



Översiktskarta över
Österbybruk

Planområde

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

ÖS FÖRETAGSBY i Österbybruk

3.40

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 23 november 2005

reviderad den 13 april 2006

Detaljplanen antagen den 26 september 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 30 oktober 2006

kreaPlan
arkitektkontor

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

Detaljplan för

3.40

ÖS FÖRETAGSBY i Österbybruk

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 23 november 2005

reviderad den 13 april 2006

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan anger hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Planen avgränsar bland annat allmänna platser och kvartersmark. För de allmänna platserna, d v.s. gator, torg och parkområden m.m., är det oftast kommunen som är huvudman och som därmed svarar för utformning och skötsel. Kvartersmarken är i allmänhet avsedd för bebyggelse. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas.

Det aktuella planområdet omfattas redan av en detaljplan för industri, kontor och handel. Det nya planförslag som nu tagits fram följer den tidigare planens huvuddrag, men framförallt har kvartersgränser justerats något. Syftet med detta har varit att anpassa planens kvartersstorlekar till aktuell efterfrågan och att uppnå en något större flexibilitet.

Då förändringarna inte är så stora jämfört med den tidigare planen hålls denna planbeskrivning tämligen kortfattad.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta samt bestämmelser som också anges på kartan. Till planen hör även denna beskrivning samt genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och utlåtande efter utställning.

Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget sydväst om väg 292 ("Bruksvägen") och öster om väg 290 mot Uppsala ca 1 km från Österbybruks centrum. Områdets areal är ca 32,5 ha.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Marken i områdets nordvästra del ägs av Östhammar kommun och den sydöstra delen ägs av Bergvik Skog AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan - Riksintresse

I översiktsplanen för Östhammars kommun redovisas marken som ett detaljplanerat område för industriändamål. Planen redovisar också höga kultur- och naturvärden.

Österbybruk och Dannemora samt ett stort kringliggande område utgör riksintresse för kulturmiljövården (område K 21 i Uppsala län). Dannemora gruvor och Österby bruk är centrala minnesmärken från århundradens bergshantering och järnframställning. Vattnområdena präglas av omfattande fördämningssystem för kraftförsörjning. I den omgivande bygden finns också talrika lämningar efter äldre järnframställning samt torp och arrendegårdar m. m. Området är närmare beskrivet i publikationen "Kulturmiljöer i Uppsala län. Områden av riksintresse, beskrivningar. Länsstyrelsen i Uppsala län, meddelande 1997:13."

Tillgången till mark för verksamheter är en viktig förutsättning för tätortens utveckling och områdets lokalisering bedöms inte skada riksintresset. Eftersom området är planlagt sedan tidigare har frågan om hur planen förhåller sig till riksintresset dock inte närmare analyserats nu.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 september 1992. Planområdet stämmer helt överens med det nu upprättade förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Naturen kring Dannemora-Österbybruk är mycket variationsrik och starkt kulturpåverkad av den långvariga gruvdriften och järnhanteringen. Naturvärdena är närmare beskrivna i publikationer från Länsstyrelsen i Uppsala län: "Naturvårdprogram för Uppsala län", meddelande 1987:2 och "Ekologiskt känsliga områden i Uppsala län", meddelande 1994:13.

Planområdet består i huvudsak av småkuperad moränmark med blandskog. Detaljplanen har utformats så att vissa naturpartier bevaras. Detta gör arbetsområdet mer varierat och naturområdena ger bland annat möjlighet till avkoppling. Framförallt synes det vara viktigt att gångstråk genom området bibehålls så att kontakten mellan bostadsområden och naturområden kring Harvikadammen och Karmdammen underlättas.

I det större bevarade naturområdet finns äldre ekar, stenmurar och husgrundslämningar efter torpet Slaktarbo (tidigare Slaggarbo). Den övergivna bebyggelsen utgör en fast forn lämning, se vidare under rubriken "Fornlämningar" nedan.

Två mindre naturområden har bevarats främst för att uppsamlade diken finns här, vilket gör att områdena kan ha en funktion som utjämningsmagasin för dagvattenflödet.

En översiktlig grundundersökning (Films-Österby 9:1, 1987-04-15, Bjerking Ingenjörskonsult AB) inom ca 3 ha i den nordvästra delen av området visar på goda grundläggningsförhållanden. Markradonmätningar har utförts i 15 provgropar inom planområdet (Markradonmätning, Uppsala 1991-03-20, Geo Projektering Konsult AB). De uppmätta värdena på radonhalten varierar mellan 2 och 11 Kbq/m³. Marken klassas som lågradonmark.

Fornlämningar

I sydvästra delen av planområdet ligger en fast fornlämning som har nr 82 i fornminnesregistret för Dannemora socken. Det är ett antal torplämningar bestående av husgrunder, källargunder, stenmurar och markröjda ytor. Fornlämningen registrerades vid Riksantikvarieämbetets fornminnesinventering 1997.

Ytterligare en fornlämning, en torplämning, nr 127 i fornminnesregistret för Films socken, ligger i planområdets nordöstra utkant.

Länsstyrelsens tillstånd krävs för att få ta mark i anspråk för exploatering. Kontakt skall i sådant fall tas med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Bebyggelseområden

Området är i stort sett obebyggt idag. Undantag utgör ett värmeverk vid infarten från Bruksvägen. Invid detta finns numera även en återvinningscentral där allmänheten kan lämna källsorterat avfall av olika slag.

Företagsbyn är uppdelad i två delområden; västra och östra. Det östra området består av ett stort kvarter som ger en god flexibilitet och även möjliggör mycket ytkrävande verksamheter. Det interna vägsystem som kommer att krävas är inte fastlagt i planen. Det kommer att behöva utformas efter hand som verksamheter etableras.

Områdets västra del består av kvarter med mer varierad storlek. Här finns också en genomgående industrigata.

Byggnadskvarteren får användas för industri, kontor och handel. Verksamheterna skall vara av sådan art att de inte är störande för omgivningen (buller inom närliggande bostadsområden får inte överstiga 55 dB(A)). Därvid skall även planerad bostadsbebyggelse inom Skyttbackenområdet beaktas.

När det gäller handel har inga restriktioner angivits i detta planförslag. Det finns möjlighet att införa bestämmelser om att dagligvaruhandel inte får förekomma, men kommunen måste då kunna motivera detta genom en särskild utredning, t. ex. en varuförsörjningsplan.

Planen anger, på samma sätt som gällande plan, två olika zoner vad gäller exploateringsgrad och byggnadshöjd. Närmast de allmänna vägarna får exploateringsgraden vara 1,0 (bebyggd bruttoarea ovan mark per fastighetsarea) och byggnadshöjden 10,0 meter (motsvarar 3 kontorsvåningar). Längre in i området anges exploateringsgraden 1,6 och byggnadshöjden 16,0 meter (5 kontorsvåningar).

Förutom en lägre exploatering anges i områdets yttre delar (områden betecknade med f) att särskild omsorg skall ägnas åt bebyggelsens utformning. Detta bör givetvis även gälla annat än byggnader, t. ex. upplag och stängsel.

Utformning av skyltar är av stor betydelse både för trafiksäkerheten och områdets estetiska värden. Planbestämmelserna anger att skyltar inom det med f betecknade områden inte får vara högre än byggnadshöjden. Därutöver rekommenderas att skyltar som är väl synliga från de allmänna vägarna hellre placeras vinkelrätt mot vägen än parallellt mot vägen. Skälet till detta är att skyltar som ändå väcker uppmärksamhet från trafikanter skall göra det på så sätt att budskapet uppfattas snabbt och utan att koncentrationen tas från vägen.

Störningar

Som nämnts ovan får verksamheterna inte vara störande för omgivningen. Därvid skall även planerad bostadsbebyggelse inom Skyttbackenområdet beaktas.

Det har inte gjorts någon särskild miljökonsekvensbeskrivning. Dels är området planerat sedan tidigare och själva ianspråktagandet av marken därmed redan prövat och dels vet man inte exakt vilken typ av verksamhet som kan komma att etableras. En prövning sker i varje enskilt fall enligt regler i miljöbalken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Östhammar den 23 november 2005 och den 13 april 2006



Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen den 26 september 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 30 oktober 2006

Detaljplan för

ÖS FÖRETAGSBY i Österbybruk

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 23 november 2005

reviderad den 13 april 2006

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedöms kunna bedrivas så att samråd och utställning sker under hösten och vintern 2005/2006. Antagande av planen kan då ske i början av år 2006. Därefter kan frågor om fastighetsbildning och bygglov behandlas (det är också möjligt att redan idag medge bebyggelse som är förenlig med såväl gällande plan som med det nya planförslaget.) Fortsatt utbyggnad av gator och ledningsnät sker i takt med efterfrågan på tomter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Detta innebär att byggrätten inte kan förändras under en 15-årsperiod utan att kommunen ersätter fastighetsägare för eventuella ekonomiska skador.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun handlägger planärendet fram tills planen antagits och vunnit laga kraft. Kommunen svarar också för utbyggnad av gator och ledningar för vatten och avlopp inom allmän plats-mark i områdets nordvästra del. Här kommer kommunen att erbjuda tomter till enskilda företag.

Planområdets sydöstra del ägs av Bervik Skog AB. Planen är här utformad som ett stort kvarter som bolaget har möjlighet att exploatera efter eget önskemål med interna gator, ledningar och tomter.

Kommunen avses vara huvudman för allmän plats (gator och naturområden i områdets nordvästra del).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det finns inget behov av fastighetsplan, eftersom flexibilitet i tomtavgränsningarna är önskvärd. Fastighetsbildning sker i takt med områdets utbyggnad.

Inom u-område skall ledningsrätt upplåtas

Möjlighet till gångväg inom x-område kan regleras genom servitut.

SÄRSKILDA UPPLYSNINGAR

Innan schaktningsarbeten påbörjas skall utsättning av kablar beställas och Länsstyrelsen skall kontaktas med anledning av bestämmelser om fornminnen i 2 kap. Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Det senare gäller torplämningen, fornlämning nr 127 i fornminnesregistret för Films socken, som ligger i planområdets nordöstra utkant (R-markering på plankartan).

Befintliga elanläggningar tillhör Vattenfall Eldistribution AB som ombesörjer eventuell flyttning eller ombyggnad av anläggningarna. Enligt Vattenfall skall sådana åtgärder bekostas av exploatören. Vid byggnadsåtgärder bör kontakt även tas för ett tekniskt samordningsmöte i syfte att underlätta projekteringen av teknisk försörjning i området.

Beträffande telekablar och nya kanalisationer skall kontakt tas med TeliaSonera AB. TeliaSonera flyttar kablar efter beställning och bolaget uppger att sådant arbete skall utföras utan kostnad för TeliaSonera.

När det gäller anslutning till ledningsnätet för vatten- och avlopp skall kontakt tas med kommunens tekniska kontor.

När det blir aktuellt att bygga gång- och cykeltunnel skall detta ske i samråd med Vägverket. Exploateringen av området bör bära kostnaderna för en eller flera tunnlar.

Östhammar den 23 november 2005 och den 13 april 2006



Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen den 26 september 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 30 oktober 2006