

PLANBESKRIVNING

kv. MÅSEN i Östhammar
(fastigheterna Östhammar 70:1 m. fl.)
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 14 april 2010

Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 9 november 2010.
Beslutet har vunnit laga kraft den 13 december 2010.



1.96

Planhandlingar

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

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag samt att beskriva motiven till upprättandet av en ny detaljplan för det aktuella området.

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 bebyggelses 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. Del av den underliggande detaljplanen, FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR KV. ÖRNEN OCH MÅSEN, ÖSTHAMMAR, UPPSALA LÄN (1.44), fastställd den 20 juni 1974, kommer genom denna detaljplan att upphävas. Planen berör också en mindre del av Detaljplan för bostadsbebyggelse vid KVARNBERGET, antagen den 9 juni 2009 (1.94).

Syftet med en ny detaljplan för kv. Måsen är att möjliggöra viss bebyggelsekomplettering inom kvarteret genom ändring av planbestämmelserna. Avsikten är också att överföra en mindre del parkmark öster om kvarteret till kvartersmark.

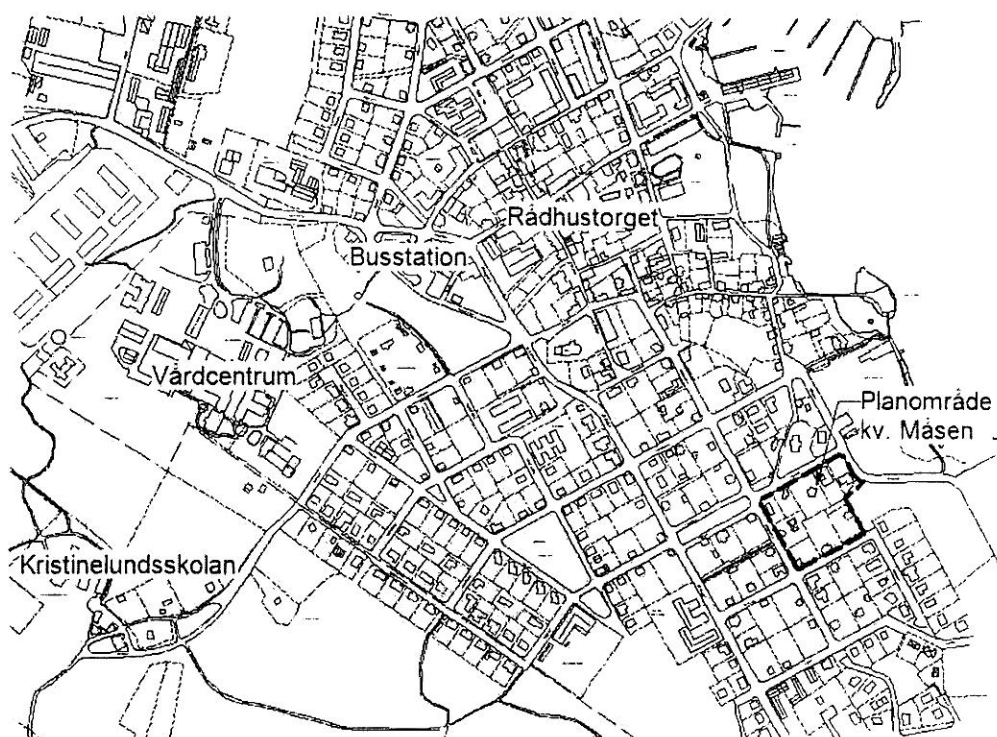
Avvägning enligt miljöbalken

Kvarteret Måsen ligger inom en del av tätorten Östhammar som är en kulturmiljö av riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset utgörs av den centrala stadskärnan och omgivande områden, bland annat "Nya stadsdelen" där den aktuella fastigheten är belägen. "Nya stadsdelen" byggdes upp enligt en stadsplan från 1878. Den präglas av stora rektangulära kvarter och bostadshus omgivna av stora trädgårdar. En viss förtätning har skett på sina håll.

Genom ändring av planbestämmelserna kommer det att bli tillåtet att uppföra fler bostadshus på varje fastighet, vilket medför ökade möjligheter att förändra bebyggelsemiljön. Den tillåtna byggnadsarean ändras dock inte och bebyggelsen i detta kvarter är redan mycket varierad. På grund härav bedöms den föreslagna planändringen vara förenlig med miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler och dess grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten som anges i miljöbalken. Planen bedöms också vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

Plandata

Läge och storlek



Det föreslagna planområdet omfattar hela kvarteret Måsen som ligger ca 600 meter sydost om centrum i tätorten Östhammar. Planområdets areal är ca 13 500 kvadratmeter.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret är indelat i 9 fastigheter som är bebyggda med bostadshus av varierande storlek och ålder. Fastigheten Östhammar 70:2 är bebyggd med ett bostadshus i två våningar, innehållande tre lägenheter. Övrig bebyggelse är enbostadshus med en till två våningar. Kvarteret inrymmer dessutom ett flertal uthus.

Markägoförhållanden

Fastigheten Östhammar 70:2 ägs av ett fastighetsbolag. I övrigt är det privatpersoner som äger fastigheterna. Ett mindre område i östra delen, som avses tillföras fastigheten Östhammar 70:17, ägs av Östhammars kommun.

Planförhållanden

Denna detaljplan berör ett område som sedan tidigare är detaljplanerat genom en stadsplan som är fastställd den 20 juni 1974. Kvarteret är enligt denna gällande plan avsett för bostadsbebyggelse med högst två våningar. Den nu föreslagna planen berör också en mindre del parkmark enligt en detaljplan för bostadsbebyggelse vid Kvarnberget, antagen den 9 juni 2009.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Av översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att området redan omfattas av detaljplan och att det ingår i riksintresse för kulturmiljövården. I övrigt finns inget särskilt uttalat beträffande områdets utveckling.

Den detaljplan som nu föreslås strider inte mot översiktsplanen.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden har den 18 mars 2009, § 26, uttalat att man inte har något att erinra mot att fastigheten Östhammar 70:2 bebyggs med tre bostadshus och en förrådsbyggnad, men att frågan måste prövas närmare genom en detaljplaneändring. Samråd har tidigare skett beträffande en planändring för enbart denna fastighet. Byggnadsnämnden har därefter beslutat att den nya planen skall omfatta hela kvarteret och att en fråga om marköverföring till fastigheten Östhammar 70:17 därvid också skall prövas.

Service

Avståndet till Östhammars centrum och till busstationen är ca 600 meter. Till låg- och mellanstadieskola (Kristinelundsskolan) är det ca en kilometer.

Gator och trafik

Kvarteret omges av Smedjegatan, Rådmansgatan, Kungsgatan och Källörsgatan. Smedjegatan och Kungsgatan ansluter till Albrectsgatan och infarten till Östhammar. Det närliggande gatunätet har inga separerade gång- och cykelbanor, men gatorna är relativt breda och trafikintensiteten låg. Strax väster om Albrectsgatan finns gång- och cykelväg mot Kristinelundsskolan och de västra stadsdelarna.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen är ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar.

Kulturmiljö

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området. Kvarteret ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, vilket beskrivits under rubriken "Avvägning enligt miljöbalken" ovan.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

Förekomsten av markradon är okänd för området. Enligt den kommunala praxisen skall radonmätning ske senast i samband med bygglov. Mätningar sker även i färdig byggnad. Grundläggning utförs radonsäkert och åtgärder förbereds för att kunna ventileras bort radongas om det visar sig nödvändigt.

Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § skall en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL skall en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Inom ramen för miljöbedömningen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Av förordningar till nämnda lagar framgår det att alla planer inte skall miljöbedömas och att det är kommunen som skall ta ställning i frågan.

Den åtgärd som medges i aktuellt planförslag förändrar inte bebyggelsemiljön i sådan omfattning att den kan anses medföra en betydande miljöpåverkan, varför något behov av närmare miljöbedömning inte bedöms föreligga. Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Ny detaljplan

Motiven till en ny detaljplan – ändrade planbestämmelser

Förhandsbesked har sökts gällande uppförande av tre nya bostadslägenheter på fastigheten Östhammar 70:2. En sådan komplettering har bedömts vara möjlig och lämplig eftersom den skulle ge ett värdefullt tillskott av bostäder i ett centralt läge. Byggnadsnämnden har uttalat sig positivt till att frågan prövas närmare genom upprättande av ny detaljplan. Nämnden har också senare uttalat att samma planbestämmelser bör gälla hela kvarteret. Möjligheter till bebyggelsekomplettering kommer därigenom att finnas på alla fastigheter.

Planändringen föranleds också av ett önskemål från ägaren till fastigheten Östhammar 70:17 om att få förvärva ett mindre markområde sydost om fastigheten och att där placera ett garage. Området utgör parkmark i gällande detaljplan, men bedöms sakna betydelse för allmänheten.

Den detaljplan som hittills gällt anger att kvarteret får användas för bostäder med högst två våningar. En fjärdedel av fastigheternas arealer får bebyggas. På fastigheterna får endast en huvudbyggnad (och endast en bostadslägenhet) samt ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. För att möjliggöra ytterligare bostäder är det nödvändigt att ändra planbestämmelserna så att begränsningen gällande antalet byggnader och lägenheter upphör. Bebyggelsen på fastigheterna kommer dock inte att få uppta större areal än den som hittills varit tillåten.

Byggnadens användning och utformning

Planen anger liksom tidigare att kvarteret skall vara avsett för bostäder, men även kontor och liknande verksamheter som inte är störande för omgivningen får förekomma. Bebyggelsen får uppföras med högst två våningar och största tillåten byggnadsarea är oförändrat 25 % av fastighetsarean. Likaså skall huvudbyggnader, liksom tidigare, placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Mot gatumark anges förgårdsmark som inte får bebyggas. Omfattningen av denna mark är i stort sett den samma som i den hittills gällande planen och dess djup varierar mellan 2 och 5 meter, beroende på befintliga byggnaders läge.

Placeringen av byggnader begränsas också av att allmänna vatten- och avloppsledningar ligger i kvarteret. För dessa ledningar har s.k. u-områden lagts in på plankartan. På fastigheten Östhammar 70:2 har ett extra bredd område angivits för att markera att ledningarna kan behållas i sitt nuvarande läge, men också flyttas något mot nordväst så att de kommer på större avstånd från planerad bebyggelse.

Inom ramen för ovanstående bestämmelser kan byggnader placeras och utformas på flera sätt. Förutsättningarna varierar mellan olika fastigheter och närmare prövning sker i samband med bygglovsansökan. Som nämnts

tidigare finns aktuell önskemål om komplettering av bostadsbebyggelsen på fastigheten Östhammar 70:2. Den befintliga byggnaden utmed Smedjegatan inrymmer tre lägenheter. Den nya bebyggelsen placeras på gårdssidan och är i första hand tänkt att utformas som tre fristående eller sammankopplade enplansbyggnader med vardera en lägenhet samt en förrådsbyggnad. Befintliga uthus rivs. Två exempel på bebyggelsens ungefärliga placering framgår av illustrationen nedan.

Trafik och parkering

Detaljplanen medför inga förändringar i trafiksystemet. Enligt angränsande detaljplan skall dock en del av Källörsgatan (omedelbart öster om fastigheten Östhammar 70:17) tas bort som gatumark och anslutning till kvarteret via Källörsgatan blir således möjligt endast från norr.

Parkeringsplatser skall anordnas på varje fastighet.

När det gäller gång- och cykeltrafiken bör särskilt passagen över Albrektsgatan uppmärksammas och eventuellt åtgärdas, eftersom barn till Källörsskolan passerar här. Hastigheten är idag begränsad till 30 km/tim.

Teknisk försörjning

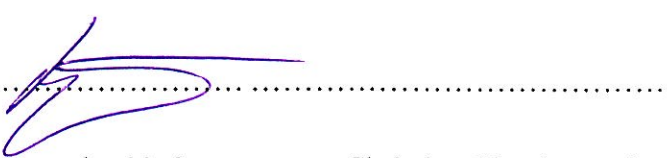
Bebyggelsen skall vara ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar. Ledningar är dragna över vissa fastigheter, vilket markeras genom så kallade u-områden. Uppvärmningsform kommer att utredas vidare.

Administrativa frågor

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

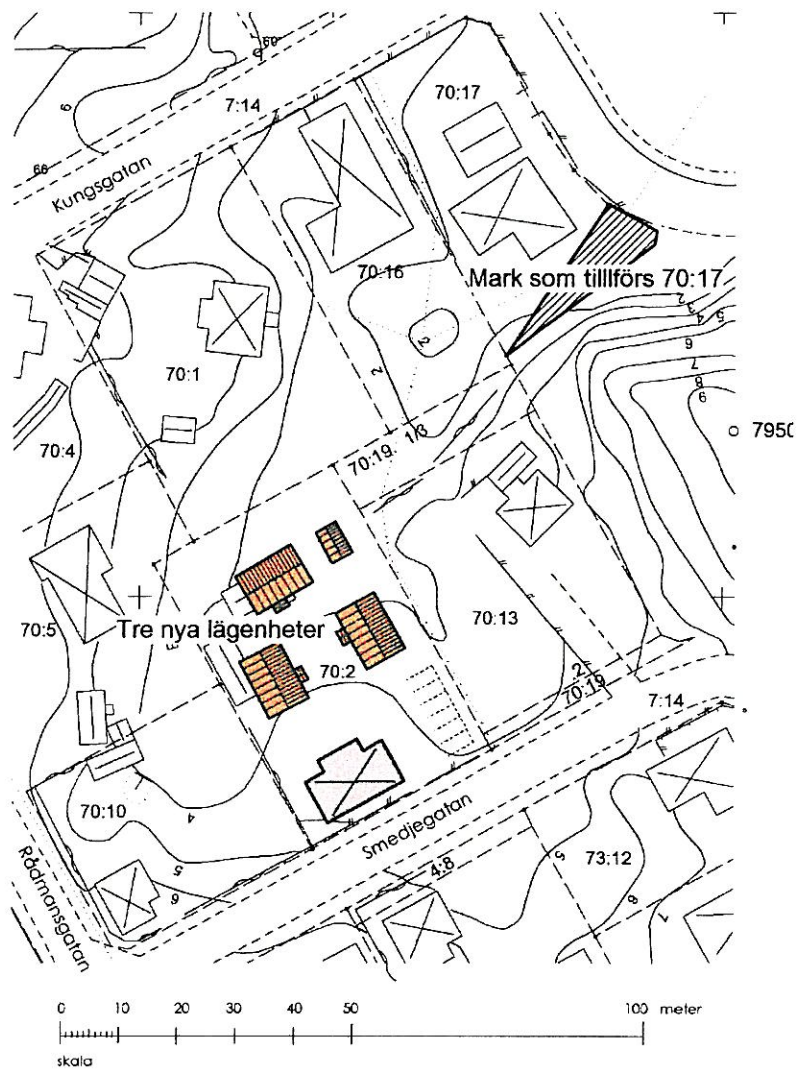


Ingmar Lönngren, stadsarkitekt



Christian Blomberg, planchef

Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 9 november 2010. Beslutet har vunnit laga kraft den 13 december 2010.



Två exempel på utformning av bebyggelse på Östhammar 70:2

