

PLANBESKRIVNING

3.50

OMRÅDE VID GIMOOGATAN I ÖSTERBYBRUK

gällande del av fastigheten ÖSTERBYBRUK 1:116

i Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 25 januari 2013

Reviderad den 24 maj, 16 september 2013

Antagen den 10 december 2013

Laga kraft den 11 januari 2014



PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag samt att beskriva motiven till upprättandet av en ny detaljplan för det aktuella området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan och bygglagens (PBL) 4:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelsens 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 införa en rätt att uppföra en bostadsbyggnad inom ett område vid Gimogatan i Österbybruk. Området utgör parkmark i gällande detaljplan.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Österbybruk präglas till betydande del av värdefulla industriminnen och historiska boendemiljöer och utgör en kulturmiljö av riksintresse. Det tillskott till bebyggelsen som den föreslagna detaljplanen möjliggör bedöms inte strida mot riksintresset eller några av miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten. Se vidare under rubriken konsekvenser för miljön.

PLANDATA

Läge och storlek

Planområdet ligger norr om Gimogatan och väster om Kanalvägen i centrala Österbybruk. Områdets areal är ca 2 000 kvadratmeter som utgörs av gräsbevuxen öppen mark.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Östhammars kommun.

Planförhållanden

Området är planlagt tidigare. Det föreslagna området berörs av en detaljplan som är fastställd den 21 augusti 1964. Enligt denna plan ska området i huvudsak användas som park.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Av översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att området redan omfattas av detaljplan och att det ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Det finns i översiktsplanen inga uttalade mål vad gäller bebyggelseutvecklingen just här.

Övrigt

Kommunen har ställt sig positiv till en försäljning av området för bostadsändamål under förutsättning att ny detaljplan upprättas.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse och mark

Den tänkta tomtmarken är obebyggd idag. Området karaktäriseras av en öppen, flack och gräsbevuxen yta med vissa inslag av träd- och buskvegetation. I omgivningarna finns bostadsbebyggelse med mera, bland annat äldre arbetarbostäder söder om Gimogatan och gamla brukskontoret närmare herrgården. Denna bebyggelse är av stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde och ingår i ett byggnadsminnesområde som omfattar herrgården och bebyggelse som anknyter dit. Området präglas också av alléträd utmed Gimogatan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Österbybruk präglas i hög utsträckning av den gamla bruksmiljön med herrgård och bevarade arbetarbostäder, vallonsmedja, ånghammare m.m. Utanför denna miljö finns ett modernt centrum med omgivande hyreshus samt villaområden. Österbybruk är byggnadsminne enligt länsstyrelsens beslut den 30 augusti 1996. I byggnadsminnesområdet ingår i huvudsak själva herrgårdsanläggningen, herrgårdsdammen, vallonsmedjan, ånghammaren samt arbetarbostäderna utmed Gimogatan och Långgatan.

Hela Österbybruk och Dannemora samt ett stort omland utgör en kulturmiljö av riksintresse, nr 21 i Kulturmiljöer i Uppsala län (2). Området är

också beskrivet i Jord och Järn (6), område nr 24. Se även del III av översiktsplanen.

Del av fornlämningsområde för Film 81:1 kan komma att beröras av exploateringen. Området är bevakningsobjekt för sammanförda fornlämningar. Fornlämningar är skyddade i enlighet med bestämmelser i lagen och får inte skadas. I lagen anges vad som är en fast fornlämning, vilken utbredning en sådan har och hur tillståndsprövningen går till. Länsstyrelsen beslutar om fornlämningar.

Markanalys

Länsstyrelsen uppmärksammade potentiellt förorenad mark i planområdet. Rapport från laboratorieanalysen på nya markprov (3 st enligt bifogade karta, bilaga1) föreligger.

Det enda avvikelse, genomförd med riktvärde för känslig markanvändning är provpunkten J1 som har ett något förhöjt värde (59/50 mg) på Bly Pb vilket då ligger inom provets mätosäkerhet (på 30 %).

Länsstyrelsens miljöskyddsenhet kommer inte att ställa ytterligare krav på provtagningar av den aktuella fastigheten utan överlämnar ärendet till Östhammars kommun (enligt besked 2013-09-03).

Service

Det centrala läget gör att det är nära till service i form av butiker, skola, förskola, busstation med mera.

Gator och trafik och parkering

Gimogatan sträcker sig från Långgatan, som är en huvudgata genom samhället, upp mot simbadet och Klockarbacken. Det finns gång- och cykelväg innanför alléträden utmed Gimogatan.

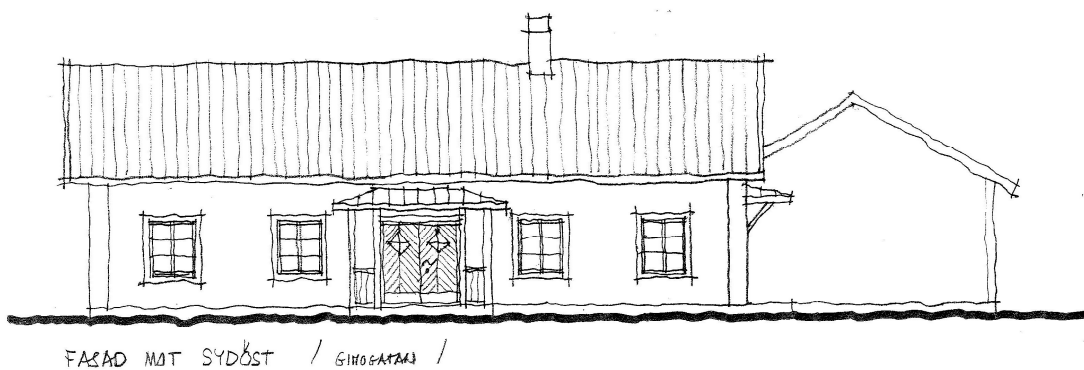
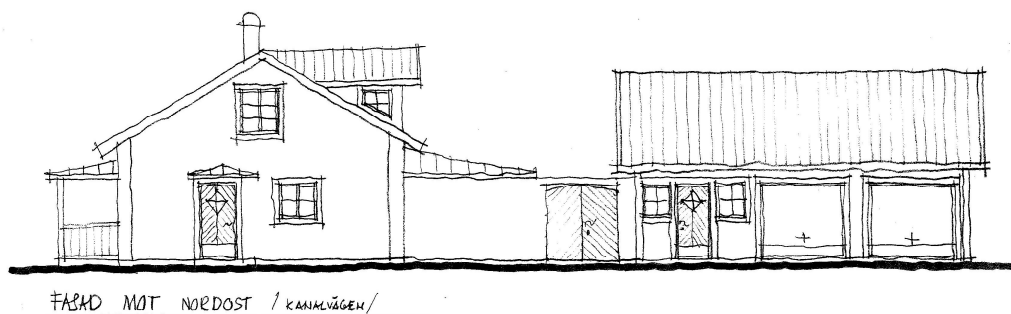
NY DETALJPLAN

Bostadstomt

Som tidigare nämnts utgör området parkmark i gällande detaljplan. Parkområdet synes inte vara av något nämnvärt allmänt intresse och kommunen har ställt sig positiv till att det omvandlas till tomtmark.

Planförslaget redovisar en ca 2000 kvadratmeter stor tomt som får användas för bostad med komplementbyggnader till denna. Byggnadsarean får omfatta högst 20 % av tomtarean. Byggnadens nockhöjd får vara högst 7,0 meter, vilket tillsammans med bestämmelser om taklutning möjliggör en byggnad i ett plan samt en vindsvåning med takkupor därutöver.

Bebyggelse ska utformas så att den anpassas väl till den omgivande värdefulla miljön, vilket särskilt angivits i planbestämmelser. Ett skissförslag har tagits fram enligt nedan. Utfartsförbud föreslås mot Gimogatan.



Bostadshus och garageförråd. Skissförslag av arkitekt SAR/MSA Mats Flood

Trafik och parkering

Planförslaget leder inte till någon förändring av det omgivande gatunätet. Parkering ska anordnas på tomtmark. Utmed Gimogatan finns en gång- och cykelväg. Utfartsförbud föreslås mot Gimogatan.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen ska vara ansluten till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet. Ledningar finns i Kanalvägen och i Gimogatan.

En dagvattenledning korsar den föreslagna tomtmarken. För att möjliggöra en lämplig placering av byggnader kan det bli nödvändigt att flytta denna. Prickat område utmed Kanalvägen och Gimogatan är på plankartan markerade med ett u, vilket betyder att ledningen ska hållas tillgängliga för eventuella framtida åtgärder.

Uppvärmning och varmvattenförsörjning kan lämpligen ske genom en bergvärmeanläggning. Lägsta möjliga energiförbrukning ska eftersträvas. Förutsättningarna för att dra in telefon är goda. Möjlighet till bredband genom fiber är bra. Vanlig bredbandsförsörjning via telenätet kan ordnas.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". Källsortering av hushållsavfall sker vid kommunens återvinningsstationer och återvinningscentraler. Närmaste återvinningsstation finns vid ICA Torget (avstånd ca 550 meter) och närmaste återvinningscentral finns vid industriområde.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

För detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. I detta planarbete bedöms genomförandet av planen inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§. Någon negativ påverkan på miljön förväntas inte, med de krav på utformning som planen ställer.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Bygglov får inte ges innan befintlig dagvattenledning flyttats.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Första steget i genomförandet av planen är en ansökan om lantmäteriför rättning för att bilda en fastighet i enlighet med detaljplanen. Enligt preliminärt köpeavtal svarar kommunen för att ansökan lämnas till Lantmäteriet.

Den framtida ägaren till fastigheten tar initiativ till bebyggande av fastigheten. Fastighetsägaren svarar då för alla åtgärder, som projektering, anslutning till det kommunala VA-nätet, bygglovansökan, övriga tillstånd med mera.

.....
Marzieh Chalant
Arkitekt

.....
Per Andersson,
Kreaplan arkitektkontor