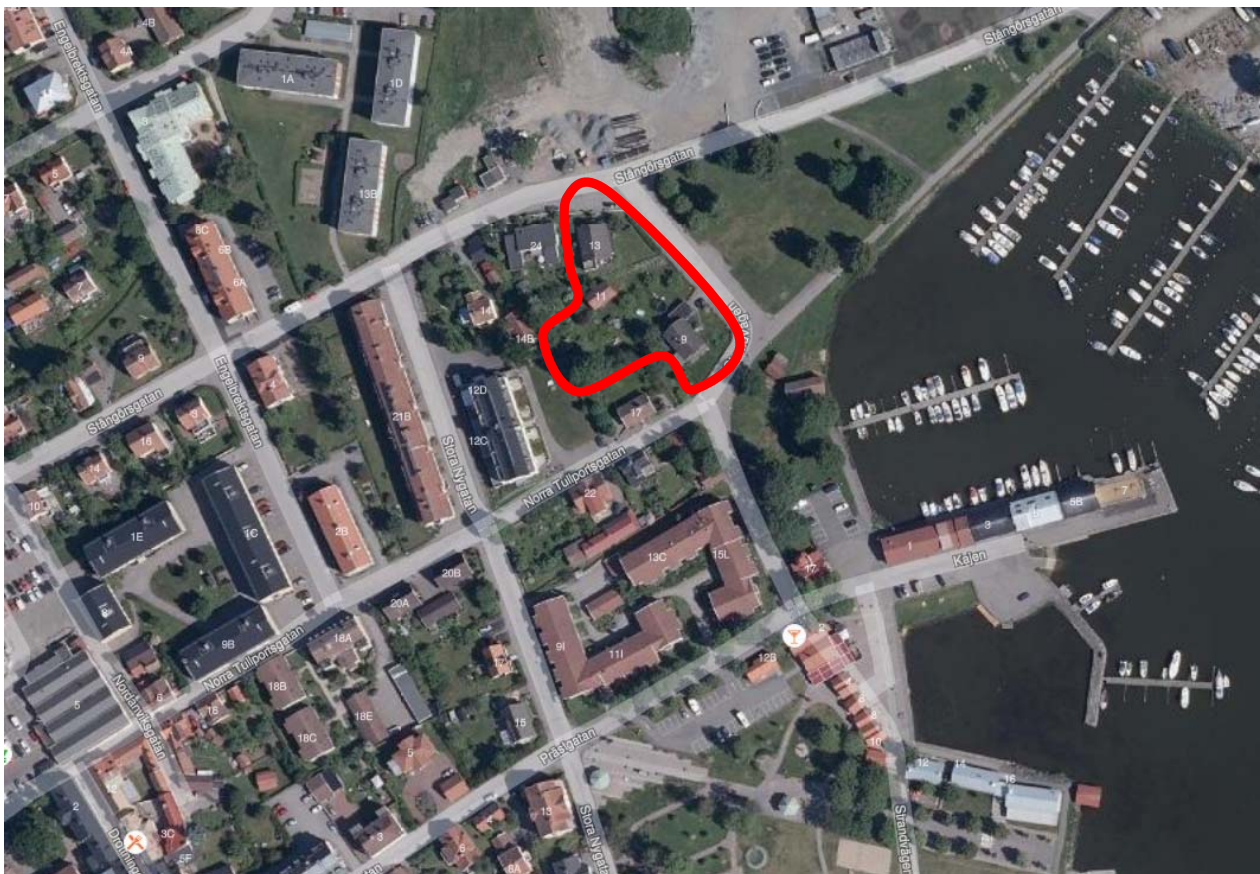


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Östhammar 29:6-8 Strandvägen-Stångörsgatan Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2017-06-07



INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur den fysiska miljön är tänkt att förändras eller bevaras. I detaljplanen ska allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa redovisas. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Den är juridisk 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, 2010:900, även kallad PBL i förkortning. PBL.

Processen

Planen handhas enligt med bestämmelserna enligt PBL 2010:900, som vann laga kraft 1 januari 2015.

Planarbetet bedrivs med s k utökat planförfarande. Förfarandet består kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskningskedje och antagande, vilket kan ske tidigast 3 veckor innan planen vinner laga kraft. Syftet med detta samråd är för kommunen att kunna inhämta synpunkter på förslaget från sakägare (i huvudsak ägare till omgivande fastigheter), berörda myndigheter och andra remissinstanser. Efter samrådet bearbetas förslaget och blir därefter föremål för granskningskedet då förslaget ställs ut och på nytt offentliggörs för allmänhet och berörda sakägare och myndigheter. Detta skede innebär en ny möjlighet till att lämna synpunkter på förslaget.



PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning

UTREDNINGAR

- Dagvatten-PM, senaste rev. 2017-04-18; Marktema AB
- Projekterings-PM Miljö- och geoteknik; 2017-04-03, Bjerking AB

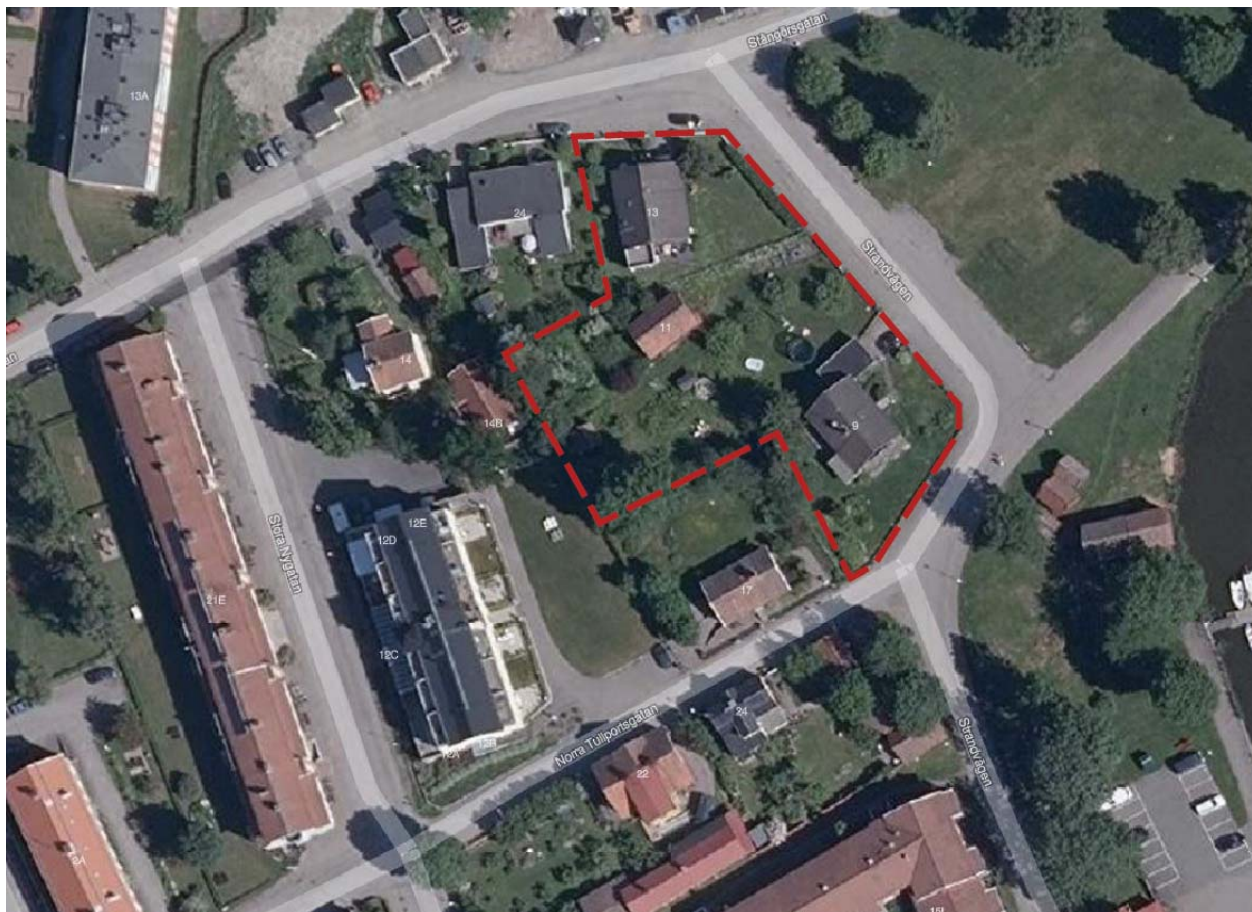
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra förtätning av aktuella fastigheter genom ersättandet av befintliga småhus med flerbostadsbebyggelse upp till fyra våningar som totalt inrymmer ca 40-50 lägenheter.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planen innefattar fastigheterna Östhammar 29:6-8 samt delar av nuvarande gatemark inom Strandvägen och Stångörsgatan. Planområdet ligger inom kvarteret Stångören som ligger i förlängningen av Norra Tullportsgatan, direkt öster om centrum i Östhammar. Kvarteret utgörs idag i huvudsak av småhusfastigheter. I kvarterets södra hörn finns dock ett flerbostadshus om 3 våningar samt indragen takvåning. Planområdet är strandnära och kortaste avståndet till strandlinjen är drygt 35 meter. Planområdet innefattar 3196 kvm.



Översiktskarta över de tre ingående fastigheterna inom planområdet. Delar av gatumarken innefattas också av planen.

Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

De tre ingående fastigheterna ägs alla genom förvärv av Östhammarshem. Gatumarken ingår i kommunal fastighetsmark. Planområdet utgörs idag av enbostadshus som hyrs ut till privatpersoner.

Nedan redovisas respektive fastighet och tomtareal:

Östhammar 29:6	678 kvm
Östhammar 29:7	1503 kvm
Östhammar 29:8	815 kvm

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet innefattas av den kommunövergripande översiktsplanen Östhammar 2016. Då området ligger inom en redan etablerad del av Östhammars stadsbebyggelse, så anges i denna ingen specifik vägledning för dess utveckling, men översiktsplanen betonar behovet av mer blandad bebyggelse och underskottet av andra boendetyper än småhus, samt behovet av att skapa attraktiva centrumområden. Översiktsplanen innehåller även ett antal gestaltungsråd för planeringen av ny bebyggelse där det bl a anges vikten av att skapa kontakt med omgivningen genom att öppna siktlinjer mot vackra vyer, exempelvis sjöfronter eller omgivande landskap. Detta planförslag vara i enlighet med dessa ställningstaganden då inga siktlinjer bryts och då den innebär tillkomst av flerfamiljshus i hyresrättsform i centrala Östhammar.

Detaljplaner

Området är idag planlagt; stadsplanen för kv Stångören mm, fastställd 1963. I denna anges aktuellt område för fristående bostadshus om max två våningar. Området närmast tomtgräns mot omgivande gator är angivet som prickmark, dvs byggnadsförbud. Resterande område inkom kv Stångören är planlagt för bostadsändamål. Öster om planområdet återfinns detaljplan för Klackskär från 2013, som avser bostadsbebyggelse i flera kvarter för flerbostadshus om 4-6 våningar. Planen tillåter en maximal totalhöjd om 18-24 meter över nollplanet (nollplanet är ungefär liktydigt med havsnivån). Denna detaljplan innefattar även avsnitt av Strandvägen och Stångjärmsgatan framför aktuellt planområde. Detaljplan för Klackskär har genomförandetid till 2028-07-19.

Program för planområdet

För aktuellt planområde är inget planprogram upprättat.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård; Rk 19, som innefattar Östhammars stadsbebyggelse. Riksintressen regleras i kapitel 3 och 4 i Miljöbalken och syftet med riksintresseområden är att peka ut områden som bedömts som värdefulla för landet i stort och skydda dessa i samhällsplaneringen. De signifikanta särdrag för dess Östhammars kulturmiljövärden ligger bl.a. i den rutnätsformade kvartersbebyggelsen och villabebyggelsen från förra sekelskiftet med stora trädgårdar. Planområdets bebyggelse tillhör inte värdekärnan i riksintresset men kvarterets geometriska form ingår i rutnätsstaden som ingår i riksintresset. Inom riksintresset skyddas historiskt värdefull bebyggelse från rivning eller förvanskning och särskilt försiktighet skall iaktas vid exempelvis markarbeten för att skydda kulturlager.

Förordnanden, skydd

Strandskydd

Området är idag undantaget från det generella strandskyddet om 100 meter då det innefattas av redan planlagd och ianspråktagen mark. I miljöbalken 7 kap. 18 g § anges dock att om strandskyddet har upphävts för ett område med en bestämmelse i en detaljplan enligt plan- och bygglagen eller för ett område där avsikten var att det skulle omfattas av en detaljplan gäller strandskyddet åter, om om-

rådet upphör att omfattas av detaljplanen. Det gäller också om detaljplanen som i detta fall ersätts med en ny detaljplan. Området är skilt från strandlinjen genom en allmän gata och ingår tätortsutveckling. Kommunen avser att på nytt upphäva strandskyddet för aktuellt planområde i och med planens antagande.

Kommunala beslut

- beslut gällande planarbetet, motiveringar, bakgrund
Planbesked, beslut om samråd, granskning osv.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2015-04-08 beslut (Dnr SBN-2014-3099 §24 om att påbörja planarbete för fastigheterna Sjöblick 29:6-8

BEHOVSBEDÖMNING

Miljöbedömning

I samband med detaljplanprocessen beaktas också miljörettsliga aspekter. Markanvändningen i det här planförslaget är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen utformas så att dess genomförande inte leder till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Planen har att förhålla sig till miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet (kemisk och ekologisk status). Nuvarande markanvändning för planområdet är småhusbebyggelse omgivna av mestadels gräsmattebevuxna trädgårdar. Planens genomförande kommer att innebära att andelen hårdgjorda ytor ökar till följd av förtätad bebyggelse inom de tre tomterna men samtidigt kan till skillnad från dagens situation dagvatten från takytor fördröjas och genom infiltration renas till viss grad lokalt innan utsläpp till ledningsnätet och därmed renas före recipient.

Trafiken kommer att öka lokalt på Strandvägen till följd av planens genomförande liksom på angränsande gator; men då antalet tillkommande lägenheter är endast maximalt ca 50, så är effekten på i förhållande till dagens trafikvolym relativt liten.

Planens genomförande anses bidra positivt till miljömålet God bebyggd miljö, då det innebär ett tillskott av nya bostäder i relativt centralt läge med god tillgång till service, skolor och kollektivtrafik.

Planen innebär viss påverkan på riksintresset för kulturmiljövård, men planområdet ingår inte i dess utpekade värdekärna. Riksintressets värdekärna uttrycks i beslutet som; *Småstadsmiljö präglad av handel och fiske med småskalig trästadsbebyggelse kring torget och kyrkan samt sommarvillor. Uttryck för riksintresset: Stadsplan med äldre oregelbundna drag och rätade gator. 1600-talskyrka, torg med rådhus och handelsgårdar från 1700- och 1800-talen. Villor med stora trädgårdar från badortsepoken kring sekelskiftet 1900.*

Behovsbedömning och ställningstagande

Kommunen har tagit fram en checklista för behovsbedömning. Enligt checklistan anses inte genomförandet av detaljplanen påvisa negativ effekt på miljön, individers hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Ett genomförande av planen bedöms inte enskilt eller sammanvägt bli betydande om förebyggande åtgärder beskrivna i denna handling vidtas.

Kommunens sammanvägda bedömning är att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. Planen kommer därför att hanteras utan en miljöbedömningsprocess. Det innebär också att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken inte kommer att upprättas.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Planförslaget bedöms som förenligt med 3 och 4 kap i Miljöbalken även om området ligger inom utpekad riksintresse för kulturmiljövård; Östhammars stad. Inget av riksintressets kärnvärden påverkas negativt av planförslaget.

Planförslaget bedöms också förenligt med 5 kap Miljöbalken då det genom att vidta relevanta åtgärder går att förhindra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms ej heller strida mot lokaliseringsprinciper som anges av 2 kap, §2-6 då det enbart tar redan bebyggd mark för bostadsändamål i anspråk.

Ställningstagande

Genomförandet av detaljplanen har i samråd med länsstyrelsen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Närområdet

Planområdet ligger i utkanten av Östhammars stadskärna men nära dess hamnkvarter. Området ligger i avslutningen av Norra Tullportsgatan och Strandvägens raka del, vars gatumiljöer utgör karaktäristiska delar av Östhammars stadskärna. Skalan i denna miljö är 1-3 våningar och gatuumrums mellan husen är relativt väldefinierade. Området närmast norr om kvarteret Stångören består idag av obebyggda gräsytor, som i gällande detaljplan är angivna som parkmark.



Norra Tullportsgatan sett västerut med det sydvästra hörnet av aktuellt planområde till höger i bild.



Korsningen Strandvägen-Prästgatan betraktat mot sydväst.

Vegetation

Planområdet består av tre väletablerade villaträdgårdar, som utöver blomsterrabatter och prydnadsbuskar, inrymmer några fruktträd och ett par högresta granträd. Delar av denna växtlighet kan vid varsam exploateringsetablering på plats bibehållas även efter nybyggnation.



Planområdet betraktat från nordost, med de två villorna inom Östhammar 29:6 och 29:8 närmast Strandvägen.



Foto av villaträdgårdarna som omger befintlig bebyggelse inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts för aktuellt planområde genom 4 borrhöjningar (Projekt-rings-PM Miljö- och geoteknik; 2017-04-03). Området konstateras enligt denna bestå av ett

översta lager av fyllnadsmassor som överlagrar friktionsjord som i sin tur står på berg. Bergdjupet konstateras variera mellan ca 0,6 – 3,3 meter under befintlig markyta och ökar i områdets nordöstliga riktning. Fyllningens mäktighet varierar mellan 0,3-1,3 meter. Sammanfattningsvis innebär detta att planområdet har goda grundläggningsförutsättningar för flervåningsbebyggelse, då pålningsdjupet blir kort och fyllnadsmassorna är av relativt god kvalitet. Dock innebär påträffade markföroreningar (se nedan), att en del av fyllnadsmassorna ändå måste bortföras för deponering.

Förorenad mark

Det finns inga tidigare kända markföroreningar inom planområdet. Området ligger dock i anslutning till det tidigare deponiområdet närmast vattnet längs med Stångörsgatan, och för detta område har en markföroreningsundersökning för deponiområdet (Structor 2008) tidigare konstaterat förekomst av bl.a. tjärämnen. Då en del av planområdet består av samma fyllnadsmassor som detta område, så har en miljöteknisk undersökning gjorts för området av Bjerking (*Projekterings-PM Miljö- och geoteknik; 2017-04-03*). Denna påvisade förorenade massor i fyllnadsjorden inom planområdet, till ett djup av ca 0,5-1 meter. Föroreningsmängderna av vissa metaller och PAH överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (vilket innefattar bostadsändamål). Dessa massor måste därför bortföras till deponi innan nybyggnation av bostäder kan påbörjas.

Radon

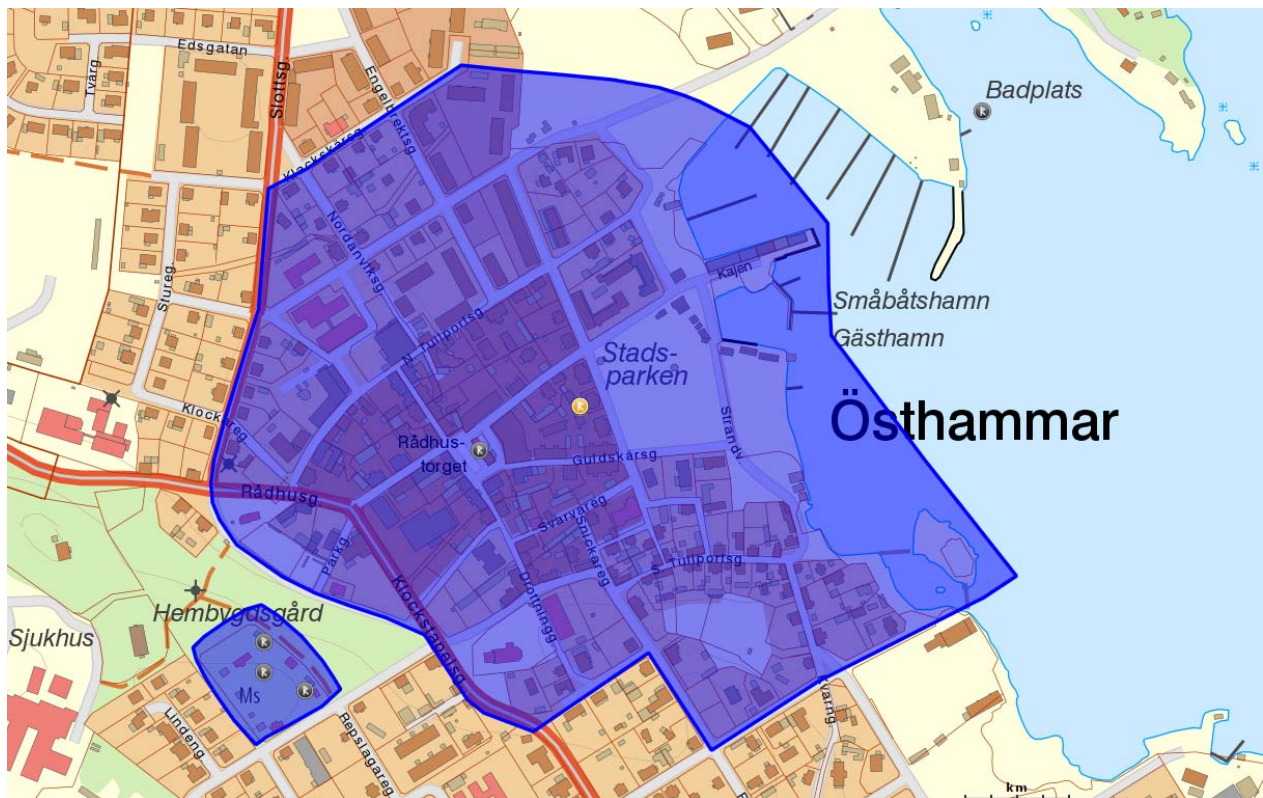
Planområdet är inte kartlagt för radonförekomst då det delvis innefattas av ytnära berg så bör detta utredas senast inför bygglovansökan. Krav på byggherre kommer att ställas i bygglovprövningen att lämpliga åtgärder vidtas för att garantera en radonfri grundläggning.

Risk för höga vattenstånd

I ett framtida klimatscenario kommer vattenståndet i havet att höjas, och vid extrema väderleksförhållanden kan enligt tidigare av SMHI upprättad översvämningsskartering den högsta havsnivån uppgå till ca 1-2 meter över nollplanet vid ett hundraårsflöde (skyfall som statistiskt sett inträffar en gång på 100 år) beroende på beräkningsmetod och med hänsyn tagen till landhöjningen. Detaljplanen anger med denna bakgrund en lägsta golvnivå för bostadsutrymmen till +2,2 meter över nollplanet.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom känd fornlämning; RAÄ Börstil 141:1, som utgörs av stadslager. Det innebär att en arkeologisk förundersökning måste föregå alla markföretag inom planområdet. Resultatet av denna i termer av förekomst, bevarandegrad, komplexitet och tidsinställning av strukturer eller kulturlager, avgör om ett tillstånd enligt Kulturmiljölagen kommer att villkoras med genomförandet av en arkeologisk slutundersökning av planområdet. Arkeologisk för- och slutundersökning skall enligt länsstyrelsen genomföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.



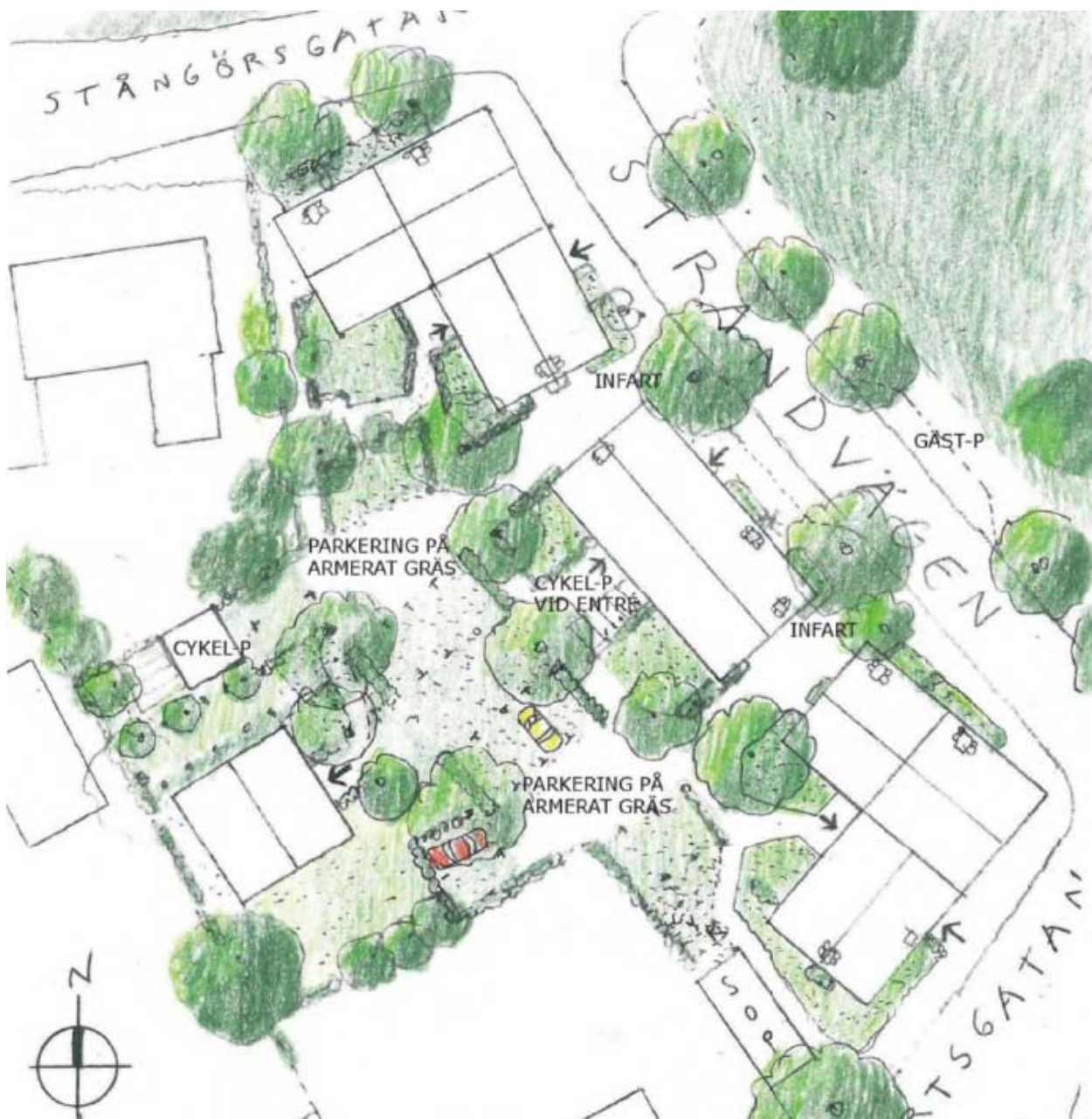
Utdrag ur Forsök; hela planområdet ligger inom förlämningen kulturlager för Östhammars stadsbildning.

Ny bebyggelse - byggnadskultur och gestaltning

Området planeras för ny kvartersbebyggelse som följer rutnätsstadens struktur med orientering av nya bostadshus i huvudsak längs med omgivande gatulinjer. Skalan av ny bebyggelse är max fyra våningar, vilket regleras i plankartan genom bestämmelse. Maximal byggnadshöjd (höjd till takfot) av byggnaderna är satt till 12 meter över marknivån, vilket motsvarar den normala byggnadshöjden av ett fyrvåningshus. Begränsningen av exploateringsvolymen, uttryckt på plankartan som maximal bruttoarea 3500 kvm, (bestämmelse e₁) innebär att bebyggelsens volym i genomsnitt troligen kommer att ha en skala om tre våningar. Planen medger en flexibel byggrätt för bostäder men som reglerar huvudbyggnaders avstånd mot omgivande tomtgränser i kvarteret; minst 4 meter, och orientering av byggnadsfasader längs med gatan. I bottenvåningarna möjliggörs också för verksamhetslokaler. Plankartan reglerar denna kombinerade användning med beteckningen **BC**; *bostäder, verksamheter får finnas i bottenvåningen.*

Planen syftar till att ersätta befintlig småhusbebyggelse med kvartersstadsbebyggelse innehållande lägenheter i flerbostadshus. Det innebär förutom reglering i bestämmelser av byggnadskroppars volymer och orientering; som generella planbestämmelser under rubriken **Placering** på plankartan, även bestämmelser om fasadmaterial som följer de traditionella i Östhammars stadsmiljö; puts och träpanel, vilket återfinns som generella planbestämmelser för hela planområdet under rubriken **Utseende** på plankartan. Komplementbyggnader; uthus och garage, får uppföras på gården, dock med placering minst 1 meter från tomtgräns (bestämmelse p₁ på plankartan).

Balkonger tillåts kraga ut maximalt 2,2 meter från fasadliv över gata, så länge minsta frihöjd under balkongunderkant är 3,0 meter. Plank tillåts uppföras mot gata som ramar in bostadskvarteret, i enlighet med den lokala byggnadstraditionen från centrala Östhammar. Höjden av sådana plank begränsas av generell planbestämmelse till maximalt 2,5 meter.



Situationsplaneskiss för området enligt bebyggelsestrukturförslag från Arken arkitekter.

Östhammarshem har som byggherre för projektet för avsikt att bygga ca 40-50 hyreslägenheter som mestadels mindre lägenheter i storlekar om 1-3 rok. Med hjälp av två arkitektkontor har två alternativa strukturförslag för ny bebyggelse tagits fram. Dessa redovisar varianter av halvöppen och mer sluten kvartersform. Det ena förslaget har bebyggelse som tydligt orienterar sig längs med gatulivet och varierar i höjd längs med gatan. Det andra förslaget innehåller tre jämnhöga och mer fritt orienterade huskroppar inom planområdet. I detta förslag finns även en byggnadsvolym på planområdets innergård inom Östhammar 29:7.



Volymskiss enligt förslag Fidjeland arkitekter; fotomontage i vy från nordost.



Volymskiss enligt förslag Arken arkitekter; vy från Strandvägen sett från sydöst.

Friytor och rekreation

Lek och rekreation

Exploateringsgraden som är satt för detaljplanen innebär att maximalt 40% av fastighetsytan kan bebyggas, reglerat genom planbestämmelsen e₁ plankartan; *största bruttoarea är 3500 kvm, maximal byggnadsarea är 40% av fastighetsarea*, vilket ger utrymme för anläggande av lektytor och gemensamma uteplatser mellan husen. I planområdets inre ska plats ges för lektytor och lättillgängliga cykelparkeringar. I den inre delen kan också en del av den befintliga växtligheten bibehållas för att från början ge bostadsgården karaktär.



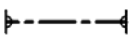
Referensbild för planering av bostadsgård med växtbeklädda uthus och vistelseytor.

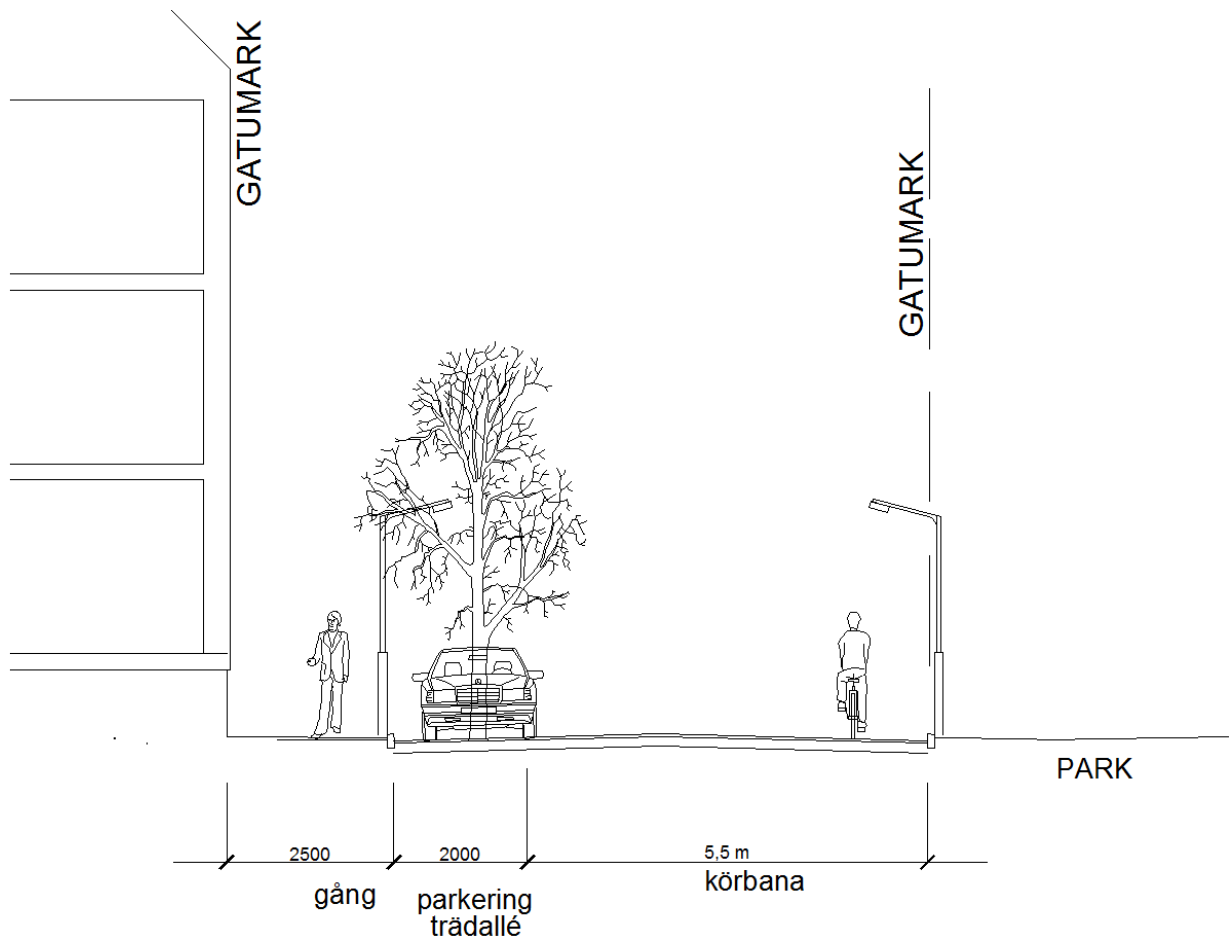
Parkering

Vid en lägenhetsfördelning som innebär en tyngdpunkt mot smålägenheter om mindre än 50 kvm, så bedöms parkeringsbehovet ligga på ca 25 p-platser för en total exploateringsvolym innefattande 50 lägenheter. Detta parkeringsbehov kan delvis lösas genom parkering på gårdsytor om parkeringsplatserna fördelas på ett integrerat och omsorgsfullt sätt med landskapsplaneringen, men behovet måste troligen också täckas in av garagelösning under husvolymerna vid maximalt utnyttjad byggrätt inom detaljplanen. Besöksparkering kan också ordnas genom gatuparkering längs en ombyggd del av Strandvägen.

Omgivande gator och trafik, infarter

Detaljplanens genomförande innebär att kvartersmarken utökas mot omgivande Strandvägen och Stångörsgatan med 2 meters bredd. Det innebär en ny total gatubredd om ca 10 meter för Strandvägen och 11,5 meter för Stångörsgatan i höjd med planområdet. Den avsmalnade gatubredden medger ändå god standard för körbanebredd, samtidigt som plats ges för gångbana och nya gatuparkeringsfickor längs med gatan. Gatuparkeringen kan främst tjäna som besöksparkering för nya bostäder och övriga besökande till närområdet. En breddning av kvartersmarken förutsätter att eventuella befintliga ledningsstråk inom del av gatumarken närmast kvartersmarken kan hanteras till rimliga kostnader även vid gatuombyggnad med hänsyn tagen till rörgravar och trädplanteringar i gatumarken.

För att säkra trygga in- och utfartsförhållanden från planområdet mot allmän gata, regleras i detaljplanen placeringarna av dessa genom utfartsförbud inom ca 20 meter från gatukorsningspunkterna, angivet som ringmarkerad beteckning längs med plangränsen: 



Principsektion för möjlig ombyggnad av Strandvägen i höjd med kvarteret; norra sidan av gatan utgörs av parkmark i gällande detaljplan.

Ett genomförande av planen leder till att trafikflödet kommer att öka på omgivande gator med ca 100-150 fordonrörelser per dygn, vilket sett till den nuvarande trafikvolymen i närområdet är en relativt liten trafikökning.

Kollektivtrafik

Östhammars centrum trafikeras av regionala busslinjer och närmaste busshållplats finns nära korsningen Slottsgatan-Stångörsgatan ca 300 meter från planområdet.

Service

Centrala Östhammar utgörs av en koncentrerad stadskärna där tillgång till kommersiell service i form av dagligvaruhandel, restauranger och detaljhandel finns inom bekvämt gångavstånd, liksom till skola och förskola.

Störningar

Buller

Planområdet påverkas idag inte av någon bullerkälla och områdets utbyggnad kommer i sig inte ge upphov till trafikbullernivåer som på något sätt närmar sig nationella riktvärden för buller i bostadsmiljö. Då planen innebär att bostadsfasader placeras i gatuliv, och då ca 150 tillkommande bostäder är planerade inom Klackskär, med medföljande ökad trafik på omgivande gator, är dock höga krav på ljuddämpning i fasadvägg lämpliga. Planen innehåller därför bestämmelser om maximala trafikbullernivåer inomhus i boningsrum: angivet som att maximal trafikbullernivå inomhus i boningsrum inte får överstiga 26 dB(A) ekvivalent (*ungefär liktydigt med genomsnittlig*) ljudnivå och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, elförsörjning

Bebyggelsen i planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Anslutningspunkt finns i anslutande gator. För elförsörjningen finns närliggande transformatorstation norr om Stångörsgatan, men det är ännu outrett om tillräcklig kapacitet finns för aktuell exploateringsvolym.

Värme

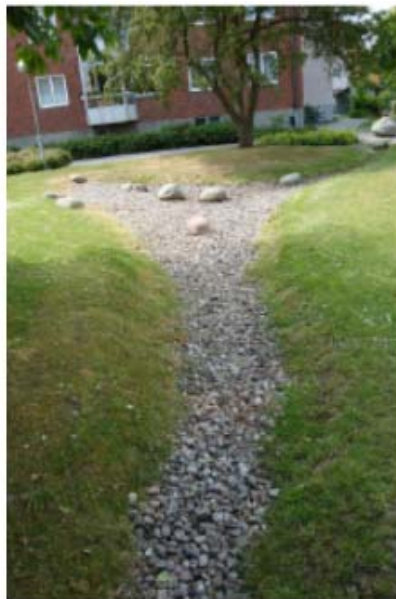
I centrala Östhammar är fjärrvärmenätet under utbyggnad och kan därmed bli en möjlig värme-källa. Andra uppvärmningssätt är olika former av värmepumplösningar, eventuellt i kombination med solceller/solfångare.

Dagvatten

Områdets närhet till Östhammarsfjärden som recipient innebär att extra hänsyn bör tas till gällande miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status på vattendrag Östhammarsfjärden uppnår idag ej gällande miljö kvalitetsnormer och har dålig ekologisk status. Genomförandet av detaljplanen får därför inte innebära en ökad belastning av vattenföroreningar i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormer påverkas negativt. Dagvattnets kvalitet avseende föroreningar ska följa Förslag till riktlinjer för dagvattenutsläpp (Riktvärdesgruppen, 2009). Mängden föroreningar som via dagvattnet når recipienten ska inte öka efter exploatering på årsbasis. Ett dagvatten-PM har tagits fram för planförslaget där principlösningar för dagvattenhantering presenteras (*Marktema AB, senaste rev. 170418*) som efter samrådsskedet kommer att kompletteras med dimensionerande flödesberäkningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Reningseffekter kommer att beräknas med hänsyn till bedömd omfattning av arean hårdgjorda ytor och takytor vid planens genomförande. Utformningen av dagvattenanläggningar skall baseras på myndigheters krav/riktlinjer och Svenskt Vattens publikationer. Östhammars kommuns styrande dokument gällande dagvattenhantering beaktas; *Strategi för vatten och avlopp*, antagen år 2012.

Dagvattenhanteringen i området har goda förutsättningar att ordnas så att lokalt omhändertagande (LOD) tillämpas i hela planområdet genom ledning av öppna dagvattenrännor till områdets planteringsytor, trädplanteringsgropar, häckar och gräsytor vilket därmed skapar en naturlig infiltration, fördröjning och rening av dagvattenflödet innan recipient. Takytor kan nyttjas genom anläggande av vegetationstäckta takytor. Stuprörsutkastare kan leda takvatten via rännalsplattor ut i

planteringsbäddar och gräsytor. Genomsläppliga beläggningar för körytor är att föredra och bidrar också till ökad infiltration. Lokalt omhändertagande har stora miljöfördelar då det renar regnvatten från takytor och hårdgjorda markytor som annars leds orenat vidare till recipienten. Vid höga flöden vid exempelvis intensiva regn bör dagvatten kunna fördröjas och magasineras då marken vid sådana tillfällen blir mättad vilket förhindrar infiltration. Viktigt att beakta är då höjdsättningen på kvartersmarken av dagvattenanläggningen så att det dagvatten som inte infiltreras på kvartersmark kan ledas till dagvattensystemet i gata.



Exempel på i trädgårdsmiljöer integrerade och öppna dagvattensystem för infiltration och fördröjning.

Avfall

Kommunen kommer sköta sophantering inom området. Avfall ska hanteras enligt de föreskrifter som finns sammanställda i *Renhållningsordning för Östhammars kommun*. Sophus/sopkärl bör placeras inom kvartersmark på sådant vis att hämtningsfordon kan angöra detta vid gata inom 10 meters gångavstånd. Avfallsrum eller avfallskärl placeras på sådant vis att varje bostad har maximalt 50 meters gångavstånd till detta.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900).

Beslut om samråd

Samråd

Beslut om granskning

Granskning

Godkännande inför antagande

Juni-augusti 2017

Augusti 2017

november 2017

December 2017

Januari 2018

Antagande Kommunfullmäktige
Laga kraft

Februari 2018
Mars 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är angiven till 10 år utifrån en möjlig etapputbyggnad av planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för eventuell utbyggnad av kapacitet för VA-försörjningen av planområdet, och för ombyggnad av gata.

Exploatören ansvarar för genomförandet av planen inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar; VA-anslutningar och dagvattenanslutning till planområdet. Byggherren är huvudman för allt inom kvartersmark.

Avtal

Ett avtal kommer att tecknas mellan kommun och exploatör/fastighetsägare som reglerar kostnadsansvar för områdets utbyggnad i termer av gatuumbyggnadskostnader, marköverlåtelse och övriga infrastrukturkostnader såsom utbyggnad av VA-nät mm. Detta avtal skall finnas upprättat senast vid planens antagande.

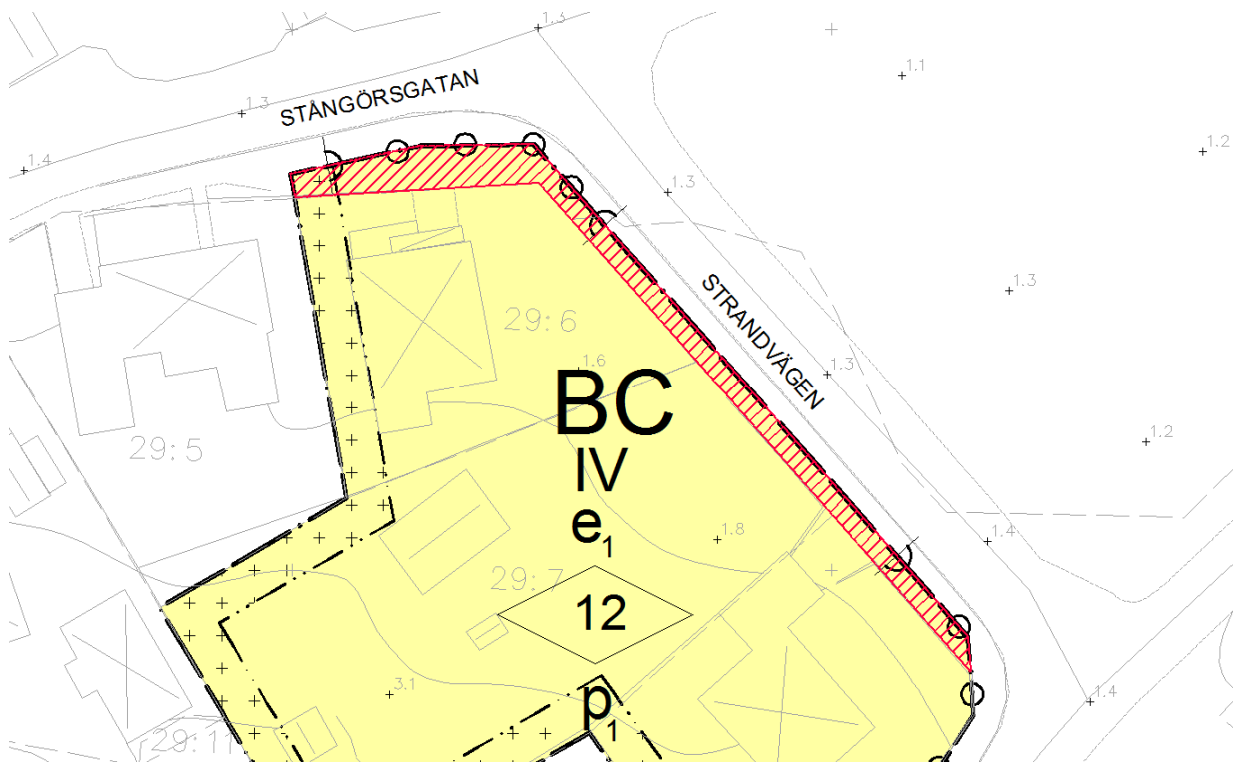
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, överlåtelse av gatumark

De tre ingående fastigheterna Östhammar 29:6, 29:7 och 29:8 ägs alla genom förvärv av Östhammarshem. Gatumarken ingår i kommunal fastighetsmark. I och med planens genomförande kommer ett markområde om 1833 kvm övergå från gatumark till kvartersmark.

Detaljplaneändring innefattande område med kvarvarande genomförandetid

Detaljplan för Klackskär har genomförandetid till 2028-07-19 och del av denna; gatumark inom Strandvägen, ändras i och med planens genomförande, då allmän platsmark i en ca 2 meter bred remsa övergår till kvartersmark inom denna detaljplan. Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 9 § 9 § har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren, om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång. I detta fall är bedömningen att någon skada inte uppstår då Strandvägens funktion av lokalgata kvarstår även efter planens genomförande.



Utdrag från plankarta som redovisar intrånget i gällande detaljplan; Dp Klackskär; rödskrafferat område.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatör bekostar planarbetet genom erläggande av planavgift. Exploatör bekostar även nödvändiga utredningar i samband med upprättande av denna plan. Byggherren kommer i avtal med kommunen ansvarar för de kostnader som uppstår av gatuombyggnad och överlåtelse av del av gatumark till kvartersmark.

Gatukostnader

En särskild gatukostnadsutredning skall upprättas tillsammans med en förprojektering av ombyggnad av gata med avseende på planens genomförande. Detta kommer att utföras inför granskningsskedet av denna plan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Eventuella konsekvenser av avvikelse från ÖP

Planens genomförande innebär en förtätning av den befintliga stadskärnan av Östhammars stad, vilket i sig inte står i strid med intentionerna i gällande översiktsplan för kommunens bebyggelseutveckling.

Miljökonsekvenser

Planens genomförande kommer att innebära att närområdets trafikallsträng ökar med maximalt ca 150 fordonspassager per dygn. Denna ökning innebär inte någon nämnvärd ökning av de ekvivalenta ("genomsnittliga") trafikbullernivåerna längs med omgivande gator. Planens genomförande

innebär att redan bebyggd tomtmark tas i anspråk och därmed har den inte någon påverkan på naturmark, flora eller fauna.

Befintlig villabebyggelse på de tre fastigheterna saknar kulturhistoriskt värde även om planområdet i sin helhet ingår i det utpekade riksintresset för kulturmiljövård; Östhammars stad. Gårdshus och saltbod inom Östhammar 29:7 utgör dock en del av den äldre gårdsbebyggelsen i Östhammars kvartersstad, men saknar idag i och med omgivningen av modern bebyggelse, ett kulturhistoriskt värdefullt sammanhang, och i sig är byggnaderna ej att betrakta som särskilt värdefulla ur kulturhistoriskt perspektiv. Byggnaderna kan därför komma att rivas i och med planens genomförande.

Planens genomförande innebär omhändertagande av förorenat dagvatten från takytor och hårdgjorda ytor. Målsättningen är att valda lösningar för infiltration och fördröjning skall innebära att utsläpp till recipient inte skall öka nämnvärt i förhållande till nuläget från planområdet.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att Östhammars stad tillförs ca 40-50 nya hyreslägenheter i flerbostadshusform av varierande storlekar. Tillskottet av nya bostäder innebär en ökad variation och utbud på den lokala bostadsmarknaden och verkar därmed positivt för boendeintegrationen av olika hushållstyper och inkomstgrupper.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planens genomförande innebär att tre småhusfastigheter läggs samman till en enda och att gatumark överförs till kvartersmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Göran Reierstam, Reierstam arkitektur med underlag från och under ansvar av Bygg- och Miljöförvaltningen genom Cecilia Holst, planarkitekt.