

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Emma Sundin

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

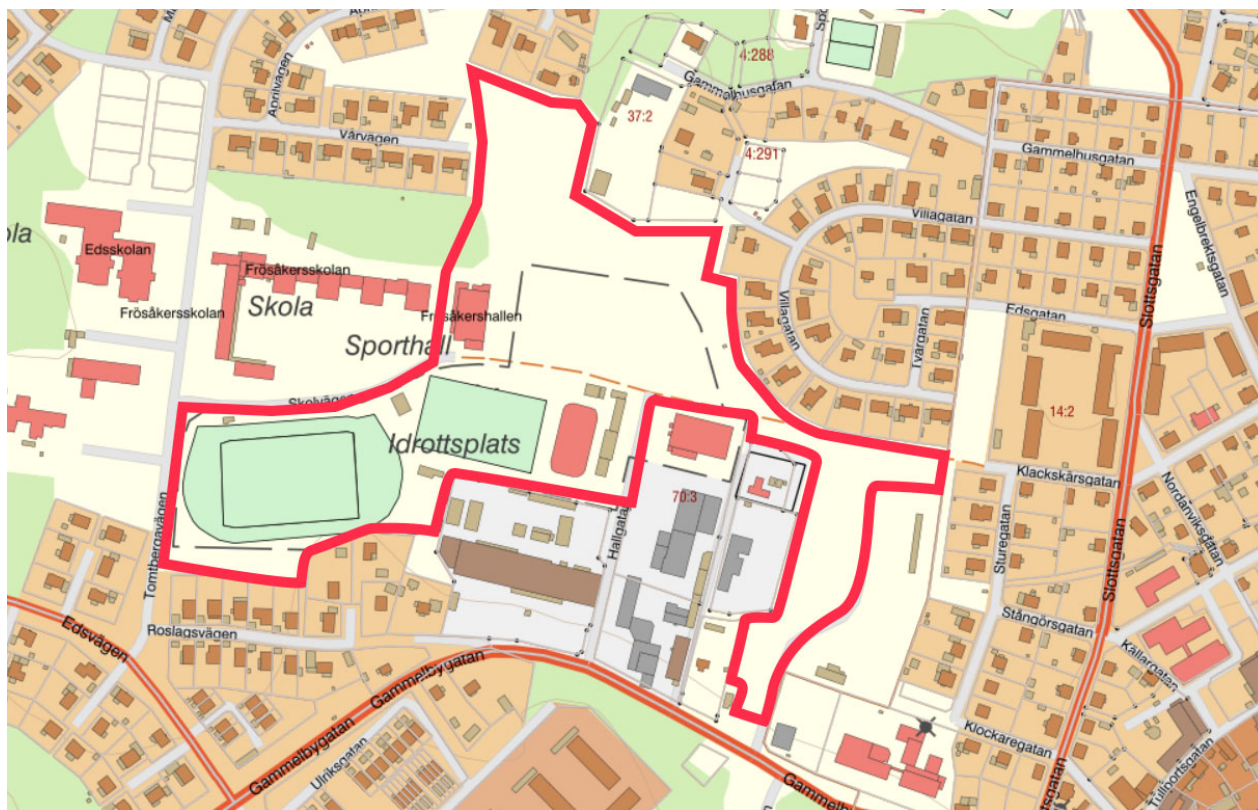
1.105

Detaljplan för Nya idrottshallen, del av fastighet Gammelbyn 1:70 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2020-03-09

Antagen 2020-04-27

Laga kraft 2020-05-25



Planområdet

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

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

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

Vad är en detaljplan?

En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen 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 fastighetsägarna och samhället utan också fastighetsägarna emellan. Den är juridiskt 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 utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Antagande

Förslaget till detaljplan var ute på samråd mellan 17 juli 2019 till 28 augusti 2019. Därefter var detaljplaneförslaget på granskning mellan 15 januari till 12 februari 2020. Under dessa skeden har berörda myndigheter, organisationer, allmänheten och sakägare fått tillfälle att yttra sig. Inkomna synpunkter från samrådsskedet bemöttes i en samrådsredogörelse och inkomna synpunkter från granskningen har bemötts i ett granskningsutlåtande. Eftersom planen hanteras med standardförfarande tas detaljplanen upp för beslut om antagande i Bygg och miljönämnden. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

Planhandlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Indikativa markprover för föroreningar
- Dagvattenutredning
- Utredning av rörelsemönster, omarbetad
- Fastighetsförteckning*

*Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).*

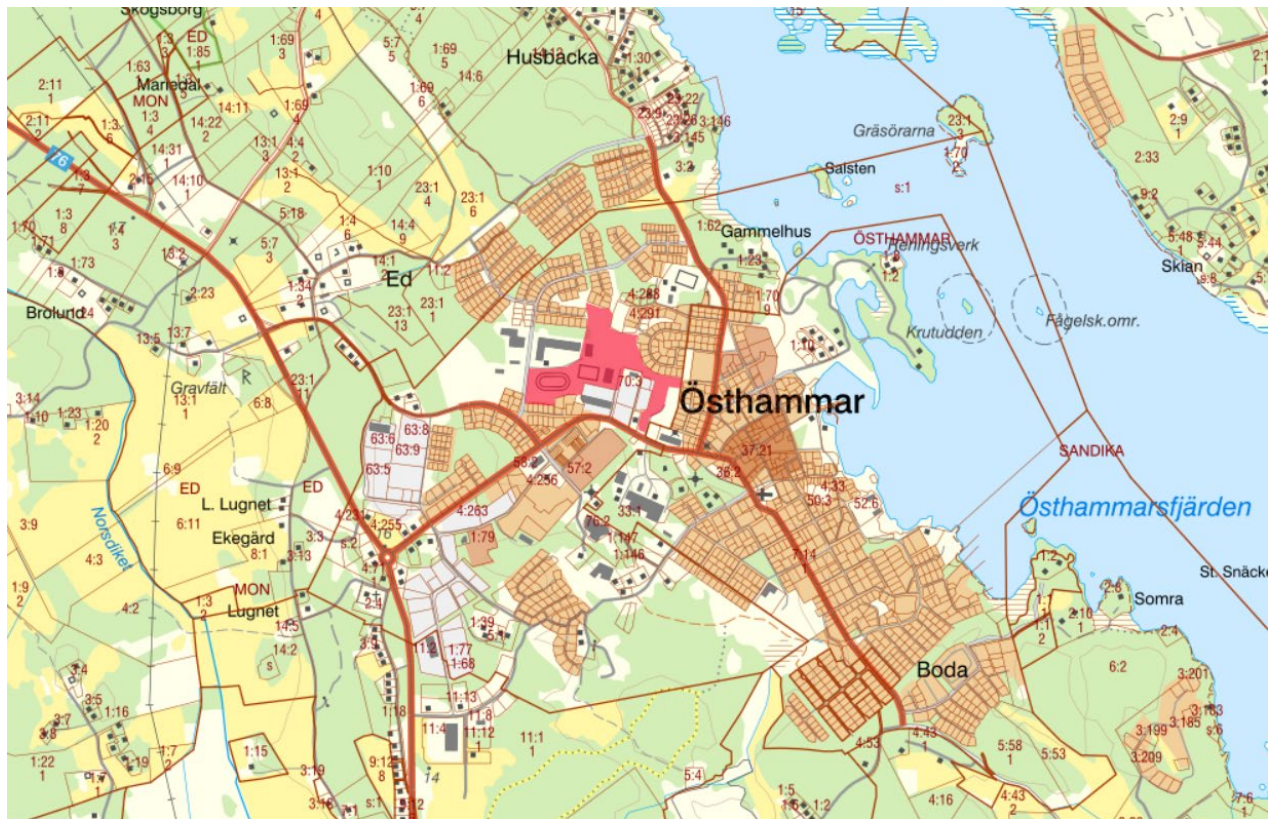
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är möjliggöra för en ny idrottshall och se över området som ett idrottscentrum. Inom planområdet planeras även för en förskola. Detta innebär att äldre detaljplaner i området kommer att uppdateras med en ny detaljplan med en utökad byggrätt då de inte är ändamålsenliga i dagsläget med bland annat prickad mark som begränsar utveckling i området.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Östhammar strax nordväst om Östhammars centrum. Området omfattar ca 4 ha och gränsar till Frösåkersskolan i väster, handelsområde i söder och bostadsbebyggelse i norr, öster och söder.



Översiktskarta med planområdets läge i Östhammar markerad med rött

Nuvarande markanvändning och markägförhållanden

Fastigheten Gammelbyn 1:70 ägs av Östhammars kommun. I dagsläget finns en idrottshall, Frösåkershallen, i nordvästra delen av planområdet. I norra delen av planområdet finns en äldre grusplan som använts för fotboll och evenemang såsom cirkusföreställningar. I detta område finns även stora öppna ytor med igenväxt gräs och ett dike som rinner genom området. I södra delen finns en idrottsplats för friidrott, fotbollsplaner och en ishall.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, beskrivs området som befintligt planlagt område. Översiktsplanen uttrycker även att Östhammar ska utvecklas med blandade funktioner och att detta kan ske med en förtätning. Bedömningen är således att den föreslagna åtgärden är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området idag regleras av flera detaljplaner. 1.25 Östhammars centrum som reglerar norra delen av planområdet. Här regleras området med A – allmänt ändamål, en sjättedel får bebyggas, två våningar i högst 8,0 meter. Detaljplanen 1.68 Gammelbyvägen reglerar södra och västra delen. Här regleras områdena med Ri – Idrottsområde och Park – parkområde. Det finns även stora ytor reglerade med prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för högexploaterad kust som reglerar fritidsbebyggelse. Eftersom detta är en tätortsutveckling bedöms förslaget vara förenligt med riksintresset.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2018-06-07 beslut (Dnr BMN-2018-990) om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med standardförfarande utan planprogram.

Undersökning

Förenlighet med 6 kap. Miljöbalken

Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande i miljöbalken. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats efter 1 januari 2018. Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning och ställningstagande:

Det berörda planområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.

Länsstyrelsen i Uppsala har i sitt yttrande från 2018-07-13 uttryckt att de delar kommunen bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Ett område som till stor del består av öppen och obebyggd mark kommer till viss del att bebyggas med en ny idrottshall och en förskola samt att infrastruktur såsom gång- och cykelvägar, bilvägar och parkeringar kommer att ändras. Detta innebär att det kommer att bli en förändring av områdets karaktär. Området kännetecknas i dagsläget till stor del av idrottsverksamhet och syftet med detaljplanen är att förstärka detta ytterligare. Det finns inga höga naturvärden i området.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Kommunens bedömning är att det utifrån dagvattenutredningen och de olika åtgärder som föreslås går att utveckla området utan någon större påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

Förorenad mark

Indikativa markprover för att undersöka eventuella föroreningar har gjorts under hösten 2018 och sommaren 2019. Provresultaten visade inga spår av föroreningar.

Radon

Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske i bygglovsskedet. Tidigare översiktlig kartläggning av radon inom kommunen har visat sig vara opålitlig när det handlar om att ge indikation på radonhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt- och gränsvärden inte ska överskridas.

Störningar

Buller

Trafikmängden till och från området kommer att öka. Det kommer även bli en förändring av trafiken - infarten till sporthallen planeras att flyttas från en västlig infart till att främst bli en sydlig infart. Den sydliga infarten leds genom områden som består av olika verksamheter såsom matbutik och således inte påverkas i så stor utsträckning av ökade bullernivåer.

Risk och säkerhet

Skred

Området är flackt och är därmed inte utsatt för skredrisk.

Höga vattenstånd/översvämning

Området är beläget långt från vatten vilket innebär att risken för översvämning på grund av ökad havsnivå är minimal. Området är flackt och låglänt så det finns en översvämningrisk i området vid eventuella mer extrema skyfall.

Transport av farligt gods (m.m)

I området finns ingen transport av farligt gods. Eftersom det finns butiker intill så finns det en del varutransporter som sker i området där södra infarten till området planeras gå.

Brandsäkerhet

Vid exploatering av området är det viktigt att tänka på att brandposter måste finnas inom 75 meter från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Uppställningsplatser ska finnas inom 50 meter från en byggnad.

Bebyggelseområden

Bostäder (befintliga och föreslagna)

Inom planområdet finns inga bostäder. Intill finns dock bostadsbebyggelse från mitten av 1900-talet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

Inom planområdet finns en del bebyggelse som hör till områdets olika verksamheter. Det finns bland annat en idrottshall med simhall och gym, ishall, lagerbyggnader till idrottsverksamheter och fotbollsplaner.



Området består i dagsläget till stora delar av öppen mark med flera idrottsverksamheter. Frösåkershallen syns till vänster i bild. Foto: Andree Dage

Offentlig service

I området finns en del idrottsverksamheter vars byggnader förvaltas och drivs i kommunal regi. Strax intill finns två kommunala grundskolor och en förskola. Östhammars centrum finns ungefär en kilometer österut.

I området kommer det vara möjligt att bygga enligt bestämmelsen R, besöksanläggning, som bland annat inkluderar idrottshall och evenemangsbyggnader. Användningsbestämmelsen hålls allmän för att skapa en flexibilitet då det finns planer på att kunna nyttja idrottsbyggnaderna för olika evenemang såsom konserter. Bebyggelsen får vara högst 12 meter i byggnadshöjd, det vill säga till takfoten. Detta är något högre än de 8,0 meter som befintlig detaljplan i området medger. Den utökade höjden beror på att dagens idrottshallar kräver generellt sett mer teknikutrymme i takutrymmet vilket påverkar byggnadernas höjd något. I detta område anger bestämmelsen e₂ att största exploatering är 11500 kvadratmeter byggnadsarea.

Detaljplanen möjliggör också för en skola. Det planeras att uppföras en förskola med byggnadshöjd 9,0 meter då förskolan ska vara möjlig att uppföra i två våningsplan. I detta område är exploateringsmöjligheten för en ny förskola reglerad med e₁ – största exploatering är 2800 kvadratmeter byggnadsarea. I området närmast bostadsbebyggelsen i norr och nordväst regleras marken som parkmark för att skapa en buffertzon gentemot närboende men också möjliggöra för en gång- och cykelbana runt området. Gång- och cykelbana kommer också vara möjligt att uppföra i områdena som regleras med R, besöksanläggning, och S, skola.

Kommersiell service

Intill området finns bland annat en matbutik, bowlinghall och andra kommersiella butiker. Östhammars centrum ligger ungefär en kilometer österut.

Friytor

Lek och rekreation

I området finns en del ytor som används för idrottsverksamheter såsom fotbollsplaner, löparbanor och boulebanor. En del av syftet med detaljplanen är att se över området och förstärka områdets karaktär som idrottscentrum. I och med att det också möjliggörs för en förskola i området så kommer det även möjliggöras för en lekplats i samma område.

Park och naturmiljö

Området består idag av mindre skogspartier och öppna ytor. En del av dessa ytor kommer att kunna tas i anspråk för bebyggelse. Stora delar av området kommer att bevaras som parkmark. Parkmark kommer i den nordvästra delen av planområdet att ansluta till ett naturområde i en intilliggande plan. Detta görs för att säkerställa möjligheten att koppla ihop områden dels som grönområden men också möjligheten att anordna gång- och cykelbanor.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom området går idag en gång- och cykelväg som förbinder centrala Östhammar med Ed-området och Frösåkersskolan. Denna kommer i och med den nya detaljplanen att ses över för att skapa en så ändamålsenlig trafiklösning som möjligt till de olika idrottsverksamheterna som kommer att finnas i närheten men också till den skola som finns intill. Eftersom det möjliggörs för nya byggnader i området tillkommer nya noder som påverkar rörelsemönstret. Det kommer att vara möjligt att uppföra gång- och cykelbanor i områdena som regleras med PARK, R (besöksanläggning), och S (skola). Det kommer också vara möjligt att anordna bilväg inom områdena som regleras som R (besöksanläggning) och S (skola) för att kunna nå de olika verksamheterna.

Kollektivtrafik

Ungefär 400 meter från området finns en busshållplats för bussar till bland annat Uppsala och Öregrund och cirka en kilometer bort finns Östhammars busstation.

Parkering, varumottagning, utfarter

I planområdets närhet finns det många parkeringsplatser. Direkt intill Frösåkershallen och Frösåkersskolan finns i dagsläget ett antal parkeringsplatser. Strax söder om planområdet finns parkeringsplatser intill ishallen. Det finns även parkeringen Bilstagärdet strax sydöst med ungefär 150 parkeringsplatser. I plankartan markeras ett område som GATA och P-plats som binder samman infarten via Hallgatan med Bilstagärdet. Detta är för att Bilstagärdets parkeringar ska kunna användas. På så sätt kan parkeringarna i området användas mer ändamålsenligt.



Befintliga parkeringsplatser i området. Denna del planeras även användas som infart till området. Ishallen syns till höger i bild. Foto: Andree Dage

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Företädesvis ska vattenbesparande system användas i de byggnader som uppförs inom planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning för området har tagits fram. Dagvattenutredningen föreslår ett antal lösningar som gör det möjligt att bygga ut området. Dagvattnet inom kvartersmark i området föreslås att fördröjas nära källan via infiltrationsstråk eller dagvattenkassetter, för att senare avledas till ett större dagvattenmagasin – en översvämningssyta, men även dagvattenkassetter och makadamdiken föreslås för mindre flöden där avrinningen till ett större kan begränsas. Inom allmän platsmark

föreslås olika öppna dagvattenlösningar, såsom makadamdiken och infiltrationsstråk. Föreslagna lösningar syftar även till att rena dagvatten.

I planområdets södra del (intill Bilstagärdets parkering) kommer det finnas möjlighet att anlägga en dagvattendamm.

El och kommunikationer

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband. Vid nybyggnation i området ska PostNord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen.

Uppvärmning

I och med uppförande av den nya idrottshallen finns diskussioner om att det kommer att finnas förutsättningar att sammankoppla idrottshallen med ishallen för att möjliggöra för en värmeväxlare som samnyttjar energi som värmer och kyler byggnaderna.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt de föreskrifter om avfallshantering som finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". Avstånd mellan hämtningsställe och avfallsutrymme ska vara högst 10 meter och renhållningsfordon ska kunna angöra från gatan utan backningsrörelser.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning och långsiktigt behov.

Barnperspektivet

I området planeras en förskola och genom området går en gång- och cykelbana. En stor del i avvägningen att utveckla området som idrottscentrum är att det används för idrottsändamål som till stor del används av barn i dagsläget samt att det finns goda kommunikationer vilket gör området lättillgängligt genom gång, cykel, kollektivtrafik och bil.

Administrativa frågor

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom att frågor uppstår och utredningar som behöver göras.

Planuppdrag
Beslut om samråd
Samråd
Beslut om granskning
Granskning

juni 2018
juli 2019
juli-augusti 2019
januari 2020
januari-februari 2020

Godkännande inför antagande
Beslut om antagande
Laga kraft

mars 2020
april 2020
maj 2020

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år från den dag den vinner laga kraft. Detta för att kommunen önskar en relativt snabb utbyggnad men också för att det ska finnas möjlighet att revidera planförslaget om det uppstår nya behov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för

- Utbyggnad av planen både vad gäller allmän plats och kvartersmark.
- Eventuell flytt av ledningar

Avtal

Eftersom kommunen äger fastigheten som berörs förväntas inga avtal för markförsäljning eller exploateringsavtal att upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Ingen förändring i fastighetsbildning eller gemensamhetsanläggningar förväntas ske.

Rättigheter

Eventuellt berörda rättigheter i området kommer att hanteras framöver genom att antingen upphävas eller omförhandlas.

Fastighetskonsekvenser

Ingen förändring kommer att ske av fastigheterna i området. Hela området är inom fastigheten Gammelbyn 1:70 och förväntas fortsätta vara samma fastighet då det inte finns någon anledning att göra fastighetsmässiga förändringar.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på kommunal mark där kommunen ansvarar för samt bekostar planarbetet och beslutar om antagande av detaljplanen. Kommunen avser att förvalta och äga fastigheten även efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar. Planen möjliggör för en flexibel utbyggnad. Detta innebär att delar av planområdet kommer med stor sannolikhet att byggas ut på kort sikt och andra delar på längre sikt. Det som kommer att byggas ut på kort sikt har det budgeterats för hos berörd part av kommunen och det finns beslut fattade att bygga ut dessa delar.

Överlåtelse av kvartersmark

Ingen överlåtelse av kvartersmark förväntas ske. Fastigheten kommer efter detaljplanen vunnit laga kraft även i fortsättningen att ägas av kommunen.

Anslutningsavgifter

Kommunen ska bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande, exempelvis VA.

Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

Ingen fastighetsbildning eller lantmäteriförrättning förväntas ske. Inte heller någon fastighetsöverlåtelse förväntas ske.

Tekniska frågor**Tekniska utredningar**

Kommunen ansvarar för att det som utretts gällande dagvatten följs vid planens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

I och med att ett område som till stor del är obebyggt får ny bebyggelse kommer det att påverka stadsbilden. Den nya bebyggelsen kommer att vara i liknande höjd som den befintliga ishallen och idrottshallen vilket gör att påverkan på stadsbilden inte bedöms vara så stor. Den nya bebyggelsen förväntas vara synlig från flera delar av staden.

Kulturmiljö

Enligt Kulturmiljölag (1988:950) 2 kap 10 § bör den som ska bygga ta reda på om någon fornlämning berörs genom att samråda med länsstyrelsen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och göra en anmälan till länsstyrelsen.

I sydvästra delen av planområdet finns fornlämning för Börstil 134:1 (stadslager) och bytomten Gammelbyn (FMIS Börstil 269:1). I detaljplanen regleras den delen som berörs av stadslager till största delen som besöksanläggning och en liten del som park. Den delen som berörs av bytomten är till största delen park och en liten del som besöksanläggning. I dagsläget används dessa områden som parkmark med en lekplats, idrottsplats med löparbana och fotbollsplan, träningshinderbana. Om det skulle göras några markgrepp i dessa områden så måste tillstånd enligt kulturmiljölagen sökas. Det kommer också krävas arkeologisk undersökning av marken.

Naturmiljö

Området består idag till stor del av öppen obebyggd mark. Denna mark bedöms inte ha några höga naturvärden och en stor del av området kommer att bevaras som parkmark vilket innebär att naturmiljön inte bedöms påverkas negativt.

Friluftsliv och rekreation

Området har idag en tydlig idrottsprofil. Syftet med detaljplanen är att förstärka denna profil, bland annat genom att möjliggöra för ytterligare en idrottshall.

Mark och vatten

I området kommer det vara möjligt att uppföra en dagvattendamm för att fördröja och rena dagvatten. Detta kommer att vara möjligt i områden reglerade som PARK och inom R – besöksanläggning.

Resurshushållning

I området finns idag flera idrottsverksamheter och i närheten finns skolor. Den planerade utbyggnaden av området innebär en hushållning av marken då befintlig mark kommer att användas mer resurseffektivt. Lokaler kan samutnyttjas och parkeringsplatser kan användas mer effektivt då befintliga parkeringsplatser i området ses över.

Hälsa och säkerhet

I området planeras för ett idrottscentrum med utrymme för olika sorters idrott. Områdets strategiska läge gör det enkelt att ta sig till och från träning. Gång- och cykelbanorna i området uppmuntrar idag till att ta sig genom området till fots eller cykel. Det kommer att vara av stor vikt att det underlättas för gång och cykel i området även i fortsättningen.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Området är idag relativt sett mörkt då det till stor del består av öppna obelysta ytor. Genom området går en gång- och cykelväg. Denna väg planeras att flyttas i samband med utbyggnad i området. Tanken är att den huvudsakliga biltrafiken ska ledas in i området söderifrån istället för västerifrån. Den huvudsakliga gång- och cykeltrafiken leds om och kommer att vara trafikseparerad av både praktiska och säkerhetsmässiga skäl. I och med att ny bebyggelse uppförs ökar rörelsen i området och större delar kommer att bli belysta.

Tillgänglighet

Området är idag lättillgängligt genom gång, cykel, kollektivtrafik och bil. Arbetet med att utveckla området syftar delvis till att förbättra tillgängligheten. Området behöver idag fler parkeringar och att befintliga parkeringsplatser i området används mer effektivt. Den befintliga infarten till området västerifrån är tänkt att stängas av för trafik med möjlighet att öppnas upp vid större evenemang. En ny infart planeras från söder. Denna syftar till att skapa en ny entré till området med bättre parkeringsmöjligheter. Den nya entrén minskar också avståndet något för de som reser in till området från andra orter än Östhammar. Den minskar också ner avståndet för de som åker från centrala och södra Östhammar med uppemot en kilometer.

Barnperspektiv

I området kommer det att möjliggöras för en förskola. Denna placeras intill ett skogsparti för att få närhet till natur. Vidare kommer förskolan och gården att utformas efter de behov som finns för en förskola. Tillgängligheten till området är god och ytterligare förbättringar kommer att göras för att det ska bli säkert och praktiskt att röra sig i och genom området för barn.

Stadsliv och mötesplatser

I och med att områdets karaktär som idrottscentrum förstärks genom utveckling så förstärker det också området som en mötesplats. Möjliggörandet av en förskola i området skapar även det en mötesplats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Andree Dage

Emma Sundin