

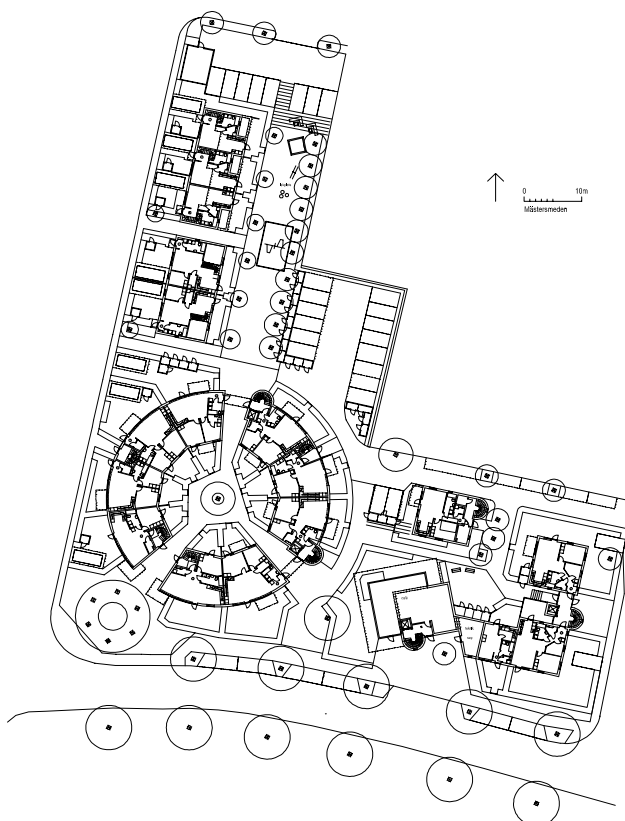
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kv. Mästersmeden, Österbybruk

Gällande fastigheterna Films-Österby 4:57 samt
7:59 m.fl.

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad	2012-01-23
Reviderad	2012-06-06
Godkänd av SBN	2012-06-07
Antagen av KF	2012-06-12
Laga kraft	2012-07-13



Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Checklista behovsbedömning

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra lägenheter för bostadsändamål och att bereda möjlighet till centrumverksamhet i byggnadernas bottenplan.

Detaljplanen berör ett område inom vilket det idag finns två obebyggda fastigheter, två fastigheter bebyggda med ett småhus vardera och en fastighet med en parkeringsplats. Planområdet omfattar även del av väg 290 (Dannemoravägen) samt lokalgatorna Parkvägen och Bertilsvägen.

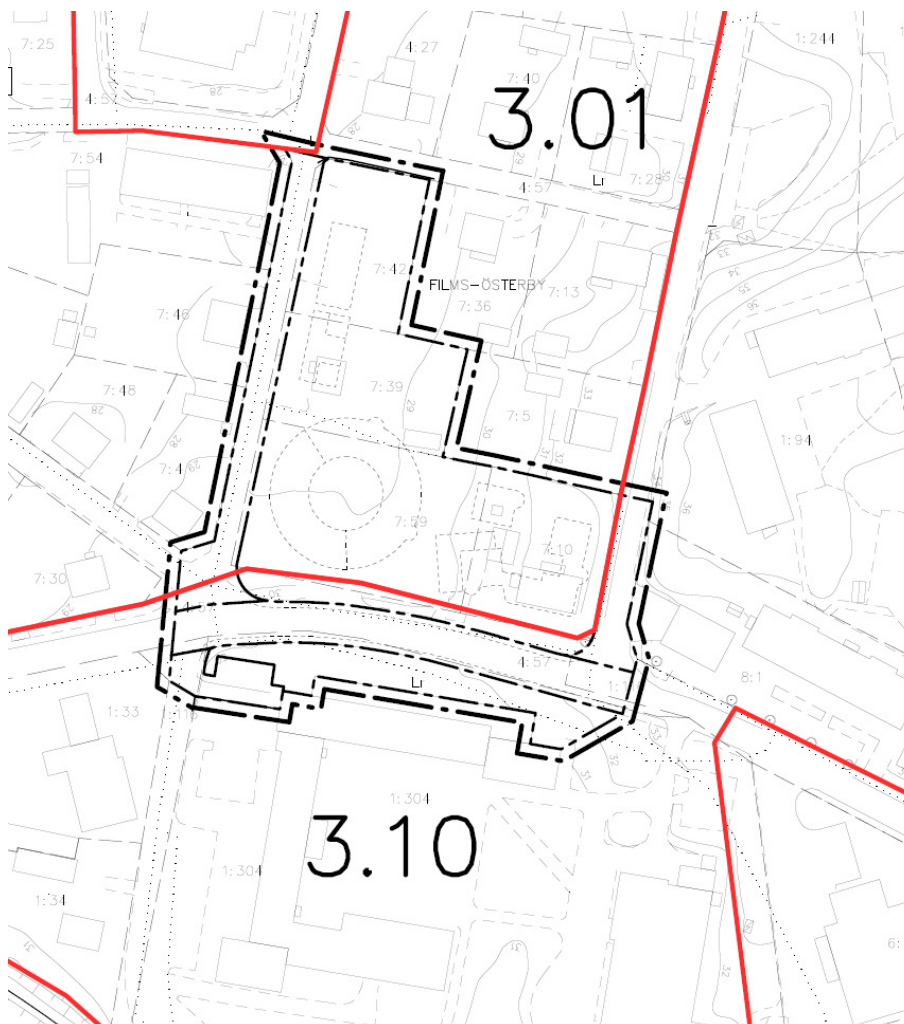
Avvägning enligt miljöbalken

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 centralt i Österbybruk vid Dannemoravägen, mellan Parkvägen och Bertilsvägen. Planområdet utgörs av ett ca 10 000 kvm stort område.



Planområdet i förhållande till gällande detaljplaner

Markägoförhållanden

Den mark som avses att upplåtas för bostadsändamål ägs idag både kommunalt, av Östhammarshem och privat.

Vägområden och allmän plats inom planområdet ägs av Östhammars kommun. Trafikverket är väghållare för väg 290 som ligger på kommunal mark.

Planförhållanden

Enligt bilden ovan berör detaljplanen del av två gällande detaljplaner. Detaljplan 3.01 för Österbybruk, 1927, berör planområdets norra delar och anger att området får användas för egnehemsbebyggelse. Planen reglerar

även lokalgatornas omfattning. Detaljplan 3.10, 1968, berör planområdets södra delar och omfattar huvudgatan samt det grönområde som finns mellan huvudgatan och skolan i söder.

De delar av befintliga detaljplaner som berörs av denna detaljplan kommer att upphävas. Ingen pågående genomförandetid påverkas.

Detaljplan 3.10 är under omarbetning mot bakgrund av de skolombyggnader som är planerade för Österbyskolan.

Naturmiljö

Planområdet består av två asfalterade parkeringar samt trädgårdsmark med fruktträd och lövträd. Planområdets naturvärde i sig anses vara lågt. Planområdets rekreativa värden för allmänheten bedöms som ringa eller obefintliga. Området som avses exploateras utgörs också redan av privatägd kvartersmark.

Kulturmiljö

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

Riksintresse för kulturmiljövård (RK 21) berörs men planförslaget bedöms inte strida mot intresset eller skada dess värdekärnor som främst består i lämningar efter gruvdriften, centralt belägna byggnader samt bruksmiljön kring herrgården.

Service

Serviceutbudet kring planområdet är mycket gott, eftersom det ligger i centrala Österbybruk. Inom 150 meter från planområdet finns kommersiell service i form av matvarubutiker, bank och apotek etc.

Offentlig service i form av skola och förskola nås på gångavstånd från kvarteret. Närmast ligger Österbyskolan och Bertilets förskola som förbinds med gångvägar och trottoarer till planområdet.

Kommunikationer

Planområdet ligger mycket fördelaktigt både vad gäller kollektiva och privata transporter. Resecentrum i Österbybruk är förbundet med trottoarer från planområdet och ligger inom ett avstånd på ca 300 meter. Kollektivt förbinds Österbybruk med bussar mot Gimo, Uppsala, Tierp och Forsmark.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

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

Förorenade områden

Under samrådet har det framkommit information som indikerar att en potentiell förorening ska finnas i planområdet. Orsaken till föroreningen skulle enligt inventeringsdata vara ett fd. åkeri. Vid en närmare utredning har det kunnat konstateras att det inte funnits någon sådan verksamhet inom planområdet. Den utpekade platsen har istället inhytt ett pensionat.

Vid samtal med bl.a. Dannemoras hembygdsförening har det framkommit fakta som pekar på att det legat en bilverkstad på andra sidan Parkvägen, sett från planområdets avgränsning.

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 Kvartersmark

Kvartersmarken utgörs av ett område som är avsett för bostadsändamål med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan. Den planerade bebyggelsen utgörs av sammanlagt 5 huskroppar som tillåts uppföras i som mest tre plan. Sammanlagt planeras för ca 38 nya lägenheter med 1-4 rum och kök.

Gestaltningssmässigt planeras den tillkommande bebyggelsen att placeras längs med gatuvägnätet i området. Kvarteret markeras i dess sydvästra hörn med ett cirkelformat hus i 2-3 plan. Den kringliggande bebyggelsens utformning och färgsättning är av varierande art. Stor omsorg kommer att läggas på de nya husens utformning och färgsättningen kommer att vara densamma i hela kvarteret. Avsikten är att husen kommer att utformas med röda putsfasader och ljusa tegeltak eller plåttak.

Bebyggelsen har begränsats med avseende på tillåtet antal våningar samt den sammanlagda exploateringsgraden inom kvarteret vilket tillåts uppgå till som mest 35% av användningsområdet. Detta ger i handen att den sammanlagda byggnadsarean inom området, huvudbyggnader och bostadskomplement, som mest får uppgå till 2 315 kvm.

Inom hela kvarteret ges möjlighet för centrumverksamhet, som inte får vara störande för omgivningen eller på annat sätt påverka boendemiljön negativt, i byggnadernas bottenplan. Exempelvis kan därmed caféer och annan kommersiell handel inredas i kvarteret. Byggnaderna kommer att utformas med en våningshöjd på ca 3 meter i bottenplan i syfte att möjliggöra för handeln.

I kvarteret kommer tillfartsvägar med parkeringsplatser och kallförråd att anordnas.

Tillgänglighet och störningsskydd

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

Bebyggelsen är planerad så att en tyst sida kan erhållas mot innergården i varje lägenhet.

Mellan den föreslagna kvartersmarken och fastigheten 7:36 har det införts en planbestämmelse som reglerar att det ska finnas ett plank i fastighetsgränsen. Exploatören inom planområdet ska ansvara för uppförandet av planket.

Allmän plats

Trafik och parkering

Huvudvägnätet, väg 290, planeras oförändrat. Befintliga trottoarer har illustrerats i plankartan och ryms inom det utpekade vägområdet. Lokalgatorna som avgränsar planområdet i väster och öster föreslås utformas med trottoarer längs den tillkommande bebyggelsen i syfte att öka tillgängligheten och säkerheten för gående. Biltrafiken leds in bostadskvarteret från lokalgatorna i öster och väster.

Övervägandet har gjorts om kvartersmarken mot väg 290 ska bestämmas med utfartsförbud och slutsatsen har dragits att detta inte kan anses vara nödvändigt då tillstånd erfordras från Trafikverket om nya utfarter behöver ordnas. Den långsiktiga målsättningen med väg 290 är att låta Österbybruks centrum utvecklas längs denna väg och det vore mot bakgrund av detta rent kontraproduktivt att bestämma ett utfartsförbud längs vägen.

Under samrådstiden har det inkommit synpunkter kring korsningen mellan Parkvägen och väg 290. I yttrandena föreslås att Parkvägen bör enkelriktas så att fordonstrafik endast tillåts från vårdcentralen mot Dannemoravägen. Samhällsbyggnadsnämnden har delat denna uppfattning men bedömningen har gjorts att det inte är lämpligt att i detaljplanen detaljstyra det som åligger Trafiknämnden att besluta om. En framtida enkelriktning av lokalgatan ska därför ske genom trafiknämnden försorg.

Söder om väg 290 föreslås 5 nya parkeringsplatser att inrättas. Dessa kan användas för besökande till bostäder och kommersiell service i området.

Friytor

Bilparkeringarna planeras ligga nära lägenheterna, några under tak och andra som öppen markparkering. Parkeringsbehovet är beräknat till ca 0,7 parkeringar per lägenhet. Samtliga boendeparkeringar ligger på kvartersmark. Inom kvarteret ges möjlighet att uppföra andra komplementbyggnader.

Inom kvartersmarken ska erforderliga friytor för utomhusvistelse etc. anordnas i samband med exploatering. Om det inte finns tillräckligt med utrymme för att anordna både friytor och parkeringsplatser ska i första hand friytor anordnas.

Befintlig gräsyta mellan Österbyskolan och väg 290 planeras att kvarstå i befintlig utsträckning, bortsett från de fem parkeringsplatser som nämns ovan.

Teknisk infrastruktur

El- och teleförsörjning

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

framkommit ett behov av att förstärka elnätet. Planen har därför kompletterats med ett E-område som medger att en transformatorstation anläggs söder om väg 290 invid den föreslagna parkeringsytan.

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 kvartersmarken.

Avlopp och dagvatten

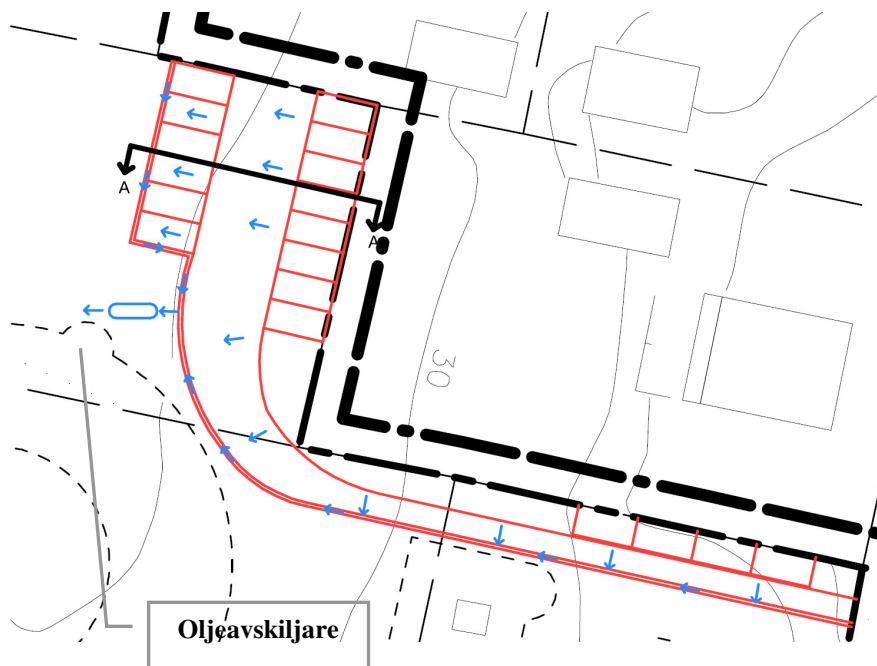
Ledningar för vatten- och avlopp kommer troligen att placeras i kör- och gångytor inom planområdet. Planen har därför inte u-områden för dessa ledningar.

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som låg med tanke på den relativt höga exploateringsgraden och mängden hårdgjorda ytor i området. Dagvattnet leds idag via det kommunala dagvattennätet ut norr om planområdet till ett öppet dike nordväst om tätorten.

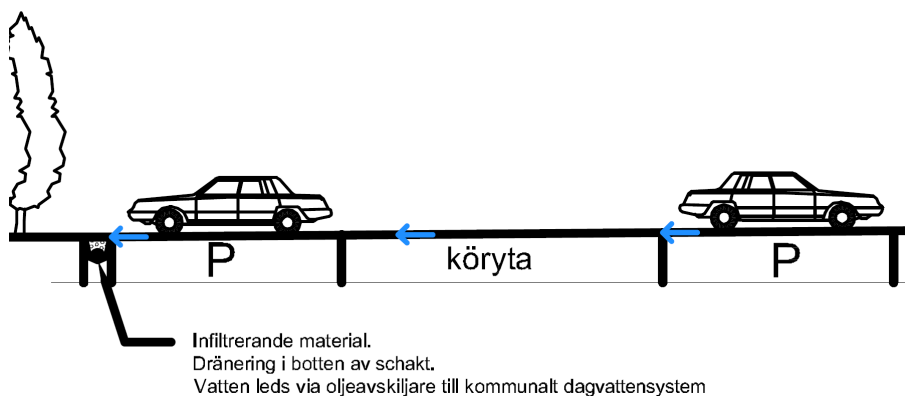
Andelen hårdgjorda ytor inom kvartersmarken har beräknats uppgå till ca 67%, vilket kommer att innebära en avsevärd ökning av mängden dagvatten som måste ledas från området. Redan idag är det kommunala dagvattennätet ansträngt vid höga flöden och med anledning av detta kommer ett fördröjningsmagasin att anläggas i Parkvägen norr om planområdet. Det har inte bestämts om fördröjningsmagasinet kommer ha en sedimentterande och oljeavskiljande funktion. Slutsatsen har dock dragits att just detta vore lämpligt då den aktuella dagvattenledningen upptar en stor mängd dagvatten från hårdgjorda ytor.

Från de körbara ytorna inom planområdet regleras det i detaljplanen att dagvatten från ska infiltreras via en oljeavskiljare till det kommunala dagvattensystemet. Syftet med detta är delvis att uppnå en viss fördröjning vid höga flöden och också att uppnå en rimlig grad av rening. Principskiss och sektion nedan visar hur detta kan lösas.

Dagvatten från tak ska ledas direkt till det kommunala dagvattensystemet. Detta då bedömningen har gjorts, att det inte finns några möjligheter till vidare fördröjning eller infiltration inom kvartersmarken.



Principskiss för avledande av dagvatten från körbara ytor. Blåa pilar markerar dagvattnets avrinning.



Sektion som redovisar möjligt omhändertagande av dagvatten från körbara ytor

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.

Möjligheten att ansluta området till det befintliga fjärrvärmenätet har utretts och förutsättningarna har bedömts som mycket små.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". Ett sophus förläggs vid Dannemora-vägen. Plats finns inom kvartersmarken för omhändertagande av avfallet och källsortering av detsamma. Planen har inte belagts med byggförbudsområden för att framtida kompletteringar ska kunna ske.

Genomförande av detaljplanen

Preliminär tidplan

Samråd	vintern	2012
Utställning	sommaren	2012
Godkännande, SBN	sommaren	2012
Antagande, KF	sommaren	2012
Laga kraft	sommaren	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 planområdet och kommer att ansvara för plangenomförandet på kvartersmarken inom planområdet. Östhammarshem ska initiera de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att bygglov ska kunna ges.

Östhammars kommun ansvarar för plangenomförande på allmän plats. Detta innebär iordningställande av trottoarer längs lokalgatunätet samt iordningställande av parkeringsplatser söder om väg 290.

Trafikverket är väghållare för väg 290. I planen föreslås inga förändringar inom Trafikverkets vägområde.

Kommunalt huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen svarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar inom den allmänna platsmarken. Trafikverket ansvarar dock som väghållare för drift och underhåll av väg 290 om inte annat avtalas.

Enskilt huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap råder inte i någon del av planen.

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
Films-Österby		
4:57	Kommunen	Kommunen och till del Östhammarshem
7:10	Östhammarshem	Östhammarshem
7:39	Östhammarshem	Östhammarshem
7:42	Kommunen	Östhammarshem
7:59	Östhammarshem	Östhammarshem
Österbybruk		
1:116	Kommunen	Kommunen
1:304	Kommunen	Kommunen

Fastigheterna Films Österby 7:10, 7:39, 7:42 samt 7:59 planeras att sammanläggas till en större fastighet som ska ägas av Östhammarshem i enlighet med upprättade avtal.

De delar av fastigheterna Films-Österby 7:39, 7:42 samt 7:59 som i planen avses för gångväg längs Parkvägen, bör i samband med övriga fastighetsregleringar överföras till fastigheten Films-Österby 4:57.

Servitut för ex. varutransporter, el- och VA-ledningar kan inrättas inom planområdet. Inga särskilda områden har avsatts i planen för detta ändamål då lokaliseringen inte har bestämts.

Servitut

Inom planområdet finns en ledningsrätt, till förmån för Östhammars kommun. Ledningsrätten kommer med anledning av den föreslagna exploateringen att bli onödigt och det ska därför upphöra i samband med övriga fastighetsrättsliga åtgärder som ska genomföras med anledning av planen.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar planeras för planområdet.

Sophantering planeras att ske gemensamt.

Allmän platsmark

Del av fastigheterna Films-Österby 7:39, 7:42 samt 7:59 planeras som allmän platsmark i planen. I övrigt planeras inga förändringar i indelningen mellan allmän plats och kvartersmark.

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.

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 exploatören/arrendehavaren. Befintliga elledningar måste alltid hållas tillgängliga för drift.

Exploatören ansvarar för att initiera de åtgärder som krävs för att området ska kunna anslutas till fiberbaserat nät för elektronisk kommunikation.

Inom kvartersmarken i planområdet finns ett antal befintliga teleledningar i Skanovas regi. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas vid utbyggnad av planområdet. Den part som initierar åtgärden (d.v.s. exploatören) ska bekosta ledningsflytten.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande

Stiftelsen Östhammarshem
Småstaden Synergi AB

Christian Blomberg
Planchef