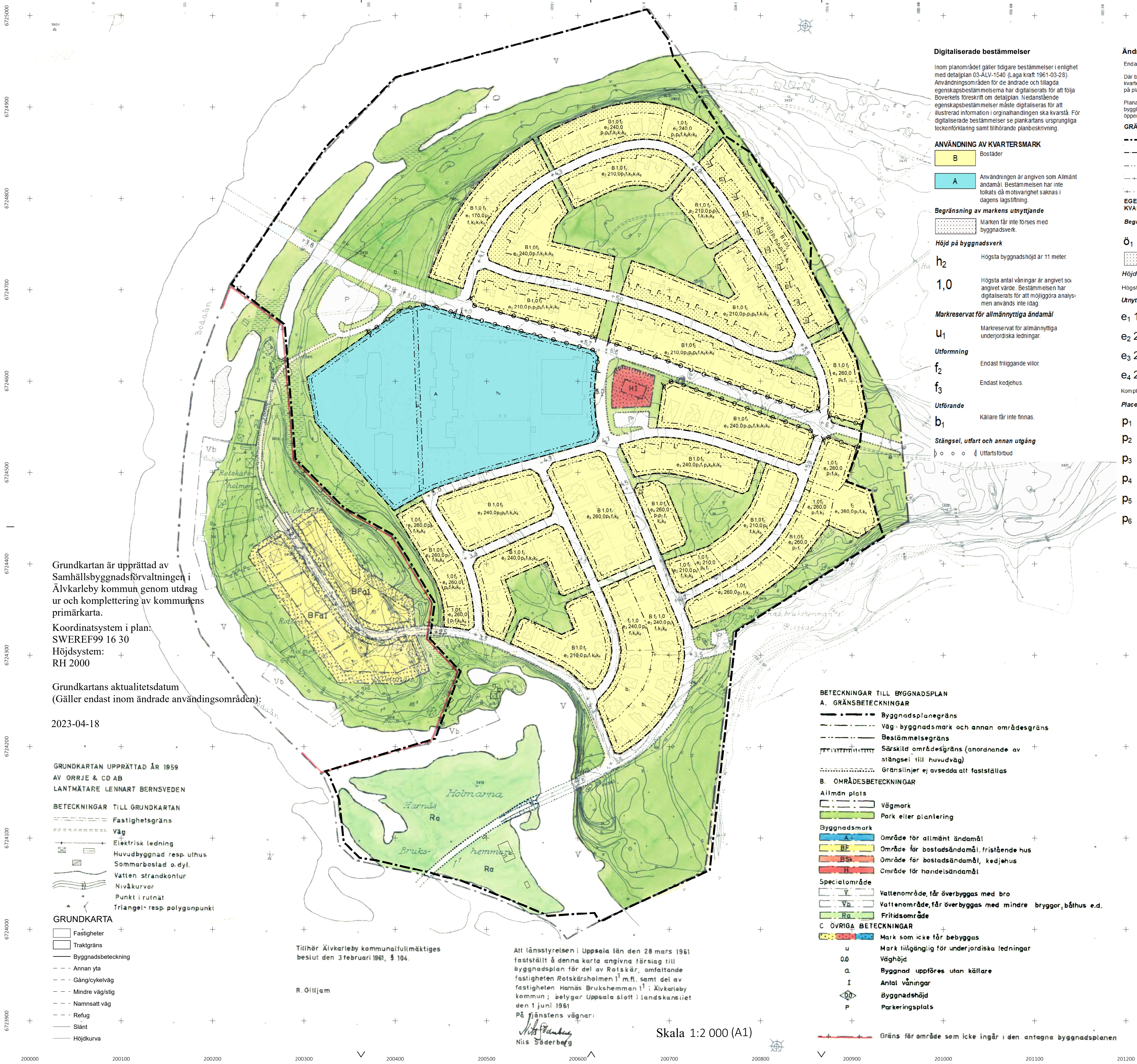




Digitaliserade bestämmelser

Inom planområdet gäller tidigare bestämmelser i enlighet med detaljplan 03-ÄLV-1540 (Laga kraft 1961-03-28). Användningsområden för de ändrade och tillagda egenskapsbestämmelserna har digitaliserats för att följa Boverkets föreskrift om detaljplan. Nedanstående egenskapsbestämmelser måste digitaliseras för att illustrerad information i originalhandling ska kvarstå. För digitaliserade bestämmelser se plankartans ursprungliga teckenförklaring samt tillhörande planbeskrivning.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- A Användningen är angiven som Allmänt ändamål. Bestämmelsen har inte tolkats då motsvarighet saknas i dagens lagsättning.

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnadsverk.

Höjd på byggnadsverk
Högsta byggnadshöjd är 11 meter

h₂
1,0
Högsta antal våningar är angivet som angivet värde. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analys, men används inte idag.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

u₁
Utmärkning
Endast friliggande villor.

f₂
f₃
Endast kedjehus.

Utförande
b₁
Källare får inte finnas.

Stängsel, utfart och annan utgång
Stängsel, utfart och annan utgång

Ändring av del av detaljplan för Rotskär (03-ÄLV-1540)

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller all vattenområde på plankartan.

Planavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglov. Detta gäller för utökande av bruttoarea och öppnarea.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Sammanfallande egenskapsgränser

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Ö₁
Marken får endast föras med garage

Marken får inte föras med byggnadsverk.

Höjd på byggnadsverk
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter.

Utnyttjandegrad

e₁ 170,0
Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.

e₂ 210,0
Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.

e₃ 240,0
Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.

e₄ 260,0
Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.

Komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnad.

Placering

p₁
Huvudbyggnad ska placeras med gavel mot utfartsgata.

p₂
Garage ska placeras med långsida mot gata.

p₃
Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot prickmark mot utfartsgata.

p₄
Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot utfartsgata.

p₅
Huvudbyggnad ska placeras med gavel mot prickmark i söder eller norr.

p₆
Nytilkommande huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från angränsade bostadsfastigheter. Gäller ej sammanbyggda garage.

P₇

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från angränsande bostadsfastighet

Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns inom användningsområden betecknat med B (Bostäder)

Utformning

f₁

Nytilkommande byggnad ska passa in i områdets ursprungliga karaktär

Varsamhet

k₁

Huvudbyggnads gavelspetsar och garage ska vara av trä med traditionell utformning.

k₂

Fasader ska vara av trä.

k₃

Bostadshusens fasad ska huvudsakligen bestå av rött tegel.

k₄

Bostadshusens fasad ska huvudsakligen bestå av gult tegel.

k₅

Fasader mot gata ska vara av trä.

k₆

Fasad ska vara av trä och/eller tegel.

k₇

Fönstersättning ska vara traditionell till kvarter.

k₈

Ändring av byggnads typ, takmaterial och takfäll ska ske med utgångspunkt från traditionell utformning för kvarteret.

Komplementbyggnad ska vara av trä.

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel, utfart och annan utgång

Grundkartan är upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Älvkarleby kommun genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarta.
Koordinatsystem i plan: SWEREF99 16 30
Höjdsystem: RH 2000

Grundkartans aktualitetsdatum (Gäller endast inom ändrade användningsområden):

2023-04-18

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD ÅR 1959
AV ORRJE & CO AB
LANTMÄTARE LENNART BERNSVEDEN

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

- Fastighetsgräns
- Väg
- Elektrisk ledning
- Huvudbyggnad resp uthus
- Sommarbostad o.dyl.
- Vatten strandkontur
- Nivåkurvor
- Punkt i rutnät
- Triangel- resp. polygonpunkt

GRUNDKARTA

- Fastigheter
- Traktgräns
- Byggnadsbeteckning
- Annan yta
- Gång/cykelväg
- Mindre väg/stig
- Namnsatt väg
- Refug
- Slänt
- Höjdkurva

Tillhör Älvkarleby kommunfullmäktiges beslut den 3 februari 1961, § 104.

R. Giltjam

Att länsstyrelsen i Uppsala län den 28 mars 1961 fastställt å denna karta angivna förslag till byggnadsplan för del av Rotskär, omfattande fastigheten Rotskärsholmen 1¹ m.fl. samt del av fastigheten Harnäs Brukshemman 1¹ i Älvkarleby kommun; betygar Uppsala slott i landskansliet den 1 juni 1961
På tjänstens vägnar:
Nils Söderberg

Skala 1:2 000 (A1)

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR
ROTSKÄR
FASTIGHETEN ROTSKÄRSHOLMEN 1¹ m. fl.
SAMT DEL AV FASTIGHETEN
HARNÄS BRUKSHEMMAN 1¹
ÄLVKARLEBY KOMMUN, UPPSALA LÄN
UPPRÄTTAT I AUG 1960

ORRJE & CO AB

Görans Leckblad
GÖRAN LECKBLAD
ARKITEKT SAR



0 75 150 300 Meter

SKALA 1:2000

- Till planen hör:
 - Planprogram
 - Planbeskrivning
 - Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk utredning
- Dagvattenutredning

Ändring av del av detaljplan Rotskär (03-ÄLV-1540)



Älvkarleby
kommun

Uppsala län

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2022-12-12	SBN
Antagandehandling	
Granskning 2023-05-08	SBN
Antagande 2023-06-12	SBN
Laga kraft 2023-08-16	
SK-dp-47	

Diarienummer: BOM-2022-235

Upprättad: 2022-11-18

Reviderad: 2023-05-26

Sandra Öster
Planarkitekt



Samhällsbyggnadsnämnden

Bygg- och miljöavdelningen

Sandra Öster

Fysisk planerare

026-830 25

sandra.oster@alvkarleby.se

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av del av detaljplan Rotskär

PLANBESKRIVNING



Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser samt grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planprocessen

Planprocessen för detaljplanen genomförs med standardförfarande, i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).



Innehållsförteckning

1 Detaljplanens syfte.....1

1.1 Syfte 1

2 Beskrivning av detaljplanen2

2.1 Hela detaljplanen 2

2.2 Genomförandetid 2

2.3 Allmän plats 2

2.3.1 HUVUDMANNASKAP 2

2.4 Kvartersmark 3

2.5 Vattenområde 3

2.6 Befintligt 3

2.7 Varför ändring av detaljplan valts 4

2.8 Ärendeinformation 4

3 Motiv till detaljplanens regleringar5

3.1 Motiv till Ändringar 7

4 Digitalisering14

5 Genomförandefrågor.....20

5.1 Ekonomiska frågor 20

5.1.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING 20

5.1.2 PLANAVGIFT 20

5.1.3 DRIFT ALLMÄN PLATS 20

5.1.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP 20

5.1.5 AVFALLSHANTERING 20

5.2 Organisatoriska frågor 20

5.2.1 TIDPLAN 20

5.3 Kulturvärden 20

6 Planeringsunderlag21

6.1 Kommunala 21

6.1.1 DETALJPLAN 21

6.1.2	GRUNDKARTA	21
6.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	21
6.1.4	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MB (1998:808)	21

7 Planeringsförutsättningar..... 22

7.1	Kommunala	22
7.1.1	DETALJPLAN	22
7.1.2	PLANBESKED	23
7.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	23
7.2	Riksintressen	23
7.2.1	YRKESFISKE	23
7.2.2	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	24
7.3	Miljökvalitetsnormer	24
7.3.1	LUFT	24
7.3.2	VATTEN	24
7.3.3	BULLER	24
7.4	Miljö	24
7.4.1	STRANDSKYDD	25
7.4.2	DAGVATTEN	25
7.5	Hälsa och säkerhet	26
7.5.1	RISK FÖR SKRED	26
7.6	Kulturmiljö	27
7.7	Fysisk miljö	33
7.8	Trafik	33

8 Konsekvenser 34

8.1	Fastigheter och rättigheter	34
8.2	Natur	34
8.2.1	GRÖNOMRÅDE	34
8.2.2	LANDSKAPSBILD	34
8.3	Miljö	34
8.3.1	MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	34
8.4	Hälsa och säkerhet	35
8.4.1	BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	35
8.4.2	RISK FÖR SKRED	35
8.5	Riksintresse	35
8.5.1	YRKESFISKE	35
8.5.2	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	35

9 BILAGOR 36

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra en gammal byggnadsplan för att säkerställa att områdets äldre byggnadskarakter inte förvanskas. Eftersom lagstiftningen har förändrats sedan byggnadsplanen vann laga kraft kommer en digitalisering av planen göra det lättare för samtliga parter att förstå gällande regleringar och utveckla området. Planens huvudsyfte som är bostadsändamål och skola kommer kvarstå.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

Planområdet är beläget nordöst om Skutskärs centrum på västra sidan av ön Rotskär i Dalälven, se figur 1. Området har en areal om cirka 44 ha. Planområdet är avsett för allmänt ändamål, fritidsområde, park, vattenområde, parkering samt bostäder i form av friliggande villor och kedjehus.



Figur 1: Planområdet befinner sig inom den röda markeringen

2.2 Genomförandetid

Från den dagen detaljplanen vinner laga kraft är genomförandetiden på ändringarna satt till fem (5) år.

2.3 Allmän plats

Den allmänna platsmarken består av parkmark, gatumark och parkering.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

I byggnadsplaner var det fastighetsägarna som fick tillgodose gemensamma behov som vägar. Det enskilda huvudmannaskapet redovisades inte i planen utan var det en byggnadsplan så var det automatiskt enskilt huvudmannaskap. Planens huvudmannaskap ändras inte i

detaljplaneändringen därför är huvudmannskapet för den allmänna platsmarken fortsatt enskilt.

2.4 Kvartersmark

I planförslaget består kvartersmarken i de ändrade användningsområdena av Bostäder (B) och Allmänt ändamål (A) och de icke ändrade områdena består av Handel (H) och Fritidsområde (Ra).

2.5 Vattenområde

Vattenområdet ändras inte i detaljplaneändringen. Planområdet är beläget på västra sidan av ön vid Bodaån.

2.6 Befintligt

Planområdet är bebyggt med friliggande villor, kedjehus, skola och idrottshall med tillhörande komplementbyggnader. Utöver detta förekommer grönytor och skog i området. Dessutom finns två allmänna parkeringar som visas i figur 2 och 3.



Figur 2: Parkering vid Rotskärsskolan



Figur 3: Parkering vid Rotskärsvägen, öster om idrottshallen

2.7 Varför ändring av detaljplan valts

En ändring av detaljplan tillåter att nya bestämmelser kan läggas till utan att en större lämplighetsbedömning behöver göras som skulle behövas vid upprättande av en ny detaljplan. Eftersom stora delar av planen kommer att förbli densamma kommer inte en ny detaljplan behöva upprättas. Ändringen av detaljplanen ska däremot uppfylla plan- och bygglagen (PBL) som innebär krav på tydlighet samt att fortsättningsvis ha samma syfte som ursprunglig plan.

2.8 Ärendeinformation

Planförslagets diarienummer: BOM-2022-235

Detaljplanearbetet påbörjades: 2022-03-18

Samråd: 2022-12-19 till och med 2023-01-23

Granskning: 2023-05-12 till och med 2023-05-26

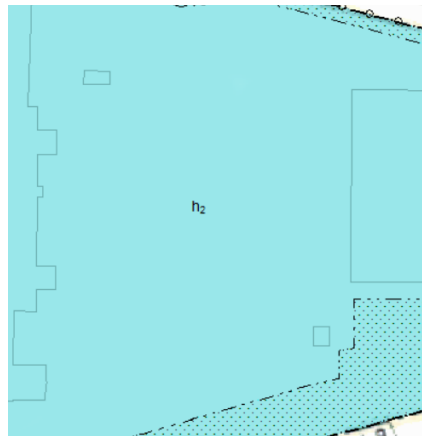
3 Motiv till detaljplanens regleringar

Planförslaget har behövt utgå från gällande byggnadsplan då detta är en planändring. För att det ska bli enkelt att tolka planen och dess ändringar görs en digitalisering av den gamla byggnadsplanen samtidigt, se avsnitt 4 *Digitalisering*. Den helt digitaliserade plankartan är däremot inte juridiskt bindande utan det är originalplanen med ändringarna som blir juridiskt bindande. För att de ändringarna, som är nya och förändrade egenskapsbestämmelser, ska kunna följa Boverkets föreskrift om detaljplan behöver dessa kopplas till en digital användningsyta. Därför har markanvändningen som de ändrade egenskapsbestämmelserna hör till också digitaliserats. Användningen ändras därför på ett sätt eftersom egenskapsbestämmelsen som är kopplad till användningen ändras, däremot ändras inte användningens ändamål.

De egenskapsbestämmelser som illustrerats på den ursprungliga plankartan täcks av den digitaliserade användningsytan och måste alltså också digitaliseras. Detta för att informationen som inte förändras i planändringen fortfarande ska ha samma information. Som exempel i figur 4 och 5 har bestämmelsen om byggnadshöjd inom Allmänt ändamål digitaliserats fast med en symbol som följer dagens lagstiftning.



Figur 5: Romben med siffran är tidigare symbol för byggnadshöjd



Figur 4: h_2 är dagens symbol för höjd på byggnadsverk

Gränserna i den ursprungliga planen har tolkats genom georeferering mot gällande inmätta fastighetsgränser och andra detaljplaner. Vissa delar i södra delen av planområdet var svåra att georeferera på grund av att det fanns få fastighetsgränser som kunde användas som kontrollpunkter. Därför har angränsade detaljplaner som finns använts för att få en säkrare planområdesgräns. Däremot har det inte funnits angränsade detaljplaner eller fastighetsgränser runt hela planområdet, vilket gör att det är svårt att avgöra hur säker originalplanens planområdesgräns är på vissa ställen.

För att få mer säkra användningsgränser har varje kvarter i den gamla plankartan georefererats var för sig och matchade nuvarande fastighetsgränser väldigt bra. När helheten georefereras är det svårt att få en exakt överensstämmelse med inmätta fastighetsgränser, eftersom valet av kontrollpunkter kan ge olika resultat. Säkerheten i originalplanens gränser är därför inte pålitliga. Men eftersom det går att se att användningsgränser i originalplanen och inmätta fastighetsgränser har samma former kan man göra bedömningen att användningsgränserna är ritade längs fastighetsgräns. Därför bör skillnader i originalplanens användningsgränser och de digitaliserade gränserna antas vara överensstämmande.

Flertalet undantag från gällande byggnadsplan har godkänts och genomförts under åren. Garage, uthus och andra tillbyggnader har uppförts på prickmark eller närmare gräns till granne. Fastigheterna som fått bygglov för dessa undantag från detaljplan legitimeras vid ändringen av detaljplanen genom att prickmark ritas runt byggnaderna. Prickmarken har också minskats på en del platser, som baksidan på bostadsfastigheter, då det inte anses vara nödvändigt med hänsyn till trafiksäkerhet, kulturmiljö eller buller.

I den gamla detaljplanen placerades tilltänkta byggnadsytor ut längs med prickmarken mot gatan vilket har skapat den karaktär området besitter idag. Därför har prickmarken på vissa ställen i planen ritats längs nuvarande byggnadsytor mot gatan för att bevara intrycket. För att se mer exakt var prickmarken ändrats se motivet för ändringen av prickmark under avsnitt *3.1 Motiv till ändringar*

3.1 Motiv till Ändringar

Dessa användningsbestämmelser har digitaliserats för att nedanstående ändringar ska kunna följa Boverkets föreskrift:

~~BF~~ – Bostadsändamål, ~~fristående hus~~: *B – Bostäder*

~~BSk~~ – Bostadsändamål, ~~kedjehus~~: *B – Bostäder*

A – Område för allmänt ändamål: A – Användningen är angiven som Allmänt ändamål

Dessa bestämmelser har digitaliserats för att de täcks av digitaliserad användningsyta:

Särskild områdesgräns (anordnande av stängsel till huvudgata):
Utfartsförbud

~~BF~~ – ~~Bostadsändamål~~, fristående hus: *f₂ - fristående villor*

~~BSk~~ – ~~Bostadsändamål~~, kedjehus: *f₃ – kedjehus*

Punktprickning - Mark som icke får bebyggas: *Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk*

u – Mark tillgänglig för underjordiska ledningar: *u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

a - Byggnad uppföres utan källare: *b₁ – Källare får inte finnas*

I – Antal våningar: *1,0 – Högsta antal våningar är angivet som angivet värde.*

Byggnadshöjd: *h₂ – Högsta byggnadshöjd är 11 meter*

Nya regleringar:

Här framgår planens ändringar och motiv till dessa. Eftersom dessa bestämmelser är en ändring av planen så kommer de vara juridiskt bindande.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

ö₁ – Marken får endast förses med garage.

Motiv: Bestämmelsen har används för att säkerställa att endast garage kan uppföras inom dessa begränsningsytor.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk.

Motiv: För att bevara områdets karaktär från gatuperspektiv har prickmark inom vissa bostadskvarter lagts längs byggnadsytans gräns mot gatan. På baksidan av bostadskvarteren där byggnadskaraktären inte påverkas lika mycket har prickmark istället tagits bort, men ett avstånd på 4,5 m kvarstår. Inom användningsytan Allmänt ändamål har prickmarken minskats för att byggnader inom området inte ska vara planstridiga och för att möjliggöra utveckling av skolans verksamhet.

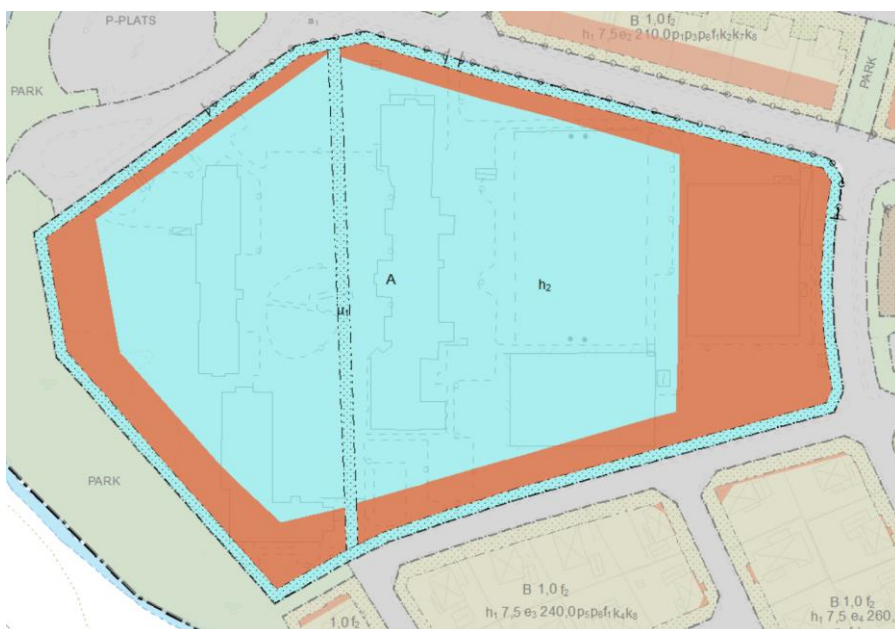
För att förtydliga var prickmarken har ändrats och inte har detta illustrerats i nedanstående figurer 6-9. Tillagd prickmark visas med ljusgrön färg och borttagen prickmark visas med ljusröd färg. Där det endast förekommer prickmark utan färg har alltså ingen förändring skett.



Figur 6: Norra planområdet, borttagen(röd) och tillagd(grön) prickmark



Figur 7: Östra planområdet, borttagen(röd) och tillagd(grön) prickmark



Figur 8: Västra planområdet, borttagen(röd)



Figur 9: Södra planområdet, borttagen prickmark visas i rött

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter.

Motiv: Högsta nockhöjd på komplementbyggnader har reglerats för att säkerställa att områdets byggnadskaraktär inte påverkas.

e1 170, e2 210, e3 240 och e4 260 - Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.

Motiv: Då nästan alla fastigheter överskrider tidigare bestämmelser om byggnadsarea ökas dessa för att minska antalet planstridigheter. Inom varje enskilt användningsområde har en bedömning gjorts vilken byggnadsarea som är mest lämplig. Lämpligheten har bedömts utifrån om det påverkar den enhetlighet som byggnadskaraktären har utifrån gatuperspektiv samt för att byggnadskaraktären inte ska förvanskas mer än vad som redan gjorts. Solljus och skugga har också varit en del i bedömningen av lämplighet.

Komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnad.

Motiv: Då tidigare bestämmelse om byggnadsarea begränsade garage till 30 m² har denna bestämmelse lagts in för att inte förvanska karaktären i området. Eftersom det ursprungligen har uppförts mindre komplementbyggnader i förhållande till huvudbyggnad.

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras med gavel mot utfartsgata.

Motiv: För att bibehålla bebyggelsens karaktär ska huvudbyggnad placeras med gavel mot gatan.

p₂ - Garage ska placeras med långsida mot gata.

Motiv: För att bevara garagens snedställning längs Fiskarvägen har bestämmelse om att garage ska placeras med långsidan mot gatan satts in.

p₃ - Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot prickmark mot utfartsgata.

Motiv: Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot prickmark mot gata för att säkerställa att huvudbyggnad inte rivs och placeras längre bak inom byggrätt.

p₄ - Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot utfartsgata.

Motiv: För att bibehålla bebyggelsens karaktär ska huvudbyggnad placeras med långsidan mot gatan.

p₅ - Huvudbyggnad ska placeras med gavel mot prickmark i söder eller norr.

Motiv: För att bibehålla bebyggelsens karaktär mot gatan ska huvudbyggnad placeras med gavel mot prickmark i söder eller norr.

p₆ - Nytilkommande huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från angränsade bostadsfastighet. Gäller ej sammanbyggda garage.

p₇ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från angränsande bostadsfastighet.

Motiv: För att säkerställa att huvudbyggnad inte placeras närmare än 4,5 m till granne har bestämmelse p₆ och p₇ lagts till där det är möjligt utan att påverka områdets byggnadskaraktär.

Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns inom användningsområden betecknat med B (Bostäder).

Motiv: Tidigare bestämmelse reglerade att komplementbyggnad endast fick placeras i fastighetsgräns för friliggande villor. Detta ändras till att gälla samtliga bostäder inom planområdet då det inte kommer påverka områdets karaktär att kedjehus också får uppföra komplementbyggnad närmare granne.

f₁ - Nytilkommande byggnad ska passa in i områdets ursprungliga karaktär.

Motiv: För att säkerställa att ny bebyggelse utformas efter områdets ursprungliga karaktär, detta beskrivs i Avsnitt 7.6 Kulturmiljö.

k₁ - Huvudbyggnads gavelspetsar och garage ska vara av trä med traditionell utformning.

Motiv: För att bebyggelsens karaktär från gatan ska bevaras ska huvudbyggnads gavelspetsar och garagens material vara av traditionell utformning beskrivet i Avsnitt 7.6 Kulturmiljö.

k₂ - Fasader ska vara av trä.

Motiv: För att bevara de utmärkande trähusen i norra delen av området.

k₃ - Bostadshusens fasad ska huvudsakligen bestå av rött tegel.

Motiv: För att bevara tegelbebyggelsen i södra delen av området.

k₄ - Bostadshusens fasad ska huvudsakligen bestå av gult tegel.

Motiv: För att bevara tegelbebyggelsen i södra delen av området.

k₅ - Fasader mot gata ska vara av trä.

Motiv: För att bibehålla bebyggelsens karaktär mot gatan ska fasader mot gata vara av trä.

k₆ - Fasad ska vara av trä och/eller tegel.

Motiv: För att säkerställa att inte andra material än trä och tegel används på byggnaders fasader.

k₇ - Fönstersättning ska vara traditionell till kvarter.

Motiv: För att bibehålla kvarterens traditionella fönstersättning och inte möjliggöra att större fönster sätts in som kan förvanska områdets karaktär. Fönstersättning finns beskrivet under Avsnitt 7.6 Kulturmiljö.

k₈ - Ändring av byggnads taktyp, takmaterial och takfall ska ske med utgångspunkt från traditionell utformning för kvarteret.

Motiv: Bebyggelsens taktyp, takmaterial och takfall ska vara av traditionell utformning för att inte förvanska karaktären i området. Taktyper och takmaterial beskrivs i Avsnitt 7.6 Kulturmiljö. Bestämmelsen ska inte förhindra att solcellsanläggningar kan tillåtas på taken. De måste däremot följa takens lutning och färgsättning.

Komplementbyggnad ska vara av trä.

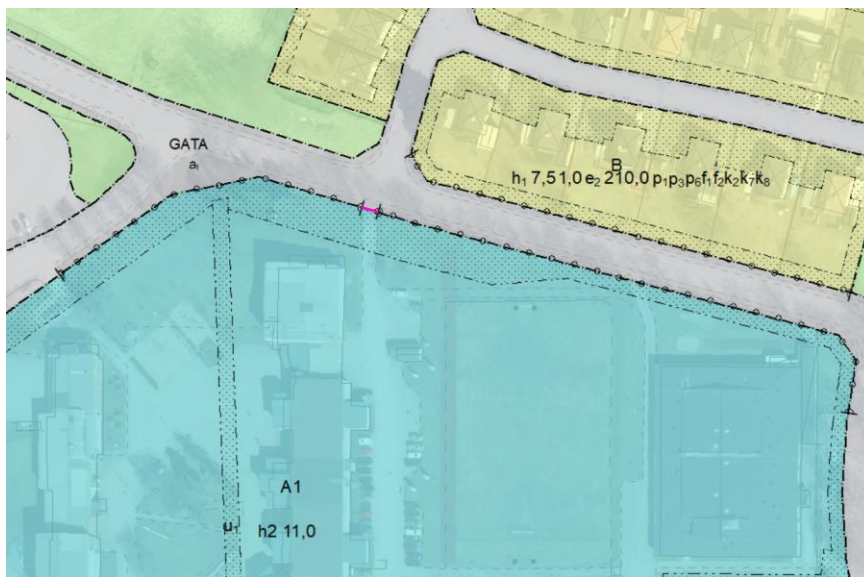
Motiv: För att bibehålla områdets ursprungliga karaktär ska komplementbyggnader uppföras i trä.

Bygglov krävs även för komplementbostadshus och komplementbyggnader (attefallshus och friggebodar) samt tillbyggnad av bostadshus upp till 15 m² (attefallstillbyggnad) som annars är lovbeFriade.

Motiv: För dessa åtgärder som annars är lovbeFriade enligt 9 kap 4, 4a och 4b §§ PBL krävs nu bygglov för att dessa ska utformas med en karaktär anpassat till området som inte förvanskar byggnadskaraktären.

Utfartsförbud (borttaget)

Motiv: En liten bit av det gamla utfartsförbudet har tagits bort för att befintlig utfart vid skolområdet ska bli planenlig, se figur 10. Utfarten bedöms vara av betydelse för avfallstransport och räddningstjänst.



Figur 10: Utfartsförbud har tagits bort för den rosa markeringen

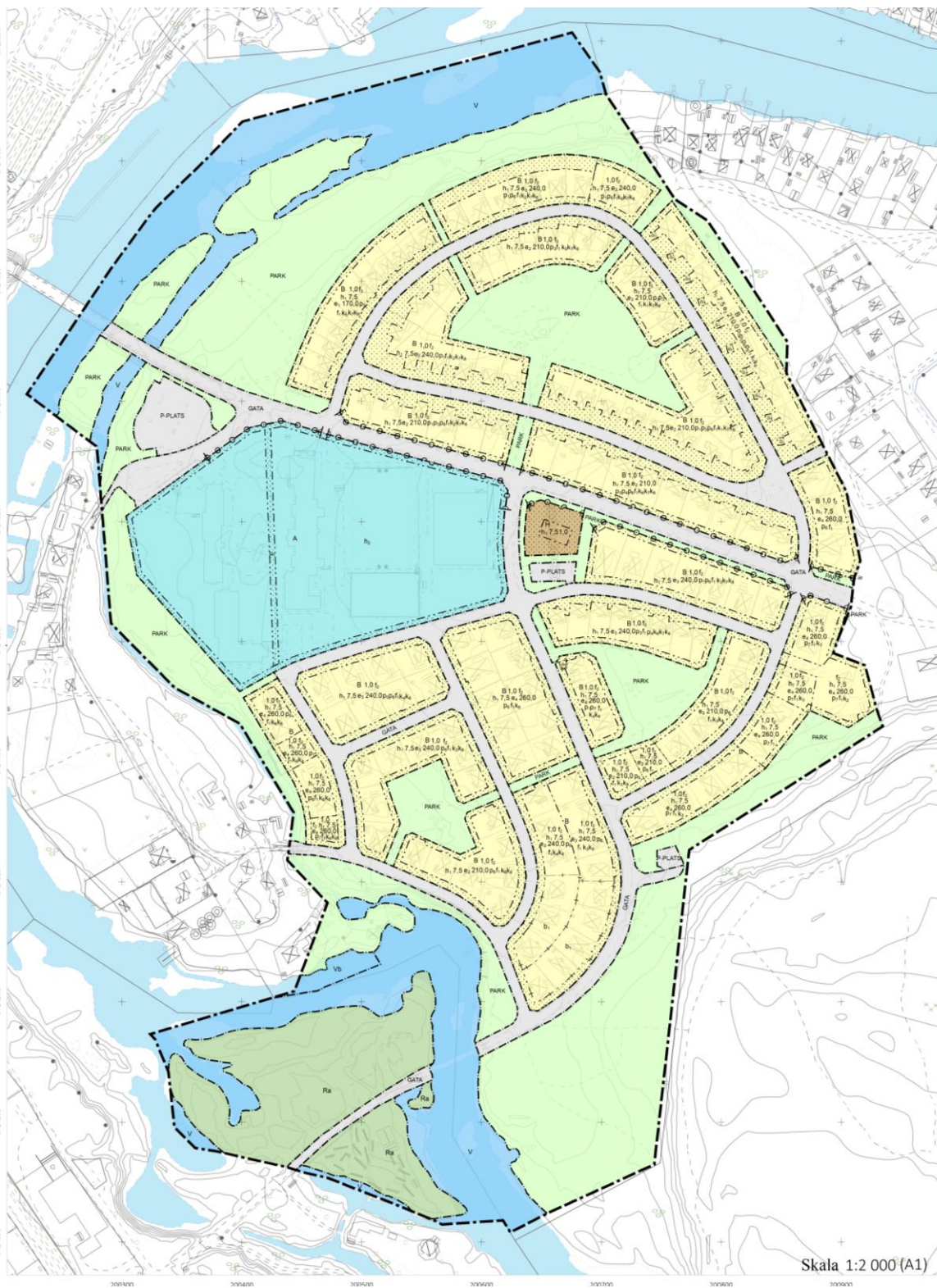
4 Digitalisering

Enligt Boverket kan digitalisering av detaljplaner göras på två olika sätt. Antingen så gör man en exakt digital avbildning av pappersplanen eller så tolkar man planbestämmelser och gränser till dagens lagstiftning. Det går även att blanda sätten att digitalisera. Det digitaliserade materialet ersätter inte originalplanen utan blir endast en tolkning av gällande plan.

Gällande detaljplan har utdaterade bestämmelser som kan vara svåra att tolka till aktuell lagstiftning. Därför har en digitalisering valts att göras som tillåter en uppdatering av bestämmelser till ny lagstiftning, se figur 11. En del användningsbestämmelser som finns med i originalplanen har ingen motsvarighet i dagens lagstiftning, därför översätts dessa rakt av.

De delar som inte ändrats har tolkats utifrån den ursprungliga planen från 1961. Bestämmelser i originalplanen som inte kunnat tolkas till dagens lagstiftning har digitaliserats med sitt ursprungliga ändamål. Då flertalet lagar har förändrats sedan byggnadsplanen antogs har flera tolkningar varit nödvändiga för att underlätta bygglovsprocessen.

Eftersom det är mer än 60 år sedan gällande byggnadsplan togs fram, har strandlinjen förändrats en del, se skillnad i figur 11 där man ser nuvarande strandlinje i underliggande grundkarta. Enligt Boverket ska strandlinjer inte tolkas om efter dagens strandlinjer, utan ska digitaliseras så som de ser ut i originalplanen. Det är svårt att få säkra gränser då, eftersom den gamla plankartan har georefererats och strandlinjen har ritats av ovanpå bilden.



Figur 11: Digitaliserad plankarta, se bilaga A för hela plankartan

De digitaliserade bestämmelserna ersätter inte originalhandlingen vid beslut men kan vara en vägledning i till exempel bygglovsprocessen.

Dessa bestämmelser har inte några motsvarade bestämmelser i dagens lagstiftning och har därför inte tolkats utan har översatts rakt av från originalplanen:

- Användningsbestämmelsen 1 § mom. 1.a) *A betecknat område får endast användas för allmänt ändamål.* Bestämmelsen har översatts till bestämmelse A - Användningen är angiven som Allmänt ändamål. Bestämmelsen har inte tolkats då motsvarighet saknas i dagens lagstiftning.

Boverkets förklaring av den äldre användningen:

Område för allmänt ändamål utgör i stadsplan beteckningen för kvartersmark som är avsedd att användas för allmänna byggnader. Med allmän byggnad menas enligt praxis byggnad avsedd att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun eller menighet att tillgodose. Som exempel på allmän byggnad tillhörande kommun eller menighet kan nämnas förvaltningsbyggnader, rådhus och brandstation samt tingshus, sjukhus och skola.

- Användningsbestämmelsen 1 § mom. 2.a) *Ra betecknat område får endast användas som fritidsområde.* Bestämmelsen har översatts till bestämmelse Ra - Användningen är angiven som Fritidsområde. Bestämmelsen har inte tolkats då motsvarighet saknas i dagens lagstiftning.

Boverkets förklaring av den äldre användningen:

Bestämmelsen bör anses innebära förbud mot användning av marken eller åtgärder beträffande området, som kunna äventyra det angivna syftemålet, t.ex. avverkning av ett skogsbestånd eller bebyggelse av visst slag. Bestämmelsen torde däremot få anses innefatta rätten att utföra sådan bebyggelse som direkt tjänar fritidsändamålet, t.ex. ungdomsgård eller annat klubbhus för ett sport- eller strövområde, gemensamhetsanläggning av något slag vid en campingplats eller ett friluftsbad."

- Användningsbestämmelsen 1 § mom. 2. b) *V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för broar.* Bestämmelsen har översatts till V - Användningen är angiven som Vattenområde, får överbyggas med bro. Bestämmelsen har inte tolkats då motsvarande bestämmelse (W) i dagens lagstiftning inte har samma ändamål.

- Användningsbestämmelsen 1 § mom. 2. b) *Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus eller dylikt.* Bestämmelsen har översatts till Vb - Användningen är angiven som Vattenområde, får överbyggas med mindre bryggor båthus e.d. Bestämmelsen har inte tolkats då motsvarighet saknas i dagens lagstiftning.

Dessa bestämmelser har tolkats från originalplanen och ersatts med motsvarande bestämmelser från dagens lagstiftning:

- Användningsbestämmelse för allmän plats *Vägmark* har ersatts med GATA eftersom användningen är avsedd för trafik inom en ort och trafik som har sitt mål vid gatan.
- Användningsbestämmelse för allmän plats *Park eller Plantering* har ersatts med PARK eftersom den bestämmelsen har samma motsvarighet som tidigare ändamål.
- Användningsbestämmelse 1 § mom. 1.b) *B betecknat området får användas endast för bostadsändamål* har ersatts med motsvarande användning B – Bostäder.
- Användningsbestämmelsen 1 § mom. 1.c) *H betecknat område får endast användas för handelsändamål* har ersatts med motsvarande bestämmelse H – Detaljhandel då ändamålet tolkas ha samma betydelse.
- Bestämmelse P – Parkeringsplats, som ligger på den allmänna platsmarken *Vägmark*, har ersatts med motsvarande bestämmelse som är P-PLATS – Parkering.
- Bestämmelse 2 § *Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas* har ersatts med nuvarande bestämmelse Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk. Prickmarken har behållits för att förhindra att marken bebyggs för nära allmän plats. Eftersom prickmarken har ändrats på en del ställen finns bestämmelsen även med under *Nya regleringar*. Där visas också ett förtydligande var prickmarken inte har förändrats, se figur 6-9.
- Bestämmelse 3 § *u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar* har ersatts med nuvarande bestämmelse u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Bestämmelse 4 § mom. 1. *Sk betecknat område endast får bebyggas med kedjehus* har ersatts med bestämmelse f₃ – Endast kedjehus.

- Bestämmelse 4 § mom. 2. *F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående, dock må garage- och uthusbyggnad, om sådant uppförs, sammanbyggas med huvudbyggnad. Garage- och uthusbyggnad må uppföras i tomtplatsgräns där byggnadsnämnden efter grannes hörande så prövar lämplighet.* Denna bestämmelse har ersatts med bestämmelse f₂ – Endast friliggande villor. Bestämmelsen ändras också till dessa bestämmelser som ligger under *Nya regleringar* med tillhörande motiv:
 - p₆ - Nyttillkommande huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från angränsade bostadsfastighet. Gäller ej sammanbyggda garage.
 - p₇- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från angränsande bostadsfastighet.
 - Textbestämmelse för placering: Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns inom användningsområden betecknat med B (Bostäder).
- Bestämmelse 4 § mom. 3. *a betecknat bostadsområde skall byggnad uppföras utan källare* har ersatts med bestämmelse b₁ – Källare får inte finnas.
- Bestämmelse 5 § mom. 1. *F betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 800m²* har ersatts med textbestämmelse för utnyttjandegrad: Fastigheter får inte vara mindre än 800 m² inom användningsområden med bestämmelse f₂.
- Bestämmelse 5 § mom. 1. *Sk betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 420m²* har ersatts med textbestämmelse för utnyttjandegrad: Fastigheter får inte vara mindre än 420 m² inom användningsområden med bestämmelse f₃.
- Bestämmelse 6 § mom. 1. *tomtplats som omfattar F betecknat område får endast en huvudbyggnad och en garage- och uthusbyggnad uppföras* har ersatts med textbestämmelse för placering: För användningsområden med bestämmelse f₂ får endast en huvudbyggnad samt en garage- och uthusbyggnad uppföras per fastighet.

- Bestämmelse 6 § mom. 2. och mom. 3. *tomtplats som omfattar F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 130m² samt garage- och uthusbyggnad icke större areal än 30m² och tomtplats som omfattar Sk betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 100m² samt garage- och uthusbyggnad icke större areal än 30m.²* Dessa två bestämmelser har ersatts med dagens motsvarade bestämmelse för byggnadsarea samt en textbestämmelse om att komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnad. Byggnadsarean har ökats och gäller nu för huvudbyggnad och komplementbyggnad tillsammans därför ligger dessa bestämmelser under *Nya regleringar*.
- Bestämmelse 7 § *I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning* har ersatts med bestämmelse 1,0 - Högsta antal våningar är angivet som angivet värde. Definitionen av vad en våning innebär är oförändrad. Bestämmelsen behålls för att säkerställa att två våningar inte kan uppföras i området.
- Bestämmelse 8 § mom. 1. *I betecknat område får byggnad icke uppföras till större än 5,2 meter* har ersatts med bestämmelse h₁ 7,5 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. För att höjden på befintliga hus inte ska bli planstridiga har 7,5 meter nockhöjd satts.
- Bestämmelse 8 § mom. 2. *siffran i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger* har ersatts med h₂ – Högsta byggnadshöjd är 11 meter.
- Bestämmelse 9 § *I gräns för byggnadsmark eller annan områdesgräns som betecknas med streckprickad med tvärstreckad försedd linje, skall med hänsyn till trafiksäkerheten, fastigheten förses med stängsel vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot väg eller allmän plats* har ersatts med bestämmelsen Utfartsförbud. En liten del av utfartsförbudet tas bort därför finns bestämmelsen även med under *Nya regleringar*.

5 Genomförandefrågor

5.1 Ekonomiska frågor

5.1.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Framtagande av detaljplanen bekostas av Älvkarleby kommun.

5.1.2 PLANAVGIFT

Planavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglov. Detta gäller för utökande av bruttoarea och öppenarea.

5.1.3 DRIFT ALLMÄN PLATS

Huvudmannskapet ändras inte vid planändringen och har fortsättningsvis enskilt huvudmannskap.

5.1.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Gästrike Vatten är huvudman för vatten och avlopp.

5.1.5 AVFALLSHANTERING

Gästrike Återvinnare är huvudman för avfallshantering.

5.2 Organisatoriska frågor

5.2.1 TIDPLAN

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och väntas vinna laga kraft under 2023. Den preliminära tidplanen är som följer:

Samråd höst 2022

Granskning vår 2023

Antagande sommar 2023

5.3 Kulturvärden

Ändringen av detaljplanen ska bevara de karaktärsskapande kulturvärdena i området genom varsamhets-, utformnings- och placeringsbestämmelser.

6 Planeringsunderlag

Här följer en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

6.1 Kommunala

6.1.1 DETALJPLAN

Planförslaget är en digitalisering och ändring av del av gällande detaljplan från år 1961. Se avsnitt 7.1.1 *Detaljplan*.

6.1.2 GRUNDKARTA

Älvkarlebys grundkarta använder referenssystemet SWEREF 99 16.30 och höjdsystemet RH2000. Gäller endast för ändringar.

6.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Älvkarleby kommuns Översiktsplan vann laga kraft 2020-06-01 (Älvkarleby kommun, 2020).

6.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MB (1998:808)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats parallellt med upprättandet av planhandlingarna. Se separat dokument.

7 Planeringsförutsättningar

7.1 Kommunala

7.1.1 DETALJPLAN

Aktuellt planförslag är en detaljplaneändring och digitalisering av gällande byggnadsplan *Rotskär* som vann laga kraft 1961, se figur 12.

Aktbeteckning: 03-ÄLV-1540.



Figur 12: Utsnitt av den gamla byggnadsplanen

7.1.2 PLANBESKED

Det finns inget planbesked eftersom planuppdraget har getts av samhällsbyggnadsnämnden.

7.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen pekas Rotskär ut som grön länk och beskriver att befintliga grönområden ska bevaras och utvecklas. Likaså är det viktigt att bevara befintliga kulturmiljöer. Översiktsplanen understryker även att planläggning som omfattas av kulturhistorisk värdefull bebyggelse bör omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planförslaget bedöms vara i enhetligt med gällande Översiktsplan.

Översiktsplanen pekar ut Rotskärsskolan som en röd punkt för utveckling/utbyggnad av skola. Planområdet är gulmarkerat för gles blandad bebyggelse. Dessutom löper en röd och ljusröd linje för *Prioriterad utbyggnad av lokal GC-väg* och *Utbyggnad av lokal GC-väg* längs Brovägen.



Figur 13: Kartsnitt från översiktsplanen över planområdet

7.2 Riksintressen

7.2.1 YRKESFISKE

Vattenområdet runt Rotskär berörs av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kapitlet 5 § miljöbalken (MB). Områden som är av riksintresse för yrkesfisket ska skyddas mot åtgärder som försvårar näringens bedrivande. Fiskenäringens verksamhet är en viktig förutsättning för levande kustsamhällen och för att skapa regional utveckling i Sverige.

7.2.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet omfattas av Riksidntresse för rörligt friluftsliv. Riksdagen har, i miljöbalkens fjärde kapitel, pekat ut ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksidntresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får inte medföra att områdenas natur- och kulturvärden skadas påtagligt.

Förbudet mot påtaglig skada gäller dock inte om åtgärden avser utveckling av befintliga tätorter.

7.3 Miljö kvalitetsnormer

7.3.1 LUFT

Miljö kvalitetsnorm för luft ska eftersträva att säkra luftkvaliteten i landet. Miljö kvalitetsnormer finns för partiklar (PM10), kvävedioxid, kväveoxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen, arsenik, kadmium, nickel, marknära ozon och bens(a)pyren) med gränsvärden från krav EU-direktiv.

Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbunds luftföroreningskarta från år 2020 har Älvkarleby kommun god luftkvalitet. Högre värden finns längs E4an.

7.3.2 VATTEN

Miljö kvalitetsnorm för vatten ska säkerställa kvalitetskrav för yt- och grundvatten. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god status. Vid planering för användning av mark och vatten ska kommunen se till att normerna följs.

7.3.3 BULLER

Miljö kvalitetsnorm för buller ska eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. En svensk förordning om omgivningsbuller infördes 2004 (SFS 2004:675). Förordningen säger bland annat att kommuner med mer än 100 000 invånare ska kartlägga omgivningsbuller och ta fram strategiska bullerkartor inom kommunen vart femte år. Kommuner med mindre än 100 000 invånare ska arbeta med att begränsa buller.

7.4 Miljö

Inom planområdet består grönområdena till större del av blandskog, dessutom finns en del lövskog i södra delen av området. I övrigt förekommer klippta gräsytor med busk- och trädinslag. Längs gatan öster om idrottshallen, på fastigheten Rotskär 2:1, finns det flera träd placerade i rad, se figur 14. Träden närmast gatan, längs Rotskärsvägen och Brovägen, ingår enligt Länsstyrelsen i en allé. Alléer omfattas av biotopskydd då träden har stor betydelse för flera växt- och djurarter.



Figur 14: Träden som ingår i allén är placerade närmast gatan.

7.4.1 STRANDSKYDD

Gällande detaljplan vann laga kraft år 1961 och strandskydd har aldrig införts i planområdet. Vid ändring av plan inträder inte strandskyddet på nytt enligt MB 7 kap. 18 g §. Strandskydd inträder när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny plan, lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10 a §.

7.4.2 DAGVATTEN

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten.

7.5 Hälsa och säkerhet

7.5.1 RISK FÖR SKRED

I södra delen samt en liten del av några fastigheter i norra delen av planområdet finns förutsättningar för skred i strandnära läge. Grundlagret i dessa delar består av svämsediment, sand och postglacial sand.



Figur 15: Urklipp från webbkarta på lagret Förutsättningar för skred i strandnära läge

7.6 Kulturmiljö

Älvkarleby kommun bedömer att Rotskär har en bebyggelsekaraktär som är av värde att bevara. Området har utformats med en särskild enhetlighet längs gatorna som gör att det skapas en stark karaktär.

Norra delen av Rotskär:

Under 1950-70-talet var det mycket vanligt med gruppbyggda småhus med sadeltak som uppfördes med träpanel i gavelspetsarna som bröts av med träfasad i annan kulör eller ett annat fasadmateriäl. Taken kläddes vanligtvis i betongpannor med mörkare kulörer. Variation av småhusen skapades genom olika fasadkulörer. Fönstersättningen är vanligen tre fönster mot gatan, ett större och två mindre utan spröjs. Denna byggnadskaraktär syns tydligt längs Fiskarvägen och Båtvägen se figur 16 - 18.



Figur 16: Fiskarvägen, Rotskär



Figur 17: Båtvägen, Rotskär



Figur 18: Båtvägen, Rotskär

I norra delen av Rotskär finns även enplansvillor med långsidan mot gatan. Husens gavelspetsar är ursprungligen klädda i träpanel i olika kulörer och takmaterial av röda betongpannor. Särskilt karaktäristiskt är garagen på framsidan som är snedställda. Garagen har liknande fasad som huvudbyggnad, se figur 19. Då befintliga ledningar kan förekommer under dessa garage kan nya ledningar kopplas på fastigheten med en ny dragning. De ledningar som ligger under garagen kan då ligga kvar i marken utan att de används. På det sättet behöver garagen inte påverkas av att ledningarna i framtiden kommer behöva bytas ut. Därför rekommenderas garagen att behålla sin aktuella placering för att bevara karaktären från gatuperspektiv.



Figur 19: Fiskarvägen, Rotskär

Enplansvillor med långsidan mot gatan, klädda i träfasad, förekommer också på Båtvägen och Forsvägen, se figur 20 och 21. Kortsidorna är klädda i tegel, med trä i gavelspetsarna. Takens material är av mörka betongpannor. Det är fyra fönster mot gatan, ursprungligen ett mindre och ett större fönster utan spröjs på vardera sida av entrén.



Figur 20: Forsvägen, Rotskär



Figur 21: Båtvägen, Rotskär

Kedjehus i norra delen är utformade med en annan typ av karaktär. Enplanshus med långsidan mot gatan i träfasad med flacka pulpettak, klädda med plåt eller papp. Det är 3 fönster mot gatan, två på ena sidan av entrén där ett fönster är större och ett är mindre samt ett mindre fönster på andra sidan av entrén. I figur 22 och 23 visas dessa kedjehus. Dessa karaktärsdrag var också vanligt förekommande under 1960-talets arkitektur.



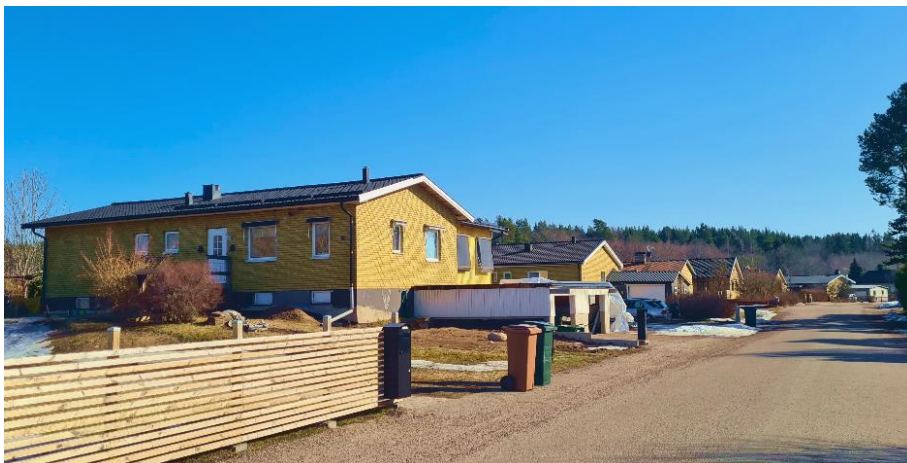
Figur 22:Fiskarvägen, Rotskär



Figur 23:Fiskarvägen, Rotskär

Södra delen av Rotskär:

Kvartersenlighet finns även på Forsvägen, Rotskärsvägen och Trålvägen med enplansvillor och sadeltak, se figur 24 och 25. Däremot liknar dessa hus mer 1950-talets arkitektur, då villor ofta kläddes i röd eller gul tegelfasad.



Figur 24: Trålvägen, Rotskär



Figur 25: Forsvägen, Rotskär

För att tydliggöra bebyggelsens ursprungliga karaktärsdrag i de olika kvarteren i Rotskär har dessa illustrerats i nedanstående bild. I planförslaget regleras varsamhets-, utfomnings- och placeringsbestämmelser som anpassats för att karaktärsdrag inte ska förvanskas.

Karaktärsdrag:



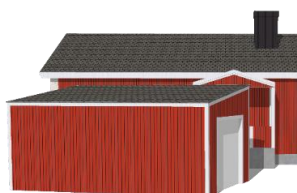
Stående ytterpanel i trä längs långsidorna och tegel längs kortsidorna med gavelspetsar i trä. Träfasaderna kommer i varierande kulörer som blå, röd, gul, vit eller brun. Sadeltaken är klädda i svarta eller röda betongpannor.



Gavelspetsar med stående ytterpanel av trä och väggarnas fasad är klädda i tegel eller annat material i brytande färg. Sadeltaken är klädda i svarta eller röda betongpannor.



Kedjehus med ytterpanel i trä och eller tegel med flacka pulpettak i plåt eller papp med mörk kulör. Sammanbyggda garage i liknande färg som huvudbyggnad.



Snedställda garage med pulpettak/sadeltak. Kulörer på tak och fasad i liknande färg som huvudbyggnad.



Sammanbyggda garage med platt tak/pulpettak/flacka sadeltak och träpanel med liknade färg som huvudbyggnad.



Röd tegelfasad eller gul tegelfasad

7.7 Fysisk miljö

I dagsläget är det 172 bostadsfastigheter inom planområdet. Bostäderna är främst fristående villor samt en del kedjehus. Bostadshusen och garagen är utformade och placerade på samma sätt områdesvis längs en del av gatorna, det gör att det ser väldigt homogent ut i stadsdelen från ett gatuperspektiv. Inom planområdet finns även en skola, Rotskärsskolan, med tillhörande idrottshall.

7.8 Trafik

Brovägen är den bilväg som kopplar samman ön med fastlandet. Vid bron finns även anknytningar till gång- och cykelvägar. Det finns dessutom en gång- och cykelväg från Gävlevägen som löper fram till Rotskärsvägen med en bro över vattnet. Inne i planområdet är hastighetsbegränsningen 30km/h.

8 Konsekvenser

8.1 Fastigheter och rättigheter

Då nästan alla fastigheter överskrider byggnadsarean på $130 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2$ respektive $100 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2$ har byggrätterna utökats till 170 m^2 , 210 m^2 , 240 m^2 samt 260 m^2 . Då samtliga fastigheter har olika byggnadsareor har den mest lämpliga storleken på de utökade byggrätterna bedömts utifrån varje enskilt användningsområde. Lämpligheten har bedömts utifrån om det påverkar den enhetlighet som byggnadskaraktären har utifrån gatuperspektiv samt för att byggnadskaraktären inte ska förvanskas mer än vad som redan gjorts. Solljus och skuggning har även vägts in i lämplighetsbedömningen. Den ändrade byggnadsarean är till för att minska antalet planstridigheter. Fastigheter som överskrider de ändrade byggnadsareor kommer fortsatt vara planstridiga för att förhindra att byggnadsarean överskrids ytterligare.

Det kan finnas befintliga VA-ledningar under garagen på Fiskarvägen. Om VA-ledningarna måste bytas ut i framtiden kan ledningarna kopplas på fastigheterna med en ny dragning som inte påverkar befintliga garage. De ledningar som ligger under garagen kan då ligga kvar i marken utan att de används. På det sättet behöver befintliga garage inte rivas när ledningarna byts ut. Om garagen i framtiden skulle rivas och det är möjligt att i samband med detta ta bort ledningarna ska detta göras.

8.2 Natur

8.2.1 GRÖNOMRÅDE

Ändringen av detaljplanen kommer bevara befintliga grönområden.

8.2.2 LANDSKAPSBILD

Ändringen av detaljplanen bedöms bevara landskapsbilden.

8.3 Miljö

8.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En *Undersökning om betydande miljöpåverkan* har tagits fram parallellt med planbeskrivningen för att klargöra vilka konsekvenser planförslaget kommer att ha på miljön. Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken inte behöver upprättas. Se separat dokument.

8.4 Hälsa och säkerhet

8.4.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Genom användning av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg har trafikmängden som kan tänkas medföra buller för bostadsbebyggelsen i Rotskär tagits fram. Enligt verktyget kan 1048 bilar/dygn passera gatorna i området baserat på trafiken från hushåll, skola och idrottsanläggning.

Boverket har tagit fram en broschyr för hur vägbuller kan beräknas baserat på trafikmängd, hastighet och avstånd från väg till mottagare. Enligt denna ska vägar bullra 53 dBA, 10 meter från vägens mitt, om det passerar 1000 fordon per dygn med en hastighet på 40km/h.

Hastigheten i befintligt bostadsområde är 30km/h vilket innebär att bullernivån, 10 meter från gatornas mitt, bör vara ännu lägre än 53 dBA.

Gränsvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för trafik är 55 dBA vid bostadsfasad.

8.4.2 RISK FÖR SKRED

Då det i södra delen av bostadsområdena finns förutsättningar för skred i strandnära läge har pricksmarken på 6-12 meter behållits i dessa delar för att inte möjliggöra byggnation där det i nuvarande plan inte är möjligt att bebygga marken. Genom detta bedöms inte ändringen av planen medföra en risk för skred.

8.5 Riksintresse

8.5.1 YRKESFISKE

Delar av planområdet är inom riksintresse för yrkesfiske. Vattenområdet i planförslaget förblir detsamma. Därför görs bedömningen att yrkesfisket inte kommer påverkas negativt av planförslaget.

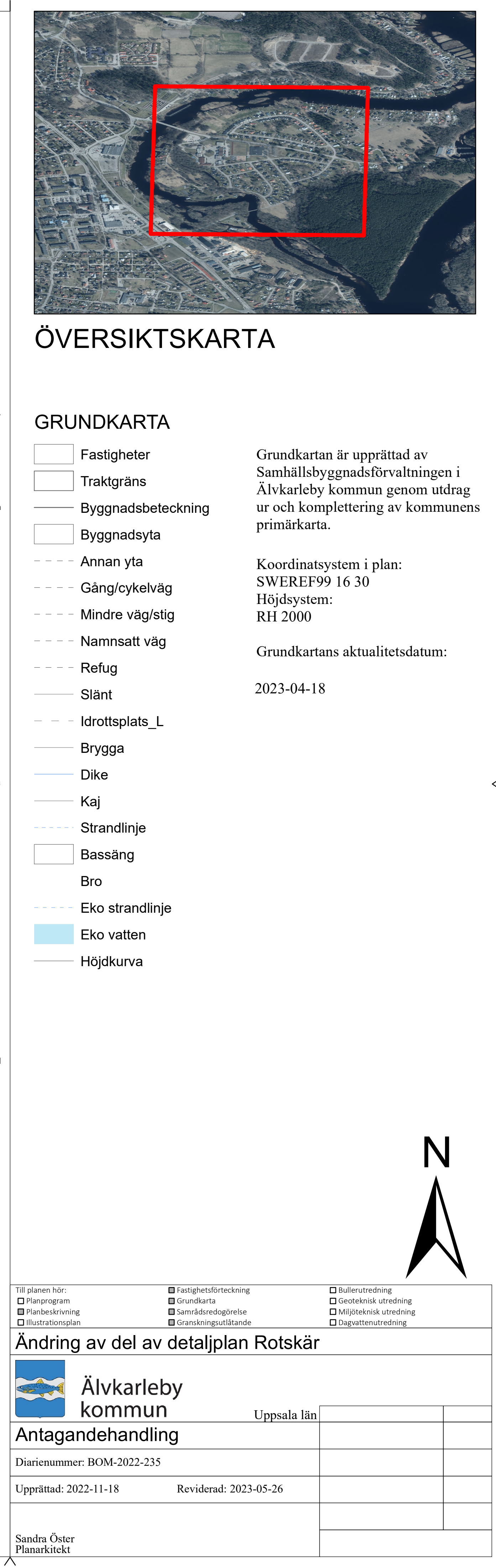
8.5.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Riksintresset bedöms inte påverkas av ändringen av planen då området redan är bebyggt. Ändringen har dessutom en positiv inverkan på riksintresset då kulturvärden skyddas.

9 BILAGOR

Bilaga A – Digitaliserad plankarta

DIGITALISERAD PLANKARTA MED ÄNDRINGAR

[illegible]

ÖVERSIKTSKARTA

GRUNDKARTA	
 Fastigheter	Grundkartan är upprättad av
 Traktgräns	Samhällsbyggnadsförvaltningen i
 Byggnadsbeteckning	Älvkarleby kommun genom utdrag
 Byggnadsyta	ur och komplettering av kommunens
 Annan yta	primärkarta.
 Gång/cykelväg	Koordinatsystem i plan:
 Mindre väg/stig	SWEREF99 16 30
 Namnsatt väg	Höjdsystem:
 Refug	RH 2000
 Slänt	Grundkartans aktualitetsdatum:
	2023-04-18

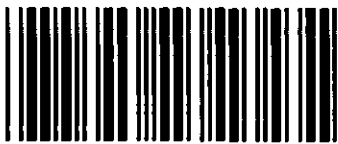
Grundkartan är upprättad av
Samhällsbyggnadsförvaltningen i
Älvkarleby kommun genom utdrag
ur och komplettering av kommunens
primärkarta.

Koordinatsystem i plan:
SWEREF99 16 30
Höjdsystem:
RH 2000

Grundkartans aktualitetsdatum:

2023-04-18

<



Akt nr:
03-ÄLV-1540

AU\$03-\$ELV-1540

D.-Nr

HANDLINGAR

angående å Rotskär,
byggnadsplan för Harnäs brukshemman
1¹⁰⁸ och del av Harnäs brukshemman 1'

i Älvkarleby socken, Älvkarleby kommun,
Uppsala län;

upprättade år 1960.

N: 1540

Älvkarleby s:n

Akten består av 1 band handlingar
innehållande 9 skrivna sidor jämte
1 karta (plan) Ps

LÄNSSTYRELSEN
I
UPPSALA LÄN
- - -
Landskansliet
- - -

Avskrift

Inkom till
överlantmätaren i
Uppsala län

den 4 MRS 1961

Dnr. 84

Resolution.

Kommunalfullmäktige i Älvkarleby kommun hava den 3 februari 1961 antagit ett av Orrje & Co AB, Stockholm, i augusti 1960 upprättat och i november 1960 reviderat förslag till byggnadsplan, innehållande jämväl byggnadsplanebestämmelser och beskrivning, för del av Rotskär, omfattande fastigheten Rotskärskärsholmen 1¹ m.fl. samt del av fastigheten Harnäs Bruks hemman 1¹ i kommunen. Vid antagandet har ett å byggnadsplanekartan med röd begränsningslinje angivet område undantagits.

Den antagna planen har därefter underställts länsstyrelsens prövning.

Yttranden i ärendet hava avgivits av länsarkitekten, överlantmätaren, distriktsingenjören för vatten och avlopp samt vägförvaltningen i länet.

Länsstyrelsen finner skäligt att, jämlikt 108 § byggnadslagen, fastställa planen i den utsträckning den blivit antagen.

Till följd av vad i 150 § tredje stycket byggnadslagen är stadgat må klagan över länsstyrelsens beslut föras allenast av sakägare, som i ärendet framställt yrkande, vilket helt eller delvis lämnats utan bifall. Talan fullföljes hos Kungl. Maj:t genom besvär, vilka, för att bli prövade skola hava inkommit till Kungl. Kommunikationsdepartementet inom tre veckor härefter.

Uppsala slott i landskansliet den 28 mars 1961.

Olov Rylander

Nils Söderberg

Bestyrkes, på tjänstens vägnar:

E. Narsen

överlantmätaren.

1540.

IIIG2-2-61

LÄNSSTYRELSEN

I
UPPSALA LÄN
—
LANDSKANSLIET
—

Avskrift

BYGGNADSPLANBESTÄMMELSER
tillhörande förslag till byggnadsplan för ROTSKÄR,
fastigheten Rotskärsholmen 1:1 m.fl. samt del av
fastigheten Harnäs brukshemman 1:1, Älvkarleby kom-
mun, Uppsala län.

§ 1.

BYGGNADSPLANEGRÄDENS ANVÄNDNING

Hom. 1. Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för all-
mänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bo-
stadsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för han-
delsändamål.

Hom. 2. Specialområden

- a) Med Pa betecknat område får användas endast som fri-
tidsområde.
- b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som
icke får utfyllas eller överbryggas i annan mån än
som erfordras för broar.
- c) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som
icke får utfyllas eller överbryggas i annan mån än
som erfordras för mindre brygger, båthus eller dylikt.

§ 2.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDN. EGAR

Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som
hindra frambärande eller underhåll av underjordiska allmänna
ledningar.

§ 4.

BYGGNADSSÄTT

- Mon. 1. Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.
- Mon. 2. Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående, dock må garage- och uthusbyggnad, om sådan uppförs, sammanbyggas med huvudbyggnad. Garage- och uthusbyggnad må uppföras i tomtplatsgräns där byggnadsnämnden efter grannes hörande så prövar lämpligt.
- Mon. 3. Å med a betecknat bostadsområde skall byggnad uppföras utan källare.

§ 5.

TOMTPLATS STORLEK

- Mon. 1. Å med F betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 900 m².
- Mon. 2. Å med Sk betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 420 m².

§ 6.

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS

- Mon. 1. Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och en garage- och uthusbyggnad uppföras.
- Mon. 2. Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 130 m² samt garage- och uthusbyggnad icke större areal än 30 m².
- Mon. 3. Å tomtplats som omfattar med Sk betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 100 m² samt garage- och uthusbyggnad icke större areal än 30 m².

§ 7.

VÄNINGSANTAL

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

§ 8.

BYGGNADSHÖJD

Mom. 1. Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 5,2 meter.

Mom. 2. Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver.

§ 9.

ANORDNANDE AV STÄNGSEL I VISST FALL

I gräns för byggnadsmark eller annan områdegräns som betecknats med streckprickad med tvärestreck försedd linje, skall med hänsyn till trafiksäkerheten, fastighetens förses med stängsel vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot väg eller allmän plats.

Stockholm den 10 augusti 1960

ORREJE & CO AB

Göran Lekblad
Arkitekt SAR

Reviderat den 9 och 26 november 1960

Göran Lekblad

Bestyrkes; på tjänstens vägnar:

M. J. Carlsson

Orrje & Co

LÄNSSTYRELSEN

I

UPPSALA LÄN

LANDSKANSLIET

Tillhör Älvkarleby kommunalfullmäktiges

beslut den 3 februari 1961, § 104.

R. Gilljam
Kommunikör

Inkom till
överlantmätaren i
Uppsala län

den 23 AUG 1961

Till Dnr 84

Avskrift

BESKRIVNING

tillhörande förslag till byggnadsplan för ROTSKÄRE fastigheten
Rotskärsholmen 1¹ m.fl. samt del av fastigheten Harnäs brukshemman
1¹, Älvkarleby kommun, Uppsala län.

OMRÅDETS LÄGE

Det aktuella planområdet är beläget på västra sidan av Ön Rot-
skär i Dalälven, c:a 1,5 km från Älvens utlopp i Gävlebukten. Om-
rådet, vars landområde omfattar c:a 43 ha, begränsas i norr, söder
och väster av Bodaån och sträcker sig från ån i väster c:a 750 m
österut. I söder har Ön nu broförbindelse med Skutskärs samhälle
vars centrala del ligger c:a 600 m väster om planområdets tyngdpunkt.

TOPOGRAFI OCH MARKESKAPPHET

Marken utgöres till största delen av skogs- och åkermark med
åkermarken koncentrerad till områdets västra del. Terrängen är täm-
ligen plan. Skogsmarken är bevuxen med ett äldre bestånd barrträd
som delvis varit utsatt för stormfällning. Vid stranden och i en del
mindre raviner förekommer lövskog.

Ett mindre område i väster, Rotskärsholmen, dela av från området
i övrigt genom en tidvis vattenfylld ravin.

I samband med planförslaget upprättande har en preliminär
grundundersökning företagits. Denna har utförts med slagborr länge
vissa väg- och ledningssträckningar, varjämte spadborrsprover tagits
i en del punkter. Jordarts- och tjälfarlighetbestämningar har skett

för ett flertal jordprover tagna längs en del vägsträckningar. Inom skolområdet har särskild grundundersökning ägt rum i samband med projekteringen av skolbyggnaderna.

De utförda undersökningarna visa att marken huvudsakligen består av sand och mo med inslag av mjåla. Bärigheten torde vara ganska god.

BEHOVET AV PLANLÄGGNING

Planområdet är i generalplan föreslaget som rekreationsområde. Område för ny centralskola för kommunen har i samma generalplaneförslag förlagts väster om Bodcån, mellan ån och riksväg nr 13. Vid utredningsarbetet för den nu aktuella centralskolan, som skall tillgodose behovet av skollokaler för skolans mellan- och högstadium i första hand, men där plats även vid full utbyggnad skall finnas för bad- och idrottshus samt eventuella andra utbildningslokaler, har det visat sig att det tidigare reserverade området icke räcker till. Med hänsyn till att en skolanläggning av denna karaktär bör ligga ganska centralt och bör ha ett markområde med utbyggnadsmöjligheter har kommunens ansvariga myndigheter sett en förläggning av skolan till Rotskär, i kombination med en ny bro och en viss bostadsbebyggelse där, vara, det bästa alternativet. I samband med att skolfrågan här kan få sin lösning kan även en del av efterfrågan på mark för egna bostadsbebyggelse tillfredsställas.

FÖRESLAGEN MARKDISPOSITION

En Rotskärs förbindelse med Skutskärs samhälle och därmed med fastlandet föreslås i föreliggande planförslag ordnad dels genom en befintlig bro i området södra del och dels genom en ny bro i området nordvästra del i höjd med Kyrkalätten på Skutskärsidan.

För att bestämma ett lämpligt brolägg för denna nya förbindelse till Rotskär har undersökte flera alternativa förslag. Vid bedömningen av brons läge bör i detta fall utöver renodlade kommunikationspunkter särskild

hänseyn tagas till det för samhällets industri mycket viktiga råvattenintaget och de uppdrämningsönskemål som framkommit i samband med frågor om industriens vattenförsörjning. Byggnadskostnaderna är av ungefär samma storleksordning för de olika broalternativen.

Dessa utredningar har givit vid handen att ett brolägg enligt plankerten, nedströms det befintliga råvattenintaget är det lämpligaste.

Från den nya bron sträcker sig den föreslagna tillfartsleden, som givits en bredd av 14 m och är fri från tomtutsläpp, i västlig riktning genom planområdet för att sedan ansluta till den befintliga vägen mot småbåts- och flakehamnen invid Älvsjär. Skulle en fortsättning av vägen i framtiden bli aktuell föreligger där, enligt generalplanen, goda förutsättningar för ett brolägg över Dalälven, varigenom förbindelse skulle erhållas med Äminne och vägen längs norra kusten mot Brämsand och Rullsand med dess vackra strövmråden och badstränder. Från gamla bron har föreslagits en 12 m bred bostadsgata i nordlig riktning till områdets centrum där den ansluter till tillfartsleden från väster.

Med hänseyn till anöröjningen har inget vägreservat givits mindre bredd än 10 m.

Inom områden med friliggande bostadsbebyggelse räknas korttidsparkering i viss utsträckning kunna ske på vägmark. Övrig bilupptällning skall ske dels på parkeringsplats, t.ex. vid skolan och handelsområdet, och dels på byggnademark.

Längs Bodaån redovisats ett sammanhängande grönbälte som via gångetråk genom bostadskarteren står i förbindelse med övriga grönområden och lekplatser. Holmarna vid den befintliga bron avses nyttjas som fritidsområde med rätt till viss bebyggelse som direkt tjänar

fritidsändamålet.

Den föreslagna bebyggelsen utgöres av egnahem (villor och kedjehus), skola samt ett mindre handelscentrum.

De för boetadsbebyggelse utlagda områdena omfattar 8 redan bebyggda och 144 nya tomtplatser för villor samt 40 tomtplatser för kedjehus. Eller totalt 192 stycken.

Fullt utbyggt kommer området att rymma o: 650 invånare.

Villatomterna äro i allmänhet mellan 800 och 900 m² och tomtplatserna för kedjehus ha givits en areal på o: 450 m².

Med hänsyn till avloppets ordnande bör Rotakärsholmen samt södra delen av kvarteret närmast den befintliga bron bebyggas med hus utan källare.

För butikaändamål omfattar planförslaget o: 350 m² våningaryta.

Skolorrådet, som omfattar o: 46.000 m², har förlagts intill den föreslagna bron inom nordvästra delen av planområdet i nära kontakt med samhällets fastlandsdel.

VATTEN OCH AVLOPP

Beträffande vatten- och avloppesfrågorna ordnande för planområdet hänvisas till en till byggnadsplaneförslaget hörande PM (bilaga B) samt rörnätsplan (bilaga B:1).

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vid bedömandet av de ekonomiska förutsättningarna för planens genomförande enligt BS § 16 kan man konstatera att ur exploateringsekonomisk synpunkt, med hänsyn till topografi, grundens beskaffenhet samt planens markdisposition, är förhållandena i detta fall inom området helt normala.

Speciella i detta fall är dels det förhållandet att planområdet ligger på en ö och dels det synnerligen låga råmarkspriset.

Den tillkommande bron med tillfartsvägar beräknas kosta ungefär

1.000.000:-. Det kan anseas rimligt att 60 % av denna kostnad påföres planområdet (innan denna väg fått förbindelse över Dalälvens huvudfärra).

Extraordinära kostnader:

Andel i bro	600.000:-
Pumpverk	<u>45.000:-</u>
	645.000:-

utslaget per kvadratmeter (området öster om Bodaån) ger

$$\frac{645.000}{433.000} \text{ ungefär } 1:50/\text{m}^2.$$

Denna kostnad bör belasta råmarkspriset, 20 öre/ m^2 , så att detta blir $0:20 + 1:50 = 1:70/\text{m}^2$, vilket väl kan jämföras med priset för annan råmark på motsvarande avstånd från samhällets tyngdpunkt.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har kontakt tagits med kommunala och statliga myndigheter såsom: Kommunalnämnd (även markägare), byggnadsnämnd och stadsarkitekt, länsarkitekt, vägdirektör, distrikteingenjör samt med Skutskärverken.

Stockholm den 10 augusti 1960

ORRJE & CO AB

Oöran Lekblad
Arkitekt SAR

Reviderat den 9 och 26 november 1960

Oöran Lekblad

Bestyrkes; på tjänstens vägnar:

H. Jacobson