

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av
ED 1:30 (Husbacka)
i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 30 maj 2005

Detaljplanen antagen den 13 december 2005
Beslutet har vunnit laga kraft den 9 november 2007

1.91

kreaPlan
arkitektkontor
Per Andersson
Rådmansg 15
742 31 ÖSTHAMMAR
telefon 0173-100 10

Detaljplan för

del av ED 1:30 (Husbacka)

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 30 maj 2005

beskrivningen kompletterad den 27 september 2005

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan anger hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Planen avgränsar bland annat allmänna platser och kvartersmark. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas.

Syftet med denna detaljplan är att anvisa ett område för bostäder inom fastigheten Ed 1:30. Sammanfattningsvis föreslås sex nya tomter för friliggande bostadshus samt gemensam mark för gata och ledningsnät.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta i skala 1:1000 samt bestämmelser som också anges på kartan. Till planen hör även denna beskrivning samt genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och utlåtande. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning. Miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderlig, se under rubriken MILJÖFRÅGOR nedan.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Det område som detaljplanen omfattar ligger omedelbart norr om tätorten Östhammar utmed vägen mot Söderön. Avståndet till Östhammars centrum är ca 2 km och till närmaste skolor (Edsskolan och Frösåkersskolan) ca 1,3 km. Områdets areal är ca 11 500 kvadratmeter.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Området omfattar en del av fastigheten Ed 1:30. Denna ägs av Gerd Ek och Staffan Wahnäs. Även angränsande småhusfastigheter ägs av privatpersoner. Väster om planområdet finns mark som är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan anges att önskemål framförts om få planlägga marken för småhusbebyggelse. Området redovisas som ett av flera tänkbara områden för ny bebyggelse i Östhammar.

Detaljplaner

Det finns ingen detaljplan tidigare i området.

Program för planområdet

Ett program för planarbetet har upprättats den 15 december 2000. Samråd har skett beträffande detta program och inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Andra kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 23 november 2004, § 410, tillstyrkt ett förslag från tekniska kontoret som innebär att exploatören erbjuder anslutning för kommunalt vatten och spillvatten i en förbindelsepunkt i planområdets gräns samt angivit en avgift för detta. Va-nät inklusive pumpstation inom planområdet utföres och bekostas av exploatören. Tekniska kontoret har också framfört att man anser att planarbetet kan fortsätta om exploatören accepterar detta förslag.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och miljö

Detaljplanen omfattar ett mindre skogsområde på en småkuperad moränmark. Skogsvegetationen är idag gles, men tallar och lövträd utgör ett betydande inslag och flera av dessa bör kunna bevaras på tomtmark.

Området ligger drygt 150 meter från stranden mot Husbackasundet, som utgör en del av Östhammarsfjärden.

På en fastighet i områdets närhet har markradonhalten uppmätts till 800 Bq/m³. Detta värde ligger över det värde som rekommenderas i Boverkets Byggregler, nämligen 200 Bq/m³ i årsmedelvärde. Mätningar och särskilda åtgärder skall därför vidtas vid nybyggnad, vilket också anges i genomförandebeskrivningen.

Bebyggelse

Det planerade området är idag helt obebyggt. Norr, söder och väster om området finns ett tiotal fritidshus samt ett nyare hus som byggts för åretruntboende. Den planerade bebyggelsen synes kunna betraktas som en naturlig komplettering inom ett redan etablerat område.

Vägar

Väster om planområdet leder den allmänna vägen ("Husbackavägen") från Östhammar mot Söderön. En mindre enskild väg som försörjer befintlig bebyggelse ansluter till den allmänna vägen. Standarden på Husbackavägen är relativt låg, men utfarten från planområdet har acceptabla siktförhållanden.

DETALJPLANENS INNEHÅLL

Mark för bostäder

Detaljplanen möjliggör sex tomter som får bebyggas med friliggande bostadshus. Tomtstorlekarna kan variera från ca 1 800 till ca 2 000 kvadratmeter.

Bestämmelser om byggnaders storlek och utformning m. m. framgår av plankartan. Tillåten byggnadsarea inklusive garage och andra uthusbyggnader är 220 kvadratmeter per fastighet.

Byggnadernas höjd har begränsats till en våning för de tomter som ligger närmast vattenet och två våningar för bakomliggande tomter. Likaså är taklutningen begränsad. Detta för att i möjligaste mån kunna erbjuda sjöutsikt för flera hus.

Placering av byggnader på tomterna styrs inte i någon högre grad av detaljplanen. De restriktioner som skall gälla anges genom s. k. prickmark som inte får bebyggas. Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt, medan garage och uthus får byggas samman i gränsen. Garage och carportar skall placeras så att biluppställning kan ske framför utfarten utan att hindra trafik på lokalgatan.

Markradonhalten skall särskilt uppmärksammas, se genomförandebeskrivningen.

Gemensamhetsanläggning

I planen föreslås en gemensamhetsanläggning. Detta är ett avgränsat markområde utanför enskild tomtmark, som skall utnyttjas för lokalgata samt vatten- och avloppsledning.

Trafik, vägar, parkering

Området LOKALGATA ansluts till den ovannämnda enskilda vägen. Det skall således inte anordnas någon ny utfart till allmänna vägen. Från de enskilda tomterna anges ett utfartsförbud mot allmänna vägen. Parkering för boende skall ske på enskilda tomter.

Det planerade bebyggelsestillskottet har endast en marginell betydelse för trafikmängderna på Husbackavägen och den enskilda vägens utfart har acceptabla siktförhållanden. Då vägen har låg standard är säkerheten för gående och cyklister en viktig fråga. Avståndet till Vadbacksvägen är dock bara ca 300 meter och därifrån leder lugna villagator och gång- och cykelvägar till Edsskolan och Frösåkersskolan, som ligger drygt en kilometer från korsningen mellan Husbackavägen och Vadbacksvägen. Mot Östhammars centrum finns det gång- och cykelväg från och med korsningen med Tomtbergavägen. Avståndet dit från planområdet är ca 750 meter.

På Husbackavägen passerar all trafik mellan Östhammar och Söderön (inklusive trafik till och från golfbanan) och i direkt anslutning till planområdet finns redan bebyggelse som när som helst kan komma att användas för permanent boende (t. ex. barnfamiljer). Dessutom kommer Östhammar enligt översiktsplanen att expandera norrut. Behovet av vägförbättringar finns därför redan.

På kort sikt kan möjligen en enkel gång- och cykelväg anläggas i samband med att valedningar byggs till Vadbacksvägen. Detta skall utredas närmare. I övrigt har plangränsen justerats något så att möjligheterna till åtgärder på vägen ökar och så att det säkert finns utrymme gång- och cykelbana. I avvaktan på förbättringsåtgärder borde dessutom en sänkning av hastigheten diskuteras.

Någon kollektivtrafikförsörjning av området finns inte idag. Busslinjen till och från Söderön passerar dock området. Det handlar om ganska få turer per dag, men framförallt utnyttjas bussen som skolskjuts. En hållplats här skulle kunna ses som ytterligare en möjlighet att öka säkerheten för skolbarn. Det har också gjorts försök med lokaltrafik i Östhammar och denna fråga kan komma att åter aktualiseras om tätorten växer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall förses med interna vatten- och avloppsledningar som ansluts till kommunens ledningsnät via förbindelseledningar mot Ed-området. Sannolikt behövs det en mindre pumpstation i områdets östra del. Va-projektering kommer att inledas inom kort. Möjligheten att i framtiden kunna ansluta redan bebyggda fastigheter skall då också särskilt studeras.

Uppvärmning

Byggnaderna kommer att värmas genom enskilda anläggningar. Då tomterna är rymliga kan bergvärme och/eller biobränslen vara ett bra alternativ.

MILJÖFRÅGOR

Genomförandet av den aktuella planen har inte bedömts medföra någon sådan betydande miljöpåverkan att det krävs en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Det handlar om ett litet antal hus och området har inga särskilda naturvärden. Området utgör en lucka i en spridd befintlig bebyggelse och det bör snarast betraktas som god markhushållning att det utnyttjas för bebyggelse. Samtidigt ges fler människor möjlighet till ett sjönära boende utan att själva strandområdet påverkas negativt.

Övrig miljöpåverkan på grund av den nya bebyggelsen kommer också att vara av liten betydelse. Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsledningsnät och påverkar därigenom inte vattenkvaliteten i fjärden. Förändringar i trafikrörelser blir marginella. Modern byggteknik och uppvärmningsteknik ger små utsläpp av skadliga ämnen till luften jämfört med äldre bebyggelse.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

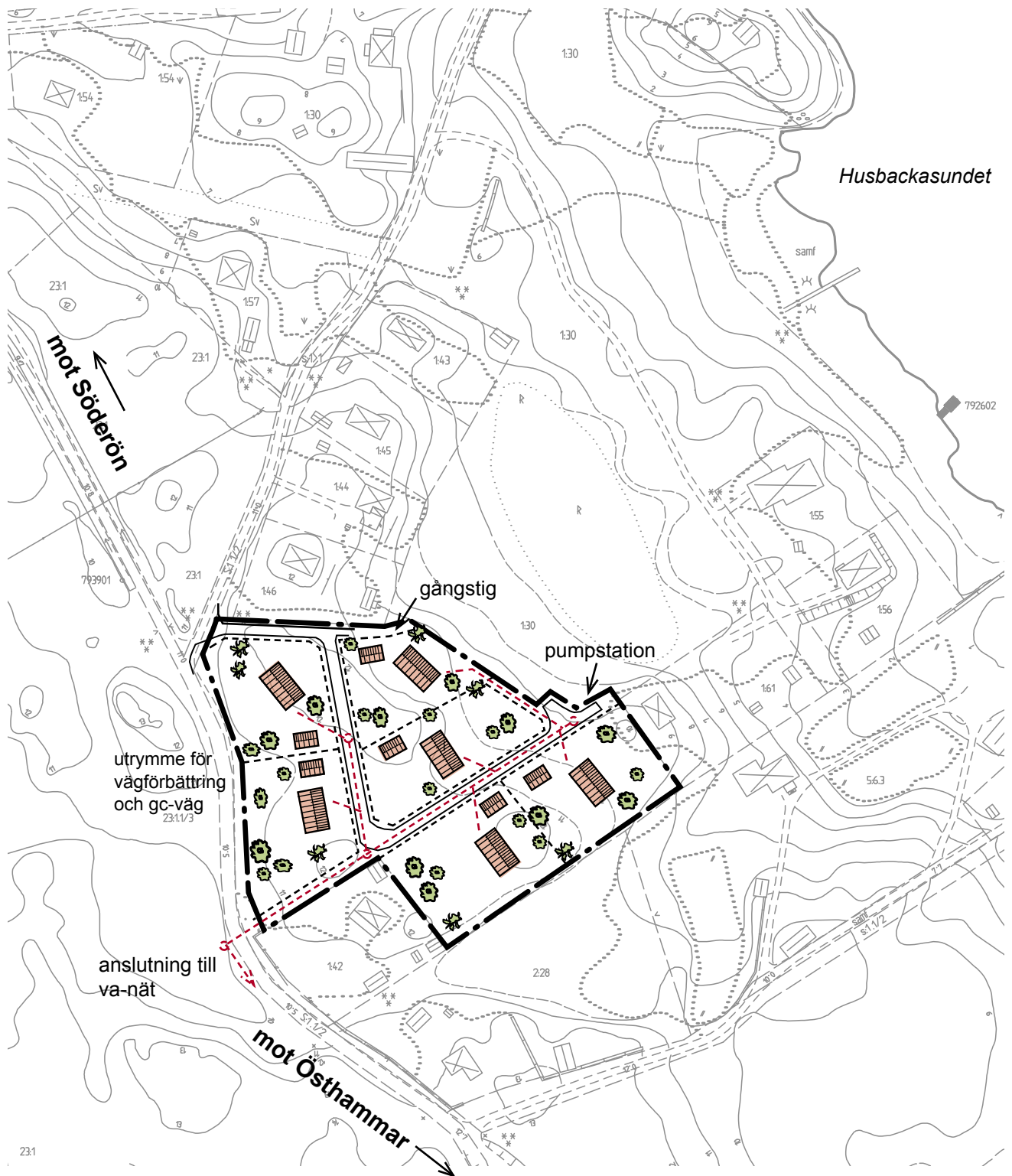
Östhammar den 30 maj 2005 och den 27 september 2005

Per Andersson

kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen den 13 december 2005

Beslutet har vunnit laga kraft den 9 november 2007



Illustrationskarta

tillhörande

Detaljplan för del av

del av ED 1:30 (Husbacka)

i Östhammars kommun, Uppsala län

Skala 1:2000

0 10 20 30 40 50 100 150 200 meter

Detaljplan för

del av ED 1:30 (Husbacka)

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 30 maj 2005

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedöms kunna bedrivas så att planen antas under år 2005. Därefter kan gatu- och ledningsbyggande samt lantmäteriförrättning på börjas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Detta innebär att byggrätterna inte kan förändras under en 15-årsperiod utan att kommunen ersätter fastighetsägaren för eventuella ekonomiska skador.

Ansvarsfördelning

Ägarna till Ed 1:30 svarar för att planhandlingar upprättas och tar initiativ till bildande av tomter och gemensamhetsanläggning. Respektive tomtköpare svarar för ansökan om bygglov och för bygganmälan enligt plan- och bygglagen samt för genomförande av själva byggprojektet. Kommunen bygger mot ersättning vatten- och avloppsledningar fram till området, men har i övrigt inga åtaganden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m. m.

Hos Lantmäterimyndigheten begärs avstyckning av tomter samt bildande gemensamhetsanläggning. Samtliga tomter skall ingå i gemensamhetsanläggningen vars syfte är att inrymma lokalgata samt vatten- och avloppsledningar inom planområdet, inklusive eventuellt erforderlig pumpstation. Vid förrättningen bör det också säkerställas att ett område söder om fastigheten Ed 1:46 hålls tillgängligt för allmän gångtrafik (mot strandområdet).

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar i anläggningen. För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet.

RADONMÄTNING OCH BYGGNADSTEKNISKA FRÅGOR

På en fastighet i områdets närhet har markradonhalten uppmätts till 800 Bq/m³. Detta värde ligger över det värde som rekommenderas i Boverkets Byggregler, nämligen 200 Bq/m³ i årsmedelvärde. Det är därför särskilt viktigt att mätningar av radonhalten utförs innan byggnadsarbeten påbörjas. Byggnaders grundkonstruktion skall projekteras och utföras på ett sådant sätt att eventuella radongaser förhindras att tränga in i byggnaden. Mätningar skall även genomföras efter det att byggnaden färdigställts.

KOSTNADSFÖRDELNING

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 23 november 2004, § 410, tillstyrkt ett förslag från tekniska kontoret som innebär att exploatören erbjuder anslutning för kommunalt vatten och spillvatten i en förbindelsepunkt i planområdets gräns samt angivit en avgift för detta (630 000 kr exkl. moms).

Vatten- och avloppsledningsnät inklusive eventuell pumpstation samt gatubyggande inom planområdet utföres och bekostas av exploatören. Kostnader för detta har ännu inte beräknats.

Östhammar den 30 maj 2005

Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen den 13 december 2005
Beslutet har vunnit laga kraft den 9 november 2007