



Dnr 2006BN481

Detaljplan för

Bostadsbebyggelse vid KVARNBERGET

Del av fastigheten Östhammar 7:14, Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 4 april 2008

Reviderad den 28 november 2008

Detaljplanen antagen 2009-06-09

Lagakraftvinnande 2009-07-13

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Denna planbeskrivning till vilken hör fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning

Dnr 2006BN481

Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagens (PBL) 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 förstärka bostadsbebyggelsen mot Östhammars sjöfront med olika typer av bebyggelse. Detaljplaneförslaget som tidigare varit ute på programsamråd och plansamråd har även till syfte att se över trafikföringen mot Östhammars stadspark vid Sjötorsområdet.

Det nya detaljplaneförslaget berör redan planlagd mark i den befintliga detaljplanen; *förslag till ändring av stadsplanen för kv. Lärkan och kv. Bofinken m.m. i Östhammars stad (1960)*. Den nya detaljplanen medför således ett upphävande i del av den underliggande planen.

Planområdet

Planområdet som är 27 000 m² stort kan delas upp i två zoner där den norra delen av planområdet består av låglänt ängsmark som sträcker sig ner till Östhammarsfjärden. Södra delen av planområdet består av berg i dagen som delvis är bevuxen med blandskog av löv och barr.

Planområdet är idag obebyggt men gränsar till bostadsbebyggelse i öster, söder och väster. Norr om planområdet finns idag Källörsskolan. Den befintliga bebyggelsen i planområdets direkta närhet består i huvudsak av villor från 60- och 70-talet. Villorna är i huvudsak uppförda i 1-1,5-plan.

Del av Källörsgatan skär genom planområdet. För planområdets räkning innehar gatan idag endast en funktion som genomfartsled. En gång- och cykelväg sträcker sig längs strandlinjen i planområdets nordöstra delar.

Markägarförhållanden

Östhammars kommun äger all mark inom planområdet. För den södra delen av planområdet finns en option.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Östhammars kommun

I översiktsplanen för Östhammars kommun (2003) upptas det aktuella planområdet som centralt beläget område som bör studeras närmare med siktet inställt på att utnyttja dess

attraktiva läge bättre än idag. I översiktsplanen beskrivs att strandpromenaden, öppna ytor och möjligheterna till utblickar är viktiga att bevara samtidigt som möjlighet till olika typer av bebyggelse bör kunna tillåtas.

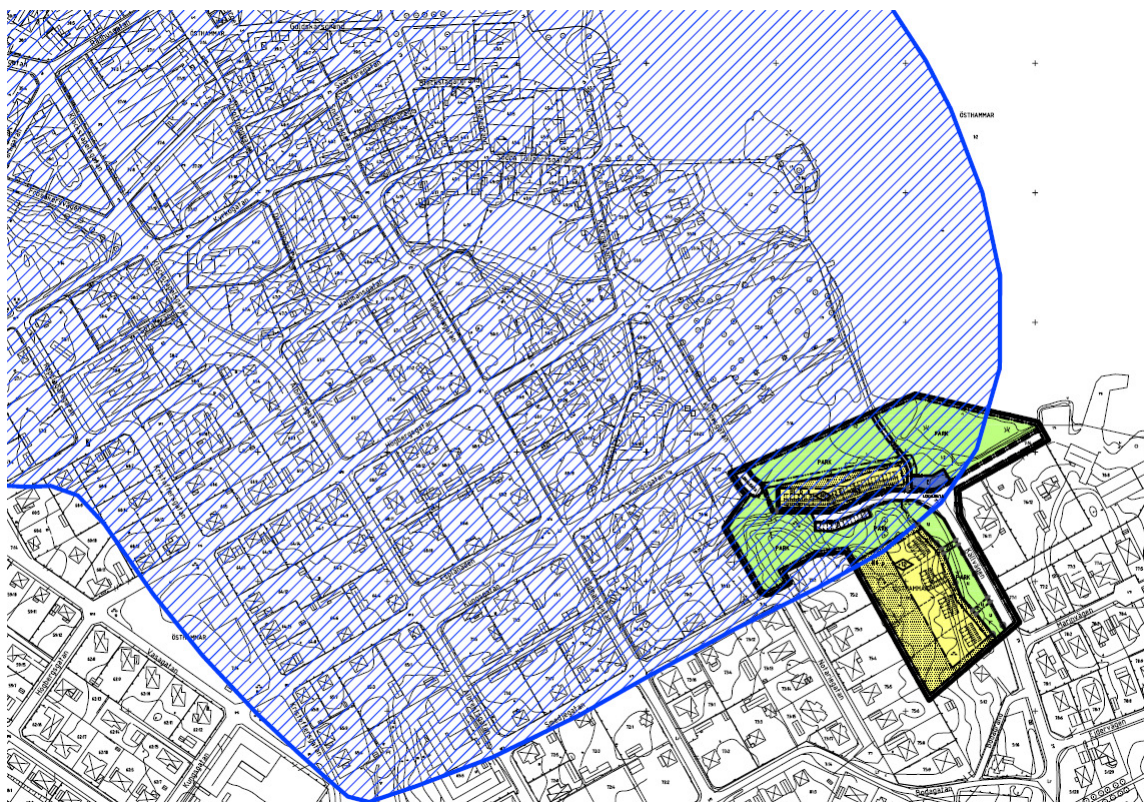
Befintlig detaljplan förslag till ändring av stadsplanen för kv. Lärkan och kv. Bofinken m.m. i Östhammars stad (1960)

I den underliggande detaljplanen anges markanvändningen *Park* samt *Gata eller annan allmän plats*. Med stöd av de riktlinjer som anges i den kommunala översiktsplanen anser Östhammars kommun att det finns skäl att göra förändringar i strukturen på de allmänna platser som ryms inom den underliggande detaljplanen.

Riksintressen och områdesskydd

Kulturmiljö

Planområdets norra delar berörs av riksintresse för kulturmiljön enligt *figur 1*. De kulturhistoriska värden som är bevarandevärda består i detta fall av de centrala delarna av det nuvarande Östhammar. Värdena tar sin form i kvarter och gränder som började uppkomma redan under 1500-talet. De första stadsplanerna för det aktuella området upprättades 1878.



Figur 1 – Riksintresse för kulturmiljövärden som berör planområdet södra delar. Riksintressets avgränsning och omfattning illustreras med den rasterade ytan.

Delområde ett, i *figur 2* nedan, består av de äldsta delarna i den nuvarande staden. Områdets ålderdomliga karaktär, med en småskalig trähusbebyggelse, har till stor del bevarats. Flera gränder och kvarter har kvar sin ursprungliga sträckning från 1500- och 1600-talen och det finns även husgrunder som kan dateras till stadens äldsta tid. I södra delen av

Dnr 2006BN481

området, Södra Tullportsgatan, finns trähusbebyggelse från 1800-talets första hälft med låga envåningshus utmed gatan och små lummiga trädgårdar.

Område två i *figur 2* präglas av den första stadsplanen från 1878 med stora rektangulära kvarter där husen omges av stora trädgårdar. Bostadshusen som är byggda i trä är uppförda i 1 ½ plan.

I området kring Kvarngatan, området tre i *figur 2*, ligger flera äldre byggnader som har tillkommit innan den nya stadsdelens uppkomst. I södra delarna av område tre finns societetshuset från 1890-talet. Societetshuset har byggt till och om i flera etapper. Byggnaden har under en tid använts som skola.

Område fyra i *figur 2* ligger utanför riksintresset för kulturmiljö och består av 60- och 70-tals bebyggelse uppfört i 1-2 plan.

En analys av detaljplanens inverkan på kulturmiljön har gjorts denna berättar om de värdebärare som finns i riksintresset och hur dessa har uppkommit. Ur rapportens konklusion går det att utläsa följande:

Planförslaget innebär intrång i område av riksintresse för kulturmiljövården. För att analysera påverkan på riksintresset så har följande värdebärare i kulturmiljön identifierats:

- Äldsta delarna av den nuvarande staden stadsplaneområdet med 1500-1600-talens gränder och kvarter
- Småskalig trähusbebyggelse i äldsta stadsområdet
- Rätvinklig kvartersstruktur från sekelskiftet (omr 3 karta fr Jord&järn)
- Sekelskiftesbebyggelsen, badhus, villor med stora trädgårdar
- Kvarngatans bevarade äldre sträckning söderut

Planförslaget för Kvarnberget innebär påverkan på Källörsgatan som idag har en bevarad äldre sträckning. Källörsgatan (då kallad Skepparegatan) hade i planförslaget 1906-1907 i princip denna sträckning, rutnätsplanen genomdrevs dock inte till fullo.

Planförslaget innebär att Källörsgatan stängs för genomfart av biltrafik.

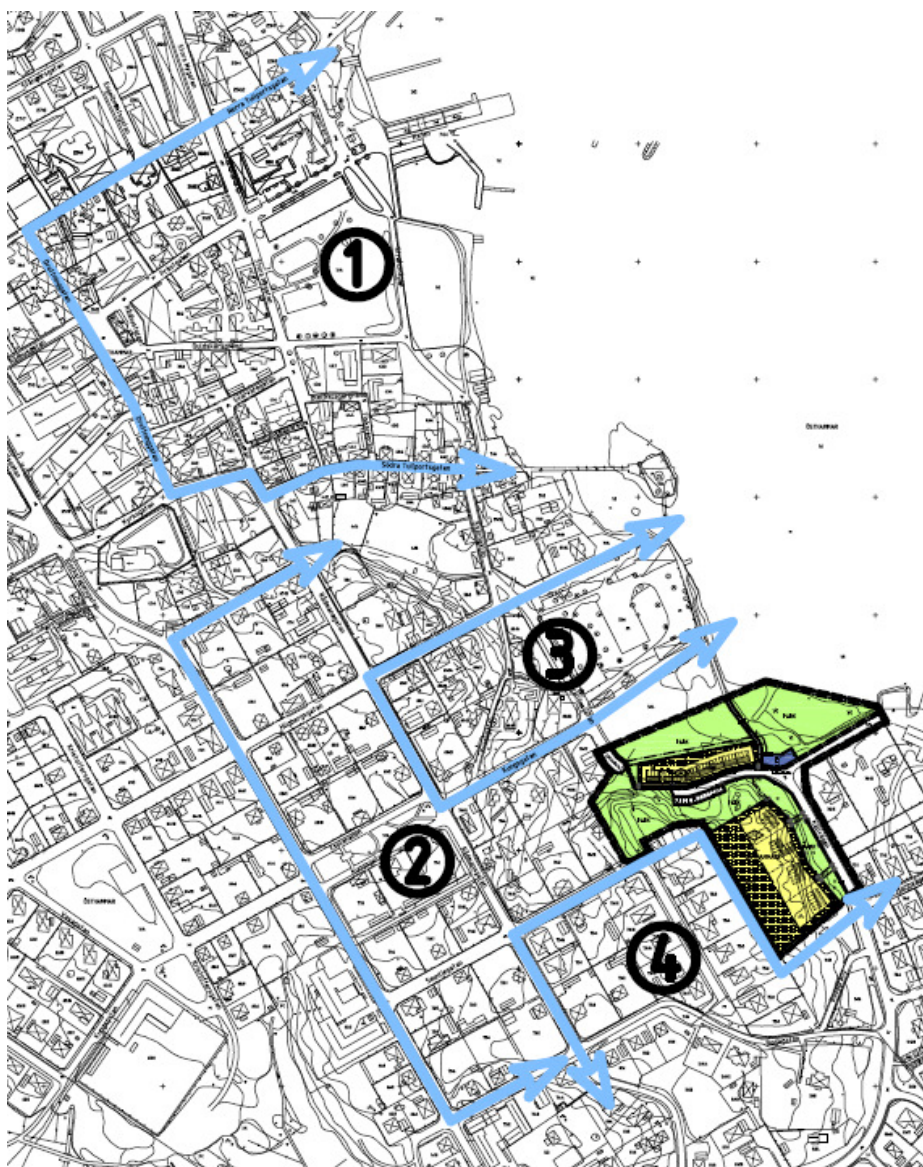
Inom planområdet planeras uppförande av villor och radhus. Radhusen kommer att lokaliseras inom område av riksintresse för kulturmiljö och den fristående husen strax utanför riksintresseområdet. Den nya bebyggelsen kommer att bilda ett nytt avtryck i Östhammar i sin karaktär och utformning. Miljön kommer att kontrastera mot de närmast intill liggande 1960- och 70-tals villor, mot sekelskiftesvillor och mot trähusen invid de äldsta gatorna och istället spegla 2000-talets byggnadsideal. Planområdets läge inom och i omedelbar närhet till en högt värde-



Dnr 2006BN481

rad kulturmiljö ställer höga krav på bebyggelsens arkitektoniska och konstnärliga uttryck. Val av material är av stor betydelse för det slutliga resultatet. För att bebyggelsen i framtiden ska inge skönhetsupplevelse och trevnad bör en god arkitektonisk kvalitet eftersträvas i bra balans med den omgivande miljön.

Avtrycket som sätts år 2008 kommer i framtiden att vara historia och ingå i Östhammars bebyggelse.



Figur 2 – Delområden av riksintresset för kulturmiljö som redovisas ovan.

Byggnadsnämnden bedömer att riksintresset inte kommer att ta skada av planförslaget. Detta oberoende av om radhusen, som ligger inom riskintresseområdet, ges en utformning som efterliknar bebyggelsen som utgör riksintressets värdebärare. Bebyggelsens utformning och visuella intryck kommer däremot att ha inverkan på det avtryck som sätts för kommande generationer. Detta är förvisso inget unikt för just denna detaljplan men bör särskilt tas i beaktande vid framtida bygglovsprövningar.

Dnr 2006BN481

Högexploaterad kust

Planområdet ligger i området för högexploaterad kust men utgör samtidigt redan en del i Östhammars tätort varför bestämmelserna i miljöbalkens (MB) 4 kapitel 4 § inte kan anses påverkas negativt av den aktuella detaljplanen. Utöver detta utgör den tillkommande bebyggelsen helårsboende.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt MB 4 kap 2 §. Även här kan inte riksintresset anses påverkas negativt då planområdet ligger inom Östhammars tätort.

Strandskyddsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap 13 § då strandskyddet genom tidigare detaljplaner redan är upphävt.

Påverkan av miljön

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas. Nedan beskrivs de påverkansfaktorer som ändå berör planområdet.

Det föreliggande detaljplaneförslaget berör i viss mån riksintressen för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv. Vidare berörs riksintresseområde för kulturmiljön. Vad avser riksintressena för högexploaterad kust och det rörliga friluftslivet medför inte planen någon egentlig påverkan på riksintressenas syften och intentioner.

Radhusbebyggelsen ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövård (K 19) för Östhammars stad. Östhammars kommun anser att radhusen bör utgöra ett modernt inslag, i den i övrigt kulturhistoriskt ointressanta miljön, på den mark som är en följd av landhöjningen och att utformningen på radhusen ej bör regleras på ett alldeles för strikt sätt.

Vad beträffar den värdefulla centrumbebyggelsen samt enligt ovan angivna delområde 1 och 2 kan den planerade bebyggelsen inte anses ha någon som helst inverkan. Radhusen, som ligger i riksintressets absoluta utkant, medför med tanke på dess läge inte något hot mot den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Vattennivåer

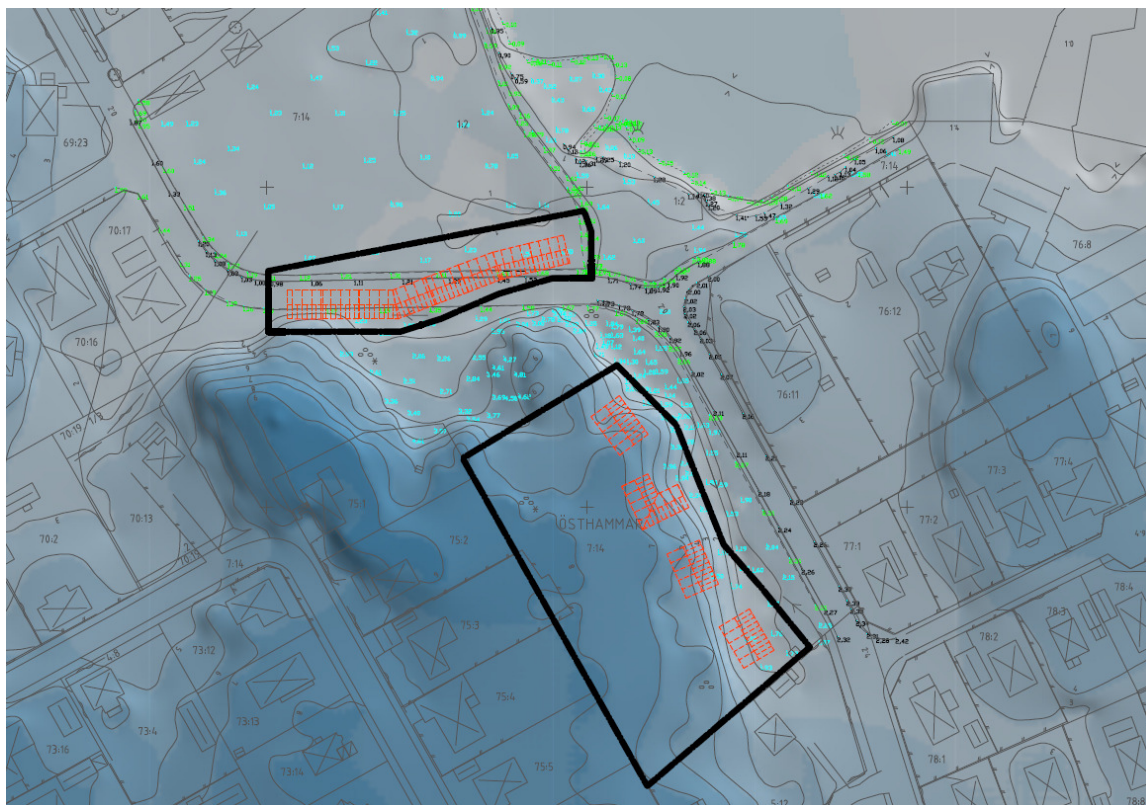
En översvämningskartering har på uppdrag av Östhammars kommun genomförts av SMHI i Norrköping. Översvämningskarteringen visar att den framtida högsta vattennivån i planområdet kan komma att variera mellan som minst 97 cm över nollplanet upp till 201 cm över nollplanet. Den högre vattennivån uppnås i ett hundraårsflöde i vad som kallas för *högt scenario*. Medelvattenytan för planområdet kan komma att bli från -23 cm upp till + 22 cm mellan åren 2077-2100. Vid beräkning av högsta vattennivån har vinduppstuvningseffekter medtagits i beräkningarna. Den stora differensen i medelvattenytan beror delvis på olika beräkningsmetoder och delvis på den relativt höga landhöjning som finns i området idag (60 cm på 100 år). *Se figur 3,*

Dnr 2006BN481

Geoteknik

Under hösten 2006 genomfördes en geoteknisk undersökning av de mer låglänta delarna av planområdet, se *figur 4*. Undersökningen visar att förutsättningar för ytliga grundläggningar förefaller vara bäst söder om den befintliga Källörsgatan. I övriga delar av undersökningsområdet överlagras den lösa leran av okvalificerad fyllning vilket innebär att grundläggning bäst sker med pålar slagna till fast botten. Med andra ord lämpar sig bebyggelse på de låglänta delarna bäst vid redan hårdgjorda ytor samt i direkt anslutning till dessa.

I övrigt visar undersökningen att marken är lämpad för utfyllnad, delvis med hänsyn till översvämningsrisken, samt att ytterligare kompletterande undersökningar kan behövas innan exploatering sker.



Figur 3 – Höjdmodell med höjdsatta punkter som använts vid översvämningskartering.



Figur 4 – Figuren visar var borrhöjter har gjorts vid den geotekniska undersökningen.

Ny detaljplan

Bebyggelse

Planområdet skall enligt denna detaljplan i huvudsak användas för bostäder. Bebyggelsen delas upp i två grupper där den ena gruppen består av friliggande enplansvillor med möjlighet till suterrängvåning och den andra gruppen består av radhus i ett plan med möjlighet till inredd vind.

De friliggande villorna som placeras på Kvarnbergets östra sida bör ges en utformning som iakttar områdets topografi och de befintliga husens eventuella utsikter, se *figur 5*. Bedömningen har gjorts att de nya husen, med dess placering inte kommer att störa havsutsikten från de befintliga husen. Detta beror delvis på den befintliga vegetation som finns i området och delvis på de befintliga husens placering kontra utblicken mot havet.

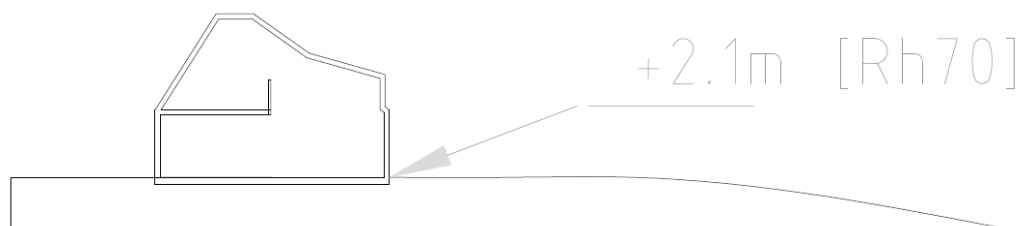
Den friliggande bebyggelsen på Kvarnberget har skjutits upp något relativt Källvägen. Detta beror på den dagvattenledning som är förlagd väster om vägen. Gentemot den befintliga bebyggelsen på Kvarnberget har ett cirka 25 meter brett prickmarksområde införts i detaljplanen. Prickmarksområdet ger även möjlighet till bevarande av den befintliga skogen. Då det har varit viktigt att minimera inskränkningen på den befintliga bebyggelsen tillåts inte nya byggnader på kvarnberget ha en högre takhöjd än +12 meter över nollplanet i höjdsystemet RH70.



Figur 5 – Figuren visar en sektion mellan punkterna A och B. Sektionen är signifikant för områdets topografi.

Radhusen som placeras på den befintliga Källörsgatan tillåts i ett plan. På den nordliga sidan av bebyggelsen finns det utrymme för uteplatser som kommer att ansluta till den offentliga yta som utgörs av gräsängen.

Med hänsyn till framtida översvämningssrisker skall markytan kring radhusen inneha en höjd av minst + 2.1 meter i höjdsystemet RH70, se *figur 6*,. Detta kommer att innebära höjning av markytan med 0.4 – 1 meter inom en yta av ca 2200 m². Samtidigt innebär markytans höjning en naturlig avskiljare mellan de privata uteplatserna och den offentliga gräsytan.



Figur 6 – Sektion på radhus med minsta höjd på den omkringliggande marken. Kraven på markuppfyllnad kommer förmodligen att ställa krav på att även angränsande områdens markhöjd modifieras något.

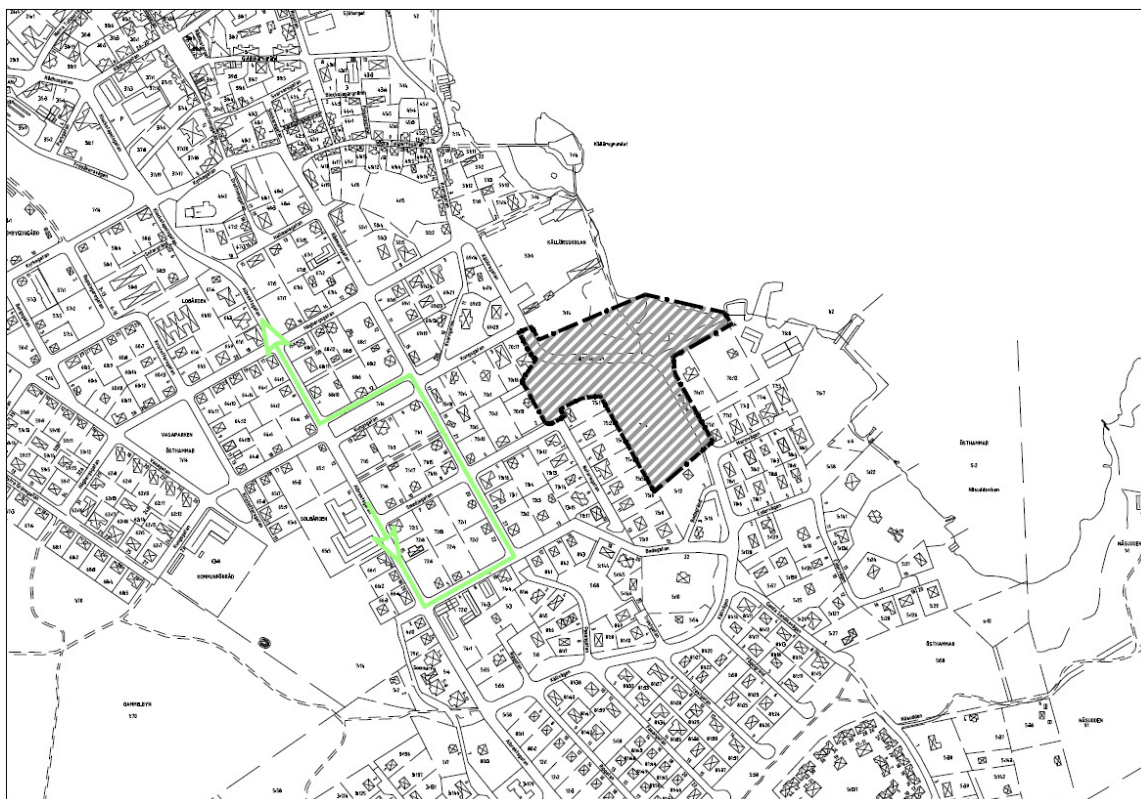
Bebyggelse i form av passivhus eller hus uppvärmda med solpaneler, jordvärme eller annan förnybar energi bör eftersträvas inom hela planområdet. Eventuella solpaneler bör placeras åt söder eller väster för att riksintresset för kulturmiljövård inte skall riskera att ta skada.

Trafik

Trafiken i planområdet och dess omgivning kommer genom denna detaljplan att förändras. Källörsgratan kommer i dess förlängning åt norr att stängas från biltrafik och inte ersättas av någon annan gata enligt tidigare förslag. Ett av syftena med att förhindra biltrafik genom området är, som tidigare nämnts att den befintliga vägen lämpar sig bra för grundläggning av nya hus. Andra aspekter som har spelat en betydande roll är att det känsliga Sjötorgsområdet och de bevarandevärda kulturmiljöerna norr om planområdet kommer att avlastas från *onödig* genomfartstrafik. Genom att avlasta området från dagens genomfartstrafik skapas också goda utvecklingsmöjligheter för rekreation i anslutning till gräsytan norr om planområdet samt längs strandpromenaden.

Då det idag ligger en dagvattenledning öster om kvarnberget kommer tomterna med fristående hus att nås via gemensamma uppfarter. Då genomfartstrafiken genom detta planförslag kommer att bli obefintlig är det möjligt att ordna trafiksäkra utfarter direkt mot Källvägen. Gemensamma parkeringsplatser som delvis kan användas av allmänheten har anordnats direkt söder om radhusen.

Området förbinds idag inte med kollektivtrafik men bussar passerar genom området. Kollektivtrafiken kommer att lösas genom att de bussar som idag trafikerar området istället kommer att trafikera Bodagatan, Rådmansgatan samt Esplanaden för åter kunna ta sig ut på Albrektsgatan. Detta kommer att innebära en förflyttning av befintlig busshållsplats med ca 250 m. *Figur 7* nedan visar den tänkta framtida vägen för busslinjerna. Förändringen anses inte innebära någon direkt försämring då upptagningsområdet är detsamma som idag och då förflyttningen av busshållsplatsen är mycket liten.



Figur 7 – Den tänkta vägen för kollektivtrafiken illustreras med den gröna linjen. Det skrafferade området utgörs av planområdet.

Naturområden

Naturområden i form av Kvarnbergets mer kala delar samt gräsytan norr om de planerade bostäderna bevaras. De högsta naturvärdena av vikt för allmänheten bedöms ligga i dessa områden.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar som väl uppfyller dimensionskrav för den nya bebyggelsen finns i direkt anslutning till planområdet. I planområdets norra del finns en befintlig pumpstation för spillvatten. Dagvatten skall i så stor utsträckning som möjligt omhändertagas lokalt. Eventuella dagvattenöverskott bör kunna ledas till det låglänta naturområdet i väster om Källvägen. Då den befintliga dagvattenledningen väster om källvägen idag inte är körbar, kommer den att behöva viss modifiering i form av förstärkning för att klara av biltrafiken till och från de friliggande husen på Kvarnberget.

De vatten- och avloppsledningar som idag finns nergrävda norr om Källörsgränd kommer att flyttas till den planerade gång- och cykelvägen söder om de planerade radhusen.

Administrativa bestämmelser

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

Dnr 2006BN481

Plankostnad

Planavgift enligt PBL 11:5 skall tas ut vid bygglovsprövning

Ingmar Lönngren
Stadsarkitekt

Christian Blomberg
Planchef