

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Samuel Sundin

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

1.107

Detaljplan för BRF Tussilago, Östhammar 29:4 och 29:12

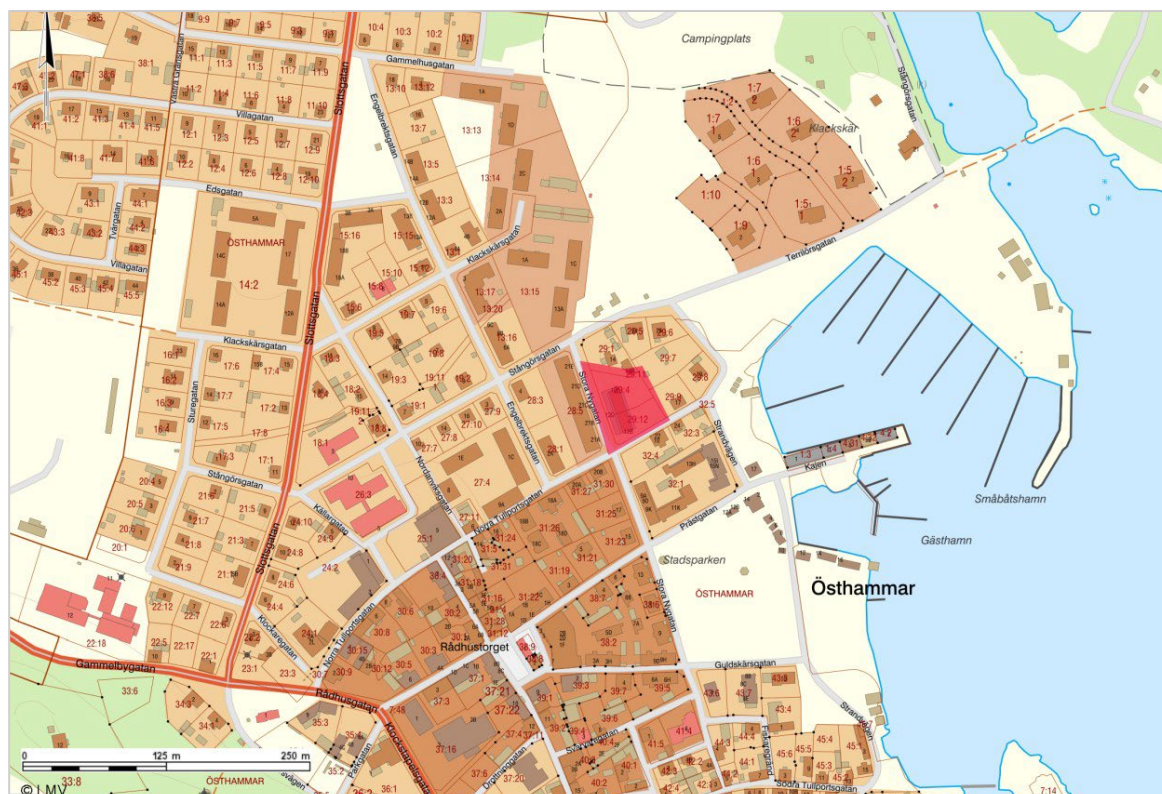
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2021-03-30

Reviderad 2021-05-21

Antagen 2021-09-08

Laga kraft 2021-10-06



Planområdet

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office
Stångörsgatan 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.

I denna planbeskrivning redogör kommunen för planeringsförutsättningarna, detaljplanens syfte och hur detaljplanen är avsedd att genomföras. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan och tillhörande bestämmelser.

Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL.

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på planförslaget från samrådsgruppen. Samrådsgruppen består av de som berörs av planförslaget, och kan inkludera myndigheter, organisationer och privatpersoner. Yttranden som inkommer redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen används som underlag när planförslaget bearbetas vidare.

Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge samrådsgruppen en sista möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkter på det bearbetade planförslaget redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet innehåller även kommunens ställningstagande med anledning av synpunkterna. Om kommunen ändrar planförslaget väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Antagande

Detaljplanen antas om marken anses lämplig för användningarna som föreslås i planförslaget. Beslutet att anta detaljplaner i Östhammars kommun fattas av bygg- och miljönämnden eller kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits tillkännager kommunen beslutet genom anslag på

kommunens anslagstavla. Kommunen skickar meddelande om antagande till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Kommunen skickar även meddelande om antagande till bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar under förutsättning att de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Detta gäller även sakägare. Kommunen meddelar sakägarna om planförslaget ändrats efter granskningstiden och beslutet går sakägaren emot. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

Laga kraft

Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas. En detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

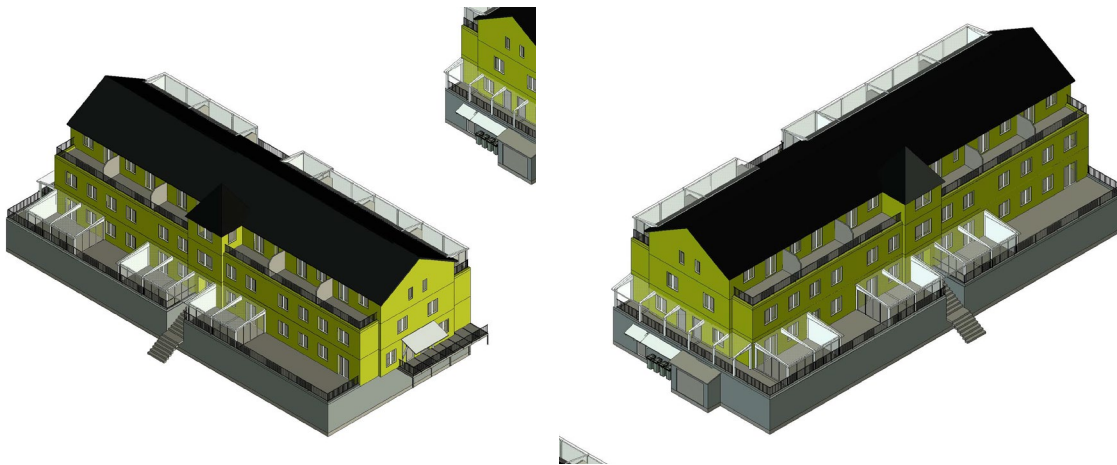
Planhandlingar

Till planförslaget hör:

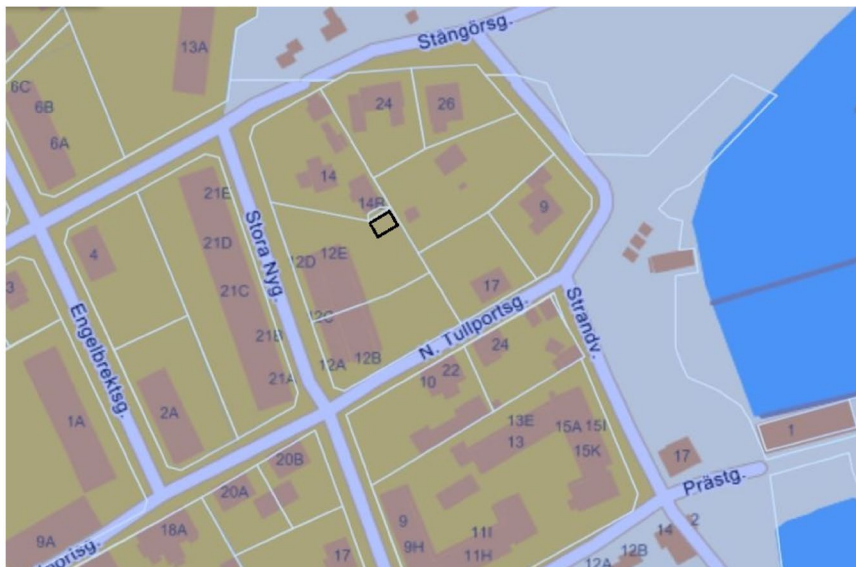
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den nya detaljplanen är att befintligt flerfamiljshus i kvarteret ska bli planenligt samt att möjliggöra för vissa åtgärder på husets yttre som idag inte går att ge bygglov för med befintlig detaljplan. Planerade åtgärder är inglasning av balkonger, ombyggnation av entréer med nytt skärmtak samt andra åtgärder för att förhindra vatteninträngning i byggnaden. Det kan också bli aktuellt att uppföra vissa komplementbyggnader såsom förråd. Inga förändringar avseende antalet bostadslägenheter i kvarteret planeras.



Föreslagen inglasning.



Föreslagen placering av nytt förråd



Altanernas läge uppe på byggnaden såsom det ser ut idag, utan inglasning.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet utgörs av fastigheterna Östhammar 29:4 och 29:12 och är ca 2400 kvm stort. Planområdets utbredning är densamma som befintlig detaljplan (1.78, kvarteret Stångören). Den nya detaljplanen kommer därför helt att ersätta den befintliga detaljplanen.



Till vänster: översiktlig karta med inringat planområde. Till höger: ortofoto med inringat planområde och befintlig byggnad.

Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Den västra delen av fastigheterna utgörs av ett flerfamiljshus och den östra delen är en gräsmatta. Enligt befintlig detaljplan (1.78, kvarteret Stångören) är bostadshuset delvis planstridigt (delar av huset är placerat på mark som inte får bebyggas och mark som endast får förses med carport eller förråd). Fastigheter och byggnader inom planområdet ägs av BRF Tussilago.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan 2016 beskrivs planområdet som:

- del av serviceort med utveckling av blandad bebyggelse vid planering av framtida mark- och vattenanvändning,
- befintligt planlagt område vid planering av framtida bebyggelseutveckling,
- område med kommunala och regionala kulturmiljövården,
- del av befintligt VA-område vid planering av framtida teknisk försörjning.

Generellt för Östhammar anges i översiktsplanen bland annat att "sjöfronten och sammanhängande gröna stråk inom och runt tätorten bör behållas intakta, likaså stadens centrala delar". Vidare beskrivs att stadskärnan i Östhammar, som dessutom är ett riksintresse för kulturmiljövården, har en särskild charm. Denna unika miljö tillsammans med havskontakten är det som gör Östhammar till en attraktiv småstadsideyll. Östhammar har samtidigt goda möjligheter att utvecklas, och det framgår tydligt en vilja i översiktsplanen om att utvecklingen ska ske inåt i befintliga bebyggelseområden och genom förtätning där isolerade bostadsområden knyts ihop.

Detaljplanen innehåller förslag om förändringar i befintlig byggnation och tillkommande komplementbyggnader. Detta hamnar i viss mån i konflikt med skrivningen i översiktsplanen om att de centrala delarna ska hållas intakta, men det svarar också mot visionen om orter som utvecklas inåt.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av detaljplan 1.78 (Detaljplan för fastigheterna Östhammar 29:4 & 29:12 inom kvarteret Stångören i Östhammar kommun Uppsala län, antagen 1992-11-17). Hela detaljplanen utgörs av kvartersmark för bostäder. Byggrätten ligger i mitten av planområdet och är omringad av prickmark som inte får bebyggas. På en mindre del mot västra planområdesgränsen medger planen komplementbyggnader för carport och förråd.

Byggnaden som står på platsen idag upptar hela området för komplementbyggnader, samt delar av prickmarken och användningsområdet för bostäder. Byggnaden är planstridig enligt detaljplan 1.78, i och med dess placering på prickmark och område för komplementbyggnader.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för:

- Kulturmiljövård: Östhammars stad.
Syftet är att skydda småstadsmiljön - präglad av handel och fiske med småskalig trästadsbebyggelse kring torget och kyrkan samt sommarvillor. Uttrycken för riksintresset är rätade gator, kyrkan, torget och villor från badortsepoken.

Detaljplanens genomförande har ingen direkt påverkan på de uttryck som nämns för riksintresset, i och med att befintligt kvarter redan omgivs av rätade gator samt att det inte finns någon trästadsbebyggelse inom planområdet. Ingen skada kommer därför ske på de

objekt som idag är uttryck för riksintresset. Om nya byggnadsverk uppförs finns det en möjlighet till anpassning om tillkommande byggnader följer den traditionella stilen i området för riksintresset, såväl gällande materialval som formgivning och skala. Detaljplanen innehåller bestämmelser för att säkerställa att detta sker, se mer under avsnittet ”planbestämmelser” längre ner.

- Högexploaterad kust: kustområde från Arkösund till Forsmark (MB 4 kap. 4 §).
På platser inom detta riksintresse får fritidshusbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Vissa typer av anläggningar får bara komma till stånd på platser där det redan finns sådana anläggningar.

Detaljplanens genomförande innebär inte att sådan bebyggelse eller anläggning som åsyftas i riksintresset uppförs.

Program

Jord och järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun

I Upplandsmuseets rapport Jord och järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun 1999 redovisas de kulturhistoriskt värdefulla miljöer och enstaka objekt som är speciellt viktiga att skydda och bevara i Östhammars kommun.

Planområdet ingår i ett område runt Östhammars centrum som Jord och järn beskriver som:

Välbevarad småstadsmiljö präglad av handel, fiske och badortliv med värdefull trähusbebyggelse från 1800-talets förra hälft, representativa sekelskifteshus med stora glasverandor och välbevarad och tidstypisk bostadsbebyggelse från 1900-talets första hälft.

Riktlinjer för området är:

Den värdefulla bebyggelsen inom det äldsta stadsområdet bör i sin helhet bevaras och skyddas mot förändringar som gör att dess kulturhistoriska värden går förlorade. Likaså bör de få sekelskifteshus inom området Nya staden som ännu bevarar sitt ursprungliga utseende bevaras och skyddas mot förändringar, liksom stadsplanemönstret inom samma område. För övrig bebyggelse gäller att stor varsamhet iaktas vid upprustning och eventuella förändringar. Yttre tilläggsisolering på de fasadtegelklädda villorna i området vid Villagatan är inte möjligt.

Förändringar som denna detaljplan möjliggör för måste således genomföras med stor varsamhet.

Vattenförsörjningsplan

Östhammars kommuns vattenförsörjningsplan är en rapport från 2018 som kartlägger grund- och ytvattenresurserna i kommunen. De vattenbehov som finns idag identifieras översiktligt och bland de existerande grundvattenresurserna undersöks flöden, geologi och hydrologiska förhållanden. För Östhammars tätort anges att det idag inte är möjligt att öka uttagen ur den del av Börstilsåsen som används för att försörja tätorten.

Kommunala styrdokument

Gång- och cykelvägsplan

Gång- och cykelvägsplan 2016 syftar till att fotgängare och cyklister enkelt och trafiksäkert ska kunna röra sig mellan olika målpunkter i de större tätorterna.

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga gångstråk längs Stora Nygatan och Norra Tullportsgatan.

Planens genomförande möjliggör tät bebyggelse i centrala Östhammar. Det finns möjlighet för de boende att upprätta cykelförråd eller liknande med den nya detaljplanen, en möjlighet som inte fanns tidigare, som kan gynna färdstättet. Planområdet har god tillgång till befintliga gångstråk men tillgång till separerade cykelvägar saknas i den direkta närheten.

Strategi för vatten och avlopp

Strategi för vatten och avlopp 2012-05-30 syftar till att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar VA-utveckling i hela kommunen med hänsyn till kostnader, miljönytta och tillväxtfaktorer. Enligt strategin krävs utökning av vatten- och reningsverket om nya anslutningar ska kunna ske i Östhammars tätort. Bebyggelsen i planområdet är dock redan anslutet till kommunens vatten- och avloppsledningar och inga ytterligare anslutningar planeras i denna detaljplan.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2020-06-10 beslut (Dnr BMN-2020-780) om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med standardförfarande.

UNDERSÖKNING

Förenlighet med 6 kap. Miljöbalken

Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen finns som en av planhandlingarna i denna detaljplan där den kan läsas i sin helhet. Ställningstagandet som undersökningen ledde fram till:

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

Även om ingen strategisk miljöbedömning görs som en del av detaljplanen betonas i undersökningen vikten av att ta erforderlig hänsyn till kulturmiljön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

Marknivån inom planområdet varierar med cirka 3 meter, vilket är en förhållandevis stor kupering med tanke på planområdets yta (totalt 2400 kvm). Marken i den västra delen är ungefär 2 meter över havet och följer gatunivån på Stora Nygatan. I den östra delen är marken ungefär 5 meter över havet. Norra Tullportsgatan följer här en backe upp från den lägre liggande Stora Nygatan upp till höjden i planområdets sydöstra del. Det befintliga bostadshuset ligger delvis i suterräng i denna backe, med ett källarplan och garage mot Stora Nygatan och entréer till bottenvåningen mot öster (uppe på höjden).

Jordarten är enligt SGU:s karteringar urberg i hela planområdet. Grönytor finns i planområdets östra del och utgörs främst av klippt gräsmatta med inslag av planterade häckar och andra mindre växter i anslutning till hushörn och entréer. Inga värdefulla nyckelbiotoper eller skyddade arter finns inom planområdet.



Fastigheterna ligger i en svag kulle. Vy från södra hörnet av planområdet.



Planområdets grönyta. Bild tagen från sydost, ståendes på Norra Tullportsgatan.



Hårdgjord yta i form av parkering upptar en del av planområdet.

Landskapsbild/Stadsbild

Planområdet ligger i Östhammars centrum och är en del av en speciell stadsmiljö som präglas av småskalighet. Många byggnader är två våningar och har fasad i trä. Bebyggelsestrukturen följer i huvudsak en gammal stadsplan med rätade gator samtidigt som det i vissa delar istället är den medeltida gatustrukturen med dess ”vågformade” gator och täta bebyggelse som är mer betonad. Dessutom gör sig kulturmiljön ständigt påmind i de centrala delarna, och mer om detta går att läsa under efterföljande rubrik ”kulturmiljö och fornlämningar”.

Mot bakgrund av ovanstående sticker ”kvarteret Stångören” (inklusive planområdets två fastigheter Östhammar 29:4 och 29:12) ut i mängden. Här är det istället 1900-tals hus i varierande storlek, lägenhetsantal och färg som dominerar. Den befintliga byggnaden i planområdet är i gul puts med arkitektoniska inslag (såsom stora fönster och tak) som delvis är moderna och delvis anpassade till det kulturhistoriska riksintresset. En del av förklaringen till det avvikande byggnadssättet kan ligga i att kvarteret Stångören ligger norr om Norra Tullportsgatan som tidigare utgjorde den nordliga gränsen för staden. En annan förklaring kan vara att man på flera ställen i staden genomfört ”stadssaneringar” (om än i mindre skala än i storstäderna), där man helt enkelt rev delar av kvarter med äldre bebyggelse.



Byggnaden har gul puts och ett svart tak. Taket är ett sadeltak, men bryts av med ”tornet” som syns i mitten på denna bild.

De förändringar som föreslås genom denna detaljplan kommer få påverkan på stadsbilden, men inte nödvändigtvis på den traditionella stadens uttryck i och med att aktuellt kvarter får ses som relativt modernt i jämförelse med bebyggelsen mellan tullportsgatorna i centrum. Inglasning av balkonger och andra kosmetiska förändringar på befintlig byggnad får därför ses i samma kontext som stilen på byggnaden idag för att kunna passa in. När det gäller uppförande av nya byggnadsverk såsom förråd och liknande blir påverkan på stadsbilden desto större, eftersom de kommer uppta en yta som innan denna detaljplan inte är exploaterade. De kommer lämna ett intryck på upplevelsen av gaturummet främst när man står på Norra Tullportsgatan. Förslaget är därför att nya byggnadsverk endast får uppföras om de anpassas till kulturmiljön. Bestämmelser om material, tak och höjd finns inom område för komplementbyggnader av denna anledning.



Vy från väster. Norra Tullportsgatan med planområdet till vänster i bild.



Till vänster: vy från Norra Tullportsgatan när man tittar in på planområdet. Till höger syns grönytan en bit in och ungefärligt läge för komplementbyggnad. Komplementbyggnaden kommer således vara synlig från Norra Tullportsgatan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ingår i fornlämningen "Stadslager" (L1944:9701). Riksantikvarieämbetet beskriver lämningen som:

Kulturlager stad, ca 650x600 m (N-S). Plats för Östhammars stad, grundad 1521 (efter Öregrunds stads bränning 1521). 1539 erhåller Östhammar skyddsbrev och privilegier av Gustav

Vasa. Staden brändes 1719 vid rysshärjningar. Område med kulturlager har påträffats. Gräns enligt S. Söderberg dnr 4371/79.

Planområdet ingår också i ett kulturhistoriskt riksintresse, se mer om detta under rubriken ”riksintressen”.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) har funnits som styrmedel i svensk lagstiftning sedan år 1999 då föreskrifter om miljökvalitetsnormer skrevs in i miljöbalkens femte kapitel. Det övergripande syftet med normerna är att skydda människors hälsa och naturmiljön.

För planområdet bedöms normer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenkvalitet vara relevanta.

Planens genomförande får inte leda till att miljökvalitetsnormer överträds.

Enligt SMHI:s kartering över delavrinningsområden ligger planområdet inom ett avrinningsområde som dräneras mot Östhammarfjärden. De data som finns kring Östhammarfjärden i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) visar att den ekologiska statusen är dålig och att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status. Enligt miljökvalitetsnormerna som föreslås i förvaltningscykel 3 ska förekomsten nå god ekologisk status till 2039 samt nå god kemisk ytvattenstatus. De största påverkanskällorna till fjärdens vattenkvalitet är reningsverk, enskilda avlopp, historiskt lagrade näringsämnen i sedimenten samt förorenade områden.

Detaljplanen innebär ingen ökad vattenförbrukning i och med att inga bostäder eller verksamheter tillkommer. Befintlig byggnad är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

De föreslagna mindre komplementbyggnaderna kan ge något större hårdgjorda ytor genom ytterligare takyta. Detta kan påverka dagvattenavrinningen i området så att påverkan i någon mån sker på mottagande recipient. Genom bestämmelse i plankartan att genomsläpplighet inte får försämras (utan marklov) på mark som inte får förses med byggnad, säkras planområdets hantering av dagvattnet.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte innebära någon betydande negativ påverkan på mottagande recipient Östhammarfjärden.

Förorenad mark

Det finns inga tidigare kända eller potentiella markföroreningar inom planområdet. Däremot finns potentiella föroreningar i de östra delarna av kvarteret Stångören, på grannfastigheterna. Om potentiella föroreningar upptäcks vid markarbeten i planområdet ska det anmälas till kommunen.

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.

Trafik- och ljudmiljö

Stora Nygatan utgör en av åtkomstgatorna till och från Östhammars centrum. Norra Tullportsgatan är en mindre gata som på vissa ställen genom centrum är avstängd för fordonstrafik, dock inte på sträckan förbi planområdet. Antalet fordon som färdas på gatorna är inte känt, men trafikmängden bedöms ändå vara så låg att det inte uppstår några påtagliga störningar för de boende och någon närmare undersökning bedöms inte vara nödvändig.

Risk och säkerhet

Skred

Länsstyrelsens skredkartering från 2016 visar att det inte föreligger någon känd förutsättning för skred inom planområdet.

Höga vattenstånd/översvämning

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns det ingen lågpunkt inom planområdet. Planområdet sluttar mot söder och väster, och vid extrema nederbörd är det därför troligt att vattnet flödar åt de väderstrecken, stället för att ansamlas i stora mängder inom planområdet.

Det finns en viss problematik med lokala översvämningar runtom huskroppen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra åtgärder för att förbättra undanrinningen av de lokala översvämningarna.

Stigande havsnivåer och översvämningar i Östhammarfjärden kan påverka planområdet, i och med att den lägsta marknivån i planområdet endast är 1,8 meter över havsnivån.

Transport av farligt gods

Det finns inga vägar eller järnvägar med transport för farligt gods inom eller i direkt angränsning till planområdet. De närmast belägna vägarna för farligt gods är väg 76 och en bit av Gammelbygatan som är belägna cirka 1,5 kilometer väster om planområdet. Väg 76 är en primär rekommenderad väg för farligt gods söder om cirkulationsplatsen vid korsningen Gammelbygatan/väg 76. Gammelbygatan och väg 76 norr om cirkulationsplatsen är sekundär rekommenderad väg för farligt gods.

Bebyggelseområden

Bostäder (befintliga och föreslagna)

Bostadsområden finns lokaliserade runt om planområdet. Bebyggelsen består framförallt av flerbostadshus. I den del av kvarteret Stångören som inte omfattas av denna detaljplan finns några villor i dagsläget, men det pågår där ett annat detaljplanearbete; "Sjöblick", som skulle innebära att villorna kan ersättas med flera flerbostadshus på uppemot 40 lägenheter sammanlagt.

Inom planområdet finns idag ett flerbostadshus. Detaljplanens genomförande kommer inte innebära att fler bostäder uppförs.

Offentlig service

I Östhammars centrum, beläget i direkt anslutning till planområdet, finns bland annat kommunhus och bibliotek.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiker, postombud, apotek, banker, restauranger, detaljhandel m.m. finns i direkt anslutning till planområdet i Östhammars centrum.

Friytor

Lek, parker och rekreation

Det finns idag ingen större möjlighet till rekreation eller lek inom planområdet. Möjligen går det att använda gräsmattan öster om bostadshuset till vissa enklare lekar och sporter men normalt sett behöver man gå eller åka till andra ställen i tätorten. Emellertid är detta inget hinder, i och med att det finns en mängd faciliteter inom gångavstånd från planområdet: Badplats och rekreationsområde (Krutudden), idrottsplan och idrottshall (Frösåkershallen), ishall, elljusspår/motionsspår, tennisbanor, hundrastgård, parker och lekplatser (exempelvis Sjötorget), med mera.

Planens genomförande bedöms ha oförändrad inverkan på förutsättningarna för lek och rekreation.

Naturmiljö

Närmaste naturreservat är Edskärret, 3 kilometer nordväst om planområdet. Cirka 6 kilometer sydöst om planområdet ligger Fageröns naturreservat där det finns vandringsleder, grillplatser, kohagar, vackra och stora lövträd samt en av Sveriges nordligaste bokskogar.

Bara 50 – 100 meter från planområdet passerar Hälsans stig som man kan följa genom centrala Östhammar i en 4 kilometer lång slinga.

2 kilometer norr om planområdet, på andra sidan av Östhammarfjärden, ligger Karö våtmark som visserligen inte har någon skyddad status men där möjligheterna är goda till framförallt fågelskådning. Ett fågelskådartorn finns uppställt som blickar ut över våtmarkerna.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Inga allmänna gator eller gång- och cykelvägar finns inom planområdet. Runtomkring finns kommunala gator som används av både fordonstrafik och gångtrafik. 2 kilometer väster om planområdet går väg 76 och 288 som har förbindelser till Norrtälje, Uppsala och Gävle.

Detaljplanens genomförande kommer inte innebära förändringar på befintligt gatunät.

Kollektivtrafik

Östhammars busstation ligger 500 meter sydväst om planområdet. Busstationen har regelbundna avgångar till bland annat Öregrund, Uppsala, Bruksgymnasiet och Forsmarks kärnkraftverk.

Parkering, varumottag, utfarter

Fastigheterna är bebyggda med garage och utomhusparkering för de boende inom planområdet. Parkeringsbehov i samband med detaljplanens genomförande bedöms rymmas inom befintligt parkeringsbestånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är idag ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detaljplanens genomförande kräver ej ytterligare anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Detaljplanens genomförande bedöms rymmas inom kapaciteten för befintligt system för dagvattenhantering.

El och kommunikationer

Planområdet är idag anslutet till el- och telenätet samt bredband. Vid eventuell nybyggnation i området ska representant för posthanteringen (i dagsläget PostNord som representerar samtliga postaktörer i just denna fråga) kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen.

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 5 meter och renhållningsfordon ska kunna angöra från gatan utan backningsrörelser.

Från och med 2022 ska insamling av returpapper ske fastighetsnära. Från 2023 ska insamling av förpackningar (glas, plast, papper och metall) samt eventuellt även textil samlas in fastighetsnära. Hur insamlingen kommer ske och av vem är inte fastställt ännu.

Detaljplanens genomförande möjliggör uppförande av avfallsutrymme inom 5 meter från huvudentré. Området för komplementbyggnader kommer dock inte kunna användas som soprum/miljöstation eller liknande på grund av bristande framkomlighet för renhållningsfordon.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

I Översiktsplan 2016 anges att en god social utveckling förutsätter att människor känner sig trygga och har likställda möjligheter att delta i samhällslivet. Det är viktigt att den fysiska tillgängligheten är god, även för personer med funktionsvariationer.

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 eller antal bostäder och långsiktigt behov.

Detaljplanens genomförande möjliggör tillgänglig bebyggelse för fotgängare och fordonsburna personer.

Barnperspektivet

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp. Denna detaljplan bedöms inte påverka barn mer än indirekt, exempelvis genom att befintlig gräsyta kan komma att minskas jämfört med idag. Det finns inga uppgifter eller statistik på hur gräsytan används, men den skulle potentiellt kunna användas för lek och sport med mera. Endast delar av gräsytan kommer kunna tas i anspråk.

Administrativa frågor

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom att planarbetet fortskrider.

Positivt planbesked
Samråd
Granskning
Antagande
Laga kraft

juni 2020
april 2021
maj - juni 2021
september 2021
oktober 2021

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap allmän plats

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för detaljplaneprocessen. Markägaren ansvarar för genomförande av de åtgärder som föreslås genom detaljplanen samt inhämtande av de tillstånd, lov, m.m. som är nödvändiga för genomförandet.

Avtal

Inga exploateringsavtal eller markanvisningsavtal upprättas i samband med denna detaljplaneprocess.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, fastighetskonsekvenser m.m.

Genomförandet av den föreslagna detaljplanen föranleder inga nya fastighetsrättsliga åtgärder.

Rättigheter

Planområdet omfattas inte av några kända servitut eller ledningsrätter. Inga rättigheter finns inskrivna på de två fastigheterna inom planområdet, Östhammar 29:4 och 29:12.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Arbetet med detaljplanen bekostas av markägaren, i enlighet med ett separat upprättat avtal som träffats mellan markägare och Östhammars kommun.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov. Avgiften regleras istället genom ett separat upprättat avtal som träffats mellan markägare och Östhammars kommun.

Anslutningsavgifter

Exploatören/markägaren ska bekosta eventuella anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

Exploatören/markägaren bekostar eventuella fastighetsrättsliga åtgärder.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Detaljplanens genomförande möjliggör bibehållande av befintliga byggnadsvolymer och -dispositioner med tillägg av inglasningar och komplementbyggnader på begränsad del av planområdet.

Kulturmiljö

Inglasningar och uppförande av komplementbyggnader kan påverka upplevelsen av kulturmiljön i närområdet. Ingen åtgärd planeras dock genomföras direkt på en byggnad eller lämning som har kända kulturhistoriska värden.

Övriga konsekvenser på miljö, sociala livet, tillgänglighet, tekniska omständigheter m.m.

Inga andra konsekvenser av större betydelse förutses uppkomma som ett resultat av föreslagna förändringar.

PLANBESTÄMMELSER

Allmänt

Detaljplanearbetet har utgått från tidigare gällande detaljplan 1.78 (Detaljplan för fastigheterna Östhammar 29:4 & 29:12 inom kvarteret Stångören i Östhammar kommun Uppsala län, antagen 1992-11-17). Bestämmelser i den detaljplanen har studerats och det har befunnits lämpligt att i vissa fall göra justeringar och tillägg. I det följande redovisas en genomgång av samtliga planbestämmelser som fanns i tidigare gällande detaljplan och de bestämmelser som nu föreslås gälla i denna nya detaljplan.

Plankartan

Detaljplanen har samma planområde som tidigare detaljplan från 1992, vilket innebär att den nya detaljplanen helt kommer ersätta den gamla. Planområdesgränsen var tidigare ritad 3 meter utanför planområdet, men är nu ritad i gränsen. Hela planområdet utgörs av kvartersmark i båda detaljplaner. Området med bygggrätt har flyttats något västerut för att återspegla dagens förhållanden på fastigheterna. Området för komplementbyggnader har flyttats till det nordöstra hörnet där åverkan på gaturummet blir mindre och där marknivåerna är flackare.



Till vänster: plankarta i detaljplan från 1992. Till höger: ny detaljplan.

Användning av mark och vatten

Inga förändrade markanvändningar föreslås i den nya detaljplanen jämfört med den från 1992.

Egenskapsbestämmelser

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegraden är i detaljplan från 1992 reglerad med bruttoarea. I den nya detaljplanen regleras bebyggandets omfattning med byggnadsarea istället. Den nuvarande byggnaden i planområdet överskrider dessutom tidigare bestämda bruttoarea. Med den nya planbestämmelsen blir byggnaden planenlig.

Bestämmelse i detaljplan från 1992	Ny planbestämmelse
e 1200 Största bruttoarea (BTA) i kvadratmeter.	e1 Största byggnadsarea är 700 kvm.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Samuel Sundin

ANTAGANDEHANDLING

Begränsning av markens bebyggande

Inom planområdet finns mark som inte får bebyggas och mark som endast får förses med komplementbyggnader. Hur dessa bestämmelser formuleras i plankartan får inverkan på vilka typer av byggnadsverk som tillåts på platsen. För att modernisera bestämmelserna enligt senaste råd från Boverket har de omformulerats enligt nedan.

<i>Bestämmelser i detaljplan från 1992</i>	<i>Nya planbestämmelser</i>
Marken får inte bebyggas.	Marken får inte förses med byggnad.
Marken får endast bebyggas med carport/förråd.	Endast komplementbyggnad får placeras.

Markens anordnande

Bestämmelse om staket har tagits bort.

<i>Bestämmelse i detaljplan från 1992</i>	<i>Ny planbestämmelse</i>
Staket skall finnas.	Bestämmelsen utgår.

Utformning

Bestämmelse om antal våningar har ersatts med en bestämmelse omnockhöjd. Nockhöjden ska mätas från havsnivån för att byggnadshöjden inom området ska förbli densamma oavsett hur marken schaktas eller från vilken del av den kuperade terrängen som byggnadshöjden mäts.

Bestämmelsen f₂ införs för att komplementbyggnader som uppförs ska ha någon form av anpassning till kulturmiljön. Det finns många omkringliggande mindre byggnadsverk i trä (ofta målade med röd slamfärg), såsom saltbodar. Det är därför positivt om nya komplementbyggnader som uppförs hämtar inspiration från dessa.

Det införs även en bestämmelse om minsta takvinkel. Detta har gjorts eftersom det inte är önskvärt att byggnader får uppta hela den volym som infinner sig från marken upp till nockhöjden - endast taknocken ska nå maximal nockhöjd. Detta vill säga att platta tak inte tillåts, eftersom det skulle bryta mot stilen i omgivande bebyggelse på ett radikalt sett som inte är lämpligt ur kulturmiljösynpunkt.

<i>Bestämmelser i detaljplan från 1992</i>	<i>Nya planbestämmelser</i>
II Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd 7,5 m. Carport/förråd får inte uppföras till större höjd än 3,5 m.	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Med nollplan avses 0,0 meter över havet i RH 2000.
f₁ Bebyggelsen skall ges sådan utformning och med sådant material och form att anpassning sker till det kulturhistoriska riksintresset.	f₁ Bestämmelsen kvarstår.
f ₂ bestämmelse finns ej i detaljplan från 1992.	f₂ Material i fasad, fönster och detaljer ska vara trä.
Bestämmelse om takvinkel finns ej i detaljplan från 1992.	Minsta takvinkel är 15 grader. Skärmtak och inglasningar får vara minst 6 grader.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden kortas till 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detta bland annat eftersom fastighetsrättsliga- och genomförandefrågor redan är lösta i stor del.

Bestämmelse om utökad lovplikt har införts, gällande marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Detta för att minska risken att t.ex. hela gräsytan asfalteras, vilket hade försämrat fastighetens möjligheter att omhänderta dagvatten.

Det finns upplysningar i den nya detaljplanen kring planavgift och fornlämningar. Dessa vänder sig främst till handläggare och gäller inte som en bestämmelse på plankartan.

<i>Bestämmelser i detaljplan från 1992</i>	<i>Nya planbestämmelser</i>
Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Den fastighetsplan som vann laga kraft (tomtindelning som fastställdes) 1967.01.24 för del av Östhammar 29:4 är upphävd.	Bestämmelsen utgår.
a ₁ bestämmelse finns ej i detaljplan från 1992.	a₁ Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.
Bestämmelser om strandskydd finns ej i detaljplan från 1992.	Strandskyddet är upphävt. Detta gäller hela planområdet.

Strandskydd

En av de tidigaste planerna på aktuell plats, ändring av stadsplanen för del av Östhammar, är upprättad 1917. På den tiden fanns inte strandskyddsbestämmelserna. Kvarteret Stångören syns på stadsplanen med ungefär samma utsträckning och samma läge och gatunamn som idag. Bebyggelsen inom kvarteret är dock ordnad på ett någorlunda annat sätt.

När den första detaljplanen på kvarteret kom 1992 hade strandskyddsbestämmelserna funnits sedan en tid tillbaka. Däremot nämndes ingenting om strandskydd eller upphävande av strandskydd på plankartan. Det finns kvartersmark för bostäder inritat på en del av det område som ligger inom 100 meter från strandlinjen. I praktiken blev det efter denna detaljplan aldrig någon bebyggelse inom det område som kan antas omfattas av strandskydd (området inom 100 meter från strandlinjen).

Enligt miljöbalkens 7 kap. 18 g § ska strandskyddet återinträda om en ny detaljplan tas fram. Således är bedömningen att strandskyddet återinträder genom denna nya detaljplan (och eventuellt återinträdde det redan vid detaljplanen från 1992).

Kommunen har dock möjlighet att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen). De särskilda skäl som kan åberopas anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Där anges följande:

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Denna detaljplan omfattar en del av ett kvarter som redan är ianspråktagen för bebyggelse (punkt 1 ovan). Redan i den första ändringen av stadsplanen från 1917 syns byggnader utplacerade på det område som idag omfattas av strandskyddet. Mellan det aktuella området och strandlinjen finns flertalet byggnader och sjöbodar utplacerade, som gör att strandskyddet inom planområdet nu saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett av syftena med strandskyddet är till exempel att trygga allmänhetens tillgång till strandområdena. Strandskyddet inom planområdet bidrar inte till att trygga denna tillgång till strandområdet, eftersom vattnet och stranden nås först öster om Strandvägen – inte genom den del av planområdet som utgörs av strandskyddet.

Strandskyddet inom planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen (punkt 2 ovan). Strandvägen utgör en tydlig skiljelinje mellan vad som kan betecknas som ”strandområde” öster om vägen, och stadsmässig kvartersbebyggelse väster om vägen.

I och med överensstämmelsen med punkt 1 och 2 ovan, bedöms det föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom planområdet. Intresset av att fortsätta använda dessa delar av området som idag och enligt planens bestämmelser bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. I plankartan har det därför angetts att strandskydd ska upphävas inom planområdet.

Allmänt om skyddsbestämmelser

I 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL) anges att ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (8 kap. 17 § PBL). Kommunen får med stöd av 4 kap. 16 § PBL i en detaljplan bestämma mer preciserade krav och att en byggnad inte får rivas.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Det framgår således redan av PBL att bebyggelsen i området ska skyddas och förändringar ska ske varsamt, oavsett om detta anges i en detaljplan eller inte. Bestämmelserna **f₁** och **f₂** som redovisas ovan bland utformningsbestämmelserna ska ses som ett komplement till dessa allmänna bestämmelser i PBL, inte som de allena rådande. Det bör också påpekas att slutlig prövning av förändringar sker i samband med bygglov-sansökan, varvid ytterligare detaljer studeras. Utformning av alla detaljer skall ske med största möjliga omsorg.

MEDVERKANDE VID DETALJPLANENS UPPRÄTTANDE

Planhandlingarna har upprättats av:

Samuel Sundin, planarkitekt Östhammars kommun, med stöd av bygglovsenheten, miljösekreterare, strandskyddshandläggare och planchef.