

Byggnadsnämndskontoret

ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande enligt
reglerna i 5 kap. 28 § plan-
och bygglagen tillämpas

PLANBESKRIVNING

fastigheterna ÖREGRUND 32:1 inom kvarteret
Delfinen i Öregrund
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 31 maj 2010
Antagen den 15 september 2010
Lagakraftvinnande den 13 oktober 2010



Fastigheten Öregrund 32:1 (Epokgården) från söder

5.107

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande över inkomna synpunkter

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

Planens syfte och huvuddrag

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan och bygglagens (PBL) 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelsens utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Syftet med en ny detaljplan för fastigheten Öregrund 32:1 är i första hand att anpassa planutformningen till befintliga förhållanden och möjliggöra mindre förändringar av befintlig bebyggelse. Viss komplettering till bebyggelsen kommer också att kunna medges.

Avvägning enligt miljöbalken

Kvarteret Delfinen ligger inom en del av tätorten Öregrund som är en kulturmiljö av riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset utgörs av den centrala stadskärnan som präglas av handel, fiske, tidig turism och en välbevarad småskalig trähusbebyggelse i huvudsak från 1800-talet.

Den nya detaljplan som nu föreslås medger endast små förändringar av befintlig bebyggelse. Planändringen bedöms vara förenlig med miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler och dess grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten.

Plandata

Läge och storlek



Det föreslagna planområdet omfattar fastigheten Öregrund 32:1 i norra delen av kvarteret Delfinen som ligger sydväst om korsningen Rådhusgatan - Långgatan i centrala Öregrund. Områdets areal är ca 920 kvadratmeter.

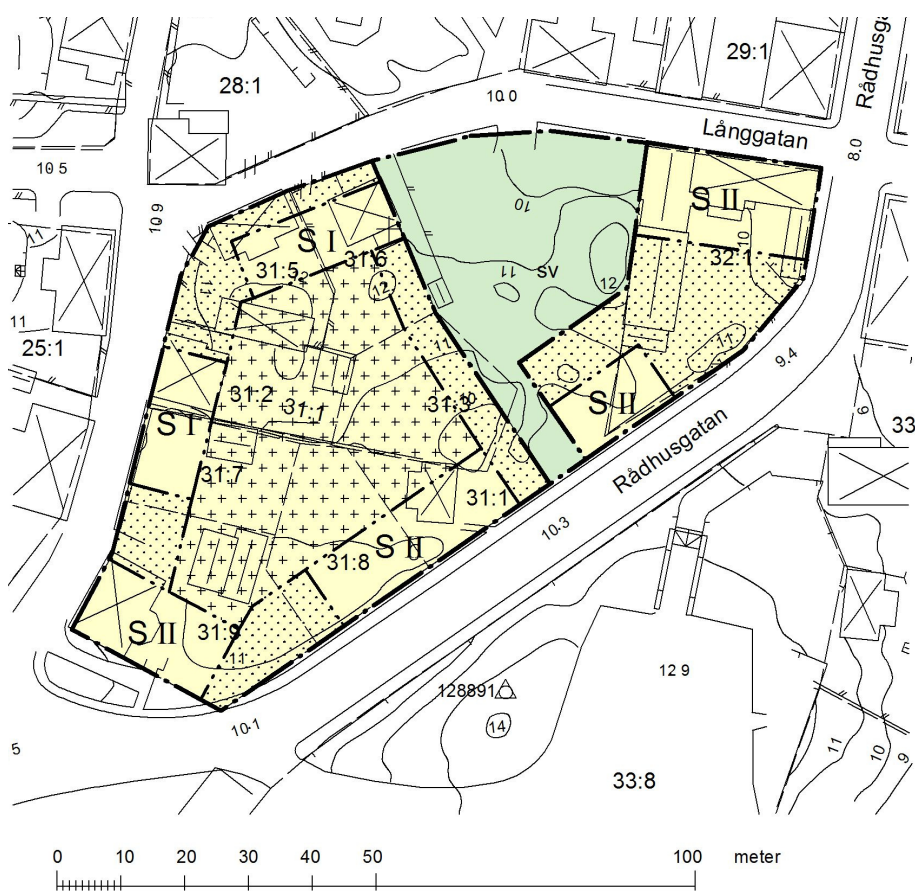
Bakgrund - befintliga förhållanden

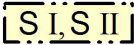



Översiktsplan

Av översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att området redan omfattas av detaljplan och att det ingår i en kulturmiljö av riksintresse. Den detaljplan som nu föreslås strider inte mot översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Kvarteret Delfinen omfattas sedan tidigare av en detaljplan som är fastställd den 13 juni 1941. Kartan nedan visar gällande detaljplan för hela kvarteret. Som synes stämmer byggrätterna dåligt överens med hur bebyggelsen är placerad i verkligheten. Den nya plan som nu upprättats omfattar dock bara fastigheten Öregrund 32:1 i kvarterets östra del eftersom förändringsåtgärder är aktuella där.



	Område för bostäder m.m. Sammanbyggda hus. En resp. två våningar
	Marken får inte bebyggas
	Marken får bebyggas endast med uthus, garage och liknande
	Park eller plantering

Tillåten markanvändning enligt hittills gällande detaljplan

Centralt i kvarteret skall det finnas ett parkområde. Fastigheten Öregrund 32:1 ligger inom ett område med kvartersmark som sträcker sig något

länge västerut än fastigheten. Bebyggelsen inom kvartersmarken får användas för bostäder, men enligt planbestämmelserna kan även lokaler för handel och hantverk samt samlingslokaler tillåtas. Byggnader får uppföras med två våningar och största tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter.

Beslut om ny detaljplan

Byggnadsnämnden har den 12 maj 2010 uppdragit åt byggnadsnämndskontoret att ändra detaljplanen för fastigheten Öregrund 32:1 för att möjliggöra ombyggnad och renovering av fastigheterna.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad utmed Långgatan och mindre byggnader i anslutning till fastighetens västra och östra gräns. Byggnadernas höjd varierar som en följd av nivåskillnaderna och bergiga partier inom och runt kvarteret. Huvudbyggnaden är uppförd i ett och ett halvt plan samt delvis en sockelvåning därutöver. I väster inrymmer bebyggelsen delvis två hela våningar och i övrigt en våning. Mot Rådhusgatan i öster finns endast envåningshus.

Byggnaderna används för vandrarhem och butiker samt förråd m.m.

Kulturmiljö

Som nämnts ovan är området av riksintresse för kulturmiljövården. Området tangerar också den centrala del av Öregrund som utgör fornlämning på grund av de rester från tidigare bebyggelse m m som kan finnas i marken. Detta innebär att samråd skall ske med länsstyrelsen och eventuella antikvariska undersökningar skall göras innan schaktningsarbeten påbörjas.

Markägoförhållanden

Fastigheten Öregrund 32:1 är privatägd.

Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Inom ramen för miljöbedömningen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Av förordningar till nämnda lagar framgår det att alla planer inte skall miljöbedömas och att det är kommunen som skall ta ställning i frågan.

Den åtgärd som medges i aktuellt planförslag förändrar inte bebyggelsemiljön eller påverkan på omgivningen i sådan omfattning att den kan anses medföra en betydande miljöpåverkan, varför något behov av närmare miljöbedömning inte bedöms föreligga. Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Ny detaljplan

Bebyggelse

Gårdsbyggnaden vid fastighetens västra gräns är i stort behov av underhållsåtgärder, främst med avseende på taket. I samband med planerade reparationer har fastighetsägaren framfört önskemål om att höja taket och ge utrymme för ytterligare gästrum. Detta är det huvudsakliga skälet till att en ny detaljplan upprättas.

I det nu aktuella planförslaget anges byggrätter som är anpassade till befintlig bebyggelse och som medger planerad påbyggnad. En komplettering av bebyggelsen mot Rådhusgatan har också bedömts vara möjlig. Fastighetens inre delar skall utgöra en obebyggd gård och i söder reserveras obebyggd mark för fastighetens in- och utfart. Där Rådhusgatan gör en krök anger planen att byggnader skall placeras några meter in från fastighetsgränsen för att säkra så goda siktförhållanden som möjligt vid utfarten.

Liksom i gällande detaljplan får byggnader uppföras med två våningar. Dock införs nu bestämmelsen att vind inte får inredas utöver detta våningsantal. Däremot medges att en suterrängvåning läggs till, viket skall ses som en anpassning till befintliga förhållanden.

Tillåten byggnadshöjd i meter är enligt gällande plan 7,6 meter. Byggnadshöjden beräknas från markens (eller den allmänna platsens) medelnivå invid byggnaden upp till totalhöjden vid takfoten. En sådan bestämmelse kan vara svår att tolka när marken sluttar kraftigt och när det finns takkupor och dylikt. Därför anges nu i stället att högsta tillåtna nockhöjd är 16,5 meter över nollplanet i Öregrund. Detta motsvarar nockhöjden för befintlig huvudbyggnad utmed Långgatan. Höjden har mätts upp med ledning av den höjd som kommunens primärkarta anger i korsningen Långgatan - Rådhusgatan (+ 8,0 meter). Den befintliga byggnadens höjd från trottoaren till nocken är 8,2 meter och lutningen från korsningens mittpunkt till trottoaren är ca 0,3 meter.

Fastigheten får enligt planförslaget användas för bostäder och centrumändamål (BC). Beteckningen C innefattar verksamhet som förknippas med

centralt belägen bebyggelse, t ex hotell, kontor, butiker och annan service. Genom beteckningen B tillåts även bostäder.

Bebyggelsens yttre utseende kommer att kunna ändras något genom den nya planen. Vid uppförande av nya byggnader eller förändring av byggnader anger planen att särskild hänsyn skall tas till omgivningen och dess kulturvärden (riksintresset). Detta kan bland annat innebära att befintlig gårdsbyggnad mot den allmänna platsmarken, ska behålla sin karaktär av gårdsbyggnad, underordnat huvudbyggnaden mot Långgatan.

Trafik och parkering

Detaljplanen medför inga förändringar i trafiksystemet. Fastigheten ger inte utrymme för parkering. Även om någon enstaka bil kan få plats på gården så synes det inte vara lämpligt att anordna någon parkeringsplats för gäster här, eftersom siktförhållandena vid utfarten inte är de bästa. Således får gäster hänvisas till omgivande gator och allmänna parkeringsplatser.

Planens genomförande

Ägaren till fastigheten svarar själv för att byggnadsåtgärder genomförs och för att erforderliga tillstånd söks.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

.....

Ingmar Lönngrén
stadsarkitekt

.....

Per Andersson,
kreaplan arkitektkontor