

Detaljplan för**Klockarbacken i ÖSTERBYBRUK****Del av fastigheten Österbybruk 1:116****Östhammars kommun, Uppsala län****Upprättad 2008-06-23****Reviderad 2009-11-25****Reviderad 2010-05-04****Antagen 2010-11-09****Laga kraft 2011-02-15**

PLANBESKRIVNING



Dnr 2007BN151

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Denna planbeskrivning till vilken hör fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning
- Bilaga 1, etappindelad utbyggnad av planområdet
- Utlåtande

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

Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan och bygglagens 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelses utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Syftet med denna detaljplan är att bereda plats åt ny bostadsbebyggelse i Österbybruk. Bakgrunden till att planen upprättas är bland annat att det råder brist på kommunal avstyckningsbar mark i kombination med en förväntad ökning av efterfrågan på tomtmark i samband med att gruvverksamheten i Dannemora återupptas.

Planområdet

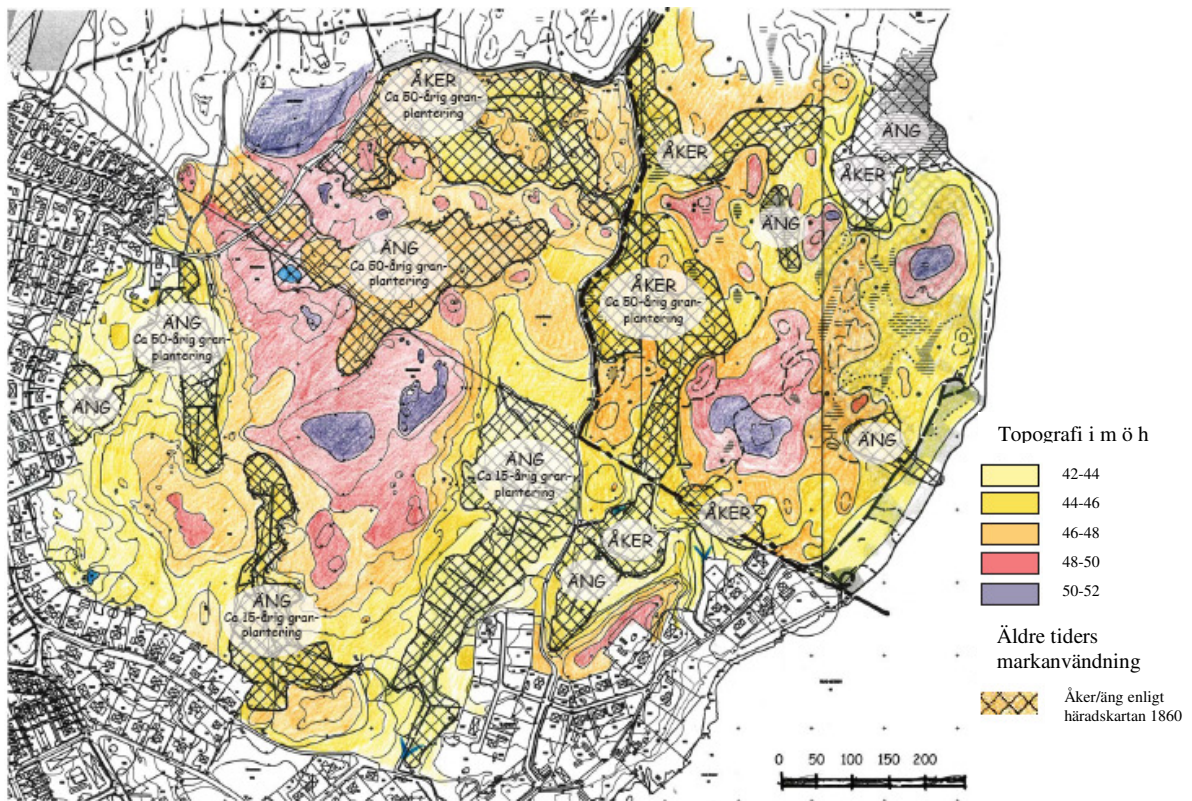
Planområdet är beläget öster om det som idag utgör Österbybruks tätort. I väster och söder angränsar planområdet till befintlig bebyggelse. Norr och öster om planområdet finns större skogspartier.

Planområdet utgörs idag till största delen av produktiv skogsmark. Vegetationens sammansättning är mestadels trivial. Många bestånd på de högre partierna är talldominerade och relativt glesa och framkomliga. De fungerar därför bra som rekreationsskogar. Dessa bestånd börjar närma sig ett moget tillstånd och därmed slutavverkning.

Lite yngre bestånd utgör de monotona granplanteringar som utfördes på den nedlagda åker- och ängsmarken i mitten på 1900-talet. Speciellt värdefull äldre vegetation finns längs Stordammens strand, på centralt belägna höjdparter vid tidigare åker- och ängsmark. Där ökar inslaget av äldre stora lövträd och buskskikt med bl.a. hassel.

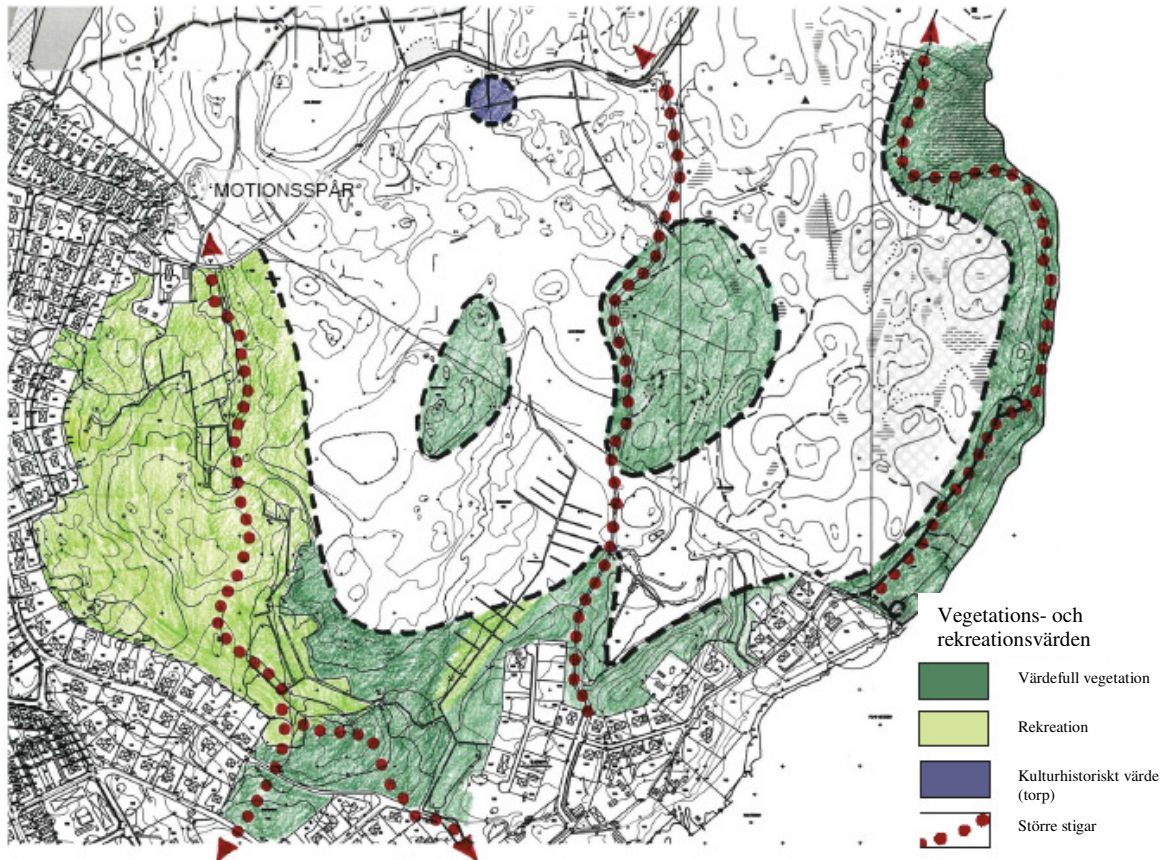
Utanför planområdet finns intressanta rekreationsområden med höga natur- och kulturvärden i form av tallar med en undervegetation av hassel och en rik örtflora samt en fornlämning i form av en torpargrund.

Planområdet består även till viss del av redan planlagd mark inom tätorten. Delar av den redan planlagda marken innehar höga kulturvärden i form av bebyggelse medan andra delar idag består av naturområden.



Rekreation

Kartan nedan redovisar ett väl förgrenat nät av stigar genom området vilket delvis används för rekreationsändamål. Frekvensen av stigar är störst i de södra delarna av den aktuella fastigheten. Där går bl.a. ett stråk från samhället till de belysta motionsslingorna norr om väg 1127. Skogen är omväxlande, ljus och genomsiktig. Upplandsleden följer Stordammens strand från samhället och vidare norrut. Stranden är tillgänglig norr om befintlig villabebyggelse. Genom området i nordsydlig riktning finns en smal oljegrusbelagd väg som används för att komma ut i mer avlägsna friluftsmarker.



Markägarförhållanden

Östhammars äger den del av planområdet där ny bebyggelse föreslås. De områden som idag redan är planlagda ägs delvis privat och delvis av Östhammars kommun.

Tidigare ställningstaganden

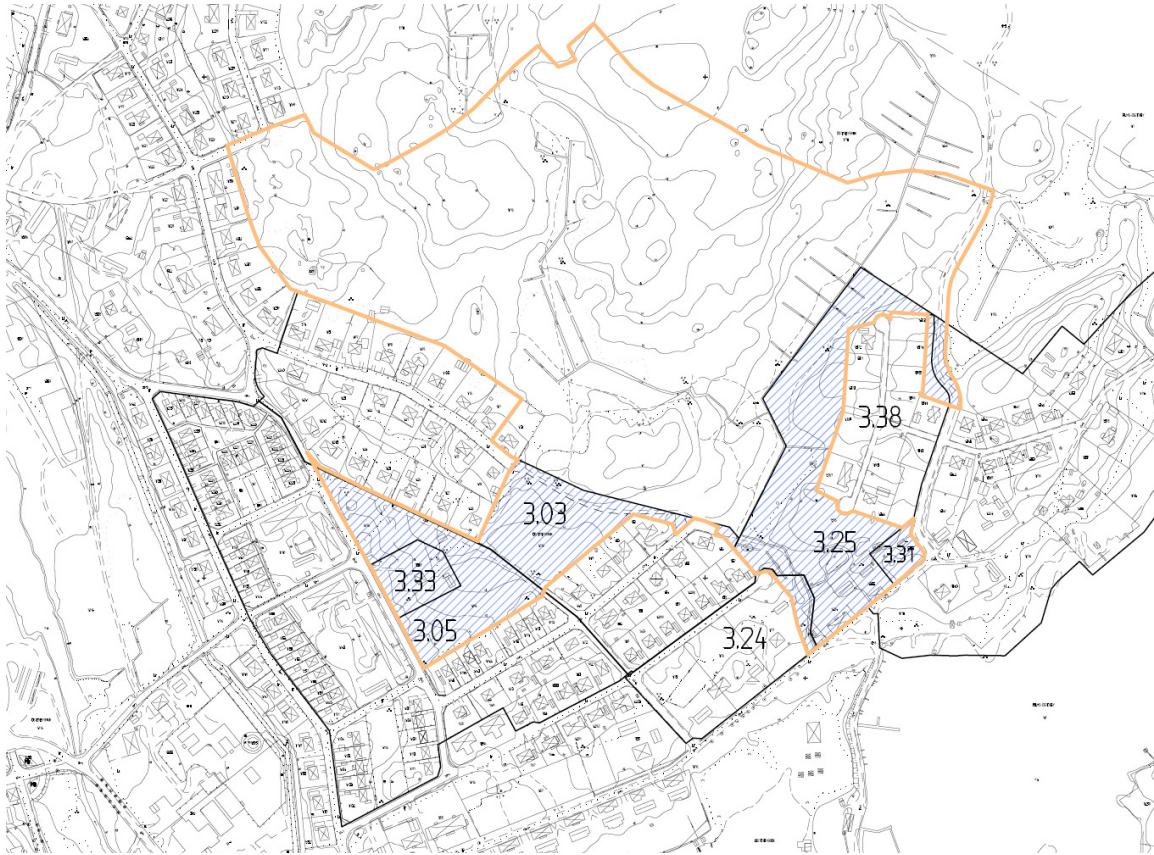
Översiktsplanen för Östhammars kommun

I översiktsplanens del II upptas det aktuella området som viktigare grönområde. Den i detaljplanen föreslagna markanvändningen kommer inte att följa översiktsplanens rekommenderade markanvändning. Motiv till att frånga översiktsplanens rekommendationer består i att det, då översiktsplanen upprättades (2003), inte sågs som troligt att tätorten skulle växa i den takt som nu förutspås. De i översiktsplanen rekommenderade exploateringsområdena är idag redan exploaterade bortsett från det område som ligger i anslutning till järnvägen. Byggnadsnämnden bedömer att det inte är lämpligt att planera för eller tillåta ny bebyggelse i anslutning till järnvägen mellan Dannemora och Hargshamn då denna snart kommer att tas i bruk igen.

Det som nu föreslås i plan är en tätortsutveckling där natur- och kulturvärden har vägts mot varandra. De kulturvärden som finns i de bebyggda delarna av Österbybruk riskerar att förvanskas om de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna förtätas. Natur- och rekreationsområdena flyttas successivt och ersätts med liknande områden som idag ligger utanför tätortens närrekreationsområden. Även riksvägen kan bli föremål för ombyggnader

och en ökad trafikmängd i och med den nystartade gruvbrytningen i Dannemora och ett eventuellt slutförvar för kärnbränsle i Östhammars kommun.

Planförhållanden



Ett antal gällande detaljplaner berörs av denna detaljplan. Följande planer upphävs och ersätts helt genom den nya detaljplanen:

- Del av Österbybruk 1:116 (Pickhus) (3.31), antagen 1995
- Område vid Sporrbacksvägen (3.33), antagen 1995

Följande planer upphävs och ersätts delvis genom denna detaljplan:

- Förslag till byggnadsplan för del av Österbybruk (3.03), upprättad 1947
- Förslag till ändring av byggnadsplan för del av fastigheten Österbybruk 1:7 (3.05), upprättad 1961
- Kölngatan Österbybruk (3.24), antagen 1991
- Klockarbacken I (3.25), antagen 1992
- Klockarbacken II (3.38), antagen 2004

Motiven till att innefatta de ovan nämnda detaljplanerna i detta planarbete skiljer sig från fall till fall. De planer som helt upphävs utgör idag så kallade frimärksplaner och innefattas därför. För dessa planer genomförs inga förändringar i planbestämmelserna. De planer som endast delvis upphävs, ändras inom de områden som blir berörda. Detta beror till största del på de vägdragningar som föreslås i den nya detaljplanen.

Ovan visas en skiss över de befintliga planer som berörs av denna detaljplan.

Öster om detta planområde pågår planläggning för ytterligare bebyggelse. Bergvik Skog AB är som markägare intresserade av att skapa nya byggrätter för fristående hus i den östra delen av fastigheten Films-Österby 4:77.

Nedan visas en skiss över det aktuella samt den bredvidliggande detaljplanen för fastigheten Films-Österby 4:77.



Övriga undersökta områden

Byggnadsnämnden har genomfört översiktliga utredningar om alternativa utbyggnadsområden. Undersökningen visade att Käbbodaområdet innehar relativt dåliga markförhållanden. Bortsett från de områden som innehar dåliga markförhållanden kvarstår endast små mindre invid de kulturhistoriskt sett värdefulla bruksgatorna och herrgårdsanläggningen.

Byggnadsnämnden planerar för närvarande att skapa 5-10 nya tomter vid Pålsboda.

Riksintressen och områdesskydd

Hela området kring Österbybruk och Dannemora omfattas av riksintresse för kulturmiljövärd och därmed också planområdet. I översiktsplanens del III står det angivet att:

Dannemora gruvor och Österbybruk utgör centrala minnesmärken från århundradens bergshantering och järnframställning. Själva gruv- och bruksmiljöerna i Dannemora och Österbybruk är bland annat av teknik- och arkitekturhistoriskt intresse och ingår i tätortsområdet som behandlas i del II. Till bruksmiljön hör omfattande fördämningssystem för kraftförsörjning till både gruvor och bruk och i den omgivande bygden finns talrika lämningar efter äldre järnframställning. I området finns också ett stort antal välbevarade torp och arrendegårdar och enstaka byggnader av mycket hög ålder samt andra anläggningar som utgjort viktiga delar i produktionssystemet. I området ingår Dannemora och Films kyrkor, av vilka den förstnämnda är en av Upplands mest orörda senmedeltida kyrkor. Området rymmer också stora naturvärden och värden för friluftslivet. Dessa refereras närmare i beskrivningen av de numrerade delområdena.

Riksintresset sträcker sig in i Österbybruks tätort med herrgårdsanläggning m.m. och utvecklingen där diskuteras i översiktsplanens del II. I övrigt är området mycket stort och komplext och det är svårt att ange allmängiltiga rekommendationer. En närmare bedömning måste göras av förhållandena just på den aktuella platsen. För att tillgodose riksintresset är det emellertid viktigt att det inte tillkommer bebyggelse eller anläggningar som är så omfattande eller har en sådan skala att områdets karaktär i stort förvanskas. Vid bedömning av enskilda åtgärder bör alltid en förståelse av miljön i sin helhet eftersträvas, d.v.s. särskild hänsyn tas bygdens industrihistoria - vattensystemen och lämningarna efter tidigare järnframställning. Äldre byggnader bör bevaras och inte utsättas för förändringar som skadar kulturvärdena. Det är också viktigt att tätorten får växa och utvecklas, men på ett sådant sätt att själva gruv- och bruksmiljöerna skyddas från skadlig påverkan.

Med hänsyn till riksintressets inriktning och vad som rekommenderas i översiktsplanen menar byggnadsnämnden att denna detaljplan inte kommer att ha en negativ inverkan på riksintresset.

Miljöpåverkan

Denna detaljplan berör förvisso ett stort skogsområde inom ett riksintresseområde för kulturmiljövärd. Byggnadsnämnden anser dock att planen inte medför betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas.

Trafik

Då det under programsamrådet inkom många yttranden som rörde trafiksituationen i angränsande områden har en trafikutredning genomförts. Sammanfattningsvis kan sägas att de yttrandes farhågor om en för stor ökning av trafikmängden inte kommer att infalla. Trafikutredningen anger att:

En utbyggnad av bostäder, ca 85 stycken, enligt planförslag nordost om Österbybruks tätort, kommer inte att medföra trafikmängder som blir störande för befintlig bebyggelse. Till detta bidrar den spridning av genererad och attraherad trafik som lokaliseringen av anslutningarna till området medverkar till.



Dnr 2007BN151

Den totala dygnstrafikmängden kan som mest uppgå till 500 fordon och högsta trafikmängd på någon anslutning till 250 – 300 fordon per dygn, vilket kan ge en maxtimtrafik på upp till 70 fordon sammantaget i båda riktningarna.

Efter att det första plansamrådet genomförts har planen omarbetats bl.a. med avseende på in- och utfarter till planområdet. Byggnadsnämnden avser inte att genomföra någon ytterligare trafikutredning då bebyggelsemängden inte nämnvärt ökats jämfört med det förra planförslaget och då en tyngdpunktsförskjutning gjorts från den uttalat känsliga Gimogatan/Kölingatan.

Ny detaljplan

Ny Bebyggelse

Planförslaget ger möjlighet till utökning av bebyggelsen i Österbybruk med ca 80 tomter för fristående hus eller parhus samt flerbostadshus och centrumverksamhet/skola.

Detaljplanen ger således möjlighet till både gruppbyggda hus och friliggande villor för "självbyggare". Då utbyggnadstakten av planområdet är svår att förutsäga har detaljplanen getts relativt flexibla bestämmelser där olika typer av bebyggelse kan uppföras etappvis. Generellt tillåter planen bebyggelse i två plan till en byggnadsarea som maximalt får uppta 20 % av fastighetens area. Vi infarterna till planområdet samt i anslutning till befintlig enplansbebyggelse tillåts endast bebyggelse i ett plan.

Avsikten är att upplåtelseformerna inom planområdet skall kunna blandas med allt från egnahemsvillor till samordnad bebyggelse där husens form och den yttre miljön gestaltas samordnat. Byggnadsnämnden förutspår dock att området i huvudsak kommer att upptas av egnahembyggen.

I planområdets nordöstra delar ger detaljplanen rätt till uppförande av flerbostadshus i två till tre plan. Inom detta område skall även parkeringsplatser anordnas för den tillkommande flerbostadshusbebyggelsen så att trafiknätet i området inte belastas eller upptas av parkerade bilar.

Bebyggelsen har begränsats med prickmark från vägarna inom området beroende av vägtyp och förväntad trafikmängd. Se nedan under rubriken trafik.

Bebyggelsen föreslås byggas ut i etapper enligt bilaga 1 till denna planbeskrivning. Etappindelningen slås inte fast i planen utan kan komma variera beroende av efterfrågan på olika typer av bostäder och upplåtelseformer.

Befintlig bebyggelse

Merparten av den befintliga bebyggelsen i planområdet utgör så kallad 3:12 bebyggelse. Detta innebär att den i plan tidigare har utpekats som särskilt värdefull ut kulturhistorisk och/eller arkitektonisk synpunkt. Denna detaljplan medför inga förändringar för den särskilt utpekade bebyggelsen.

En i dag icke planlagd fastighet som ansluter till bebyggelsen längs Kolvägen har medtagits i denna plan. Planbestämmelserna för denna fastighet ansluter till den befintliga detaljplanen(3.03).

Service

I planområdets sydligare delar har en yta avsatts för centrumverksamhet och skola. Då planområdet och det intilliggande planområdet är fullt utbyggda, förväntas behovet av förskola/skola inom orten öka. Ytan avsätts således som en markreserv i det fall att ny-

byggnad måste ske som en följd av ett ökat invånarantal eller om någon av de befintliga skolbyggnaderna inte längre kan anses vara tjänlig. Befintliga skolbyggnader finns inom gångavstånd från planområdet. Uppstår inget behov av skola eller centrumverksamhet kvarstår området som den naturmark den idag utgör.

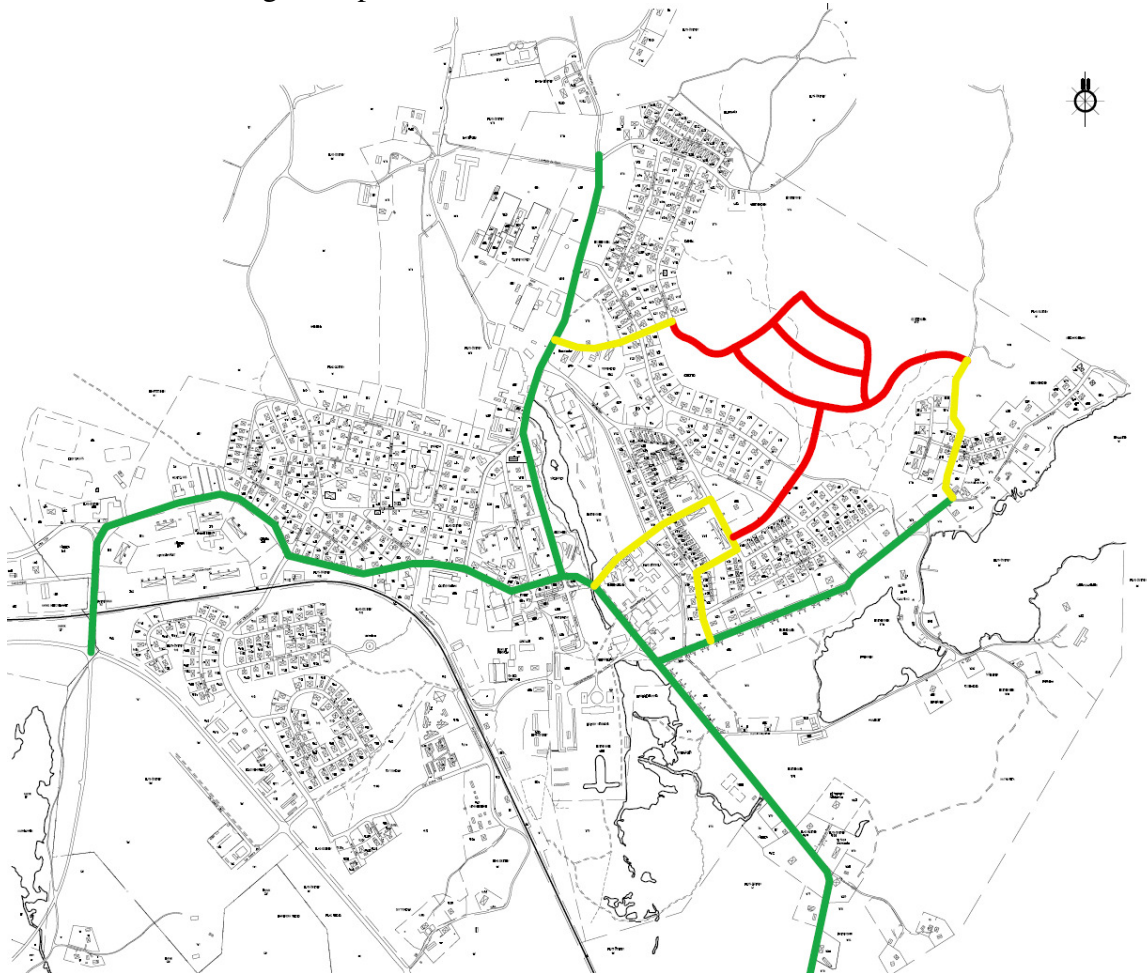
Naturområden

Sedan planen omarbetats avsätts nu endast mindre ytor mellan befintlig och tillkommande bebyggelse som natur. Dessa områden har i huvudsak till syfte att fungera som gröna kilar för närrekreation mellan de olika bebyggelseområdena. Utanför planområdets norra delar består marken i huvudsak av skogsmarker som inte tas med i denna detaljplan. Inga förändringar är här på sikt att vänta.

Trafik

Biltrafik

Planområdet ansluts till angränsande områden genom tre infarter. Infarterna har placerats så att tyngdpunkten i planområdet skall förskjutas från Gimogatan/Kölingatan och så att trafiken kan ”silas” genom planområdet.



I kartan visas tillkommande vägsystem i rött, tillfartsvägar i gult och befintligt huvudvägnät i grönt.

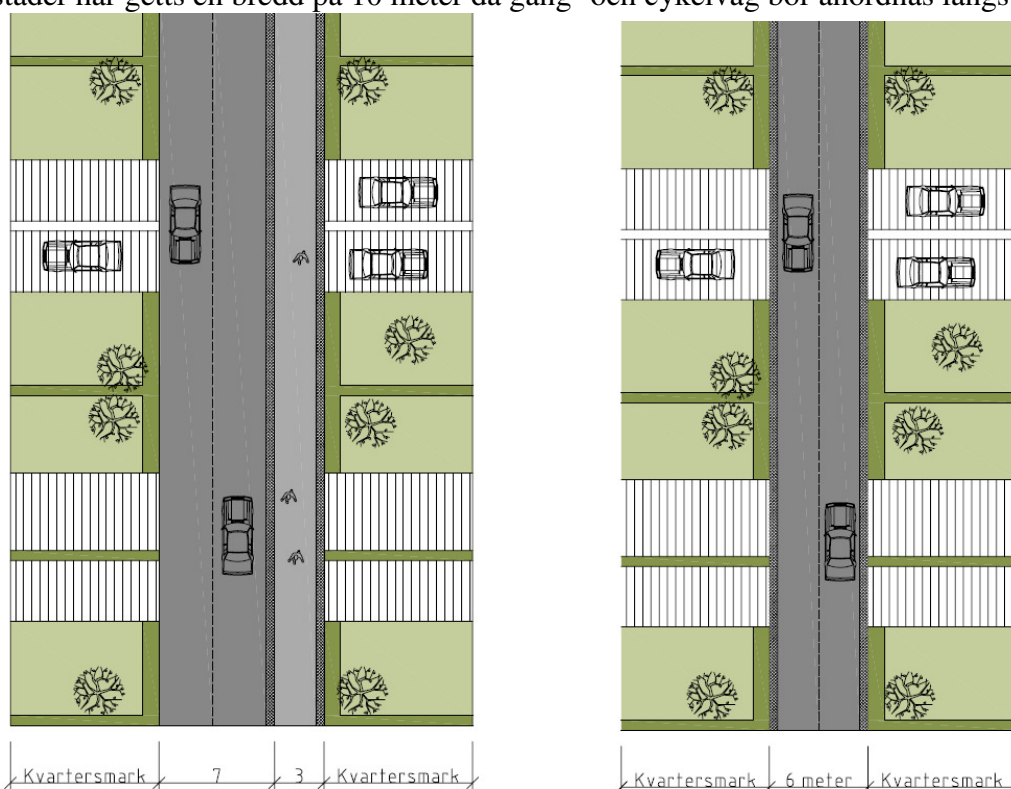
Dnr 2007BN151

Ingen av de tre infarterna till planområdet har getts någon högre dignitet men den södra infarten som leder ner mot Malmvägen – Eknäsvägen och vidare ner mot de centrala delarna av Österbybruk, har utformats så att ett så litet antal befintliga fastigheter som möjligt skall beröras. Samtidigt har det varit möjligt att skapa en tydlig infart till området.

Den norra infarten sträcker sig från Martinvägen – Norrbacksvägen in i planområdet. En uppgrustning och breddning av de södra delarna av Norrbacksvägen är förmodligen nödvändig för att skapa en nöjaktig trafiksituation.

Från Gimogatan – Kölnvägen – Nyvägen sträcker sig den östra infarten till området. De norra delarna av Nyvägen kommer att behöva kurvrätas och breddas då den asfalterade bilvägen idag övergår till en skogsbilväg i anslutning till planområdet. Vid den östra infarten till det planområdet kommer även den intilliggande detaljplanen att anslutas.

Inom planområdet har vägarna getts två bredder, 6 respektive 10 meter. Vägar som inte kommer att få någon direkt genomfartstrafik och således saknar behov av gång- och cykelväg har getts en bredd på 6 meter. Vägar som kommer att användas för genomfart till bostäder har getts en bredd på 10 meter då gång- och cykelväg bör anordnas längs dessa.



Vägar i planområdet. Till vänster vägbredd 10 meter. Till höger vägbredd 6 meter.

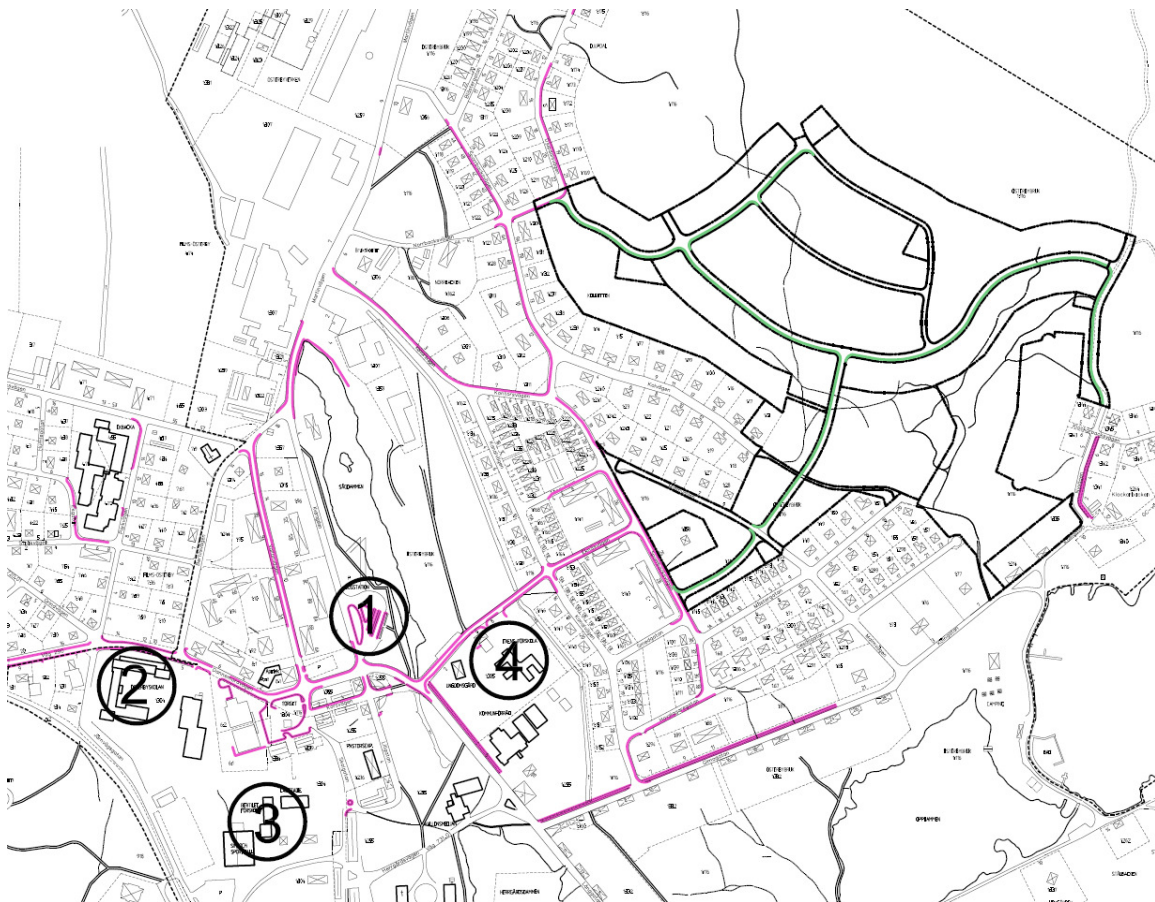
Gång- och cykelvägnät

Gång- och cykelvägnätet är relativt bra utbyggt i Österbybruk. I kartan nedan illustreras möjligheterna att ta sig från planområdet längs gång- och cykelvägar till olika målpunkter inom orten. Tillkommande vägar har anpassats så att de ansluter med trottoar mot de befintliga vägar som redan är försedda med trottoar. Detta gör att man från planområdet kan nå olika målpunkter genom säkra GC-förbindelser.

Målpunkterna som identifierats och illustreras i kartan nedan är 1) busstationen i Österbybruk, 2) Österbyskolan samt 3) förskola och sporthall samt 4) förskola och ungdomsgård.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Österbybruk utgår från busstationen som är centralt belägen i anslutning till Österbybruks centrum, punkt 1 i kartan nedan. Från planområdet nås busstationen via GC-vägnätet på ett antal olika sätt. Från busstationen utgår buss 817 mot Örbyhus och Tierp samt Gimo, buss 823 som trafikerar väg 290 mot Uppsala samt buss 826 mot Forsmarks kärnkraftverk.



Gröna linjer markerar tillkommande gång- och cykelvägnät. Lila linjer illustrerar befintliga trottoarer längs befintligt vägnät. Målpunkterna 1-4 beskrivs i texten ovan.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns ett antal E-områden inom vilka el-tele försörjning samt eventuella avloppspumpstationer kan lokaliseras. Dessa faciliteter kan i särskilda fall placeras inom naturområdena om de inte ges en allt för stor och framträdande roll.

Inom vägområden, prickmark och naturområden kan underjordiska ledningar placeras.

Inom E-områdena och då främst de mer höglänta E-områdena, finns det möjlighet att placera närvärmecentraler för gemensam uppvärmning av husen. Sådana anläggningar bör även kunna placeras i området för flerbostadshus eller området som är avsett för centrumverksamhet/skola. Normalt krävs en yta på ca 15x15 meter för en närvärmecentral som kan försörja ca 50 lägenheter med värme. Till området skall det även finnas vägar som kan nyttjas av servicefordon etc.

Boverket ställer för närvarande krav på en maximal energiförbrukning á 110 kWh/kvm och år vid nybyggnad inom det aktuella geografiska området. Detta krav uppnås oavsett byggnadernas grad av isolering, genom att samtliga hus förses med frånluftsventilation. De enligt Boverket maximalt tillåtna energinivåerna ställer således inga krav på byggnadernas klimatskal. Med hänsyn tagen till den förväntade etappvisa utbyggnaden av planområdet förordar därför byggnadsnämnden att gemensamhetsanläggningar för uppvärmning skapas då tillräckligt många anslutningsbara hus finns. Anläggningar för uppvärmning bör drivas som gemensamhetsanläggningar utan någon kommunal inblandning. I samband med anläggandet av dessa gemensamhetsanläggningar bör även idag befintlig bebyggelse i möjligast mån inordnas i närvärmeproduktionen.

Administrativa bestämmelser

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

Motivet till den långa genomförandetiden är att utbyggnaden av hela planområdet förväntas ske successivt över en längre tid.

Planavgift enligt PBL 11:5 skall tas ut vid bygglovsprövning.



Dnr 2007BN151

Revideringar

Sedan utställningen har följande revidering gjorts:

- Den centrala infarten till området har justerats till naturområdets mittpunkt.

Revideringen bedöms vara av sådan ringa art att planen kan antagas utan ytterligare samråd.

Ingmar Lönngrén
Stadsarkitekt

Christian Blomberg
Planchef