



Samhällsbyggnadsnämnden
Bygg- och miljöavdelningen

Sofie Åberg
Sofie.berg@alvkarleby.se
026 83129

PLANBESKRIVNING

Områdesbestämmelser för Tegelbruket i Älvkarleby Älvkarleby kommun, Uppsala län



HANDLINGAR

- 🔗 Plankarta områdesbestämmelser/SÅ/BMA/2017 01 12
- 🔗 Planbeskrivning områdesbestämmelser/SÅ/BMA/2017 01 12
- 🔗 Särskilt utlåtande/SÅ/BMA/2017 01 12
- 🔗 Samrådsredogörelse områdesbestämmelser/SÅ/BMA/2016 10 14
- 🔗 Bilaga till planbeskrivning – naturtyper och byggålder/SÅ/BMA/2016 05 17
- 🔗 Tegelbruket – lokalisering av bebyggelse.../Tema stadsbyggnad/2013 11 06
- 🔗 Utdrag ur LIS-plan med teckenförklaringar
- 🔗 PM stabilitetsutredning/SWECO/2015 03 03
- 🔗 Samrådsredogörelse detaljplanprogram/SÅ/BMA/2016 05 09
- 🔗 Detaljplanprogram planbeskrivning/SÅ/BMA/2013 08 30
- 🔗 Karta över fastigheter
- 🔗 Fastighetsförteckning



INLEDNING

Bakgrund

Tegelbruket har länge varit föremål för fysisk planering. Den första planläggningen med syfte att komplettera den befintliga bebyggelsen skedde i och med den kommuntäckande översiktsplanen från 1990.

År 2009 trädde kommunens gällande kommuntäckande översiktsplan i kraft och även med den en plan om att försiktigt komplettera Tegelbruket med ytterligare bebyggelse. Planområdet omfattades vid den tiden av utvidgat strandskydd, och i med den nya strandskyddslagslagstiftningen, som trädde i kraft senare samma år, blev det omöjligt att uppfylla några av de särskilda krav Miljöbalken ställer för att kunna exploatera i området.

Tegelbruket har efter det varit föremål för ytterligare en översiktlig planering då en landsbygdsutvecklingsplan togs fram. Genom den planen gavs en möjlighet som kunde leda till att särskilda skäl skulle kunna uppfyllas för det utvidgade strandskyddsområdet öster om 100-meterszonen till Dalälven.

Årsskiftet 2014/2015 tog länsstyrelsen nya beslut om vilka områden i kommunen som behöver ha utvidgat strandskydd. För Tegelbruket togs det utvidgade strandskyddet bort och nu finns det endast generellt strandskydd i området, 100 meter från strandlinjen, inåt land och ut i vattnet. Tegelbruket har dock flertalet starka allmänna skydd kvar i de delar där komplettering med bebyggelse är önskvärd. Dessa allmänna intressen är flera riksintressen och ett värdefullt jordbrukslandskap, som räknas som ett allmänt intresse och som skyddas genom miljöbalken.

Efter det att landsbygdsutvecklingsplaneringen var klar kunde detaljplanering av ett vidsträckt område på Tegelbruket påbörjas. Ett första detaljplaneprogram blev föremål för samråd vintern 2013/2014. Kommunen fattade efter det beslut om, på bland annat grundval av programsamrådet, att området istället borde planeras med plantypen områdesbestämmelser, och att det istället vore lämpligare med mindre detaljplaner för vissa områden på Tegelbruket, när det finns särskilda exploateringsförutsättningar och exploitörer som vill förverkliga detta. I de fall detta blir aktuellt så kommer i så fall vissa delar av områdesbestämmelserna så småningom ersättas med detaljplaner. Sådana detaljplaner kan då bli av mindre omfattning och vara direkt kopplade till aktuella projekt.

Där detaljplanekravet inte uppfylls kan områdesbestämmelserna räcka som underlag till bygglovsprocesser för enstaka hus.

I dessa områdesbestämmelser används och sammanvägs de olika resultaten av olika utredningar samt de förutsättningar som finns i området. Förändringar från det ursprungliga detaljplaneprogrammet beror till exempel på resultat av samrådet för programmet, värdering av intressen i området samt de olika utredningarna.

Områdesbestämmelser är inte en heltäckande lämplighetsprövning av markens lämplighet för bevarande eller bebyggande, utan är ett juridiskt fastställt beslutsunderlag för kommande lovprocesser eller detaljplanering. Vid framtagande av områdesbestämmelser ingår inte någon genomförandebeskrivning eller någon behovsbedömning som vid detaljplanering.



Syftet med områdesbestämmelserna

Områdesbestämmelser, 4 kap 41-43 §§ Plan- och bygglagen, kan användas för begränsade områden som inte omfattas av detaljplan. Några inlösenkrav på mark kan inte uppkomma av områdesbestämmelser och pågående markanvändning påverkas inte.

För Tegelbruket syftar områdesbestämmelserna till att styra bebyggelseutveckling till lämpliga platser samtidigt som viktiga allmänna intressen såsom natur-, friluftslivs- och kulturmiljövärden kan värnas. På så sätt används denna plantyp både för förändring men även för bevarande. Den säkerställer syften i översiktsplanen och innebär samtidigt en prövning av allmänna mot enskilda intressen, vilket översiktsplaner inte gör. Bestämmelserna gör det möjligt att hålla öppet för framtida försiktig komplettering av bebyggelsen i Tegelbruket samtidigt som vissa värden i området kan bevaras och undgå förändringar. På så sätt ges grunder för en önskvärd utveckling av markanvändningen och ny bebyggelse.

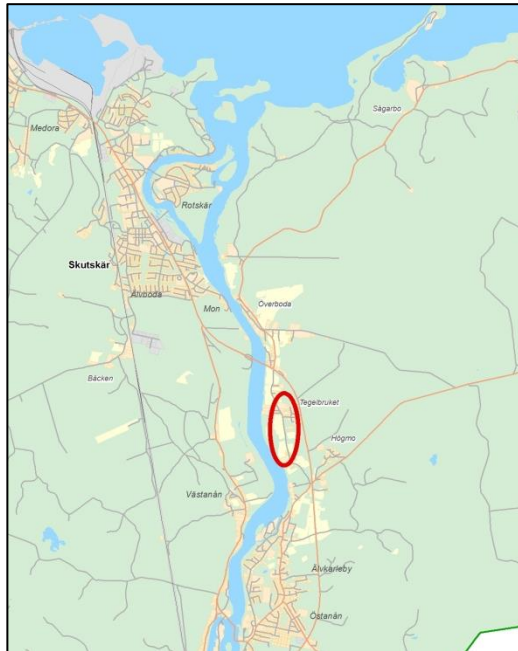
Bygglov får inte ges för åtgärder som strider mot områdesbestämmelser men överensstämmelse med områdesbestämmelserna är inte en tillräcklig förutsättning för att senare lov tvunget ska beviljas. Det betyder att en denna plan inte fastställer byggrätter. Områdesbestämmelserna tydliggör avsikten med området markanvändning och ger juridiskt stöd. Bestämmelserna ska utgöra ett underlag för fortsatta ställningstagande vid bygglovsärenden (där detaljplanekrav inte utlyses). Reglering av bebyggelse och andra åtgärder prövas sålunda i samband med ansökan om bygglov, marklov och förhandsbesked. I de prövningarna måste åtgärderna följa områdesbestämmelserna och samtidigt prövningsgrunderna i Plan- och bygglagen 2 kap.

Organisation

Arbetet har skett på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden.

Handläggning

Planen handläggs med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap. Den ska antas av kommunfullmäktige.



PLANDATA

Läge

Tegelbruksområdet är beläget i orten Älvkarleby.

Markägoförhållanden

Området har många enskilda fastighetsägare.

Nuvarande markanvändning

Området har ett lantligt läge och det finns en mindre bebyggelsesamling inom planområdet idag. Hästar finns inom eller i nära anslutning till området samt en brukshundsklubb. Marken odlas inte längre och det finns en liten äng som slås. Det finns fina och värdefulla strövområden.

TIDIGARE PLANER, UTREDNINGAR OCH FÖRORDNINGAR

Översiktsplan

Den gällande kommuntäckande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige hösten 2009. I den pekades Tegelbruken ut som ett område med ett värdefullt kulturmiljölandskap med många värdefulla allmänna intressen där försiktig komplettering av bebyggelsen kan vara lämplig, bortom 100 meter från älvens strandlinje.

Tillägg till översiktsplanen – landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden)

Ett tillägg till översiktsplanen har tagits fram som har behandlat landsbygdsutveckling i kommunen. I den planen har ett LIS-område setts ut i Tegelbruken. Området har betydelse för landsbygdsutveckling och exploatering kan stärka orten Älvkarleby.

Detaljplaneprogram

Området är inte detaljplanlagt. Ett detaljplaneprogram har godkänts av samhällsbyggnadsnämnden och har varit föremål för samråd årsskiftet 2013/2014.

Kulturmiljöprogram

Tegelbruken behandlas inte i kommunens kulturmiljöprogram, mer än att jordbrukslandskap uppmärksammas, i det, på mer allmän basis.

Miljöbalken

Området är i sin helhet ett riksintresse för det rörliga friluftslivet, enligt 3 kap. Miljöbalken. Hela området är också ett geografiskt hushållningsintresse, enligt 4 kap. Miljöbalken, som är skyddsvärt för natur-, friluftslivs- och kulturmiljövärden. Det senare intresset har också statusen riksintresse.



Brukningsvärd jordbruksmark är skyddad i 3 kap Miljöbalken. Området har dock ingen särskild brukningsvärd jordbruksmark kvar. Men dess kulturmiljövärden kvarstår. Och i viss mån värdet av att ha ett jordbrukslandskap i beredskap, utfall behovet av sådan mark uppstår och om krav på lokalproducerade grödor aktualiseras.

Påtaglig skada får inte åsamkas värdekärnor i riksintressen eller övriga allmänna intressen. I planområdet finns värdekärnor vad gäller friluftslivs-, kulturmiljö- och naturmiljöintressen.

Tegelbruket omfattas av generell strandskydd, 100 meter inåt land och ut i Dalälven.

Områdesspecifika utredningar

Separata utredningar om området har tagits fram. En natur- och kulturmiljöutredning samt en geoteknisk bedömning. Natur- och kulturmiljöutredningen har legat till grund för utsedda lämpliga exploateringsområden. Den geotekniska bedömningen visar tillfredsställande stabilitet i de områden som ses ut för ny bebyggelse.

Kulturminneslagen

Genom 2 kap. KML har alla fasta fornlämningar ett skydd, även de som inte är upptäckta och registrerade i Riksantikvariets fornminnesregister.

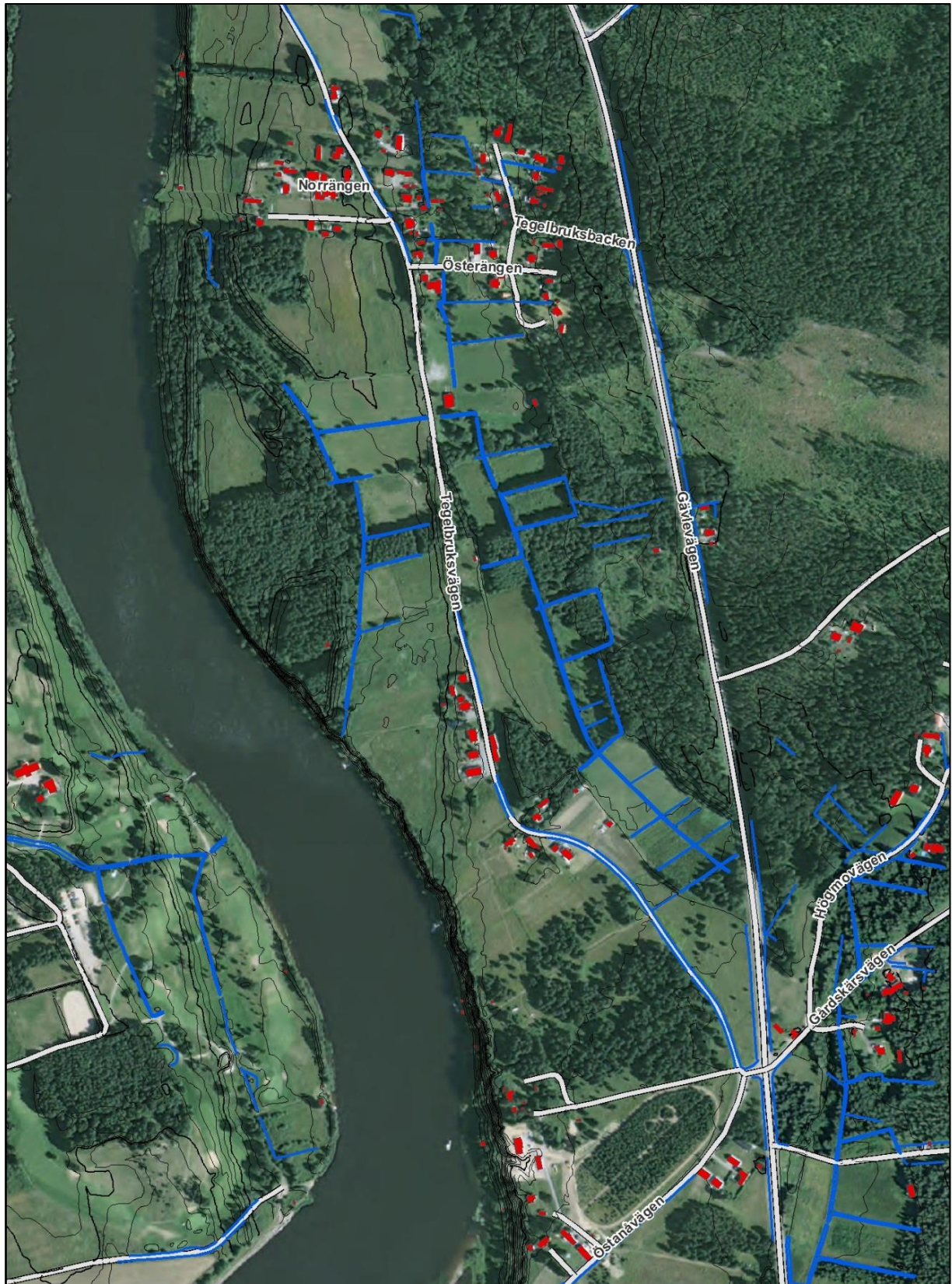
Området har idag inga kända fornlämningar.

Landskapselement och kulturlämningar

Värdefulla lämningar och miljöer i odlingslandskapet, så kallade landskapselement, omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Exempel på landskapselement är stenmurar, odlingsrösen och alléer. Dessa utgör småbiotoper som är värdefulla livsmiljöer för hotade arter, de är också viktiga för odlingslandskapets lokala och regionala särdrag.

Även värdefulla kulturmiljöer eller kulturlämningar i skogen ska tas hänsyn till enligt 30 § Skogsvårdslagen. Exempelvis husgrunder, odlingsrösen och stenmurar.

Det finns inga kända landskapselement eller kulturlämningar i planområdet. Om sådana påträffas vid lovprövning eller detaljplanering ska hänsyn tas.



Ortofoto över Tegelbruksområdet



PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Det finns inte mycket historik om Tegelbruket och på äldre kartor är området obebyggt. Det finns uppgifter om att det funnits ett Tegelbruk i området, som lades ner 1880. Det kan ha legat på fastigheten Östanån 7:14, men det finns inga kartor som vidimerar exakt var på fastigheten. Både länsstyrelsen och Upplandsmuseet har gått bet när man försökt utreda utbredning och läge för det.



Tegelbruket

Kultur- och jordbrukslandskapet

Vi välfärdsmänniskor älskar mosaiken i våra kulturlandskap för den är lika mycket natur som kultur. Det fina gamla odlingslandskapet i Tegelbruket har höga kulturlandskapsvärden och en öppen karaktär, som inte är så vanlig i Älvkarleby.

Jordbruken, som modernäringen, har under efterkrigstiden genomgått dramatiska förändringar. Fram till 1940-talet var jordbruksbygder artrika och variationsmättade mosaiklandskap som var frukten av århundradens odlarmödor och differentierade markhävder. Tegelbruket är ett odlingslandskap som delvis är präglad av tidigare agrara näringar, men bygden och Älvkarleby kommun har inte varit någon utpräglad jordbruksbygd. Åkermarken är skiftad och i mångt och mycket uppsplittrad i många smala tegar spridda över åkergården. Detta vittnar om ett äldre jordbrukslandskap som inte genomgått några storskiften.

I Tegelbruket har det tidigare odlats potatis, funnits äng och bedrivits boskapsskötsel. Åkern var till största delen sandåkrar, som nu har legat i träda länge.

I länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskapet är området upptaget som av intresse, men odlingsmarkerna har inga särskilda naturvärden och området är under igenväxning, det slår även programmet fast, trots att det är gammalt. Situationen har inte förbättrats sedan det togs fram.



En bit åker odlas fortfarande, bredvid brukshundsklubben. Både åkern och brukshundsklubben finns öster om Tegelbruksvägen.

Det finns en mindre äng, inom strandskyddat område, som slås. Detta får man LONA-bidrag för.

Bebyggelse

Idag innehåller planområdet inte särskilt många byggnader. De som finns är enstaka hus och en liten koncentration av bebyggelse centralt i området, vid Tegelbruksvägen. Fördelningen är jämn mellan huvudbyggnader och uthus. Uthusen är i de flesta fall stora.

Närmast söder om planområdet finns enstaka bebyggelse, bland annat Stig Dagermans fädernesgård. Denna flyttades dit från byn, på grund av storskifte.

Ännu längre söder om den finns en äldre välbevarad radby, som är en av de äldsta bosättningsplatserna i orten Älvkarleby.

Bebyggelsen norr om planen har mer karaktären av klungby utan speciella mönster. Här finns en större ansamling hus och många uthus, även där är uthusen i många fall stora.

Både inom och utom planområdet finns en del äldre hus, några från sekelskiftet eller tidigare (se byggålder i bilaga). De äldre husen är många gånger tillbyggda och förändrade och har få tidstypiska drag kvar.

Nya hus har tillkommit de senaste decennierna, och de smälter ganska bra in i den äldre småskaliga bebyggelsen.

Naturtyper och naturskyddsvärden

Större delen av Tegelbruket hyser höga allmänna intressen som gör exploatering olämplig och det finns risk för skada om området exploateras för hårt eller på fel sätt. Det är strandskyddade områden och riksintressen och det är jordbruks- och kulturmiljölandskapet samt höga naturskyddsvärden.

Kommunen har analyserat naturmiljön med hjälp av Dalälvskarteringen som är ett verktyg för analys av naturmiljöer och naturskyddsvärden i 300-meterszonen kring Dalälven. En konsultrapport har också tagits fram som behandlar kultur- och naturvärden djupare i och i anslutning till utsedda bebyggelseområden. Till viss del har fördjupade undersökningar visat att mark som initialt ansetts ha höga eller på gränsen till höga värden i till exempel LIS-planen, har lägre värden, och kan tas i anspråk för bebyggelse på ett sätt som är förenligt med värdena.

Till stor del består området av före detta åker och betesmark, ängar, gråallundar med inslag av ädellövträd och örtrikagräsmarker (som ibland återfinns på kalkrik mark). I brinkarna hyser dessa naturtyper väldigt höga naturskyddsvärden och värdena fortplantas upp i området mellan det gamla jordbrukslandskapet. Naturtyperna kan ses i bilaga till detta dokument.

På sikt, om markerna sköts med bete, kan biotoper i området stödja upp och förstärka liknande värdefulla biotoper, framförallt på Marma skjutfält.

En rödlistad art som lever kring Tegelbruksvägen har hittats och det är vägstekel.

Rörligt friluftsliv

Planområdet är uppskattat för sina friluftslivsvärden och det finns en del strövstigar i området. Området närmast stranden, i brinkerna, är bitvis otillgängligt.

Översvämningsrisk och rasrisk

I söder och centralt stiger brinken ungefär 7 meter per 15 meter, vilket är brant. I norra delen vid det större föreslagna exploateringsområdet är lutningen ungefär hälften så stor.

Det finns risk för översvämmning i de allra nedersta delarna av Tegelbruket, mot älven. Men med planens förslag till exploatering högre upp än 100 meter in i området, bör ingen risk föreligga för



för 100-årsflöden, som är den planeringsnivå Boverket rekommenderar. Det finns inga större risker vad gäller de värsta dammbrottsscenarierna heller.

Beredskap och åtgärder för skyfallscenarier behandlas inte i denna plan, utan får beaktas vid lovprocesser och vid efterföljande detaljplanering.

Det är känt, och det finns fastighetsägare som genom åren påtalat det, att det förekommer erosion av strandbrinkarna i området. I söder är riskerna som störst, där det utanför planområdet finns ett dokumenterat område som är raskänsligt. Vid exploatering av ny bebyggelse, enligt förslag, föreligger dock inte någon risk för skred eller ras visar en geoteknisk utredning som är framtagen för området.

Vatten och avlopp

I planområdet finns Va-ledningar i större delen av området, huvudsakligen förlagda i Tegelbruksvägen. I det större södra exploateringsområdet finns enbart vattenledning och inte avloppsledning, men det är ett verksamhetsområde för Va. För övrigt finns i delar, verksamhetsområden, i stort, endast för befintlig bebyggelse. Hela planområdet är dock ett så kallat utredningsområde avseende verksamhetsområde för vatten och avlopp. Länsstyrelsen i Uppsala bedömer det som troligt att tilltänkt utbyggnad av Tegelbruket omfattas av 6 § (2006:412), lag om allmänna vattentjänster. Det vill säga skyldighet att tillhandahålla allmänna vattentjänster.

Det finns ingen dagvattenhantering i området eller i områdena som planen angränsar till. Inom området är det hög genomsläpplighet till grundvatten, men inte över något betydande grundvattenmagasin, men det bedöms ligga inom tillrinningsområde för magasin (Uppsalaåsen). Området kan så småningom komma att ligga inom vattenskyddsområde, men inte inom primär zon. Detta kan innebära restriktioner för förorenande verksamheter och aktiviteter.

Dalälven som recipient uppnådde inte godkänd kemiskt status 2015 och hade måttlig ekologisk status. En måttlig förtätning i planområdet bör inte försämra statusen.



Dikningsföretag

Inom planområdet finns det ett markavtättningsföretag som är en samfällighet (visas på kartan med blå skraffering). Det är i stort sett bara en av fastigheterna (Östanån 140:1) som berörs av planens utbyggnadsområden. Hänsyn till samfälligheten bör tas. Men om den har tjänat ut sitt syfte bör den upphävas eller kanske ändras i sin omfattning.



Förening av mark

I planområdet finns ett MIFO-objekt, på Östanån 7:14, som indikerar förening av marken på grund av ett nedlagt tegelbruk. Det har dock inte gått att utreda var på fastigheten bruket låg eller markutbredning för det. Det har varit nedlagt sedan 1880 och återfinns inte på några historiska kartor.

Det finns inga uppgifter om att glasering har använts i verksamheten och vid så här gamla Tegelbruk brukade man inte tippa industriavfall med farliga kemikalier, så som det skett på vissa ställen i Uppsala stad under 1900-talet. Länsstyrelsen i Uppsala säger att den potentiella föreningen bör ha liten påverkan på exploateringsföretag.

Om man schaktar i området är det bra om man är uppmärksam på om man får upp sådant som ser ut som avfall, till exempel skärvor av lergods, och då kontaktar kommunens miljökontor.

Kraftledning och elförsörjning

En bit in från Tegelbruksvägen finns en kraftledning om 11 000 volt. Rekommenderat skyddsavstånd är endast 2 meter, men för bostadshus är så stort avstånd som möjligt eftersträvanvärt.

Vad gäller elförsörjning så har Vattenfall flaggat för att det finns kapacitetsbrister i planområdet och att nätet kan behöva byggas ut.



EXPLOATERINGSRIKTLINJER

I det här avsnittet beskrivs en lämplig förändring av Tegelbruket och för vissa delar strategier för eventuell kommande detaljplanering eller lovprocesser.

Ny bebyggelse föreslås i anslutning till befintlig väg och/eller så att siktlinjer bevaras i högsta mån.

Exploatering i norra delen av planområdet



I dessa exploateringsområden kan exploatering ske utan att naturmiljön påverkas på ett alltför negativt sätt. En sådan exploatering skulle bidra till att landskapet hålls öppet där det i nuläget är utsatt för igenväxning.

Exploateringsområde nummer 1, på bilden, återfinns på ängsmark. Den före detta åkern saknar karakteristiska arter på grund av igenväxning,

Exploateringsområde 2 återfinns också, till viss del, inom samma ängsmarkstyp men även på naturlig ohävdad torr gräsmark, som också den är igenvuxen och saknar för naturtypen karakteristiska arter. I väster och i norr gränsar området till gråallund med ädellövträd och till lövskog (utan ädellövträd). Den gränsar också till en äng nere i sydväst. Denna äng hävdas och slås, med bidrag.

Hänsyn måste tas till gråalskogen då den är en rik miljö både ur natur- och friluftsperspektiv och exploatering av skogen skulle innebära en stor förändring av landskapsbilden och naturmiljön.



Förutsättningarna för arter som vitryggig hackspett, som är knutna till miljön, skulle försämrans. Den mängd död ved som ofta skapas i alskogar gynnar den här fågelarten, som är en starkt hotad art med ett fåtal fåglar i hela landet, och en stor del av populationen finns kring Nedre Dalälven. Markvegetationen i gråalskogen är till stora delar täckt av skavfräken, en förhållandevis ovanlig, storväxt och vintergrön fräken.

Skogen bör undantas vidare skogsbruk och varsam gallring bör ske kring äldre ljuskrävande lövträd.

Nya bostäder bör placeras tätt, så att de anpassas till befintlig bebyggelse. Detta för att bevara nuvarande bebyggelsestruktur i Tegelbruket. Ett stråk kan med fördel skapas, från befintlig bebyggelse ner mot den hävdade ängsmarken som omgärdas av skog. I detta område finns kopplingar ner mot strandområdet genom befintliga promenadstigar, vilket gör tillgängligheten god i området.

Exploatering i område 2 bör vara indragen i landskapet för att det bäst gynnar det öppna landskapet att förlägga bebyggelse mot skogsbrynet.

Att exploatera här med mer än något enstaka hus i närheten av vägen (hänsyn måste tas till kraftledningen) utlöser krav på detaljplanering.

Det finns vägar i exploateringsområdet som används av flera fastighetsägare för att nå olika markområden. Gemensamhetsanläggningar kan behöva läggas ut vid detaljplanering, hänsyn tas i lovhantering och servitut bildas genom lantmäteriförrättning.

Nya vägdragningar bör läggas vid äldre befintliga samt vid behov genom och mellan områdena. Försiktighet bör iakttas så att splittring och fragmentisering av landskapet undviks.



Exploatering i anslutning till befintlig bebyggelse



I mellersta delen av planområdet har nya utbyggnadsområden utsetts i anslutning till befintlig bebyggelse. Mark som tas i anspråk på väster sida om Tegelbruksvägen är samma slags odlingsmark som i de norra exploateringsområdena, och är före detta odlingsmark som börjat växa igen, har låg artsammansättning och inga större naturvärden. Successionstiden skulle bli mycket lång vid restaurering av markerna.

Områdena 3 och 5 ligger öster om Tegelbruksvägen och består av kalkgräsmarker. Gräsmarkerna brukas inte och har även de en lång successionstid vid eventuell restaurering. Nedanför område 3 återfinns jordbruksmark och nedanför område nummer 5 en svårtillgänglig sänka där lövträd dominerar, och där det också finns mindre granar och tallar.

Område 5 återfinns också till viss, marginell del, på jordbruksmark.

Östra delen av område 3 har tidigare brukats samt varit en beredningsplats för matjord. Markområdet återfinns inom ett markavvattningsföretag som är en dikessamhällighet. Samråd med samfälligheten måste ske vid exploatering. Det enklaste och bästa är att låta dikesdräneringen bli opåverkad.

För de här områdena bör exploatering ske i anslutning till vägen, men med adekvata avstånd från kraftledningen. Att exploatera längre ut i det öppna landskapet, med mer än komplementbyggnader, är inte önskvärt då det bör hållas öppet så att möjligheter till siktlinjer behålls och så att risken minskar för betydande påverkan på landskapet. Att bygga huvuddelen av



bebyggelsen väster om kraftledningen kan också leda till splittring och fragmentisering, och att upplevelsen av den samlade bebyggelsen, längs vägvägnittet, minskar.

Exploatering i planens södra utbyggnadsområde



Område 8 består dels av barrskog (igenväxningsskog på före detta öppen frisk torr kalkgräsmark) samt i mindre delar kalkgräsmark, som inte är heltäckande, och som innehåller för mycket träd och buskar för att vara fullt utvecklade som naturtyp. Men det finns fragment som är utvecklade och det är kalkgräsmarkerna i området som innehåller vissa naturvärden, inte skogen.

Utveckling av området bör så långt möjligt kopplas till befintlig bebyggelse och vägstruktur i området. I det fall en ny väg behövs till området förläggs den helst i söder, i skogsområdet.

På fastigheten som angränsar i söder om exploateringsområdet finns en hästanläggning. Ett säkerhetsavstånd om minst 45 meter har lagts in mellan den och möjligheten till ny bebyggelse.



Nuvarande och nyttillkommande bebyggelse

Exploateringsriktlinjer för den nuvarande och nyttillkommande bebyggelsen fokuseras på att bebyggelsen ska harmonisera med det öppna kulturlandskapet i färg, storlek, form och placeringen av hus.

Bostadsbebyggelse ska uppföras i trä med traditionell färgsättning såsom matta slamfärger, jordartspigment (anpassning till naturmiljön) eller ljusa oljefärger, som var vanliga på äldre bondgårdar.

Husen får gärna vara lite högre, om en våning med inredd vind eller kanske om två vångar, för att undvika för breda och utbredda hus.

Ofta har uthusen i området varit många och stora vilket fortfarande bör tillåtas och placeringen av husen får gärna efterlikna gårdsbildningar. I exploateringsområdena längs Tegelbruksvägen placeras huvudbyggnader längs vägen.

Bostadshusens ska harmonisera med befintliga sadel- och brutna tak och i de fall pulpettak släpps fram ska de ha en sträckning i miljön som gör att de blir en del av landskapet istället för att bryta av mot det, men sadeltak och brutna tak är att föredra.

Takfötter bör helst vara grunda och öppna (för att efterlikna gamla bondgårdar).

Takmaterial, för huvudbyggnader, ska utföras med lertegel eller lerfärgade betongpannor, som efterliknar rött tegel. Gröna, röda eller svarta falsade plåttak är också bra i området.

Uthus ska ha enkla svarta pannplåt- eller papptak.

Komplementbyggnaderna får inte bli kopior av bostadshusen, såsom moderna garage ofta utförs. Utseendet ska anpassas till äldre stilideal för lador och uthus, och målas i rött, för att förstärka dess karaktär som komplement.

Garage ska vara tillbakadragna för att de ska underordnas bostadshusen. Detta skapar en lämplig hierarki mellan bostadshus/garage. Dubbelgarageportar placeras med fördel på långsidan av garaget för att öka känslan av äldre lada/uthus. Portarna bör vara mörka, annars blir de för dominerande. De kan också vara gula, vilket är en lång tradition för portar och dörrar, i bygden. Garagen kan med fördel vara ganska höga, också för att efterlikna äldre ideal, och uppfarten till dem bör grusas, inte asfalteras.

Inglasade verandor tillåts bara i riktning bort ifrån Tegelbruksvägen, mot riksväg 76 eller mot Dalälven.

Material, färg- och formbestämmelser gäller för nyttillkommande bebyggelse samt bebyggelse som ska ändras.

Vägar och uppfarter

Så långt det är praktiskt och möjligt bör vägar och uppfarter vara grusade.

Teknisk försörjning

Delar av planområdet är ett så kallat utredningsområde avseende verksamhetsområde för vatten och avlopp. Statusen på hela planområdet bör förändras så att det blir ett verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den höga risken för snabb infiltration till grundvatten är ett motiv till det, men det är även de höga naturskyddsvärdena i planområdet och sämre status, vad gäller miljö kvalitetsnormer, i Dalälven. Efter utbyggnation blir bebyggelsen samlad, vilket även gäller för befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Nya tomter bör anslutas till kommunalt nät.

Kapacitetsbrister i elnätet bör rättas till. Luftburna kablar bör grävas ner.



Fastighetsbildning

Områdesbestämmelserna utgör ingen grund för fastighetsbildning. Avstyckning och sammanläggning av fastigheter är inte beroende av de utsedda lämpliga bebyggelseområdena. De områdena visar bara var det är lämpligt att förlägga bebyggelse.

Det finns långsmala fastighetsmönster bevarade i området, och detta får gärna kvarstå.

Utökad lovplikt

Utökad lovplikt i planområdet för: förändring av markens höjdläge, trädfällning, tillbyggnad, tak- och fasadfärg, tak- och fasadmaterial, taktyp och takvinklar, komplementbyggnader, mur och plank. Utökad lovplikt införs också för ekonomibygnader i syfte att styra placering och utformning.

Den utökade lovplikten gäller både huvud- och komplementbyggnader.

KONSEKVENSER

Området får tätare bebyggelse och viss naturmark omvandlas till bostadsmark.

Sofie Åberg
Kommunarkitekt