

Byggnadsnämndskontoret

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

PLANBESKRIVNING

fastigheterna ÖSTHAMMAR 15:8 OCH 15:10
inom kvarteret Simpan i Östhammar
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 1 februari 2010
Antagen den 15 september 2010
Lagakraftvinnande den 13 oktober 2010



1.95

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.

Bakgrund - befintliga förhållanden

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.

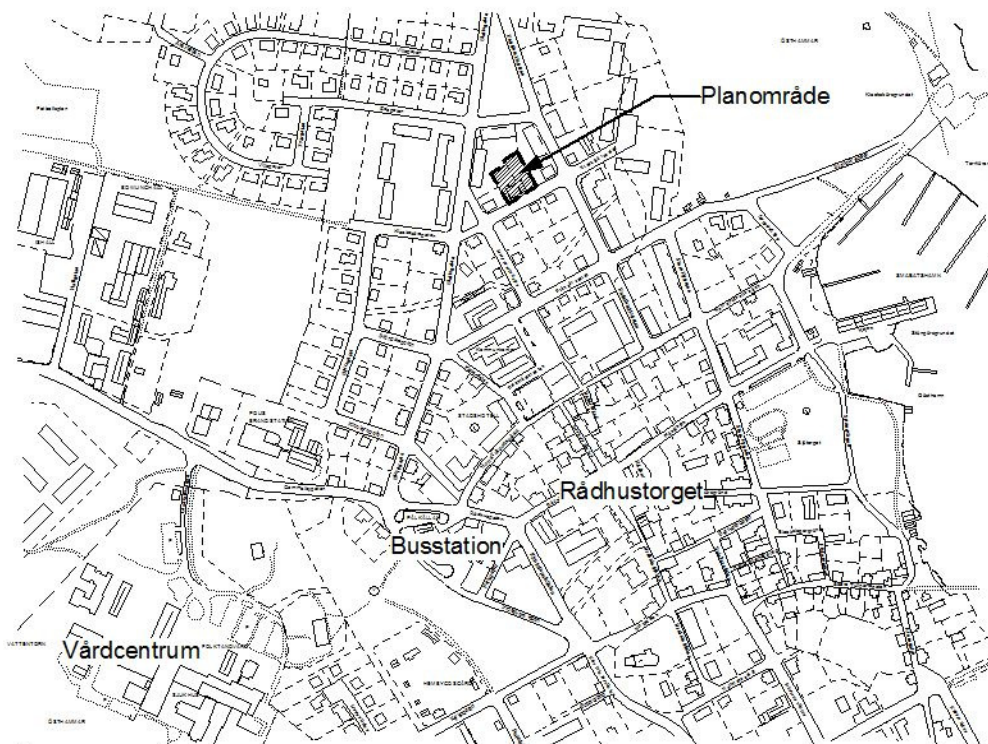
Syftet med en ny detaljplan för fastigheterna Östhammar 15:8 och 15:10 är att möjliggöra ändrad användning av bebyggelsen på fastigheterna genom ändring av planbestämmelserna. I första hand planeras en ombyggnad till hotell.

Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

Plandata

Läge och storlek



Det föreslagna planområdet omfattar fastigheterna Östhammar 15:8 och 15:10 inom kvarteret Simpan som ligger i anslutning till Klackskärsgatan i centrala delen av Östhammar. Områdets areal är ca 1500 kvadratmeter.

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna är bebyggda med ett sammanhängande tvåvåningshus som ursprungligen använts för tryckeri, sedan bland annat som postsorteringslokal. I de närmaste omgivningarna finns bostadshus.

Markägoförhållanden

Fastigheterna är privatägda.

Planförhållanden

Kvarteret Simpan omfattas sedan tidigare av en detaljplan som är fastställd den 2 april 1965. Enligt denna gällande plan får de båda aktuella fastigheterna användas endast för bostäder och småindustriändamål. Övrig

bebyggelse i kvarteret, och även intilliggande kvarter, får endast användas för bostadsbebyggelse med högst två våningar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Kulturmiljö

Området ligger i den centrala del av Östhammar 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. Som nämnts ovan är området också utpekad som en kulturmiljö (bebyggelsemiljö) av lokal betydelse.

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

Den aktuella byggnaden har till stor del stått oanvänd under några år och fastigheternas ägare har nu framfört idén om att använda byggnaden för enklare hotellrum. Detta bedöms vara en lämplig användning eftersom det finns ett behov av övernattningsrum i Östhammar.

Den detaljplan som hittills gällt anger att byggnaden får användas för bostäder och småindustri. Nu föreslås att byggnaden får användas för bostäder och centrumändamål (BC). Även om den tänkta användningen är hotell bedöms det lämpligt att tillåta mer generella användningar. Beteck-

ningen C innefattar verksamhet som förknippas med centralt belägen bebyggelse, t ex hotell, kontor, butiker och annan service. Sådana verksamheter bedöms inte medföra större påverkan på omgivningen än om byggnaden används för småindustri. Genom beteckningen B tillåts även bostäder.

Tidigare bestämmelser om byggnadens höjd (två våningar och högst 8,0 meter byggnadshöjd) föreslås bli oförändrade. Den yta på marken som huvudbyggnaden får uppta är också oförändrad i planförslaget, förutom att den västra gränsen anpassats till befintlig byggnad. Det innebär att avståndet till grannfastigheten Östhammar 15:6 skall vara minst 4 meter (mot 6 meter i den gällande detaljplanen). Planförslaget redovisar också en rätt att bygga uthus (korsprickad mark), till exempel carport, på gården, vilket inte varit tillåtet tidigare.

Byggnadens yttre utseende kommer i stort sett att bibehållas. Det blir dock nödvändigt att anordna utrymningstrappor.

Trafik och parkering

Detaljplanen medför inga förändringar i trafiksystemet. Parkeringsplatser skall anordnas inom planområdet.

Planens genomförande

Ägaren till fastigheterna svarar för ombyggnadsarbetena, anordnande av parkering 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