö organiseras så att området öppnar sig mot och förbinds med det centrala grönområdet och den kringliggande bebyggelsen. Gemensamt för all bebyggelse är en småskalig och modern samtida arkitektur. Tak utgörs huvudsakligen av sadeltak. Material- och kulörval anpassas till skogslandskapet/naturen och byggnadsdetaljer gestaltas med omsorg.

Planområdet rymmer ca 130 bostäder varav ca 60 bostäder utgörs av s.k vård- och omsorgsboende och resterande av "trygghetsboende/vanligt boende". En uppblandning av boendeformerna i planområdet är önskvärd. Vård- och omsorgsboendet är centralt placerat i området med nära koppling till Vårdcentrum i norr och skogen i söder. I direkt anslutning till väster och öster om vård och omsorgsboendet placeras ett antal trygghetsboenden som formar en tydlig inramning mot det gemensamma skogsrummet och bildar en naturlig övergång till de närliggande villaområdena. Gemensamt för trygghetsboendena är att de ska utformas på ett sådant sätt att de går att inordna både större och mindre lägenheter i grupper om hus. Upplåtelseform kan variera och kan vara hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter eller andra varianter.

Planen reglerar placering av transformatorstation samt återvinningsstationer. Transformatorhus och återvinningsstationer anpassas till övrig bebyggelse i material- och färgval och får uppföras med en totalhöjd som mest 3,5 meter över den omkringliggande marknivån. Behöver man placera ytterligare förrådshus inom planområdet bör dessa följa samma krav på utförande som övrig föreslagen bebyggelse.

Vård- och omsorgsboende

Vård och omsorgsboendet inrymmer sex vårdavdelningar med totalt 60 boendelägenheter och uppförs i två plan. Bruttoarean är beräknad till ca 5500 kvm beroende på boendelägenheternas och biytornas storlek och omfattning. Byggnaden innehåller förutom boendelägenheter och gemensamhetsutrymmen i respektive vårdavdelning, en gemensam entré, en restaurang samt lokaler för externa "vårdaktörer" så som kiropraktik, massage, fot- och hårvård som även skall kunna nyttjas av boenden omkring. Det är önskvärt att restaurangen även skall kunna hyras ut och bör därför utrustas med en alternativ entré.

Byggnaden är placerad "i skogen" och längs med den nya vägdragningen. Huvudentrén är väl synlig från den nya vägkorsningen, Edsvägen och den nya lokalgatan. Kontakt med den omgivande bebyggelsen, utblickar mot

natur/skogsmark och gaturum ska inarbetas i arkitekturen och landskapsplaneringen. Byggnaden angränsar direkt till skogen varför inga trädgårdar föreslås i direkt anslutning till byggnaden, avgränsande staket eller buskar kan anläggas. Entréplatsen är välkomnande med genomtänkt utformning för den seniores behov av sittplatser och tillgänglighet. Skogen med fullvuxna träd bevaras i största möjligaste mån även på framsidan mot gatan. Ytskiktet skiljer sig tydligt från gata och runt bevarade träd formas öar av gräs/befintlig markvegetation.



Illustration av Vård och omsorgsboendet och den väl synliga entrén från gatan

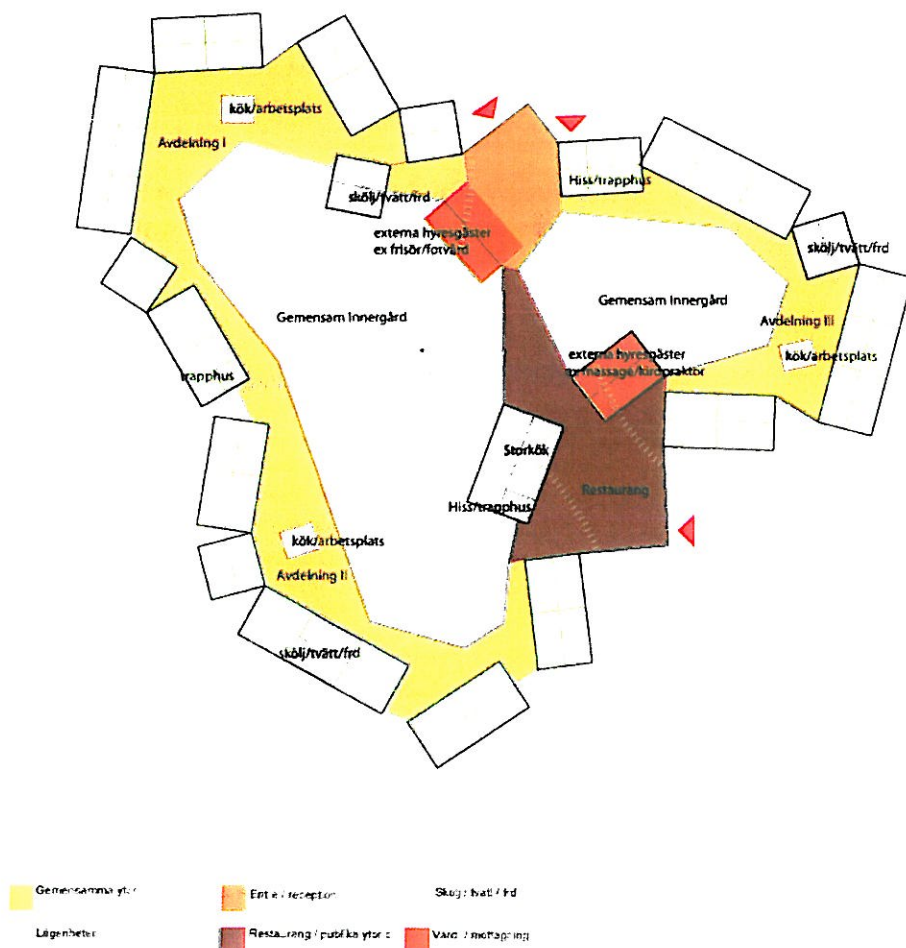
Den stora byggnadsvolymen är uppbruten i mindre enheter för att anpassas till skalan hos omkringliggande bebyggelse. Gestaltningssmässigt består byggnaden av ett flertal mindre sadeltakshus fritt ställda mot varandra i utkanten av två stora innergårdar. Husen är putsade i dov natur kulör med takmaterial i enhetlig kulör. I anslutning till vård- och omsorgsboendet utreds möjligheten att anlägga *sinnenas trädgård*.



Fågelperspektiv över Vård och omsorgsboendet

Gårdarna ger möjlighet för de boende att fritt kunna röra sig utomhus utan hjälp av personal. Innergårdarnas storlek bestäms av att befintlig skogsmark med större tallar/träd skall kunna bevaras. En låg volym med "platt" tak binder samman sadeltakshusen med varandra och vänder sig in mot gårdarna. Den låga volymen har sedumtak och är mycket uppglasad mot innergårdarna. Programmässigt innehåller sadeltakshusen främst boendelägenheter och den låga volymen gemensamhetsutrymmen. Konstruktivt kan sadeltakshusen med fördel vara repetitiva moduler med den låga volymen bör utformas platsspecifik. Planbestämmelserna har dock anpassas för att samma moduler ska kunna användas i alla typboenden.

Boendelägenheten består av ett sovrum, ett vardagsrum med en liten köksfunktion samt förråds möjlighet och ett större badrum. Önskvärt är möjligheten till alternativa sängplaceringar och låga fönsterbröstningar för att även i sängläge kunna blicka ut. Ett antal lägenheter planeras också med flexibla ytor, vilket möjliggör gemensamt boende.



Bostäderna ligger längs ett gemensamt rum som utformats med varierande mått och med möjlighet att skapa zoner av avskildhet framför bostaden och zoner för gemensamt bruk såsom matsal, beredningskök och vardagsrum. Det gemensamma rummet kan ses som ett invändigt gaturum som vänder sig uppglasat mot innergården. Vårdavdelningarna rymmer även tvätt, skölj och förråd.

Trygghetsbostäder

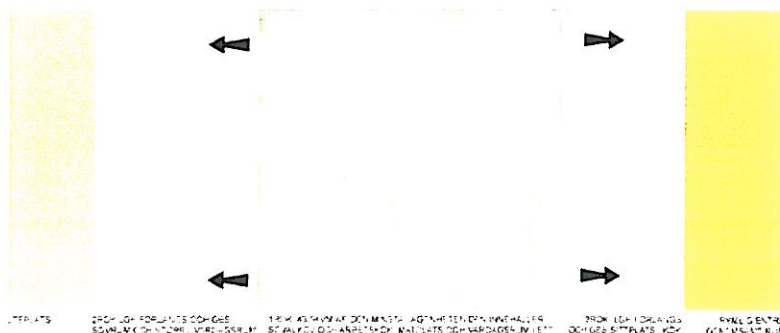
Planen föreslår två typer av trygghetsboenden - "vid skogen" och - "med trädgård". Trygghetsboendet är ett slags kollektivt boende, utformat efter seniorens behov som syftar till att förenkla vardagen och skapa närhet till de närmaste grannarna.

Trygghetsboendet består av ett antal privata lägenheter som adderas till ett gemensamt allrum med kollektiva funktioner såsom sittplatser/frd och kök. Trygghetsboendet har en gemensam huvudentré där det finns plats för postfack, uppställning av rullator och andra hjälpmedel, eventuellt grovkök för trädgårdsarbete/tvätt/rengöring.



Konceptsektion av funktionerna inom trygghetsboendet

Viktigt för trygghetsbostäderna är närheten till bilen, därför är parkeringsplatser anordnade så nära som möjligt till den gemensamma entrén för trygghetsbostaden. En lägenhetsmodul på 1 rok utgör minimibasen för trygghetsboendet – denna enhet kan sedan varieras i storlek upp till 3 rok. Alla bostäder är markbundna och har tillgång till egen uteplats och gemensam trädgård.

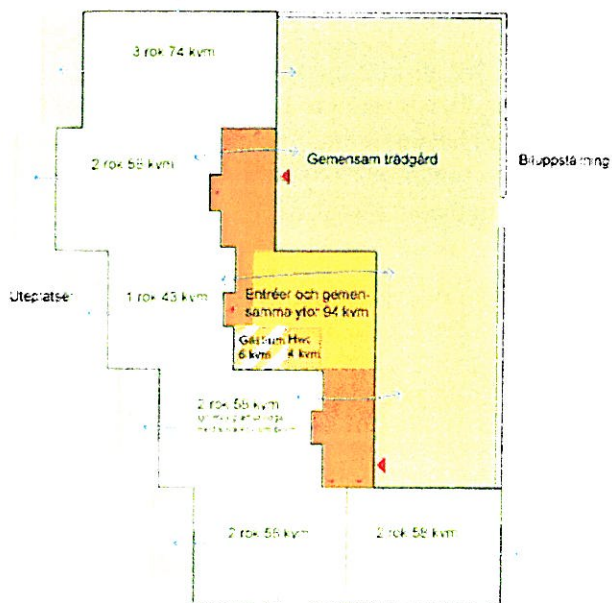


Princip layout av baslägenhet och hur denna dels kan utökas till att bli större samt dess koppling till gemensamma utrymmen och uteplats.

”Trygghetsboenden vid skogen” är placerade vid kanten av det centrala skogsområdet och längs med de nya gatusträckningarna i öster och väster. Gestaltningmässigt är varje trygghetsboende uppbyggt av adderade sadeltaksvolymer förskjutna till varandra som bildar en gemensam länga. Gavlarna riktar sig mot skogen/gatan och ramar tydligt in naturområdet. Byggnadens uppbrutna form minimerar upplevelsen av byggnadens storlek och anpassas i skala till omkringliggande villabebyggelse. Naturliga fasadmateriäl som puts och trä i mustiga jordfärger ger karaktär åt byggnaderna.

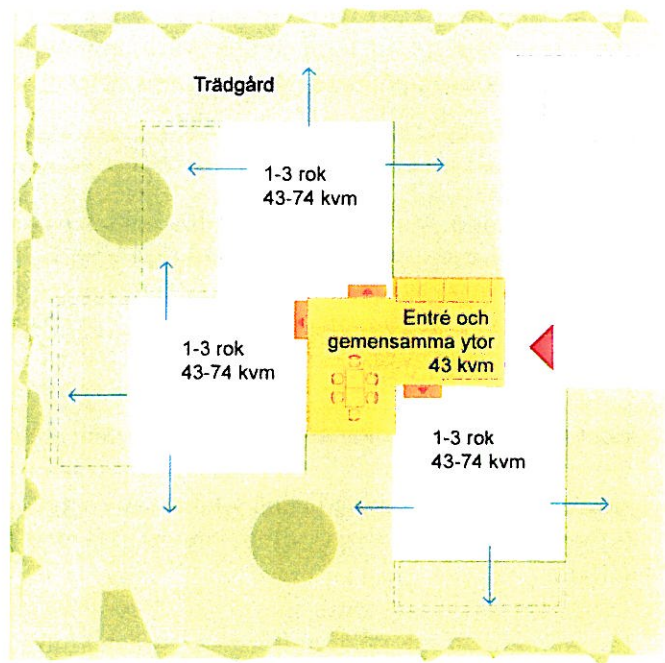


Illustration av "trygghetsboende vid skogen" sett från skogen.



Princip layout av "trygghetsboende vid skogen"

Programmässigt består den radhusliknande volymen, "trygghetsboenden vid skog" av 6 stycken lägenheter i varierande storlek samlade kring ett gemensamt allrum. Byggnaden är placerad i bakkant av tomten för att ge plats åt gemensam trädgård som är inhägnad av en låg mur och parkering närmast gata. Lägenheterna är utrustade med enskilda uteplatser i form av trädäck mot skogssidan. I övrigt möter byggnaden skogen och de fullvuxna tallarna står nära in på husknuten. Skogen med dess fullvuxna träd möter lokalgatan i största möjligaste mån.



Princip layout av trygghetsboende med trädgård

"Trygghetsboenden med trädgård" utgår från ett mindre antal, 3 st, lägenheter grupperade kring ett gemensamt allrum/entré. Gestaltningmässigt består trygghetsboendet av 3 små sadeltakshus sammanbundna av en lägre del med "platt tak" som rymmer de gemensamma utrymmena. Liksom vård och omsorgsboende utformas den låga volymen med sedumtak. Gavarna är riktade mot enskilda uteplatser med liten täppa placerade i en större trädgård som sköts gemensamt av de boende i husen.

Tekniska anläggningar

I planområdet föreslås ett antal områden för tekniska anläggningar. Inom dessa kan transformatorstationer och vid behov även avloppspumpstationer lokaliseras.

Den luftledning som idag skär området föreslås placeras inom de föreslagna vägområdena. Av denna anledning har det i plankartan inte införts någon servitutsrätt för luftledningen. Det har heller inte bedömts vara nödvändigt att i samrådsskedet förlägga så kallade u-områden i kvartersmarken. Detta då vägområdena tillsammans med friluftsområdena bedömts vara av tillräcklig omfattning för en markförläggning av luftledningen. I planen har införts bestämmelse som reglerar att bebyggelse inte

får komma till stånd innan luftledningen marförlagts. Denna bestämmelse gäller endast de delar av planområdet genom vilka luftledningen skär.

Allmän plats

Stor del av planområdet utgörs av allmän platsmark. Med allmän platsmark menas sådan mark som är tillgänglig för allmänheten och till sådan mark hör generellt sett ingen rätt att uppföra byggnader. Det är kommunen som kommer att ha huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken vilket innebär att det är kommunen som normalt sett sköter och drifthåller områdena. Viktigt för förslaget har varit att naturmarken som utgör en del av områdets stora potential skall bevaras och att den blir lätt tillgänglig för allmänheten och de boende i området.

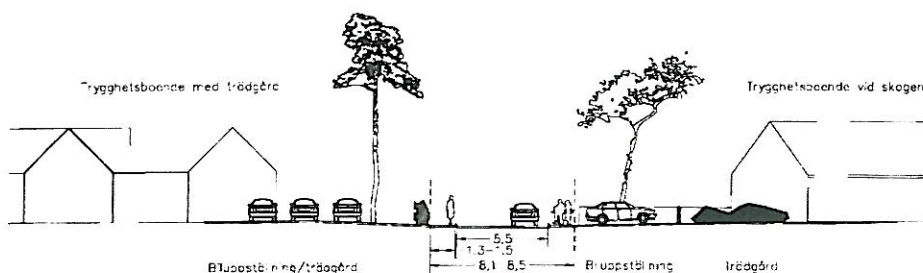
Bilvägar

Ny vägdragning knyter ihop bostadsområden öster respektive väster om det planlagda området och bidrar till att förstärka områdets centrala placering. Trafiken in och ut ur området leds huvudsakligen via två tillfarter. I nordväst ansluts området mot Edsvägen vid Ulrikeberg och i den östra delen mot Kyrkogatan.

Edsvägen och Kyrkogatan sammanbinds med en ny vägdragning och för att säkerställa låg hastighet föreslås denna genomfartsgata bli upphöjd, avsmalnad och försedd med annat ytskikt än övrigt vägområde. Vägen bör utformas som en gårdsgata eller som en gata med biltrafik på fotgängarnas villkor.

En ny vägdragning i planområdets västra del möjliggör anslutning till detaljplanlagt område i sydväst, *Marieberg Norra*. Vid fullutbyggnad av detta planområde innebär det i framtiden att området får en tredje tillfartsväg från sydväst. Det kan dock vara väsentligt att redan från början ansluta området i sydväst då anslutning till viss kommersiell service sker via Marieberg Norra.

Fastigheten 4:94 som angränsar till planområdet kommer att nås via en lokalgata från väster. Lokalgatan kan även nyttjas som infart till vård- och omsorgsboendet. Vid fullt utbyggt område kan fastigheten 4:94 nås både från söder och norr i och med den föreslagna vägdragningen i detaljplanen från Marieberg Norra.



Principsektion lokalgata vid trygghetsboende

Upplevelsen av området skall generellt vara mycket natur och grönska. Gaturummet vid trygghetsbostäderna utformas som en intim trädgårdsgata med uppväxta häckar och grönska längs med avskiljande murar runt trädgårdar. Utmed lokalgatan vid vård- och omsorgsboendet placeras angöringsplatser. För att minska genomfartstrafiken genom området utformas en avstigningszon vid vård- och omsorgsboendet entré så att det ges möjlighet att vända. Eventuell framtida kollektivtrafik förbindelse skall beaktas vid utformning av genomfartsgatan längs med vård och omsorgsboendet.

Parkering

Parkering för vård och omsorgsboendet anordnas till väster om och i direkt anslutning till byggnaden. Parkeringsbehovet beräknas till 0,5 parkeringsplats per boende. I detta har medräknats behovet av besöks- och arbetsparkeringar. Utformning av parkering en tar hänsyn till omkringliggande naturmark och integrerar till största möjligaste mån fullvuxna träd. Markbeläggning och planering av grönska gör att parkeringen smälter väl in i skogen.

Övrig parkering sker inom kvartersmark och anordnas på den egna tomten till friliggande respektive ej friliggande bebyggelse. För trygghetsboende beräknas 1 parkeringsplats per lägenhet.

Kollektivtrafik

Planen förbereder för att kollektivtrafik/lokalbuss ansluter till vård- och omsorgsboendet i området varför hänsyn skall tas till detta vid gatutuformning. Vid fortsatt planering och utbyggnad av området bör kommunikationerna mot centrum särskilt beaktas.

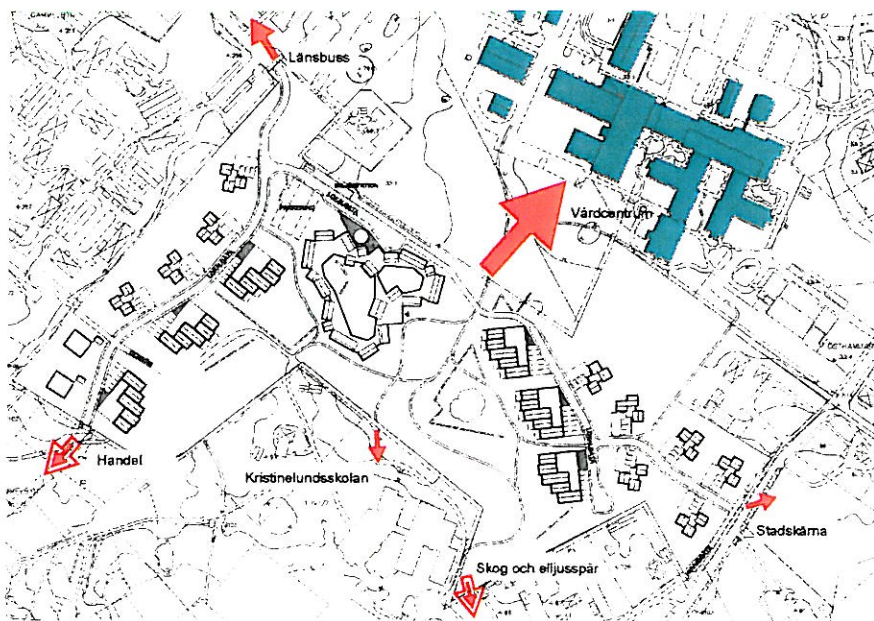


Illustration av hur vägdragning och gång/cykelvägar förbinder området med omgivningen

Gångvägar

Alla gångvägar i planområdet görs tillgängliga efter den seniores behov. Väsentligt är att gångvägar ansluter till vårdcentrum i norr samt till det ströv- och rekreationsområde som ligger söder om planområdet.

Naturmark/Grönytor

Befintlig naturmark utgör en del av områdets stora potential. Det stora skogsområdet i söder kommer därför fortsättningsvis fungera som strövområde för allmänheten och samtidigt utgöra ett viktigt och nära rekreationsområde för de boende inom området. Det är av stor vikt att naturmarkens karaktäristiska skog med större granar och tallar och ytor av barmark bevaras. Likaså skall de historiska hägnadssystem av stenmurar bevaras i största möjligaste mån. Föreslagen bebyggelse har därför i möjligaste mån integrerats i systemet av murar och hägnader. Större tallar, lövträd och granar samt markskikt med karaktäristisk vegetation inom området skall sparas. De större träden är värdefulla för den biologiska mångfalden just genom sin ålder och storlek. Utökad marklovsplikt gäller därför för schaktning inom naturmark, för rivning av stenmurar och för trädfällning av träd med ett större stamomfång än 45cm. Gärs ingrepp i murar ska samråd ske med Länsstyrelsen i Uppsala län då murarna kan vara biotopskyddade. Skogen skall göras tillgänglig och gallras ut med ett maximalt avstånd mellan träd på 7m.

För att säkerställa att de boende inom vård och omsorgsboendet ges samma möjlighet till att dels själva röra sig utomhus och samtidigt få tillgång till områdets kännetecknande skog, är vård- och omsorgsboendet utformat med två innergårdar så stora att stora träd med dess specifika markskikt och områdets historiska murar kan bevaras.

Lek

Centralt i naturområdet strax norr om Kristinelundskolan är en lekplats för barn i grundskoleålder placerad. Här samlas barnen för gemensam spontan lek med kojor och lianer i träden. Lekplatsen är främst utformad för pedagogisk lek i skog då närlekplats med sandlåda och gungor för de mindre barnen redan finns vid Kristinelundskolan.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i och i anslutning till planområdet. Vatten- och avloppsledningarna kommer troligen att placeras i lokalgatorna inom planområdet. Planen har därför inte försett med u-områden för dessa ledningar.

Värme

Miljömålen för Uppsala län anger att energianvändningen för uppvärmning ska baseras på metoder som hushåller med energin samt att användningen av fossila och ändliga energiformer ska minska till förmån för förnybara former.

Genom god isolering av husen och energieffektiv uppvärmningsform, företräddelsevis bergvärme, uppnås Boverkets riktlinjer för god energianvändning i bostäder. Riktvärdet är 100 kwh per år och kvadratmeter om byggnaderna värms upp på annat sätt än med elvärme. Om byggnaderna värms upp med elvärme sjunker den maximalt tillåtna förbrukningen till 55 kwh per år och kvadratmeter.

Oavsett uppvärmningsmetod bör hela samtliga bostäder och de gemensamhetsutrymmen, klara kravet på 55 kwh per år och kvadratmeter.

Dagvatten

Dagvatten från planerad bebyggelse omhändertas lokalt, flödesutjämnas och leds till en mindre dagvatten damm placerad innanför inhägnadssystemets stenmurar i naturområdets sydöstra del. Där inte detta är möjligt ansluts dagvattnet till kommunens ledningssystem i lokalgatusträckningarna. Lokalt omhändertagande av dagvattnet förordas i första hand.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". En gemensam avfallscentral planeras norr om den nya lokalgatan vid vård och omsorgsboendet.

Konsekvenser

Planförhållanden/Markägorförhållande

Mar kom idag inte är reglerad i detaljplan, idag allmänt tillgänglig, föreslås regleras som kvartersmark med möjlighet till enskilt ägande och allmän platsmark där kommunen är huvudman.

Den idag allmänt tillgängliga marken bevaras i de delar där den har bedömts fylla en särskilt viktig funktion.

Förändringen medför ingen påvisbar försämring av området.

Bebyggelse

Östhammars befolkning blir allt äldre och behovet av bostäder som är anpassade efter äldres behov är stadigt ökande. I Östhammar finns idag Solgården och Skärgården, två vård- och omsorgsboenden. Solgården uppfyller inte dagens krav på standard när det gäller tillgänglighet och våtutrymmen. Planen föreslår ett nytt vård- och omsorgsboende för 60 nya lgh vilket täcker kommunens närliggande behov. Planen föreslår även ett antal trygghetsboende, en boendeform där ett antal privata markbundna lägenheter delar på vissa gemensamma utrymmen. Planen föreslår en småskalig bebyggelse med modernt samtida uttryck anpassad i skala till omkringliggande bebyggelse. Planen föreslår placering av bebyggelsen främst i planområdets östra och västra del i anslutning till omgivande bebyggelse.

Sammantaget innebär vård- och omsorgsboendet en förbättring för Östhammar då man uppfyller kommunens närliggande behov. Placeringen av bebyggelsen innebär att idag åtskilda bostadsområden knyts ihop.

Naturmiljö

Planområdet består idag av naturmark, främst blandskog. Idag är delar av skogen så pass tät att det inte går att ta sig igenom den.

Planen beskriver naturmarken med dess skog och gamla hägnadssystem av stenmurar som en stor potential och föreslår att naturmarken görs tillgänglig för både de boende i området och för allmänheten. Skogen kommer därför att behöva gallras ur. De gamla hängena, stenmurarna, kommer i så stor utsträckning som möjligt bevaras. En del murar kommer dock att behöva tas bort för att åstadkomma bebyggelse. De kvarvarande murarna kommer dock att få en tydligare ny funktion i området då de nya etableringarna till viss del anpassats efter murarnas lägen, de blir i större utsträckning rumsskapande i utemiljön mot hur de fungerat nu.

Ingen negativ eller positiv påverkan på naturmiljön kan påvisas. Träd och murar bevaras i stor utsträckning. Utgallring möjliggör vistelse i skogen och murar har fått styra etableringar och har därmed blivit mer rumsskapande i utemiljön.

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljö

Inga registrerade riksintressen finns i området.

Sammantaget påvisas ingen negativ eller positiv påverkan på riksintresse.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

Sammantaget påvisas ingen negativ eller positiv påverkan på Kulturmiljön.

Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4:4. Bebyggelsen som föreslås utgör inte sådan bebyggelse som ifrågavarande lagstiftning reglerar.

Riskintresset för högexploaterad kust påverkas inte negativt av planförslaget.

Service

Serviceutbudet inom planområdet kommer öka marginellt med nya etableringar. Planen föreslår att restaurang och service som kiropraktor/massage/frisör och fotvård skall inrymmas i vård och omsorgsboendet. Detta kan nyttjas både av de boende inom området och av allmänheten och bildar ett positivt inslag i stadsbilden.

Servicen påverkas positivt av ifrågavarande detaljplan.

Kommunikationer

I planen föreslås ny vägdragning inom området. Den nya vägdragningen mellan Edsvägen och Kyrkogatan möjliggör genomfart i östvästlig riktning och bidrar till att förstärka områdets centrala läge. Planen förebereder för möjlig kollektivförbindelse till vård och omsorgsboendet. Parkering föreslås vid vård och omsorgsboendet, övrig parkering inom kvartersmark.

Sammantaget innebär trafikomläggningen förbättringar i kommunikationsnätet främst genom lokalgatan som binder ihop Edsvägen med Kyrkogatan.

Administrativa frågor

Fastighetsindelning

I de delar av planområdet som ägs kommunalt kan Östhammars kommun initiera ett antal fastighetsrättsliga åtgärder för att planen ska kunna genomföras.

För fastigheten 4:93 kan både Östhammars kommun och fastighetsägaren initiera en förrättning.

Planavgift

Planavgift ska tas ut vis bygglovsprövning.

Brandskydd

Brandskyddsdokumentation skall upprättas och godkännas i samband med bygglovsprövningen. Brandskyddsdokumentationen ska redovisa hur brandsäkerheten klaras inom planområdet.

Genomförandetid

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

Motivet till den långa genomförandetiden är den förväntat successiva utbyggnaden av området som kan komma att ske med olika huvudmän.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats i samarbete med Marge Arkitekter.



Christian Blomberg
planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för bebyggelse i Kristinelund

Fastigheterna Gammelbyn 1:70 och 76:1 m.fl.
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad	2011-08-01
Reviderad	2011-12-23
Godkänd av SBN	2012-02-01
Antagen av KF	2012-04-17
Laga kraft	2012-05-21



Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande efter utställning

Planen genomförs i enlighet med bestämmelser i PBL 1987:10

Genomförandebeskrivningens syfte är att ange hur planens syfte ska uppnås vad gäller organisation, fastighetsrättsliga frågor, ekonomi och teknik.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Syfte

Denna detaljplan berör ett område som benämns Kristinelund mellan Kristinelundsskolan och Vårdcentralen i Östhammar. Området är idag oexploaterat och består mestadels av skogsmark i anslutning till nyssnämnda inrättningar.

Syftet med planen är att skapa möjlighet för vård- och omsorgsboende samt trygghetsboenden. Boenden som inom Östhammar måste utvecklas för att uppfylla framtidens behov av kvantitet och krav på kvalitet. Syftet med planen är också att bevara en stor del av skogsområdet så att det även fortsättningsvis kan utnyttjas av Kristinelundsskolan, vård- och omsorgsboendet samt kommunens invånare.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft. Motivet till den långa genomförandetiden är den förväntat successiva utbyggnaden av området som kan komma att ske med olika huvudmän.

Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Tidplan för planarbetet

Programsamråd	sommar	2010
Samråd	sensommar	2011
Utställning	höst	2011
Godkännande, SBN	vår	2012
Antagande, KF	vår	2012
Laga kraft	sommar	2012

Etappindelning

Utbyggnaden av området kommer att påbörjas i de centrala delarna kring vård- och omsorgsboendet. Tekniska förvaltningen i Östhammars kommun ansvarar för upphandling av totalentreprenör för vård- och omsorgsboendet. I samband med utbyggnad av vård- och omsorgsboendet ska ny infart till fastigheten Gammelbyn 4:94 ordnas längs lokalgata och föreslagna GCM-väg

Trygghetsboendena öster och väster om vård- och omsorgsboendet kan byggas ut då detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnad av trygghetsboenden förväntas ske successivt under planens genomförandetid.

Infrastrukturen i hela planområdet förväntas iordningställas i samband med utbyggnaden av vård- och omsorgsboendet.

Ansvarsfördelning

Denna detaljplan utförs med normalt förfarande med programsamråd enligt plan- och bygglagen (PBL). Östhammars kommun upprättar planhandlingarna i samarbete med Marge Arkitekter.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår följande fastigheter

Fastighet	Ägare
Del av Gammelbyn 1:70	Östhammars kommun
Gammelbyn 4:93	Privat ägare
Gammelbyn 4:94	Privat ägare
Gammelbyn 76:1	Östhammars kommun
Del av Östhammar 7:14	Östhammars kommun

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.

Kvartersmark en för vård- och omsorgsboendet samt intilliggande parkering föreslås utgöra en fastighet som kan ägas av antingen Östhammars kommun eller externt vårdbolag. Östhammars kommun sörjer mest troligt för avstyckningen i samband med planens lagakraftvinnande.

Kvartersmark för trygghetsboenden bör upplåtas som bostadsrätter eller hyresrätter då dessa boendeformer bedöms mest attraktiva och anpassade efter seniorens behov. Planen reglerar inte minsta tomtstorlek varför ovanstående endast kan ses som en rekommendation. Avstyckning sker lämpligast i samband med utbyggnad av trygghetsboendena då upplåtelseformen kan variera.

Mark föreslås tillföras från del av fastigheten Östhammar 7:14 till fastigheten Gammelbyn 4:93 enligt avtal upprättad överenskommelse. Regleringen kan ske direkt efter planens lagakraftvinnande. Östhammars kommun sörjer mest troligt för avstyckningen.

Den allmänna platsmarken, vägar och naturmark kommer att överföras till lämplig kommunal gatumarksfastighet.

Servitut

För att möjliggöra genomförandet av planen krävs att infartsservitut (03-84:529.4) tillhörande fastigheten Gammelbyn 4:94 upphävs i direkt anslutning till planens genomförande. Östhammars kommun ska initiera och bekosta förrättningen.

Allmänna ledningar för el-, tele-, va- och fjärrvärme kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt eller servitut för allmänna ledningar. Inom planområdet finns ett antal ledningsrätter som påverkas av planens genomförande. I planområdets västra del har ett så kallat I-område införts i plankartan då kommunen inte ansett det motiverat att förändra ledningsdragningen mot bakgrund av aktuell exploatering.

Övriga ledningsrätter föreslås förläggas till allmän plats och således ska också rättigheterna förflyttas genom förrättning. Exploatören svarar i första hand för sådana förrättningar.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet föreslås inga gemensamhetsanläggningar. Gemensam uppvärmning av vård- och omsorgsboende samt bostadshus kan komma att ske genom ex. bergvärmeanläggning som får placeras inom den allmänna platsmarken om den inte orsakar hinder för planens genomförande och områdets användande.

Allmän plats

Ingen nuvarande kvartersmark eller privatägd fastighet föreslås som allmän plats i detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen upprättas av kommunen och bekostas av Östhammars kommun.

Planavgift enligt gällande taxa ska tas ut vid bygglovsprövning.

Avtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören skall tecknas innan utbyggnad sker i planområdet. Avtalet skall bland annat innefatta markregleringar, ansvarsförhållanden och reglering av anläggningsarbeten. Planens illustrationsplan kan också knytas till exploateringsavtalet.

Vid sidan av exploateringsavtalet krävs erforderliga avtal mellan övriga, berörda

parter. Avtal kommer också att krävas med berörda befintliga och tillkommande innehavare av rättigheter inom området.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Byggrätterna inom planområdet är kan nyttjas direkt efter det att planen har vunnit laga kraft och efter det att erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder genomförs. Undantag gäller dock för de områden som berörs av luftledningen som skär genom planområdet. Detta regleras genom bestämmelse i plankartan som anger att bygglov inte får ges förrän det att luftledningen markförlagts. Bygglovplikt gäller inom planområdet. Byggherren/fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder inom egen kvartersmark.

Gator

Då entreprenadformen för utbyggnaden av området inte har klargjorts vid planen upprättande kan utbyggnad ske på olika sätt. Kommunen kan å ena sidan sörja för utbyggnad av det allmänna gatusystemet. Kostnader kan sedan komma att regleras i samband med upprättande av exploateringsavtal.

Å andra sidan kan utbyggnaden av allmänna anläggningar utföras och bekostas av exploatören. Allmän plats och därtill knutna anläggningar ska därefter överlåtas till Östhammars kommun. Någon gatukostnadsersättning från exploatören ska inte utgå.

Utbyggnaden eventuella bullerskydd i och för byggnation inom området, ska utföras och bekostas av exploatören

Åtgärder i gatunätet utanför planområdet, föranledda av projektet, kommer mest troligt genomföras av den part som genomför utbyggnaden av det allmänna gatunätet inom planområdet.

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga reningsåtgärder för trafikdagvatten och dagvatten från den kvartersmark som exploatören ansvarar för samt fördröjningsåtgärder och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Vatten och avlopp

Om exploateringen kräver omläggning av befintliga VA-ledningar, som ingår i den allmänna VA-anläggningen, skall detta bekostas av exploatören.

Utbyggnad av Va-nätet inom planområdet regleras troligast utifrån ansvarsfördelningen i utbyggnaden av gatunätet.

Den framtida dagvattenbelastningen från exploateringsområdet bör inte överstiga belastningen före exploateringen då lokalt omhändertagande förordas.

Kommunen anvisar en anslutningspunkt i fastighetsgräns för vatten och avlopp.

Geoteknik

Detaljerad geoteknisk undersökning kommer att genomföras i samband med projektering för utbyggnad.

Medverkande

Marge Arkitekter



Christian Blomberg
planchef