

Detaljplan**Östhammar norra industriområde – del av****Gammelbyn 4:255, 63:1-63:4, 64:1 och 64:3****Detaljplanen upprättad 2008-05-14****Detaljplanen reviderad 2008-08-18****PLANBESKRIVNING****Planhandlingar**

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Denna planbeskrivning till vilken hör fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planes syften och huvuddrag samt att beskriva motiven till upphävandet av del av den gällande detaljplanen för det aktuella området.

Bakgrund

Planens syften och huvuddrag

En detaljplan anger hur mark och vattenområden får användas och bebyggas. Oftast finns det inom en och samma detaljplan såväl allmänna platser som kvartersmark. Allmänna platser är gator, torg och parker m.m. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning, samt hur byggnader får placeras och utformas. Bevarande av bebyggelse kan också föreskrivas.

Syftet med denna detaljplan är att för de i området verkande företagen skapa en mer ändamålsenlig disponering av planen, ändra markanvändningen för del av området samt att likställa den nyttjbara marken inom de olika fastigheterna. Planen kommer att resultera i ett antal genomförandeåtgärder som utreds i genomförandebeskrivningen.

Planområdet

Planområdet utgörs av ett ca 48 000 m² stort område inom vilket det finns 7 fastigheter. Del av planområdet ligger inom Östhammars tätorts vattentäkt vilket ställer vissa krav på de verksamheter som kan bedrivas inom området. Idag bedrivs verksamheter i form av olika typer av försäljning samt lagerhållning inom planområdet. Merparten av planområdet är idag bebyggt med industrilokaler i ett plan. Den sydvästra delen av planområdet utgörs av en obebyggd gräsmark.

Planområdet är beläget längs RV 76 i anslutning Östhammars infart. Infrastruktur i form av vägar och avloppsanordningar är god inom och i anslutning till planområdet då de olika verksamheterna är väl etablerade inom området. Vid ombyggnaden av Infarten till Östhammar som genomfördes 2005-2006 skapades även ett antal avledningssystem för dagvatten inom avrinningsområdet. *Figur 1* nedan visar planområdet.



© Lantmäteriverket
Gävle 2008. Medgivande
I 2008/0512

Figur 1 – området innanför den röda linjen ingår i planområdet. Utanför det sydvästra hörnet av planområdet finns infarten till Östhammar. Söder och öster om planområdet finns ytterligare industriområden. Öster om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av fristående villor.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet, bortsett från de allmänna vägarna, ägs av ett antal privatpersoner och företag som verkar inom området.

Riksintressen och områdesskydd

Planområdet berörs av riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för friluftsliv. Riksintressena anses inte ta skada av denna detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplan/stadsplan

Denna detaljplan innebär upphävande av tre detaljplaner varav en endast berörs delvis.

Detaljplanen för Gammelbyn 64:1, som antogs av byggnadsnämnden den 16 november 2005, kommer att upphöra att gälla i och med denna detaljplan då verksamheten inom fastigheten är tänkt att utvidgas österut. Detaljplanen för Gammelbyn 64:1 upprättades delvis för att kommunal mark, allmän platsmark, skulle kunna försälgas och övergå till privat mark, kvartersmark. De inom planområdet förestående fastighetsregleringarna kommer att ske mellan de olika privata fastighetsägarna. Således kommer ingen allmän platsmark att beröras av denna detaljplan. Genomförandetiden för denna detaljplan har inte gått ut men byggrätten för den underliggande detaljplanen påverkas ej och då det är ägaren till den berörda fastigheten som initierat planändringen ser byggnadsnämnden inga hinder i att utplåna den underliggande detaljplanen.

Förslag till ändring av Stadsplanen för del av industriområde m.m. vid ED inom Gammelbyn 1973-07-19, gällande fastigheten Gammelbyn 4:255, kommer även den helt att upphöra gälla i och med denna detaljplan. Detta beror på att den anvisade markanvändningen inte stämmer överrens med dagens och framtidens behov av industrimark.

Dela av förslag till stadsplan för industriområde m.m. vid ED inom Gammelbyn i Östhammars stad 1963-01-28, kommer att upphöra gälla genom denna plan. Det är de sydvästra delarna i den underliggande planen som berörs av denna detaljplan. Upphävandet av del i den underliggande detaljplanen medför att viss prickmarksområden reduceras till förmån för utvecklingen av de industrilokaler som finns inom det nya planområdet.

Östhammars kommuns översiktplan (2003)

I Östhammars kommuns översiktplan upptas inte det aktuella området. Området var redan vid upprättandet av översiktplanen ett etablerat industriområde.

Övriga beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tog 2008-05-14 beslut om att planarbete skulle påbörjas, att planen skulle behandlas med enkelt planförfarande enl. PBL 5:28 och att planen skulle utgöra underlag för samråd under våren 2008.

Dnr 2008BN170

Miljöpåverkan

Denna detaljplan kommer inte att förändra eller nämnvärt utöka de verksamheter som idag finns i området. Med bakgrund av de smärre justeringar som planen innebär anses inte planen ha någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning ej kommer att upprättas för planen. Som tidigare nämnts ligger dela av planområdet inom skyddsområdet för Östhammars tätorts vattentäkt. Inte heller detta föranleder behovet av någon miljökonsekvensbeskrivning. Skyddsområdet för vattentäkten skall dock iakttas vid bygglovsprövning och miljöprövning av framtida verksamheter inom planområdet.

Figur 2 nedan visar vilka områden som berörs av skyddsområdet för vattentäkten. Inom det i kartan markerade området har Östhammars kommun rätt att utöva de verksamheter som tillåts i DOM 21.7.1975 (VA68/74) vid Södertörns tingsrätt – Vattendomstolen. I praktiken innebär detta att kommunens rätt att uppta vatten från grundvattenförekomster i Börstilsåsen ej får besväras av framtida verksamheter inom berörda delar av planområdet.



Figur 2 – Den rasterade marken till vänster om den blåa linjen berörs av skyddsområdet för den kommunala vattentäkten.

Ny detaljplan

Bebyggelse

Inom planområdet tillåts bebyggelse uppföras för industri-, handels- och kontorsverksamhet. De olika verksamheterna som tillåts i planen får ej vara störande för omgivningen. Bostadsbebyggelsen nordöst om planområdet skall särskilt beaktas vid bygglovsprövning och miljöprövning av verksamheterna.

Det har inte funnits någon anledning att begränsa byggnadernas yta på marken då respektive fastighetsägare själv svarar för, och har ett egenintresse i, att en ändamålsenlig användning av fastigheten uppnås. Att begränsa byggnadernas ytor på marken skulle också medföra inskränkningar på de befintliga verksamheternas utvecklingsmöjligheter.

Byggnadshöjden får ej överskrida 8 meter och byggnader inom planområdet får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Fastigheten Gammelbyn 4:255 angränsar till RV76 och berörs därför av ett byggnadsförbud på 30 meter utmed riksvägen. Någon buller- och vibrationsutredning genomfördes ej för detta ändamål i samband med planutredningen då industribyggnader förmodas uppföras inom den aktuella fastigheten. Det är dock viktigt att kontorslokaler och andra lokaler där det finns risk för stadigvarande störningar från riksvägen, utformas så att inomhusmiljöerna uppfyller de miljönormer som finns.

Trafik

Inom planområdet finns en lokalgata för biltrafik. Lokalgatans utformning förändras inte genom denna detaljplan och dess funktion som matargata för kunder och transporter kommer att kvarstå.

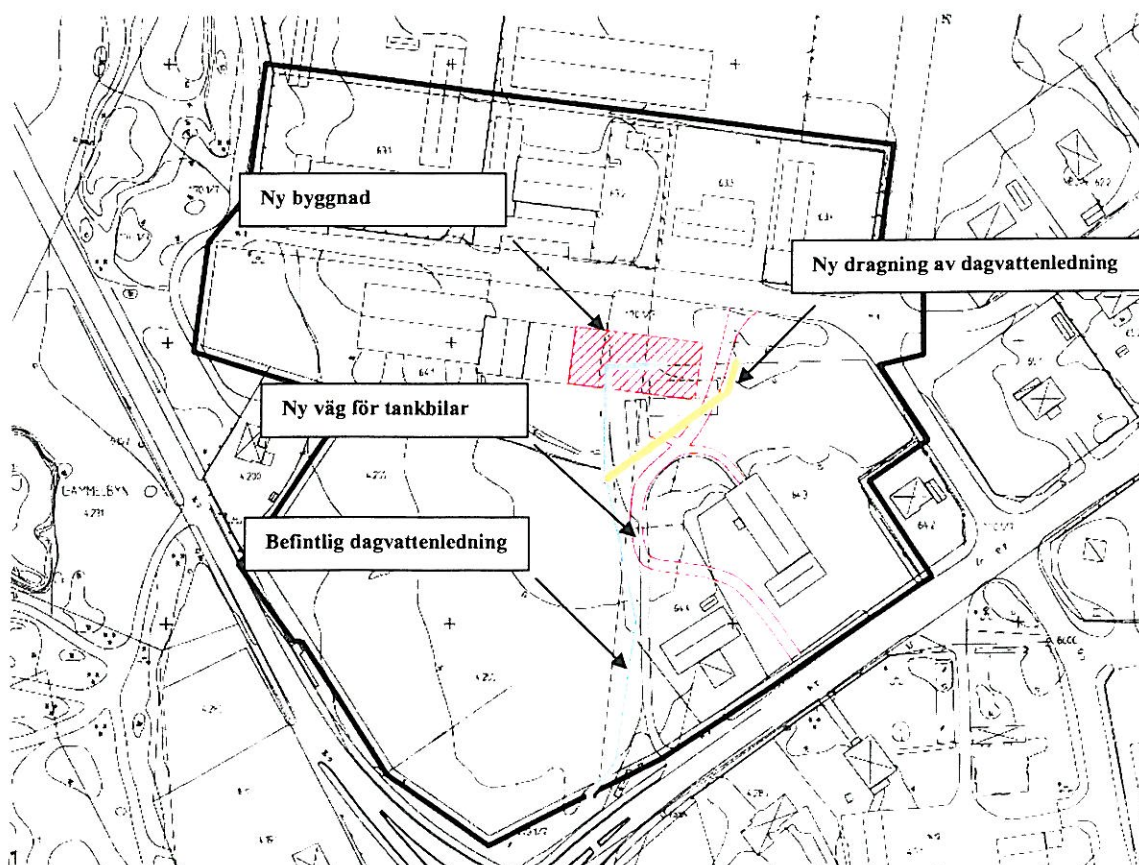
Över fastigheterna Gammelbyn 61:1, 64:3 och 64:4 går idag en grusväg som nyttjas för drivmedeltransporter till fastigheten 64:4. Sträckningen på grusvägen kommer genom framtida utbyggnader och fastighetsregleringar ej att kunna ha kvar sin nuvarande sträckning. Drivmedeltransporterna löses istället genom den i plankartan illustrerade väggytan. Den nya vägbanan har utformats med en minsta vägbredd på 4 meter och en minsta kurvradie på 50 meter för att klara de ca 24 meter långa tankbilarna. Det har inte funnits någon anledning till att lägga ut denna väg i plan då de berörda fastighetsägarna har träffat en överenskommelse om den nya vägens preliminära sträckning och den inbördes ansvarsfördelningen och nyttjanderätten på vägen som beskrivs noggrannare i genomförandebeskrivningen.

Utfartsförbud gäller mot RV 76 och de första 85 metrarna på Gammelygatan, sett från rondellen på RV 76. De utfartsförbud som tidigare fanns mot lokalgatan i planområdet upphör genom denna plan att gälla. Detta beror på att den exakta användningen av industrtomterna på sikt måste hållas flexibel och att verksamheternas mångsidiga användande av fastigheterna tenderar till att göra utfartsförbuden verkningslösa då det inte alltid är befogat att ha sådana bestämmelser.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppssystemet i planområdet är väl utbyggt. Planens genomförande kommer dock att medföra vissa förändringar i dagvattenhanteringen i de östra delarna av planområdet. De tilltänkta utbyggnaderna och den nya vägsträckningen för transporter mellan de berörda fastigheterna medför att del av diket, som idag avgränsar fastigheterna Gammelbyn 64:1 och 64:3, kommer att läggas igen.

Nödvändigheten av att bibehålla åtminstone del av diket uppsamlingsförmåga har konstaterats i utredningar som gjorts av tekniska kontoret i Östhammars kommun. Vid utbyggnader och vid andra förändringar av markanvändningen i planområdet är det av högsta vikt att diket till- och frånlopp inte åsidosätts då detta skulle kunna leda till en ökad översvämningsrisk. *Figur 3* nedan visar den befintliga ledning som idag leder från rondellen vid infarten till diket och dess framtida tänkta placering. För den framtida placeringen har ett u-område på 6 meter avsatts i detaljplanen.



Figur 3 – Figuren ovan visar de idag kända förändringarna i planområdet samt dagens dagvattenledning från rondellen till diket i planområdet. Figuren visar även förändringarna i dragningen av dagvattenledningen som berörs av utbyggnaden samt den nya vägdragningen.



Dnr 2008BN170

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för enbart ändring av detaljplanen har satts till femton (15) år.

Motivet till den långa genomförandetiden är att utbyggnadstakten i planområdet är oviss.

Revideringar

Följande ändringar har genomförs sedan planen utgjorde underlag för samråd:

- U-området längs Riksväg 76 har utökats till att vara 30 meter
- Prickmark på 4,5 meter utmed angränsande delar av fastigheten Gammelbyn 4:200 har införts i plankartan
- Förordnanden om vattenskyddsområdet och säkerhetsanordningar kring detsamma har införts i plankartan
- En hänvisning till gällande byggavstånd kring nätstationer har införts i genomförandebeskrivningen.

Revideringarna är av sådan ringa art. Byggnadsnämnden bedömer därför att planen ej återigen behöver utgöra underlag för samråd utan kan antagas efter det att berörda sakägare har meddelat om förändringarna som genomförts.



Ingmar Lönngren
Stadsarkitekt

Christian Blomberg
Planingenjör

Detaljplanen antagen av byggnadsnämnden den 27 augusti 2008.

Beslutet har vunnit laga kraft den 30 september 2008.

Detaljplan**Östhammar norra industriområde – del av****Gammelbyn 4:255, 63:1-63:4, 64:1 och 64:3****Detaljplanen upprättad 2008-05-14****Detaljplanen reviderad 2008-08-18**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**Genomförandebeskrivningens rättsverkan**

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Denna detaljplan utförs med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Detta bedöms vara möjligt då planens inte medför någon inverkan på allmänhetens intressen och då planen inte medför betydande miljöpåverkan. Förändringarna som denna detaljplan medför är endast marginella och syftar till en godare hushållning med marken inom det berörda industriområdet.

Planen beräknas utgöra underlag för samråd i början av juni 2008. En samrådsredogörelse kommer sedan att sammanställas. Samrådsredogörelsen, tillsammans med detaljplanehandlingarna, kommer sedan att utgöra underlag för beslut om antagande under sommaren 2008.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 15 år efter den dag planen vinner laga kraft. Den långa genomförandetiden motiveras med att det i planen inte finns några byggrätter som påverkas av ett eventuellt upphävande och att planen ger stora möjligheter till en flexibel markanvändning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Tekniska anläggningar

Det är respektive fastighetsägares ansvar att söka bygglov och att ansöka om anslutning till kommunens VA-nät. Respektive fastighetsägare svarar också för beställningen av anslutning till el- och telenätet

Detaljplanen påverkar dock privatägda ytor inom vilka både kommunen och allmänheten har ett intresse i. De gemensamma intressena består i det dagvattendike som beskrivs i planbeskrivningen och som med all sannolikhet kommer att överbyggas till viss del. Under upprättandet av denna plan genomförs en VA-utredning som kommer att utvärdera nödvändigheten och i så fall utformningen av en ny uppsamlingsplats för dagvattnet inom området. I de fall det skulle visa sig att en ny uppsamlingsplats för dagvatten inom området skulle behövas kommer ägaren av fastigheten Gammelbyn 64:1 att få upplåta plats åt en sådan i de östra delarna av fastigheten. Det kan då röra sig om antingen en öppen dam eller ett magasin under jord.

Från rondellen i korsningen mellan Rv76 och Gammelbyvägen finns det en dagvattenledning nedgrävd. Ledningen sträcker sig från dagvattenmagasinet vid rondellen, över fastigheten Gammelbyn 4:255 för att slutligen nå diket som omnämns i planbeskrivningen. Dagvattenledningen ligger inom Vägverkets ansvarsområde och diket ligger inom det kommunala ansvarsområdet. Kostnaderna för eventuella arbeten med dagvattendiket hade vid tillfället för samrådet inte fastslagits. Det är därför upp till berörda sakägare och Östhammars kommun att i exploateringsavtal eller dylikt avgöra ansvarsfördelningen i detta fall. För dagvattenledningen är det upp till berörda sakägare och Vägverket att, vid eventuella ombyggnationer eller nyetableringar som medför att dagvattenledningen måste flyttas eller på annat sätt omordnas, i exploateringsavtal eller dylikt avgöra ansvarsfördelningen. Berörd sakägare är den som orsakar behovet förändringar i dagvattenhanteringen, genom exempelvis tillbyggnader eller markförändringar, och således inte nödvändigtvis den vars fastighet dagvattenledningen ligger inom idag.

Elförsörjning

Innan markarbeten påbörjas skall kabelutsättning begäras. Förändring av befintliga elledningar bekostas av exploatören. Befintliga elledningar måste alltid hållas tillgängliga för drift. De byggavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets föreskrifter skall gälla för eventuellt tillkommande näststationer

Vägar

Inom detaljplanen finns en allmän yta i form av en lokalgata.

Den lastbils- och transportväg som kommer att omlokaliseras i och med den förestående fastighetsregleringen och efterföljande utbyggnader blir privat. Huvudmannaskapet för vägen delas således av de fastighetsägare som nyttjar densamma. Nyttjanderätten samt ansvarsfördelningen av vägen bör avgöras genom en lantmäteriförrättning. Förrättningen initieras av berörda fastighetsägare och sker genom Lantmäteriets försorg.

Mark- och anläggningsarbeten



Dnr 2008BN170

Ägaren till fastigheten Gammelbyn 64:1 svarar själv för att riva och bortforsla hela växt-
huset som idag ligger inom fastigheten Gammelbyn 64:3. Detta förutsätter dock att den
tänkta fastighetsregleringen mellan de båda fastigheterna genomförs.

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering på den privatägda marken, kvartersmarken, inom planområdet sker
på initiativ av de berörda fastighetsägarna och genomförs genom Lantmäteriets försorg.

Planekonomi

Östhammars kommun står för kostnaderna för upprättandet av denna detaljplan.
Planavgift enligt PBL 11:5 skall tas ut vid bygglovsprövning.



Ingmar Lönngren
Stadsarkitekt

Christian Blomberg
Planingenjör

Detaljplanen antagen av byggnadsnämnden den 27 augusti 2008.

Beslutet har vunnit laga kraft den 30 september 2008.