



Vy från riksväg 76 mot norr. Planerat område för butikscentrum till höger om vägen

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
del av Östhammars södra industri- och
handelsområde

i Östhammars kommun
Uppsala län

upprättad den 29 november 2005
reviderad den 2 mars 2006

antagen den 15 mars 2006
laga kraft den 13 april 2006

1.87

kreaPlan
arkitektkontor

Per Andersson
Rådmansg 15
742 31 ÖSTHAMMAR
telefon 0173-100 10

Detaljplan för

del av Östhammars södra handels- och industriområde

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 29 november 2005

reviderad den 2 mars 2006

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelser i 5 kap. plan- och bygglagen. Planen kan ange områden för bebyggelse (kvartersmark) och allmänna platser samt vattenområden. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas. Allmänna platser är gator, torg och parkområden m.m. som kommunen eller en samfällighet ansvarar för

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra en etablering av butikslokaler inom Östhammars södra industriområde (sydväst om korsningen mellan riksväg 76 och Energivägen). Området är planlagt tidigare men anger inte så stor tomt för handelsändamål som nu behövs.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna beskrivning med illustrationskarta samt genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och utlåntande efter samråd. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning. Eftersom området är planlagt tidigare har beskrivningen gjorts relativt kortfattad.

Miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts vara erforderlig (se avsnittet Konsekvensbedömningar nedan)

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i sydligaste delen av Östhammars södra industriområde, som ligger öster om riksväg 76 och söder om infarten till Östhammars centrum. Områdets areal är ca 5,5 ha.



Översiktskarta Östhammars tätort (utdrag ur Lantmätarverkets terränkkarta) med planområdet angivet.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Huvuddelen av planområdet ligger inom fastigheten Börstil 11:1 som ägs av Östhammars kommun. Ett mindre markområde i planområdets södra del (som utgör allmän plats i såväl gällande som föreslagen plan) är samfällt.

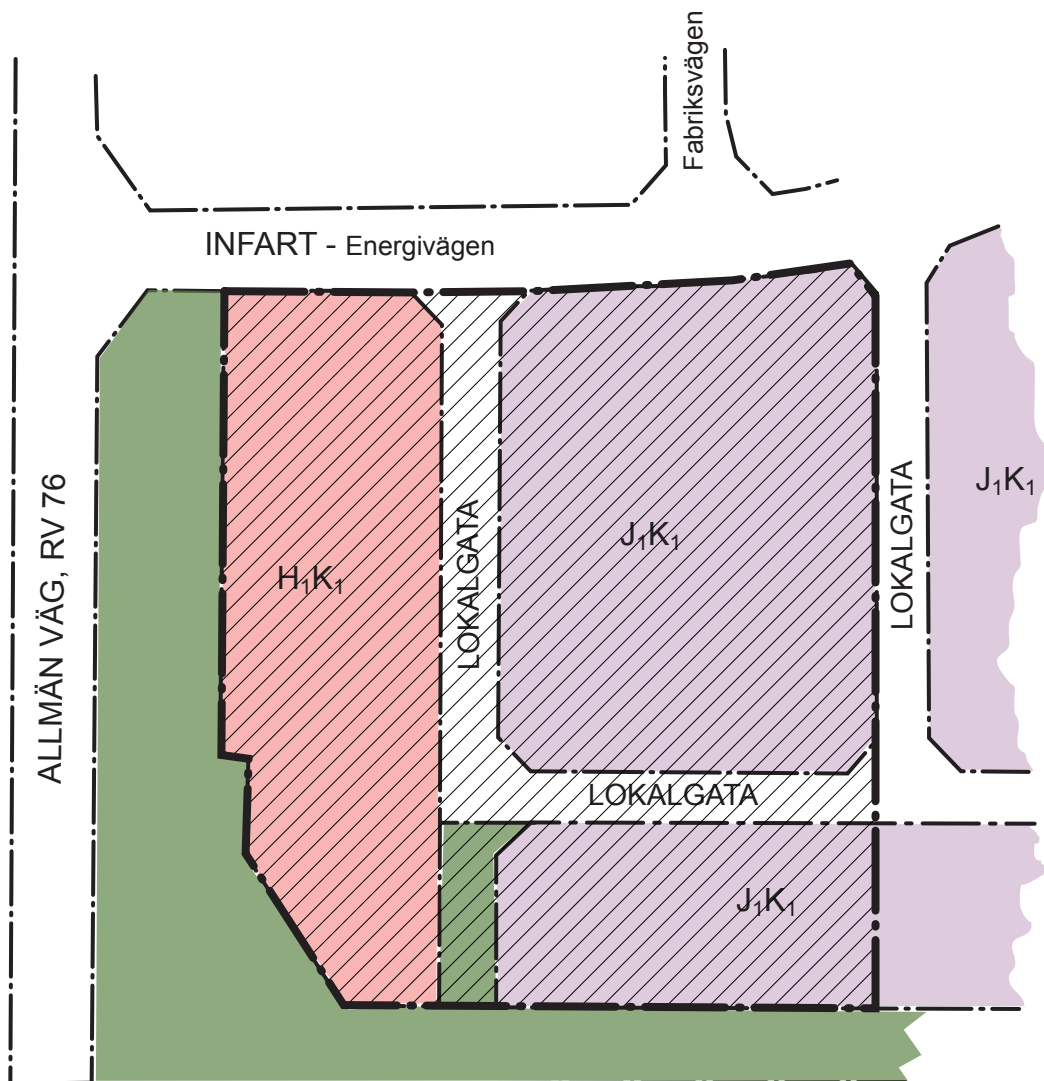
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

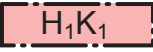
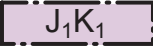

Översiktsplanen för Östhammars kommun redovisar i stora drag utvecklingen inom Östhammars tätort. Beträffande det aktuella planområdet konstateras att det redan ligger inom detaljplanerat område för arbetsplatser.

Detaljplaner


Detaljplan för Södra Industriområdet upprättades 1995 och antogs den 24 september 1996. Inom det nu aktuella planområdet får ett kvarter närmast riksvägen användas för handel och kontor. Öster därom tillåts småindustri och kontor enligt gällande plan.



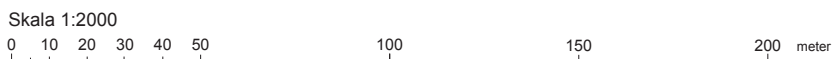
Detaljplan antagen 1996

| | | |
|---|-------------------------------|----------------------------|
|  | H ₁ K ₁ | Marknad, handel och kontor |
|  | J ₁ K ₁ | Småindustri och kontor |
|  | | Naturområden |

Ny detaljplan

| | |
|---|--|
|  | Område för handel, kontor och småindustri enligt planförslag |
|---|--|

Jämförelse mellan gällande och ny detaljplan



Andra kommunala beslut

Kommunstyrelsen har uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta ny detaljplan för att möjliggöra en efterfrågad handelsetablering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Naturförhållanden

Huvuddelen av området består av åkermark på lerjord. I områdets sydvästra och nordöstra hörn finns mindre skogspartier. Den sydvästra är en del av Börstilsåsen. Intressanta inslag i åkermarken är två odlingsrösen med viss trädvegetation.

Ett öppet dike avvattnar området söderut.

Trafiksystem

Industriområdet har en infart från riksväg 76 (Energivägen). De planerade butikslokalerna kommer att ligga i omedelbar anslutning till Energivägen och kommer att trafikmatas från denna.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt, vilket måste beaktas vid etablering av verksamheter.

NY DETALJPLAN

Motiven till att upprätta en ny detaljplan

Gällande detaljplan tillåter handel inom ett ca 10 000 kvadratmeter stort kvarter närmast riksvägen. Öster om detta kvarter skall det finnas en lokalgata och ytterligare österut får marken endast användas för småindustri och kontor.

Det finns nu en efterfrågan på ett större område för ett butikslokaler. För att möjliggöra en sådan etablering krävs en ny detaljplan som medger handelsändamål inom ett större område. Dessutom bör lokalgatan utgå ur planen.

Föreslagen byggrätt

Den föreslagna detaljplanen är uppbyggd så att den anger ett enda kvarter (ca 30 000 kvadratmeter) som får användas för handelsändamål. Med hänsyn till de förändrade förutsättningar som kan uppstå har ändamålet dock inte begränsats till enbart handel, utan det kommer också att vara tillåtet att använda området för lättare industri och för kontor.

Byggnaders placering är inte låst till något speciellt område inom kvarteret. Byggfria zoner har dock angivits utmed gatumark (6 meter) samt för ett mindre område i anslutning till skogspartiet och odlingsröset i sydväst.

Tillåten byggnadsarea (yta som byggnader upptar på marken) är 60 % av fastighetsarean. Det aktuella lokalbehovet är ca 5 000 kvadratmeter bruttoarea och en eventuell andra etapp om ca 3 000 kvadratmeter. Dessutom planeras en mindre byggnad för snabbmatsförsäljning med möjlighet till s. k. drive-through.

Byggnaders utformning m m

Utöver begränsningar beträffande byggnaders höjd och total byggnadsarea anger planen inte några närmare bestämmelser om byggnaders utformning. Vid utformning och färgsättning av bebyggelsen bör det ändå särskilt beaktas att butikslokalerna kommer att ligga i anslutning till riksvägen och vid entrén till Östhammars tätort som är en småstad med särskilda kulturvärden. De kommer också att vara det första iögonfallande bebyggelseinslaget efter Börstils kyrka.

Inom parkeringsytorna m. m. skall träd planteras.

Trafik - parkering

Områdets huvudentré blir mot Energivägen. Det kommer också att finnas möjligheter till anslutningar mot lokalgatan öster om kvarteret när denna byggs ut.

Om området disponeras enligt illustrationskarta finns det utrymme för ca 400 parkeringsplatser. Detta motsvarar 50 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. I samband med bygglovansökan skall parkeringsbehovet för det aktuella projektet vara närmare analyserat.

Trafikmängden på väg 76 är 5 690 fordon per årsmedeldygn enligt stickprovsmätningar år 1999 – 2003. Antalet besökare med bil till de planerade butikslokalerna kan uppskattas till 1 200 per dygn, vilket ger 2 400 fordonsrörelser per dygn. Korsningen Energivägen – riksväg 76 är lågt belastad idag, men genom att ganska stora arealer inom Södra industriområdet redan är planlagda för verksamheter har man kunnat förvänta sig ökade trafikmängder i korsningen. Korsningen har goda siktförhållanden och det finns särskilt körfält för vänstersvägande trafik. Skulle förhållandena bli oacceptabla finns det t.ex. utrymme för en rondell och det förefaller heller inte orimligt att sänka hastighetsbegränsningen i korsningen.

I den gällande detaljplanen finns busshållplatser illustrerade utmed riksväg 76. Det vore av stort värde om dessa hållplatser kom till stånd samtidigt med uppförandet av butikscentrat. Det är också tänkbart att Energivägen i framtiden kommer att trafikeras med busslinjetrafik.

Gång- och cykelvägar mot busshållplatser och mot centrum föreslås. Den senare kan lämpligen ansluta till Kyrkogatan och avståndet till centrum är då inte mer än 1,7 km. Närmaste bostadsområde ligger 700 meter från de planerade butikerna.

Friytor

Söder och väster om byggnadskvarteret anger planen att det skall finnas zoner med naturmark (allmän plats som förblir i kommunens ägo). Ytorna är idag åkermark, förutom ett mindre skogsparti i sydväst som det är angeläget att bibehålla. Det samma gäller ett odlingsröse strax norr därom. Den öppna marken mellan riksvägen och planerad bebyggelse gör att området blir väl synligt utan att ligga alltför nära vägen.

Teknisk försörjning

Anslutning till kommunala vatten- och avloppsledningarna vid Energivägen skall ske.

Utförda geotekniska undersökningar visar att marken består av ”tät” kohessionsjord, vilket förhindrar möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Södergående dike har bedömts vara av sådan storlek och längd att dagvatten kan ledas ut i detta dike utan

besvärande konsekvenser. Avvattnings av parkeringsytorna bör ske via oljeavskiljare. En mer detaljerad lösning på dagvattenfrågan kommer att tas fram i samband med projektering, i samråd med kommunen.

Uppvärmningsform är inte bestämd. Tanken i den gällande detaljplanen är att en värme-central för såväl bostads- som industriområden skall byggas vid Ringvägen. Avståndet därifrån till det aktuella området är dock stort, varför det torde bli nödvändigt att söka andra lösningar. På grund av kylanläggningar m. m. kommer lokalerna att vara i stort sett självförsörjande. Det behövs endast spetsvärme under extremt låga temperaturer.

Om det behövs tillskottsvärme kan värmepump vara ett alternativ, men skyddet för Östhammars vattentäkt måste beaktas om bergvärme skall anordnas (tillstånd krävs). På sikt skulle det också vara intressant att pröva solfångare och/eller solceller, men det har inte bedömts vara ekonomiskt försvarbart i det aktuella projektet.

KONSEKVENSBEDÖMNINGAR

I 5 kap. 18 § plan- och bygglagen anges bland annat att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse. Denna bestämmelse kompletteras dock av Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och när det enbart gäller användningen av små områden på lokal nivå eller mindre ändringar i planer framgår det att genomförandet av en plan skall antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om myndigheten eller kommunen finner att så är fallet. Vissa kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen skall dock beaktas (Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar 4 § andra stycket).

I det aktuella fallet utökas kvartersmark som medger handelsändamål från ca 10 000 till ca 30 000 kvadratmeter. Detta sker inom ett större område som redan är planlagt för verksamheter. Kommunen synes kunna anta att den föreslagna förändringen inte medför någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte heller upprättas.

När det gäller rent faktiska konsekvenser torde trafikströmmen vara av störst betydelse. Det är dock mycket svårt att bedöma och värdera konsekvenserna. Fler butiker i Östhammar kan innebära att färre personer åker till Uppsala för inköp och detta kan resultera i en minskning av långdistanstrafiken.

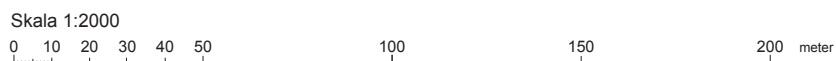
Butikernas läge är också sådant att det finns alternativ till besök med bil, i varje fall om det gäller inköp av lättare varor. Området kommer att ha god anslutning till kollektivtrafik och avståndet till bostadsområdena i tätorten är inte heller så stort. Med en viss utbyggnad av gång- och cykelvägnätet blir det fullt möjligt för många att gå eller cykla till butikerna.

En annan konsekvens som ofta diskuteras är påverkan på affärsverksamhet i befintliga butiker i centrum. Några helt klara samband kan dock inte slås fast. Den planerade etableringen betyder inte nödvändigtvis en negativ påverkan för befintlig handel; det kan också bli så att fler invånare i Östhammar handlar på hemmaplan och även att fler besöker Östhammar, vilket kan gynna befintlig handel.

Etableringen kan betraktas som ett tillskott i Östhammars butiksutbud som dels kan locka kunder från andra håll, t.ex. fritidshusägare, och dels kan leda till att färre åker till Uppsala och handlar. Kommunen bör naturligtvis ändå uppmärksamt följa utvecklingen i centrum och i andra butikslägen i tätorten och kommunen.



Illustrationskarta



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Östhammar den 29 november 2005 och den 2 mars 2006

Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av byggnadsnämnden den 15 mars 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 13 april 2006

Detaljplan för
**del av Östhammars södra handels-
och industriområde**
i Östhammars kommun, Uppsala län
upprättad den 29 november 2005
reviderad den 2 mars 2006

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen omfattar i huvudsak ett kvarter inom Östhammars södra industriområde. Området får användas för handel, kontor och lättare industri.

Marken ägs av Östhammars kommun. Kommunens avsikt är att överlåta kvartersmarken till ett företag som bygger och upplåter lokaler. Detta företag svarar för bygglovansökan och bygganmälan och att bebyggelsen uppförs i enlighet med gällande byggregler.

En fastighet bildas genom lantmäteriförrättning i enlighet med den kvartersgräns som planen anger. Kommunen upprättar förbindelsepunkt för vatten- och avlopp. Avsikten är att endast en fastighet skall bildas. Om en indelning i flera fastigheter önskas måste samråd ske med kommunen beträffande förbindelsepunkter för vatten och avlopp.

Marken ligger inom skyddsområde för vattentäkt. Vid ianspråktagande av marken skall frågor om hantering av olika ämnen, eventuell borring för bergvärme m. m. ägnas särskild uppmärksamhet. Samråd med kommunen skall ske.

Utsättning av kablar måste beställas innan eventuella schaktningsarbeten påbörjas. Vattenfall Eldistribution AB har framfört att flytt eller ombyggnad av befintliga anläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Beställning av anslutning till elnätet bör ske 4 – 6 månader i förväg. Vid projektering skall tillses att utrymme finns för ny transformatorstation.

Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Östhammar den 29 november 2005 och den 2 mars 2006

Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av byggnadsnämnden den 15 mars 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 13 april 2006