

LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN
Planeringsavdelningen
Planenheten
E byrådirektör
Lennart Olsson

K O P I A

BESLUT

1980-08-29

11.082-1519-80

Kopia till
enl SÄNDLISTA

1980-09-04

Kommunfullmäktige i Östhammars kommun
Box 66
740 70 ÖSTHAMMAR

33/79 315

Fastställelse av byggnadsplan

Förslag till BYGGNADSPLAN FÖR FILMS-ÖSTERBY 9:18 M FL, SKYTTBACKEN II, ÖSTERBYBRUK, ÖSTHAMMARS KOMMUN har ingetts till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Planförslaget, som antagits av kommunfullmäktige den 29 april 1980, har upprättats av arkitekt SAR Bengt Löfberg och planingenjör Lennart Persson i januari 1980. Förslaget har angetts på karta med tillhörande bestämmelser och åtföljs av beskrivning.

Kommunfullmäktige har undantagit viss del av Tj-området från antagande. Området har markerats med röd begränsningslinje på plankartan. Som följd av fullmäktiges beslut omfattas inte heller 3 § 1 mom i de föreslagna byggnadsplanbestämmelserna av fullmäktiges antagande.

Med stöd av 108 § andra stycket byggnadslagen fastställer länsstyrelsen byggnadsplaneförslaget i befintligt skick.

Enligt 150 § tredje stycket byggnadslagen får talan inte föras mot länsstyrelsens beslut.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit tf länsarkitekt Palm, beslutande, tf förste länsassessor Nygren, naturvårdsdirektör Ekeberg, överlantmätare Hygstedt, länsantikvarie Rydh och e byrådirektör Olsson, föredragande.

Bertil Palm
Bertil Palm

Lennart Olsson
Lennart Olsson

Bestyrkes

Bertil Palm

SÄNDLISTA

Byggnadsnämnden i Östhammars kommun

Statens planverk

Vägförvaltningen i Uppsala län

Fastighetsbildningsmyndigheten i Östhammars distrikt

SS

FILMS-ÖSTERBY 9:18 m fl
Skyttbacken II Österbybruk
Östhammars kommun
Uppsala län

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN BESTÄMMELSER

1§ PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

- 1 mom Byggnadsmark
- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
 - b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
 - c) Med Bv betecknat område får användas endast för värme-central.
 - d) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

- 2 mom Specialområden
- a) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
 - b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2§ MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3§ SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom (Med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik. *Medan jagat*)
- 2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4§ BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.
- 2 mom På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.
- 3 mom Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

5§ EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom På med F betecknat område får tomtplats icke ges mindre storlek än 600 kvadratmeter.
- 2 mom Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

6§ EXPLOATERING AV TOMTPLATS

- 1 mom På tomtplats som omfattar med F eller Ö betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 200 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 50 kvadratmeter.
- 2 mom På med F Eller Ö betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

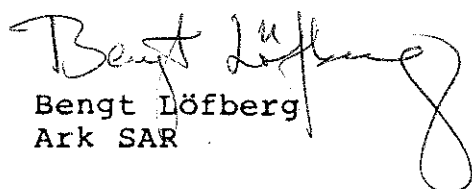
7§ BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I, II eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,2, 5,4 och 11,0 meter.
- 4 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

8§ UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

Uppsala i januari 1980


Bengt Löfberg
Ark SAR


Lennart Persson
Planingenjör

FILMS-ÖSTERBY 9:18 m fl
 Skyttbacken II Österbybruk
 Östhammars kommun
 Uppsala län

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN BESKRIVNING

Planuppdraget Byggnadsnämnden i Östhammars kommun uppdrog i februari 1978 åt Matell & Co arkitektkontor ab, Uppsala, att bearbeta skisser till byggnadsplan för närmast fristående byggnadsetapper i Skyttbacken, Österbybruk. I februari 1979 beslutade byggnadsnämnden att utöka uppdraget "så att avgränsning av området i söder sker så nära den befintliga bebyggelsen som möjligt samt att planen bör innehålla bostadsområde för fristående småhus, rad- eller kedjehus och flerfamiljshus och att sistnämnda bör läggas i områdets östra del."

Förutsättningar

Planområde Byggnadsplaneförslaget avser ett område mellan järnvägen och väg 292 omedelbart sydväst om skola och centrum i Österbybruk. Områdets södra gräns följer i stort sett Skyttbacksvägen. I norr och nordväst har plangränsen valts så att planområdet ansluter till gränserna för tidigare gällande detaljplaner.

Översiktligt planunderlag För Österbybruk har en generalplan upprättats av länsarkitektkontoret under senare delen av 1960-talet. Området mellan järnvägen och väg 292 föreslogs i generalplanen reserverat för tätare former av bostadsbebyggelse med hänsyn till närheten till skola och centrum. Bostadsområdets trafiksystem föreslogs utformat med utifrånmatning för biltrafiken från en matargata längs väg 292 och med ett gångvägssystem som i princip bilfritt skulle förläggas utmed järnvägen delvis i Skyttbacksvägens sträckning. Trafiksystemet har i princip genomförts i den fastställda byggnadsplanen för Skyttbacken nordväst om planområdet med Karl Kihlboms Väg som matarväg.

Det nu aktuella planförslaget följer generalplanens intentioner. Bebyggelsetätheten har dock reducerats något som följd av ökade krav på variation i bebyggelseformerna och även som en anpassning till angränsande befintligt villaområde i nordväst.

Gällande bestämmelser

Området är tidigare ej detaljplanlagt frånsett ett mindre område mellan fastigheterna Films-Österby 9:119 och 9:127.

För angränsande områden i nordväst och nordost gäller byggnadsplaner fastställda 1974-02-08 resp 1969-10-20. I ett avsnitt i norr gränsar planområdet utmed väg 290 till område för vilket gäller avstyckningsplan fastställd 1928-05-25.

Terräng och vegetation

Planområdet genomlöpes från söder till nordost av ett öppet dike som i den norra delen har karaktär av naturlig bäckfåra. I områdets södra del breder relativt flacka öppna partier ut sig på ömse sidor om diket. I de norra och västra delarna av området finns ganska markanta höjdpartier bevuxna med barr- eller blandskog. Särskilt framträdande, om än inte områdets högsta punkt, är den kulle i norr som kröns av det nyligen uppförda vattentornet. Kullens branta nordsluttning är bevuxen med barrskog. Dess flackare sydsida, vars fot till en del markeras av bäcken, är bevuxen med blandskogsvegetation och har som helhet stora rekreations- och miljövärden. Detta gäller även bäckens motsatta sida i detta avsnitt. Inom planområdet finns härutöver åtskilliga andra mindre partier ofta i gränsen mellan öppen mark och skog vars vegetation bedömts motivera att området i en byggnadsplan utläggs till parkmark eller mark som inte får bebyggas.

Grundförhållanden

I samband med planarbetet har ingenjörsfirman Orrje & Co AB, Gävle, utfört översiktliga grundundersökningar som underlag för planarbetet. Undersökningarna, som även omfattat angränsande markområde söder om det aktuella planområdet, har sammanställts i ett utlåtande daterat 1979-02-12. Av detta framgår att marken inom större delen av planområdet består av morän. Utmed diket genom området och i vissa andra partier finns inslag av sediment- och torvområden. Djupet till fast mark inom dessa områden är dock ringa (max 1,2 m) frånsett ett par punkter i planområdets sydost- och sydväst-hörn. Grundvattennivån är hög i de flacka områdena närmast diket.

För eventuella nybyggnader eller vägar inom sediments- och torvområdena fordras urschaktning av lös lera och torv och grundläggning på packad återfyllning av lämplig kvalitet. Utförs detta kan grundläggning ske på hel platta eller sulor liksom inom fastmarksområdena. Inom torv- och sedimentområdena förordas källarlösa hus med hänsyn till grundvattennivån. En sänkning av grundvattennivån genom fördjupning och rensning av diket förordas.

Med hänsyn till den geotekniska undersökningens översiktliga karaktär erfordras i samband med detaljprojektering kompletterande geoteknisk undersökning för enskilda byggnader, vägar och ledningar.

Befintliga byggnader, vägar och anläggningar

Inom planområdet finns ett mindre antal boningshus med tillhörande ekonomibyggnader framför allt utmed Skyttbacksvägen. Gårdsbildningen inom fastigheten Films-Österby 9:29 utgör numera hembygdsgård. I övrigt finns ett torp centralt i området och ett mindre boningshus och några uthus intill Karl Kihlboms Väg i väster.

Vägar i området utgörs förutom av Skyttbacksvägen och tillfarten till torpet endast av uppfarten till vattentornet i norra delen av området.

Till anläggningar i området får i första hand räknas vattentornet med ledningar och järnvägen i norra delen av området samt en kraftledning i områdets västra och centrala delar.

Vatten- och avloppsledningar samt el- och teleledningar har ordnats till bostadsbebyggelsen utmed Skyttbacksvägen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Planförslaget

Trafikföring

I enlighet med generalplanens intentioner föreslås en förlängning av Karl Kihlboms Väg utmed väg 292. Från denna matarväg ordnas tillfartsvägar till områdets bebyggelsegrupper. Skyttbacksvägen föreslås avstängd för motortrafik över järnvägen och på sträckan längs järnvägen.

Den "utifrånmatning" från sydväst som på detta sätt ordnas för motortrafiken möjliggör ett naturligt och freat gångvägssamband från bebyggelseområdena till centrum och skola i nordost. Skyttbacksvägen kan bilda stomme i detta gångvägnät. För att ge gångvägnätet en så centralt och naturligt belägen korsningspunkt med järnvägen som möjligt föreslås korsningen flyttad något norrut, varvid även bollplanen vid skolan bör bli mindre störd av gångtrafiken.

Bostadsområden

Planförslaget omfattar i enlighet med kommunens begäran bostadsområden för såväl flerbostadshus som småhus av varierande täthet. Områdena för den tätare bebyggelsen har förlagts närmast centrum och skola. Totalt rymmer planförslagets bostadsområden ca 300 lägenheter varav ca 190-200 i flerbostadshus.

Flerbostadshus

Flerbostadshuset föreslås i huvudsak som tvåvåningsbebyggelse. För att få en variation i bebyggelsen och för att ge handikappade en möjlighet att välja bostad i även andra plan än markvåningen har kommunen önskat att en viss andel av bostadsbeståndet skall kunna utgöras av fyrvåningshus, dvs hus med hiss. För att inte onödigtvis hindra en detaljanpassning av bostadshuset till de skiftande krav på t ex lägenhetsfördelning etc, som kan uppkomma under planens genomförande föreslås exploateringen inom flerbostadshusens byggnadsområden begränsad

genom bestämmelser om största tillåtna våningsyta. Samtidigt anges att vind ej får inredas. Kommunen är ensam ägare till de aktuella områdena utom det sydostligaste där kommunen f n förhandlar om förvärv av området. Med hänsyn härtill har föreskrifter om områdenas fastighetsindelning etc inte ansetts erforderliga. Inom det sydostligaste flerbostadshusområdet ligger ett befintligt bostadshus med flera lägenheter och en tillhörande uthuslänga. Då det f n är oklart om dessa byggnader kommer att förvärvas av kommunen har de getts eget område med en byggnadsrätt för bostadsändamål i en våning med rätt till inredd vind, i stort sett anpassad efter befintliga förhållanden.

Kedjehus

För kedjehusområdet föreslås motsvarande bestämmelser om våningsyta. Området är i kommunens ägo och tänkes efter exploatering förvaltats som anläggningssamfällighet. Av praktiska skäl synes dock de gemensamma vatten- och avloppsledningarna fram till de enskilda fastigheterna böra förvaltas av kommunen liksom för samhället i övrigt. I en byggnadsplan skulle detta ha kunnat anges med en u-områdesbeteckning, men då ledningssträckningarna i detta fall inte bör låsas före områdets disposition i övrigt föreslås att kommunens rätt att dra fram och underhålla ledningarna regleras i avtal.

Område för värmecentral (BV-område)

För den tätare bostadsbebyggelsen övervägs en gemensam värmecentral. Ett område för detta ändamål redovisas vid Karl Kihlboms Väg där tillfartstrafiken inte stör bostadsområdena och höjdläget är gynnsamt.

Småhus

Småhusbebyggelsen i övrigt föreslås beroende på terrängförhållanden m m fördelad på områden för friliggande hus och för hus sammanbyggda två och två. I områdets södra del illustreras relativt stora tomtplatser. Avsikten är bl a att såvitt möjligt respektera den nuvarande miljön kring den befintliga bebyggelsen vid Skyttbacksvägen. Samtidigt tillgodoses framförda önskemål om att även större tomtplatser skall kunna erbjudas inom planområdet. Utmed Skyttbacksvägen avses endast mycket varsam komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen komma ifråga.

Bullerskydd i park

På det avsnitt där Karl Kihlboms Väg når som närmast väg 292 har närheten mellan villabebyggelsen och den sistnämnda vägen ansetts motivera att utrymme för en bullerskärmande jordvall lämnas mellan vägarna. En låg vall mellan vägarna kompletterad med växtlighet kan vara nödvändig även för att reducera bländningsrisker m m, och för att visuellt skärma villabebyggelsen från förbifartstrafiken. Kommunen bör snarast möjligt vidta erforderliga uppfyllnads- och planteringsåtgärder så att skyddet kan vara etablerat när området skall tas i anspråk.

- Områden för allmänt ändamål (A-områden) Centralt i planområdet har för barnomsorgen reserverats ett område för förskola-fritidshem. Området har förlagts i omedelbar anslutning till ett park- och gångvägsstråk som löper genom hela planområdet. Parkstråket vidgar sig här till en mindre bollplane- och lekyta. Inom förskoleområdet finns såväl kuperad skogsmark som flackare öppen mark och partier med vacker lövträdsvegetation.
- För vattentornet har angetts ett mindre A-område i planens norra del.
- Områden för samlings- och föreningslokaler (C-områden) För hembygdsgården har redovisats ett område som avses säkerställa verksamhetens fortsatta utveckling. Nuvarande tillfart till området från Skyttbacksvägen i nordost avses, vad gäller motortrafik, på sikt ersätt med en tillfart från sydväst. Eftersom det är angeläget att motortrafik på Skyttbacksvägen över järnvägen upphör när flerbostadshusen närmast centrum uppförs, bör en provisorisk tillfart till hembygdsgården ordnas från flerfamiljshusens tillfartsväg om inte den slutliga tillfarten kan iordningställas samtidigt.
- Även det mindre torpet intill kedjehusområdet föreslås för samlings- och föreningslokaler. Närheten till hembygdsgården har ansetts tala för att torpet kan komma att ingå i hembygdsgårdens byggnadsbestånd. Alternativt kan torpet utgöra komplement till bostäderna intill.
- Parkmark Kullen med vattentornet med omgivande öppen mark utgör det dominerande parkområdet inom planområdet. Från detta löper parkstråk dels längs järnvägen dels längs det kulverterade dikets sträckning centralt genom planområdet. Inom småhusområdet har markerade höjdpartier och sluttningar och speciellt värdefulla vegetationspartier utlagts till parkmark. Längs befintlig gångväg utmed gränsen mot befintlig villabebyggelse vid Arvid Lindmans Väg föreslås också ett ca 30 m brett parkområde. Även området mellan väg 292 och Karl Kihlboms Väg har getts parkbeteckning men kan delvis betraktas som en skyddszon.
- Special-områden Befintlig järnväg har redovisats med oförändrat område. Rätt för gångtrafiken att korsa järnvägen säkerställs intill skola och centrum.
- För erforderliga transformatorstationer anges Es-områden. Befintliga kraftledningar kommer att förläggas under mark i samband med områdets utbyggnad.
- Vatten och avlopp Till planförslaget hör en översiktlig vatten- och avloppsplan upprättad av Matell & Co arkitektkontor ab i samarbete med tekniska kontoret i Östhammars kommun. I princip kan hela planområdet med självfall anslutas till ortens dag- och spillvattennät. För eventuella framtida utbyggnader söder om planområdet torde dock pumpning av avloppet bli nödvändig. Ortens avloppsreningsverk har kapacitet för det tillskott som planförslaget medför.
- Vattentillgången i Österbybruk är tillräcklig för den aktuella utbyggnaden.

U-områden

För vissa VA-ledningar till befintlig bostadsbebyggelse vid Skyttbacksvägen där ledningarna väntas bibehållas och ev betjäna kompletterande nybebyggelse har med ett u-område angivits kommunens rätt att dra fram och underhålla allmänna ledningar.

Utbyggnads-etapper

Att döma av efterfrågesituationen kommer bostadsbyggnad i Österbybruk att domineras av småhusbyggnad den närmaste tiden. Det är dock angeläget att i centrala lägen reservera mark för flerbostadshus och andra former av tätare bostadsbebyggelse. Planlagd mark för fortsatt utbyggnad med flerbostadshus saknas f n i Österbybruk. Det nu aktuella planförslaget kommer sannolikt att tas i anspråk på relativt kort tid vad gäller småhusdelarna och för en första etapp av flerbostadshusen. Detta bör innebära att vägnätet och huvudledningsnätet för vatten och avlopp i området relativt snabbt blir utbyggt enligt planen. Utbyggnaden av flerbostadshusområdena förväntas ta längre tid men planförslaget säkerställer att mark i centralt läge finns att tillgå för denna utbyggnad vilket ansetts mycket angeläget.

Enligt de kommunala bostadsbyggnadsprogrammet kommer utbyggnaden inom området att ha nedan angiven omfattning de närmaste åren.

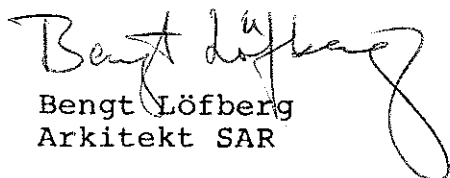
Flerbostadshus	1982-1983	40 lägenheter
Småhus i grupp	1981-1984	25 "
Småhus	1982-1984	35 "

Samråd

Under planarbetet har samråd skett med byggnadsnämnden, stadsarkitekten, planarkitekten, byggnadschefen m fl tekniker hos kommunen. Samråd har också skett med representanter för skolan och hembygdsgården samt SJ och Älvkarleby Kraftverk. Planförslaget har redovisats för Vägförvaltningen och länsarkitekten. Under planarbetet har allmänheten inbjudits till offentlig information och diskussion i Österbybruk. Kontakter har även tagits med Korsnäs-Marma AB och med fastighetsbildningsmyndigheten i Östhammar i samband med kommunens förvärv av mark i området.

Samråden har påverkat planförslaget i åtskilliga detaljer. Så har t ex våningsantalet för flerbostadshusen blivit mer varierat, tätheten hos småhusområdena reducerats, storleken av hembygdsgårdens område ökats, läget för gångvägskorsningen vid järnvägen justerats liksom detaljsträckningen av Karl Kihlboms Väg intill väg 292 etc. Även planens bestämmelser och avgränsning har modifierats under samrådsperioden.

Uppsala i januari 1980


Bengt Löfberg
Arkitekt SAR


Lennart Persson
Planingenjör