

**Detaljplan för****ÖREGRUND 7:125****i Östhammars kommun, Uppsala län****upprättad den 31 augusti 2005**

---

**PLANBESKRIVNING****PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

En detaljplan reglerar mark- och vattenanvändning i enlighet med bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL). Planen avgränsar allmänna platser och kvartersmark. Allmänna platser är gator, torg och parkområden m.m. som kommunen eller en samfällighet ansvarar för. Kvartersmarken är i allmänhet avsedd för bebyggelse. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas.

Denna detaljplan har upprättats för att möjliggöra en utveckling av bebyggelse på fastigheten Öregrund 7:125 som idag är bebyggd med tre fritidshus. Planområdet avses rymma fyra tomter för enbostadshus.

**PLANHANDLINGAR**

Detaljplanen består av en karta i skala 1:1000 samt bestämmelser som också anges på kartan. Till planen hör även denna beskrivning samt genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse samt utåtande efter utställning. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning.

**PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL**

Planområdet är beläget ca 400 meter söder om centrala Öregrund. Området ligger omedelbart norr om det s. k. Träsket och det gränsar mot Strandgatan i öster. Områdets areal är ca 8 000 kvadratmeter.

**MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN**

Planområdet upptas till större delen av fastigheten Öregrund 7:125 som ägs av privatpersoner. I nordost omfattar planområdet också mindre delar av fastigheten Öregrund 106:1 som ägs av en bostadsrättsförening. Därutöver ingår i området mark som ägs av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ligger Öregrund 7:125 i kanten av ett utredningsområde för Träsket, som i framtiden främst kommer att vara ett park- och idrottsområde. Översiktsplanen anger också ett gång- och cykelstråk mellan Västergatan (Öregrunds infart) och Strandgatan. Det aktuella planområdet omfattar i huvudsak redan ianspråktagen tomtmark och den förändring som sker synes inte strida mot översiktsplanens intentioner.

### Detaljplaner

I större delen av området gäller fortfarande den detaljplan för Öregrund som fastställdes 1934. Området skall enligt den äldre planen användas för gata mellan Västergatan och Strandgatan och som parkmark.

### Program för planområdet

Programhandlingar har upprättats den 3 januari 2005. Samråd har skett kring programförslaget och framförda synpunkter har sammanfattats och kommenterats i en särskild samrådsredogörelse.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Planområdet ligger i nordöstra kanten av Träsket som ursprungligen varit en sjö. Idag finns endast en liten vattenspegel kvar och Träsket är delvis utfyllt i anslutning till kommunens förråd väster om planområdet. I yttre delarna av Träsket finns sumpskog med i huvudsak lövträd och de inre delarna karaktäriseras av öppen våtmark. Sumpskogen har inventerats av Skogsvårdsstyrelsen eftersom denna typ av skog ofta är mycket artrik och därför värdefull att bevara.

Det område som idag är tomtmark, och som avses förbli sådan, utgörs av en sydvästslutning med endast gles vegetation.

Översiktsplanen anger att Träskets framtida användning bör utredas närmare. Här nämns att området kan utnyttjas för ytterligare idrottsanläggningar, t. ex. fotbollsplan och i övrigt utgöra park med gångvägar, små vattendrag och en damm. Sumpskogen skall beaktas.

Vid planens genomförande kommer byggandet av en ny gata att påverka skogsområdet. Viss avverkning och utfyllnad i slänten mot Träsket blir nödvändig. Ingreppen blir dock små och viss påverkan på naturvärden bör kunna accepteras i områden som ligger direkt intill tätortsbebyggelse. Samtidigt är det viktigt att så mycket som möjligt av sumpskogen bevaras och att Träskets våtmarksegenskaper bibehålls. Bland annat kan dagvatten lämpligen ledas hit.

### Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag tre mindre fritidshus med ganska enkel standard. Närmast väster om området ligger ett enbostadshus samt kommunens förråd och brandstation. Norrut finns ett flerbostadshus och området öster om Strandvägen är bebyggt med enbostadshus. Den omgivande bebyggelsen har tillkommit under andra hälften av 1900-talet och har varierad utformning.

Avsikten med att upprätta en ny detaljplan är att befintlig tomtmark skall få bibehållas och kunna utökas något. Byggrätter införs som innebär att nya byggnader kan uppföras eller att tillbyggnader utförs på befintliga hus. Byggnadsarean begränsas till högst 25 procent av fastighetsarean.

Planen anger att man får bygga hus med två våningar och att maximal byggnadshöjd är 4,8 meter. Avsikten med detta är byggnader skall kunna uppföras med en våning och därutöver en vindsvåning inom ett s. k. förhöjt väggliv. En annan möjlighet är vindsvåning med takkupor. På grund av den begränsade byggnadshöjden är det däremot inte möjligt att bygga två hela våningar. Att planen ändå tillåter två våningar förklaras av att en vind definieras som våning om det finns flera takkupor eller om taklivet är förhöjt mer än 70 cm.

Det nybildade kvarteret bedöms rymma fyra tomter, men detta antal bestäms inte exakt genom detaljplanen.

### Skola, service

Området är välbeläget i förhållande samhällelig och kommersiell service. Skola finns ca 200 meter söderut och livsmedelsbutik ca 250 meter norrut. Närmaste busshållplats finns på Västergatan ca 300 meter västerut.

### Trafik, gator, parkering

Enligt den äldre detaljplanen skulle en ny gata byggas mellan Västergatan och Strandgatan. Denna gata skulle ansluta till korsningen mellan Strandgatan och Bryggaregatan. För att möjliggöra att tomtmark bibehålls har ett nytt förslag tagits fram. Detta innebär att förbindelsen mellan Västergatan och Strandgatan i stället riktas mot korsningen Strandgatan/Gellmansgatan.

Redan idag finns det en gångstig, som uppstått sponant på privat mark, ungefär i den sträckning som den nya gatan kommer att få. Stråket är viktigt för gående och cyklande till och från skolan. Planen anger ett utrymme för gång- och cykelväg väster om det nybildade kvarteret. Utmed den nya gatan är det hittills inte bestämt något om gång- och cykelväg, men det finns i planen utrymme för att bygga en sådan om trafiksituationen motiverar det.

Kollektivtrafik finns som nämnts på Västergatan ca 300 meter västerut. Dessutom passerar några skolturer på Strandgatan.

### Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns redan i det stråk där den nya gatan skall byggas och de berör även delvis planerad kvartersmark, vilket föranlett ett s. k. u-område i planen. Inom u-område skall ledningar hållas tillgängliga för eventuella underhållsåtgärder.

Befintliga el- och teledningar kommer också att ligga inom gatemark eller inom u-område.

Värmeförsörjningen bör baseras på metoder som hushållar med energin. Samhällets miljömål anger att användningen av fossila och ändliga energiformer ska minska till förmån för förnybara former. Direktverkande el skall således inte utnyttjas för uppvärmning. Att använda rätt energiform till rätt behov är avgörande för ett energisystems effektivitet

I området finns inget fjärrvärmesystem. Det uppvärmningssystem som i dagsläget främst kan rekommenderas är miljövänliga biobränslen, jord- eller bergvärme och även tillvaratagande av solenergi genom väl vald byggnadsutformning, gärna kompletterat med solfångare. En gemensam värmeanläggning för kvarteret förordas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

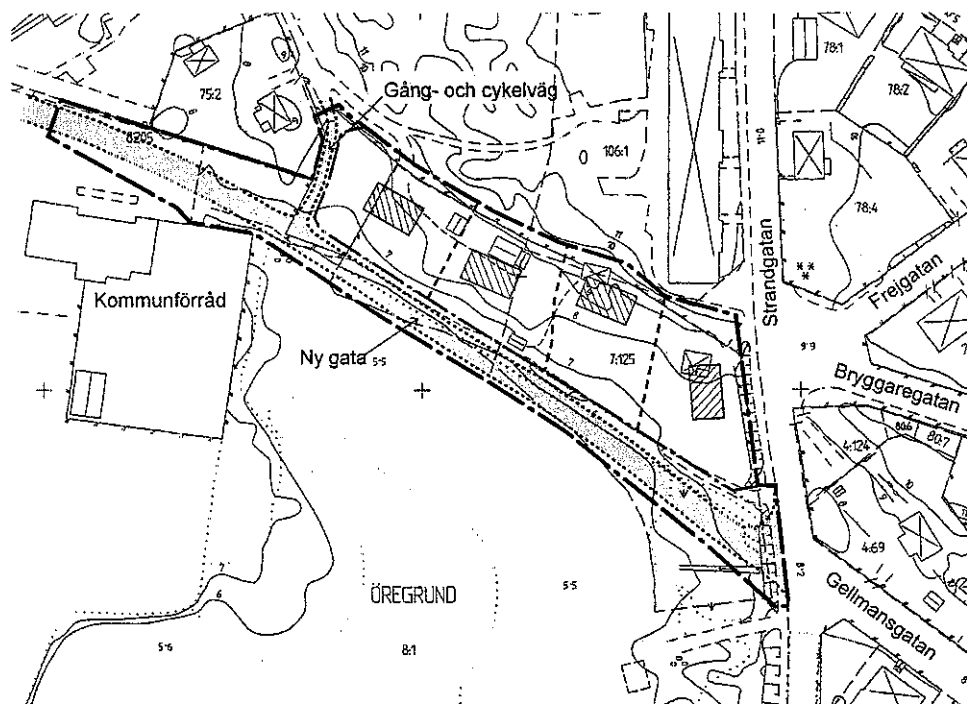
Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Östhammar den 31 augusti 2005

  
Per Andersson  
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige den 28 april 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 5 april 2006



*Illustrationskarta*

Skala 1:2000

0 10 20 30 40 50 100

**Detaljplan för****ÖREGRUND 7:125****i Östhammars kommun, Uppsala län****upprättad den 31 augusti 2005**

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen har upprättats för att möjliggöra en utveckling av bebyggelse på fastigheten Öregrund 7:125 som idag är bebyggd med tre fritidshus. Planområdet avses rymma fyra tomter för enbostadshus. Planområdet är beläget ca 400 meter söder om centrala Öregrund. Området ligger omedelbart norr om det s. k. Träsket och det gränsar mot Strandgatan i öster. Områdets areal är ca 8 000 kvadratmeter

**ANSVAR FÖR PLANENS GENOMFÖRANDE**

För uppförande av byggnader inom kvartersmark svarar de enskilda fastighetsägarna

Kommunen bygger ny gata samt gång- och cykelväg. Vatten- och avloppsledningar finns redan. Kommunen anordnar förbindelsepunkter i tomtgräns och anslutningar erhålls till det pris som anges i kommunens taxa. Befintliga ledningar ligger delvis på kvartersmark. Detaljplanekartan anger där s. k. u-områden, vilket innebär att ledningarna skall hållas tillgängliga för eventuella reparationer eller utbyten.

Ansökan om erforderlig fastighetsbildningsförrättning bör upprättas i samverkan mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Befintliga el- och teleledningar skall beaktas. Vid grävning skall utsättning beställas av respektive ledningsinnehavare.

**FASTIGHETSBILDNING**

Genomförandet av planen kommer att vara förknippat med lantmäteriförrättning (fastighetsreglering) samt förhandlingar gällande kostnadsfördelning. Fastighetsregleringen omfattar följande:

- Fastigheten Öregrund 7:125 får avstå mark i dess södra del för att möjliggöra gatubyggnad. Denna mark överförs till kommunen.
- Öregrund 7:125 tillförs mark i väster och norr. Huvuddelen av denna mark ägs idag av Östhammars kommun, men det finns även ett behov av att förvärva ett

mindre område (ca 160 kvadratmeter) från Öregrund 106:1 (bostadsrättsföreningen Vilsten södra). På så sätt kommer befintliga byggnader att hamna på egen mark och på lämpligt avstånd från tomtgräns.

Lantmäteriförrättningen kommer därutöver att omfatta fastighetsbildning inom det nya kvarteret. På plankarta har gränser illustrerats och fyra tomter angivits. Indelning i tomter fastställs dock inte slutgiltigt genom planen. Detta är en angelägenhet för delägarna i fastigheten samt för lantmäterimyndigheten som skall tillse att lämpliga fastigheter bildas. Frågor om byggbarhet och utfartsmöjligheter bör därvid beaktas.

På grund av den föreslagna gatans nya läge kommer det att bildas ett område söder om fastigheten Öregrund 75:2 som inte behövs för allmän plats. Planen anger att detta område kan överföras till kvartersmark. Området kan lämpligen regleras till Öregrund 75:2 om fastighetsägaren så önskar

### **KOSTNADSFÖRDELNING OCH AVTAL**

Avtal bör upprättas mellan fastighetsägarna (Öregrund 7:125 och Öregrund 106:1) och kommunen gällande markvärdering, fördelning av kostnader för lantmäteriförrättning m. m.

Separata överläggningar bör ske med ägaren till Öregrund 75:2 gällande intresset för marköverföring.

Östhammar den 31 augusti 2005



Per Andersson

kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige den 28 april 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 5 april 2006