

PLANBESKRIVNING

Bostadsbebyggelse i Norrskedika
Gällande del av fastigheten Norrskedika 2:82
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 18 nov 2009
Reviderad 1 sep 2010

Godkänd 15 sep 2010
Antagen 9 nov 2010
Laga kraft 13 dec 2010

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

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.

7.02

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.

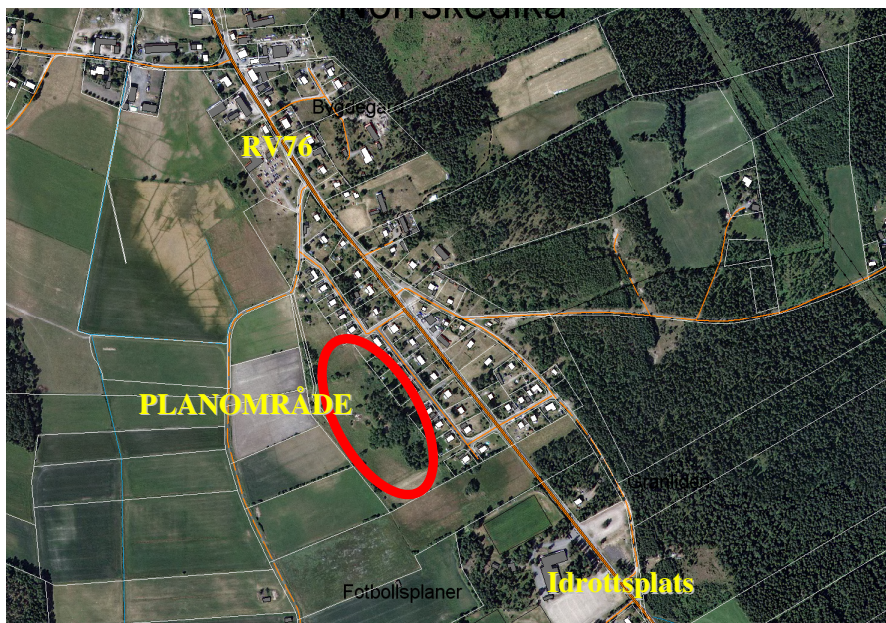
Denna detaljplan berör ett område som sedan tidigare är detaljplanerat. Den underliggande detaljplanen, FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÅN FÖR NORRSKEDIKA SAMHÄLLE I ÖSTHAMMARS STAD (7.01) antagen den 18 juni 1964, kommer genom denna detaljplan till del att upphävas. Skälet till att upphäva del av den underliggande detaljplanen är att bereda plats åt ny bebyggelse på en idag tämligen onyttjad gräsäng.

Syftet med planen är att bereda plats åt ytterligare bostadsbebyggelse inom ett område där de infrastrukturella förutsättningarna är goda. Samtidigt nyttjas befintliga tillfarter till RV 76.

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 väster om RV 76 och norr om idrottsplatsen i samhället Norrskedika. Öster om planområdet finns idag villabebyggelse i 1,5 plan och väster om planområdet finns odlingsmarker i form av öppen åkermark. Planområdet utgörs av ett område som sluttar svagt åt väster med ett mer distinkt höjdområde på mellan 9 och 12 i öster. Planområdet lutar svagt åt väster och dagvatten samlas idag upp i ett dike som är beläget i planområdets västra delar. Marktäckets består till största del av moränlera på en granitberggrund.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs idag av Östhammars kommun.

Planförhållanden

Detaljplanen berör befintlig detaljplan för Norrskedika. Underliggande delar av befintlig detaljplan föreslår att marken används som naturområde/allmän plats. Befintlig detaljplan kommer i underliggande del att upphävas då denna detaljplan vinner laga kraft.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanens del III omnämns det aktuella området på följande sätt:

Befintliga förhållanden

Norrskedika är ett samhälle utmed riksväg 76 som ligger strax under gränsen för att betraktas som tätort. Här finns

bostäder, ett par butiker och bensinstation m. m. Samhällets norra del saknar idag detaljplan.

Lämplig utveckling

Området är lämpligt bland annat för handel och andra verksamheter och även bostäder om de läggs en bit från genomfarten. Ett par tomter har styckets under senare år och det bör finnas utrymme för fler. Detaljplan bör dock upprättas.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen anses vara god.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2008-06-11 beslut om att samråd skulle tagas för aktuell detaljplan.

Byggnadsnämnden fattade 2010-06-16 beslut om att ställa ut planen.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området i stort utgörs i huvudsak av en gräsyta som sluttar svagt åt väster. I planområdet finns ett fastmarksparti där berget går i dagen. Vid fastmarkspartiet finns viss växtlighet i form av en mindre trädunge.

Geotekniska förhållanden

För planområdet har en geoteknisk undersökning genomförts.

Undersökningen visar att grundvattennivåerna i området är relativt höga och att det inom området förekommer olika typer av undergrunder.

Grundläggning kan ske direkt på platta endast i anslutning till de höglänta områdena. I områden där avståndet till fastbotten är mindre än 2 meter kan utskiftning av massor genomföras. I övriga delar av planområdet, där avståndet till fastbotten är mer än 2 meter, bör pålning ske till fastbotten. I den geotekniska rapport som framtagits föreslås att mer detaljerade grundundersökningar skall genomföras innan exploatering kan ske inom området.

Service

Huvuddelen av serviceutbudet i form av allmän och offentlig service för Norrskedika finns i Östhammar. Avståndet till de centrala delarna av Östhammar är ca 6,2 km och dessa kan nås via kollektivtrafiken som trafikerar RV 76. Busshållsplatser finns i direkt anslutning till planområdet längs RV76.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

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.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Ny detaljplan

Kvartersmark

Bebyggelse

Inom planområdet föreslås ett flertal tomter bostadsändamål. Detaljplanen reglerar inte i detalj hur många tomter som kan skapas utan detta är beroende av efterfrågan och den tillkommande bebyggelsen egenart.

Byggrätterna i området regleras genom ett exploateringsstal på 15% av fastighetsarean. Det innebär att den sammanlagda byggnadsarean för bostad och komplementbyggnad ej får överstiga 150 kvadratmeter på en tomt som är 1000 kvadratmeter stor.

För bebyggelsen gäller att bostadsbyggnader får placeras som minst 4 meter från tomtgräns. Uthus och garage får placeras som minst 2 meter från fastighetsgräns. För garage gäller minsta avstånd 6 meter mot lokalgata.

Tekniska anläggningar

I de sydvästra delarna av planområdet finns idag en befintlig pumpstation för vatten och avlopp. Denna har innefattats i ett E-område för tekniska anläggningar.

Prickmarken i planområdet får inte bebyggas och skall hållas tillgänglig för underjordiska ledningar.

Allmän plats

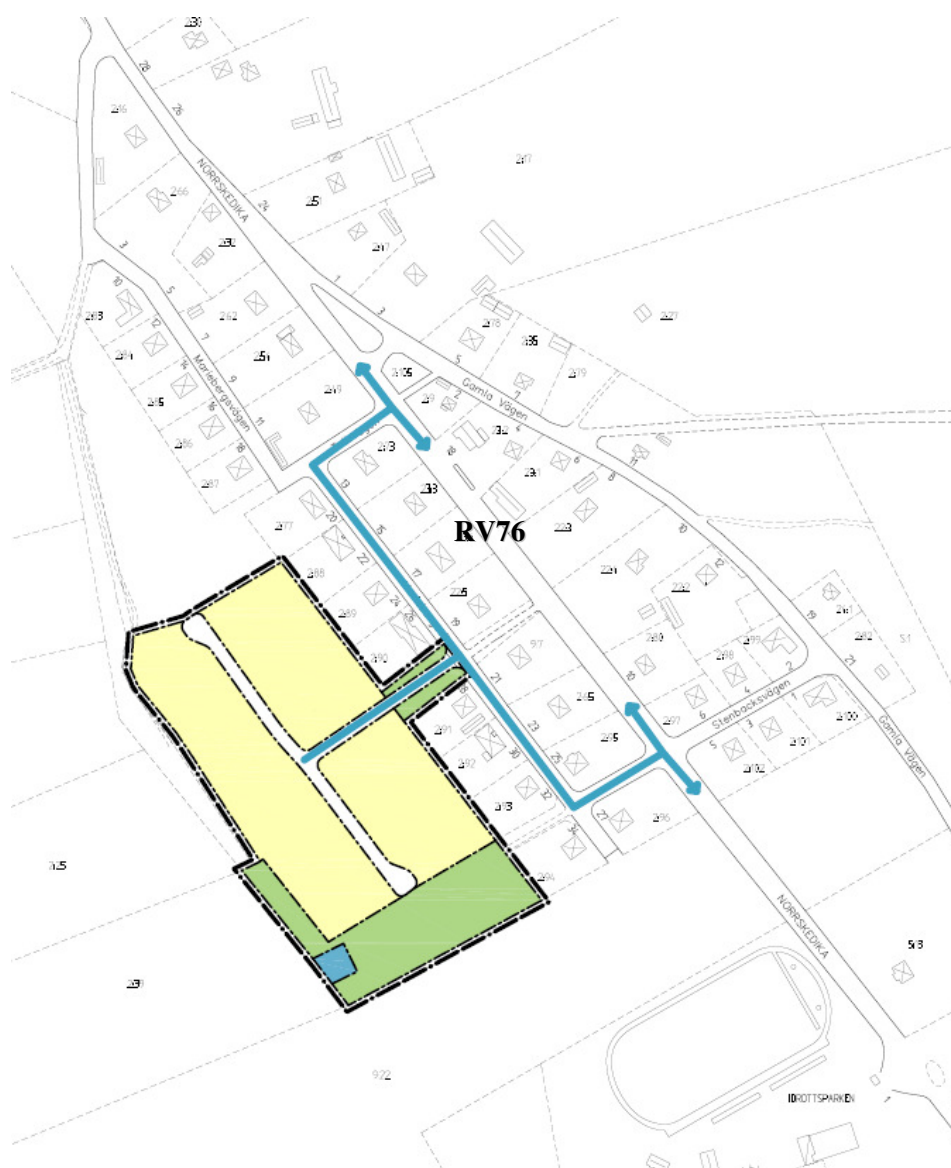
Lek och rekreation och naturmark

På båda sidor om infartsvägen till området har mindre naturområden lagts ut som buffert mot befintlig bebyggelse. Utanför planområdet finns större öppna friytor för lek och rekreation.

Trafik

Gatunät

Planområdet matas via en central infart som delas i två stickgator omgivna av den föreslagna bebyggelsen. Utfart mot riksväg 76 sker via befintlig gatunät enligt kartan nedan.



Gång- och cykeltrafik

Inom området planeras inga trottoarer för cyklande och gående. Detta beror delvis på avsaknaden av trottoarer i omkringliggande områden och på den låga trafikmängd som förväntas i området.

Störningar

Skyddsområden för verksamheter

Inga störande verksamheter angränsar till planområdet.

Genomförandetid

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

Revideringar

Sedan utställningen har följande revideringar genomförts:

- Planområdet har utökats i norr och söder.
- Två stickgator föreslås utmed vilken den utökade bebyggelsen har placerats.
- Med anledning av planområdets utökande har byggrätterna begränsats till 15% av fastighetsarean.

.....
Ingmar Lönngren, stadsarkitekt

Christian Blomberg, planchef