

PLANBESKRIVNING

Nya bostäder i Pålsboda
Fastigheterna Österbybruk 1:116 och 1:290 m.fl.
Östhammars kommun, Uppsala län

3.48

Upprättad 2010-08-30
Reviderad 2012-03-02
Antagen den 12 juni 2012
Beslutet vunnit laga kraft den 18 oktober 2012

REVIDERINGAR

Efter utställningen har följande revideringar gjorts i planhandlingarna

- Ett u-område har införts för befintlig markförlagd kabel i östra delen av fastigheten Österbybruk 1:245
- En planbestämmelse som reglerar att tillkommande bebyggelse ska utformas med röd slamfärg på fasader och rött tegel på tak har införts i plankaran

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Bakgrund - befintliga förhållanden

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 bebyggelsens utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

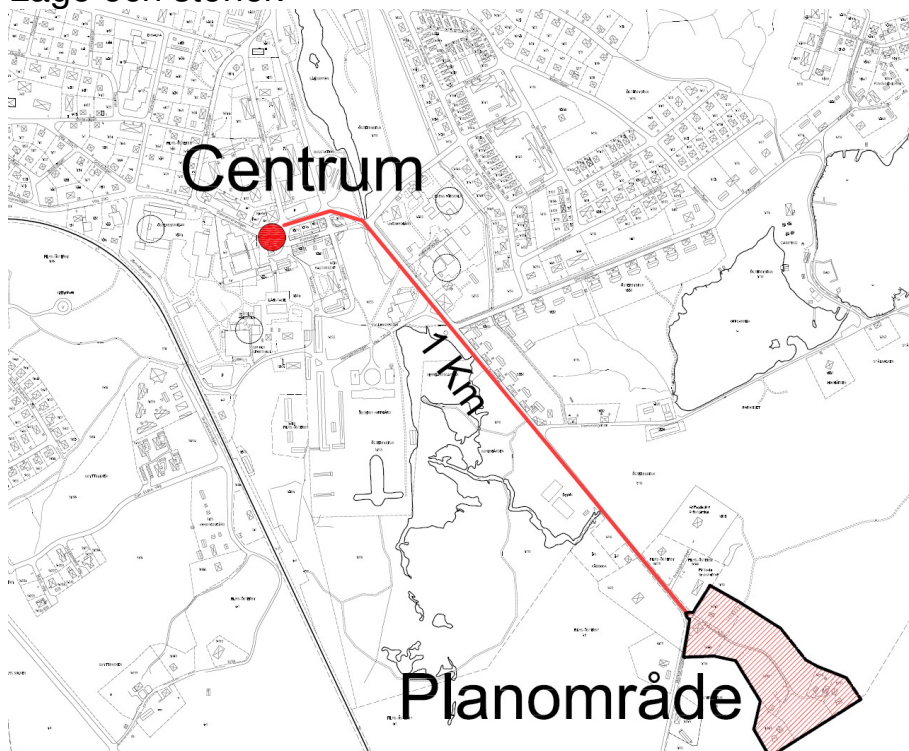
Den här detaljplanen avser ett område i de sydöstra delarna av Österbybruk. Området kallas Pålshoda och här finns sedan tidigare ett antal bostadsbyggnader. Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett antal nya bostadstomter på den kommunala mark som finns i området. Området är intressant för ny bostadsbebyggelse då förutsättningarna för kommunalt vatten- och avlopp (VA) är goda och då området är placerat i närheten av kommunikationsförbindelser till bl.a. Forsmark, Tierp och Östhammar.

Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

Plandata

Läge och storlek



Planområdet är beläget i de sydöstra delarna av Österbybruk i ett område som benämns Pålsboda. Området upptar ett ca 3,5 hektar stort markområde som i huvudsak består av oexploaterad mark. I området finns fem befintliga bostadstomter som upptar något mindre än hälften av områdets totalyta.

Området gränsar i nordväst till Långgatan som leder vidare mot Österbybruks torg dit det är ca 1 km. Sydväst om planområdet leder Morkarlävängen ut mot väg 292 som sträcker sig mellan Hargshamn och Tierp.

Markägförhållanden

Fastigheterna Österbybruk 1:116 och 1:290 ägs av Östhammars kommun.

Fastigheterna 1:245, 1:249, 1:250, 1:251 och 1:289 ägs av privatpersoner och utgör befintliga bostadsfastigheter.

Planområdet omfattar även vägsamfälligheten Österbybruk ga:3. Deläggande fastigheter är Österbybruk 1:245, 1:249, 1:250, 1:251, 1:289 och 1:290

Planförhållanden

Ingen befintlig detaljplan finns för området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området finns inte särskilt omnämnt i kommunens översiktsplan från 2003 men utgör en del av Österbybruks samlade bebyggelse.

Motiven till att ändå planlägga området är att det tidigare varit bebyggt och att området, efter det att den tidigare bebyggelsen försvunnit, utgör en naturlig plats för förtätning och tätortsutveckling. Detta då infrastrukturen i form av vägar och VA redan är utbyggd och då det finns intresse från allmänheten att köpa mark i området.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte strida mot Översiktplanens intentioner.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade den 8 april 2009 beslut om att planarbete skulle påbörjas för det aktuella området.

Samhällsbyggnadsnämnden (tidigare byggnadsnämnden) fattade den 17 mars 2011 beslut om att ställa ut planförslaget efter att de revideringar som redovisats i samrådsredogörelsen genomförts.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Oexploaterade delar av planområdet utgörs i huvudsak av ytor med lågväxande buskage eller gräs och spridda träd. I området finns inga inventerade eller utpekade naturvärden. En enklare översyn av naturvärdena har gjorts på plats och denna visar inte heller på att det finns några naturvärden med bevarandestatus.

Geotekniska förhållanden

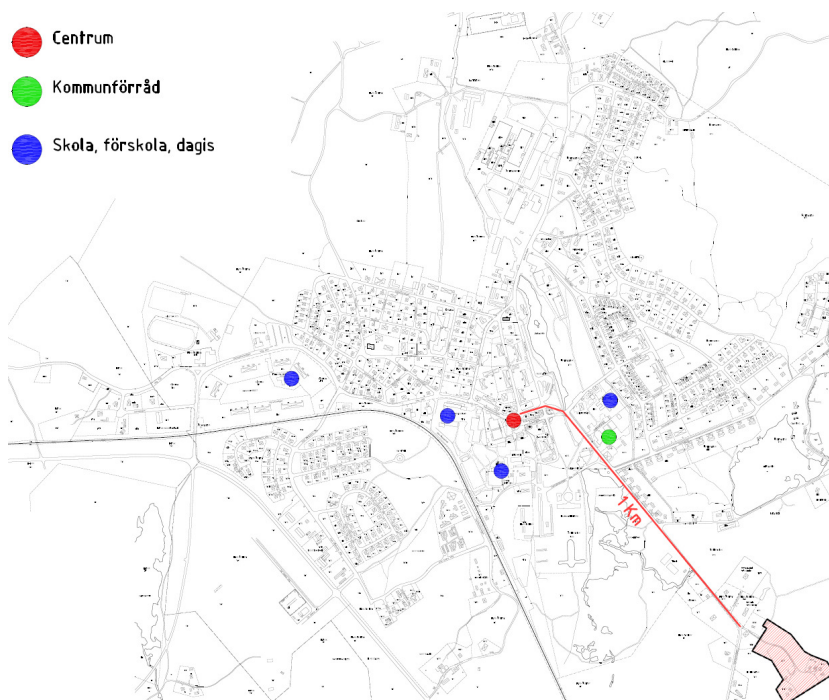
Undergrunden i området utgörs av morän. Med anledning av undergrundens beskaffenheter så har behovet av en översiktlig geoteknisk undersökning, som ibland genomförs av kommunen i samband med planläggning av bebyggelse, ansetts ringa.

Innan val av grundläggningsmetod bör sakkunnig utreda de exakta grundläggningsförhållandena på respektive fastighet.

Service

Huvuddelen av servicen är lokaliserad kring torget i Österbybruk. Här finns bland annat livsmedelsbutik, konditori, apotek och bank m.m. Kollektivtrafiken i Österbybruk utgår från busstationen som är centralt belägen i nära anslutning till torget. Från planområdet nås busstationen via Långgatan som endast är trottoarförsedd den sista biten in mot centrum. 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.

Nära centrum finns Österbybruks skola samt ett antal förskolor och dagis. Kommunförrådet finns på östra sidan om Långgatan.



Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset omfattar gruvmiljön i Dannemora samt bruksmiljön i anslutning till Österbybruks Herrgård. Området inhyser bl.a. den enda bevarade vallonsmedjan i landet.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset. Värdekärnorna för detta är lokaliserade mot de centrala delarna av Österbybruk. Det karaktäristiska stadsplanemönstret för vallonbruket bedöms inte heller det påverkas negativt trots det att planområdet är placerat i förlängningen av Långgatan. Pålsbodavägen som är en förlängning av Långgatan är sedan tidigare en etablerad plats för bostadsbebyggelse av mer moderna art och området ligger väl skymt bakom befintlig bebyggelse.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

Förekomsten av markradon är okänd för området. Enligt den kommunala praxisen skall radonmätning ske senast i samband med bygglov.

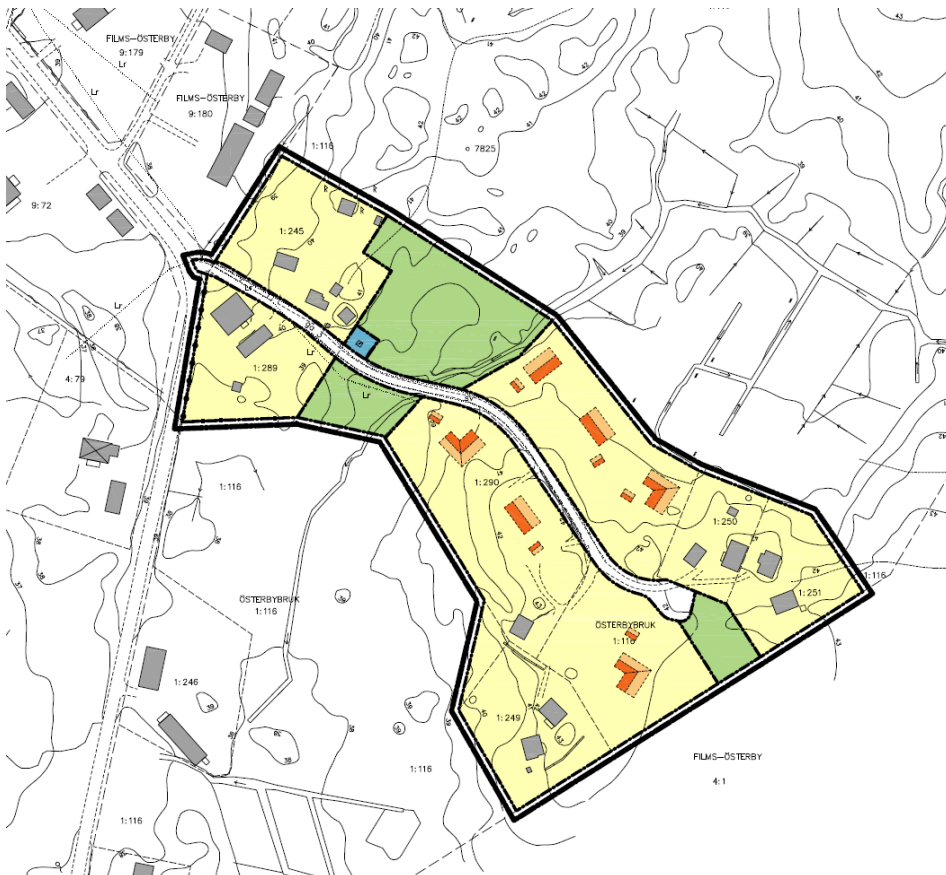
Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Ny detaljplan

Beroende på hur området kommer att styckas upp skapar planen möjlighet till sammanlagt mellan fem och åtta nya tomter längs Pålsbodavägens förlängning. Fem befintliga bostadsfastigheter innefattas även av detaljplanen varav en av fastigheterna har bedömts innehålla höga kulturvärden i form av ett befintligt bostadshus.



Kvartersmark

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen placeras längs Pålsbodavägen. Bebyggelsen tillåts uppföras i två plan med en största area som motsvarar 20% av fastighetsarean. Bebyggelsen på en fastighet får dock inte överstiga 300 kvadratmeter. Bostadsbyggnader får uppföras i två plan och komplementbyggnader får, som brukligt, uppföras i ett plan. Maximal nockhöjd mäts från den omkringliggande markens medelhöjd och får som mest uppgå till 8,5 meter.

Nya huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns medan nya komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från tomtgräns där inte prickmark anger annat. Garage ska placeras minst 6 meter från lokal-gata.

I detaljplanen regleras att bebyggelse söder om det genomskärande parkområdet ska utformas med taktäckning av rött tegel och att fasader ska målas med röd slamfärg.

Den befintliga bebyggelsen i de sydöstra delarna av planområdet ges samma byggrätt som den tillkommande bebyggelsen.

För fastigheterna Österbybruk 1:245 och 1:289 har bebyggelsen begränsats till att uppta som mest 20% av fastighetsarean. Bebyggelsens våningsantal har också begränsats till som mest ett plan mot bakgrund av den befintliga bebyggelsens nuvarande utformning. Den befintliga bebyggelsens exponerade läge mot Långgatan är ytterligare ett motiv till att begränsa bebyggelsen till som mest en våning.

Fastigheten Österbybruk 1:289 inhyser ett mycket vackert stenhus som utgör fond till Långgatan då man färdas ut från Österbybruks centrala delar. Byggnadens utformning och placering har i planen bedömts utgöra ett högt kulturvärde för området och fastigheten omfattas därför av ett mer omfattande byggnadsförbud än övriga delar av planområdet. Det utökade byggnadsförbudet syftar till att omöjliggöra andra byggnader som konkurrerar med det befintliga stenhuset. Bostadshuset och det uthus som ligger i dess direkta anslutning har påförts en bestämmelse om att byggnadernas exteriöra form, material, detaljer och färg skall behållas. Byggnaderna får inte rivas. Nedan visas bilder som illustrerar hur det aktuella huset utgör fond längs Pålsbodavägen.





Tekniska anläggningar

I planområdet har ett så kallat E-område reserverats för en transformatorstation. E-området är ca 120 kvadratmeter stort och torde därför vara tillräckligt även om kapacitetsökningar är att vänta. Kring E-området föreslås ingen ny bebyggelse inom ett avstånd av ca 30 meter.

Tekniska anläggningar så som enklare elskåp och avloppspumpstationer får om så är nödvändigt placeras i naturmark. Placeringen och utformningen av anläggningar i naturmarken får inte hindra användningen av området eller inverka störande på omgivningen.

Begränsningar

Detaljplanen föreslår att bebyggelse inte får placeras närmare än 6 meter från den centrala lokalgatan. Avståndet till gatan hålls för att skapa ett mer öppet gaturum, med tanke på den tillåtna byggnadshöjden i området. I övrigt gäller att huvudbyggnader skall placeras minst 4 meter från tomtgräns och komplementbyggnader minst 2 meter från tomtgräns.

Infarter till fastigheterna Österbybruk 1:249 respektive Österbybruk 1:251 reserveras genom bestämmelsen y i plankartan. Områdena som markeras med y får inte bebyggas. För fastigheten Österbybruk 1:251 finns redan en rättighet i form av servitut för infart medan det för fastigheten Österbybruk 1:249 inte finns någon sådan inskriven rättighet.

I området finns även så kallade *u-områden*. Dessa är avsedda för underjordiska ledningar så som el- tele- och VA-ledningar. Områdena får inte bebyggas och ska hållas tillgängliga för underjordiska ledningar. Detta innebär att det kan vara olämpligt att ex. plantera träd och anordna staket i områdena.

Allmän plats

Naturmark

De låglänta områdena i den nordvästra delen av planområdet föreslås i planen som parkmark. I parkmarken finns ett dike som idag leder bort dagvatten från området och det är av vikt att detta dike bibehålls eller att någon annan vattenavledning ordnas. Detta för att minimera risken för negativ påverkan på den våtmark med höga naturvärden som ligger öster om planområdet.

Att de nordvästra delarna av planområdet bevaras som parkmark har också en positiv effekt i att det skapas en buffert mot Långgatan bebyggelse som har höga kulturvärden. Den nya bebyggelsen kommer således inte att påverka vyn längs Långgatan och genom detta skapas goda förutsättningar för att riksintresset för kulturmiljövård inte tar skada.

I planområdets sydöstra del har ett naturområde reserverats i syfte att skapa en koppling från det nya bostadsområdet till naturområdet i öster, som är relativt välbesökt .

Trafik

Gatunät

En lokalgata föreslås i den befintliga Pålsbodavägens sträckning. Pålsbodavägen ansluter mot Långgatan som förbinder planområdet med de centrala delarna av Österbybruk, samt anslutande kommunikationer mot bl.a. Östhammar, Uppsala och Tierp.

Gång- och cykeltrafik

Som nämnts ovan förbinds inte planområdet med gång- och cykelvägar in mot de centrala delarna av Österbybruk och planen föreslår heller inte att sådana byggs ut längs Långgatan eller i planområdet. Gång- och cykelförbindelse mot centrum, skolor m.m. sker således inom vägområdet för Långgatan.

Störningar

Skyddsområden för verksamheter

Inga störande verksamheter angränsar till planområdet.

Buller

Trafiken längs Långgatan/Morkarlavägen bedöms inte få någon negativ inverkan på den föreslagna bebyggelsen. Detta mot bakgrund av trafikmängden längs gatan och då vägen ligger ca 100 meter från den föreslagna bebyggelsen. Vägen och bebyggelsen åtskiljs också av viss vegetation vilket också det kommer att bidra till låga ljudnivåer från vägen.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Nya bostäder inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Detta sker genom tekniska förvaltningens försorg genom att förbindelsepunkter upprättas i fastighetsgränser, normalt mot gata.

Värme

Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnad av bostadshus. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla. Närvärmeanläggning planeras inte för området då det inte går att erhålla rimlig ekonomi i ett sådant system för föreslagen mängd bostäder.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt ska ske redovisas vid bygglovansökan och bedöms ske inom respektive fastighet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag planen vinner laga kraft.

Planavgift

Planavgift enligt PBL skall tas ut vid bygglovsprövning.

Vid bygglovsprövning på fastigheterna 1:245, 1:249, 1:250, 1:251 och 1:289 ska planavgift inte tas ut.

Christian Blomberg
planchef