

ANTAGANDEHANDLING

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

Detaljplan för
del av kv. Atlanten
(del av Öregrund 9:14)
i Östhammars kommun, Uppsala län
upprättad den 25 september 2006
reviderad den 13 februari 2007

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelser i 5 kap. plan- och bygglagen. Planen kan ange områden för bebyggelse (kvartersmark) och allmänna platser samt vattenområden. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas. Allmänna platser är gator, torg och parkområden m m.

Vid antagande av planförslag för kvarteret Atlanten i Öregrund (där restaurang Hasselbacken tidigare låg) den 28 februari 2006 undantogs den västra delen av kvarteret. Syftet med att nu upprätta en ny detaljplan är att fullfölja planeringen för hela kvarteret. Liksom tidigare föreslås bebyggelse för bostäder med upp till två våningar, men i mera begränsad omfattning. Parkeringsfrågan löses också på ett annat sätt än i tidigare planförslag. Planbestämmelser anger krav på särskilda hänsyn till stadsbilden och områdets kulturvärden.

Eftersom samråd om planens utformning skett tidigare bedöms den nya planen kunna hanteras enligt regler om enkelt planförfarande (5 kap. 28 § plan- och bygglagen).

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen syftar till en komplettering av bebyggelse inom ett befintligt tätortsområde och bedöms väl förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §. Kulturvärden av riksintresse har beaktats.

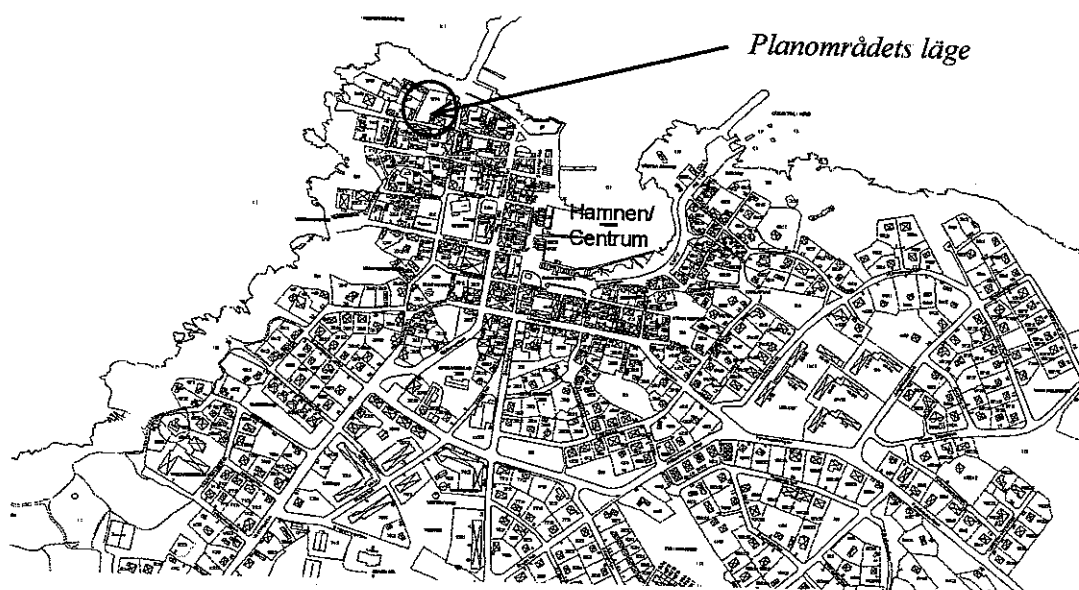
PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta samt bestämmelser som också anges på kartan. Till planen hör även denna beskrivning med illustrationer samt fastighetsförteckning och samrådsredogörelse. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning.

Genomförandefrågorna har behandlats i tidigare planförslag och är av så enkel art att en särskild genomförandebeskrivning inte har upprättats. I stället behandlas frågorna kortfattat i ett avslutande avsnitt i denna beskrivning.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar västra delen av kvarteret Atlanten samt en gränd väster om kvarteret och en del av Sjötullsgatan. I norr avgränsas planområdet av Badhusparken som i sin tur ligger i direkt anslutning till Öregrundsgrepen. Områdets areal är ca 1 250 kvadratmeter.



MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Öregrund 9:14 ägs av ett fastighetsföretag och omfattar även gränden väster om kvarteret. Östhammars kommun äger marken för Sjötullsgatan. I intilliggande kvarter ägs marken av privatpersoner.

GÄLLANDE PLANER M. M.

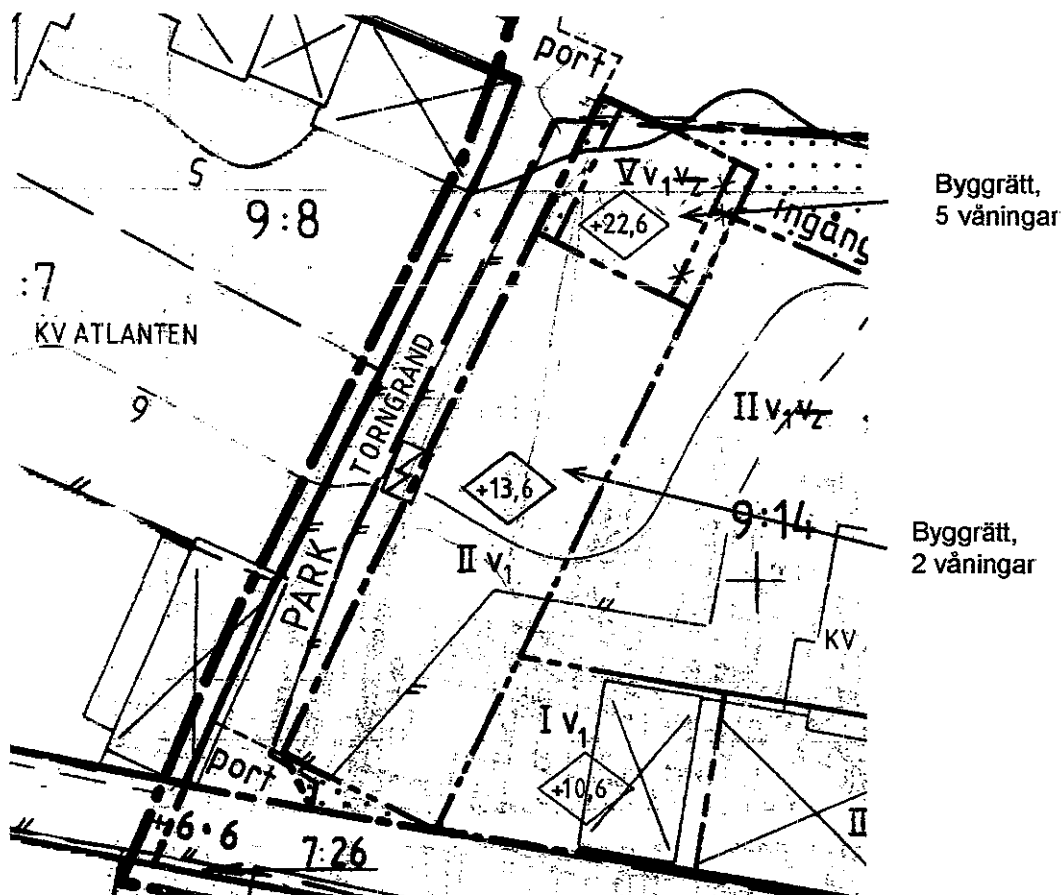
Översiktsplan – riksintresse - kulturvården

I kommunens översiktsplan anges att centrala Öregrund är av riksintresse för kulturmiljövården. Närmare beskrivningar finns i länsstyrelsens publikation "Områden av riksintresse" och i Upplandsmuseets skrift "Jord och järn". Det aktuella planområdet ligger inom den äldre stadskärnan som främst präglas av småskalig trähusbebyggelse och av närheten till hamnen. Enligt översiktsplanen bör särskilda skyddsbestämmelser för kulturmiljön införas efter hand som nya detaljplaner upprättas.

Området berörs också av bestämmelserna i Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Detta innebär krav på tillståndsprövning för markarbeten och att det kan bli nödvändigt att utföra särskilda arkeologiska undersökningar.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är antagen 1988. Planen upprättades för att möjliggöra en utveckling av Hasselbacken till en hotell- och konferensanläggning. Enligt denna plan får ny bebyggelse med två våningar uppföras mot gränden i väster (i planen kallad "Torngränd") samt på gården. Längst i norr medger den gällande planen en ca 17 meter hög "tornbyggnad". För östra delen av kvarteret Atlanten antogs en ny detaljplan för bostadsbebyggelse den 28 februari 2006.



Utdrag ur hittills gällande detaljplan för kvarterets västra del

Program för planområdet

Programförslag har upprättats för hela kvarteret Atlanten den 21 mars 2005. Förslaget har godkänts för samråd av byggnadsnämnden. Synpunkter som inkommit under samrådet har sammanfattats i en samrådsredogörelse.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen och i miljöbalken skall en miljöbedömning göras av detaljplaner om planens genomförande kan antas medföra en 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.

Genom föreslagen detaljplan förändras byggmöjligheterna i så liten utsträckning att planens genomförande inte kan anses medföra en betydande miljöpåverkan. Planer som kan hanteras enligt regler om enkelt planförfarande skall dessutom generellt inte anses medföra en betydande miljöpåverkan (framgår av motiv till förordning SFS 2005:2 och Boverkets vägledning).

BEFINTLIG BEBYGGELSE M. M.

Som nämnts ovan utgör Öregrunds stad ett av kulturmiljövårdens riksintresseområden. Staden är präglad av handel, fiske och tidig turism och den har en välbevarad trähusbebyggelse från 1800-talet och tidigt 1900-tal samt en senmedeltida kyrka. Bebyggelsen är inordnad i en rutnätsplan som kom att genomföras framförallt i den centrala delen av staden efter stadsbranden 1744.

Den aktuella delen av kvarterets är obebyggd, fränsett en transformatorstation, och har en parkliknande karaktär. Övrig bebyggelse i kvarteret (i huvudsak f. d. restaurang Hasselbacken) är numera riven förutom en byggnad mot Sjötullsgatan som innehåller bostäder och har en putsad fasad.

Marken sluttar från Sjötullsgatan ner mot parkområdet vid stranden. Sjötullsgatan ligger på nivån + 6,6 meter och området närmast Badhusparken på nivån + 4,4 meter.

Omgivande bebyggelse består av äldre hus med varierande formspråk och höjd. Här finns byggnader med två hela våningar och envåningshus med inredda vindar. Envåningshusen har ofta takkupor eller andra förhöjda byggnadsdelar. Byggnaderna är traditionsenligt placerade i gatulinjen, men ofta finns det luckor mellan byggnader på olika tomter. Fasadmaterialiet är i huvudsak trä, men det finns också inslag av putsfasader. Väster om kvarteret finns tidstypiska "sommarhus" från tiden kring förra sekelskiftet. Övrig bebyggelse kan karaktäriseras som typisk för Öregrunds stadskäma.

Kvarteret ligger också i omedelbar närhet av en större vågbrytare som finns för att skydda hamnen i Öregrund. I anslutning till vågbrytaren finns en parkeringsplats och bryggor för småbåtar. Området mellan det aktuella kvarteret och havet utgör en del av Badhusparken. Här finns också kvar grundstenarna från ett badhus som revs 1936.

NY DETALJPLAN

Motiven till att upprätta en ny detaljplan

Som nämnts ovan är gällande detaljplan antagen 1988. Planen upprättades för att möjliggöra en utveckling av Hasselbacken till en hotell- och konferensanläggning. Ett nytt planförslag för hela kvarteret upprättades år 2005 med syftet att kvarteret i huvudsak skulle användas för bostäder. Planen antogs den 28 februari 2006, dock med undantag av kvarterets västra del. Det nu aktuella planarbetet syftar till att fullfölja planeringen för bostäder inom det område som undantogs från antagande.

Planens innehåll

Syftet med planarbetet är att det skall bli möjligt att uppföra bostadsbebyggelse, dock i mindre omfattning än som förelögs i tidigare planarbete. Enligt preliminära skisser kan planområdet rymma ca 4 lägenheter. Endast den norra delen av planområdet skall användas för bebyggelse och den södra delen kommer att få användas som parkeringsplats och eventuella garage. Denna parkeringslösning avses ersätta tidigare föreslagna garage under gården (rätten att underbygga marken finns dock kvar i den antagna detaljplanen, varför detta fortfarande är en

möjlig lösning). Nya byggnader skall på traditionsenligt sätt uppföras i kvartersgräns och de föreslås ha två våningar.

Avsikten är att husen skall ges en utformning som harmonierar väl med omgivningen och som är förenlig med riksintresset. Byggnadshöjden är begränsad så att bebyggelsen kommer att följa markens lutning.

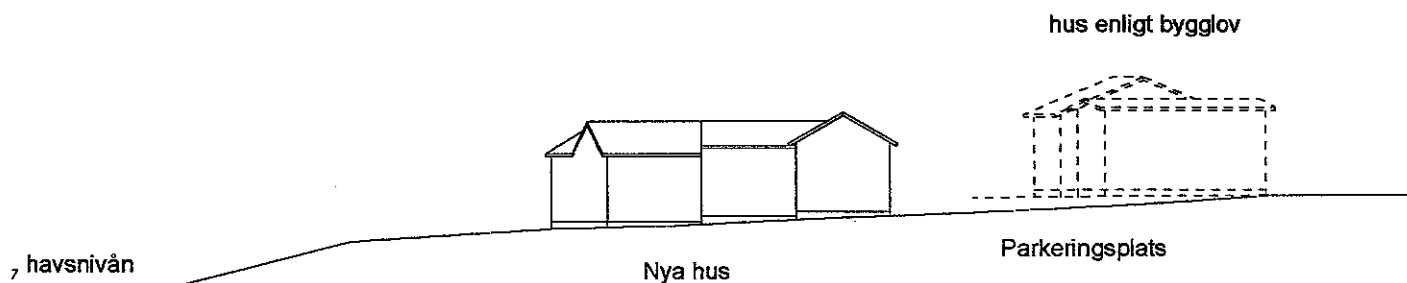
Inom område för parkering medger planen att garagebyggnader uppförs. Detta kan bidra till att kvarteret får en mer sluten karaktär.

Vid tidigare planarbete föreslogs ett läge för en ny transformatorstation. Eftersom bostadsbebyggelsen nu blir mindre omfattande förelås i denna plan i stället att befintlig transformator behålls i sitt nuvarande läge.

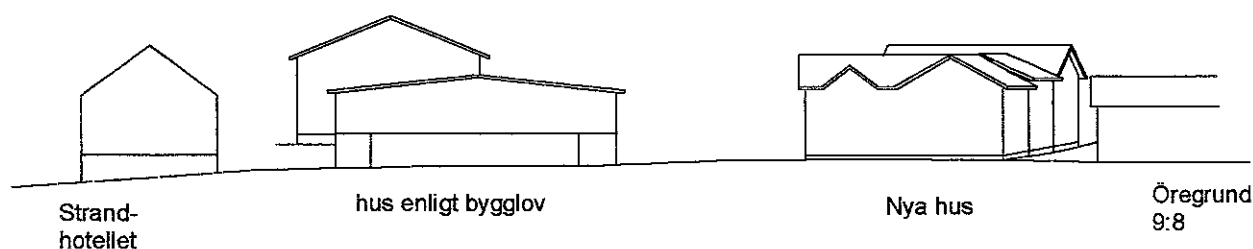
Föreslagen byggrätt

Tillåten utbredning och höjd för byggnaden framgår i detalj av plankartan. Kortfattat är det följande bestämmelser som föreslås:

- Marken får användas för bostäder
- Byggnaders höjd begränsas till två våningar och bostadsbebyggelsens maximala höjd anges i meter över nollplanet. Höjden mäts till skärningspunkten mellan fasadens utsida och tak-täckningens översida enligt regler i plan- och byggförordningen.
- Garagebyggnader och uthus får ha en högsta nockhöjd som är 4,0 meter räknat från markens medelnivå kring byggnaderna.
- Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till stads- och landskapsbilden samt omgivningens kulturvärden.



Vy mot väster



Vy mot norr (havet)

Höjd- och volymstudier

Utformning av bebyggelse

I 3 kap. 1 § plan- och bygglagen anges att ”byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.”

Med hänsyn till riksintresset, de stora kulturhistoriska och miljömässiga värdena i den aktuella delen av Öregrund samt läget intill havet måste utformnings- och materialfrågor här ägnas särskilt stor uppmärksamhet vid kommande projektering.

Följande skall gälla vid tillämpningen av den allmänna utformningsbestämmelse som anges på plankartan:

- En variation i utformningen av byggnadskropparna skall eftersträvas.
- Fasadmaterial skall utgöras av trä eller puts, takmaterialet skall vara lertegelpannor eller falsad slätplåt.
- Färgsättningen skall följa den tradition som gäller för äldre bebyggelse i Öregrund.
- Garage och uthus skall ha träpanel och ges en väl anpassad färgsättning.

Trafik

Parkeringsbehovet för större delen av de bostäder som planeras i kvarteret kan tillgodoses i planområdets södra del. Detta område kan inrymma ca 17 bilplatser. Ytterligare några bilplatser kommer att kunna anordnas under en planerad terrass i kvarterets nordöstra del.

Gränden i väster är idag endast ett gångstråk, men föreslås i framtiden hållas öppen för trafik till och från fastigheter väster om gränden. Sjötullsgatan kommer att bli oförändrad, förutom att en utfart från parkeringsplatsen anordnas mot gatan.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen har redan tillgång till kommunala vatten- och avloppsledningar. Genomförandet av planen kräver flyttning av ledningar och eventuellt behöver ledningarnas dimension ökas.

Elförsörjning bedöms kunna ombesörjas från befintlig transformatorstation. Befintliga kablar finns under planerad parkeringsplats. Eventuellt behöver dessa flyttas.

Uppvärmningsform är inte bestämd. Bergvärme synes vara ett möjligt och lämpligt alternativ. Ytterligare utredning kommer dock att göras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

För uppförande av byggnader inom kvartersmark svarar fastighetsägaren eller annan som utses till byggherre. Byggherren skall också se till att erforderliga tillstånd (bygglov m. m.) inhämtas, att bebyggelsen uppfyller krav enligt gällande lagstiftning och att det finns en byggfelsförsäkring.

Innan schaktningsarbeten påbörjas skall byggherren se till att frågor om el-, tele- och va-ledningar och förekomsten av fornlämningar är klargjorda. Byggherren svarar för kostnader för arkeologisk undersökning

Byggherren skall i god tid ta kontakt med innehavare av el- och telenät samt va-ledningar för att klargöra villkoren beträffande de arbeten som måste göras och beträffande anslutning och samordning av den tekniska försörjningen till bebyggelsen. Utsättning av befintliga kablar måste beställas innan arbetena påbörjas

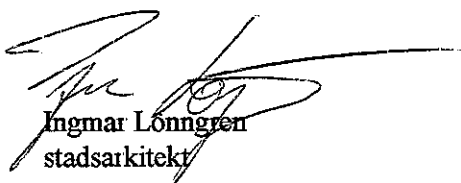
Kommunen svarar för att förbindelsepunkt för vatten- och avlopp upprättas. Kommunen tar ut avgift enligt gällande va-taxa.

Fastighetsreglering genomförs så att fördelningen mellan kvartersmark och allmän plats överensstämmer med den nya planen. Detta betyder i huvudsak att gränden i väster överförs till kommunal mark.

REVIDERING

Planförslaget har reviderats beträffande tillåtna byggnadshöjder. Vidare har en bestämmelse om förbud mot balkonger mot väster införts. Namnet "Tomgränd" har strukits från planhandlingarna. Under rubriken "Utformning av bebyggelse" (sid. 6 i planbeskrivningen) har texten som gäller färgsättning av garage och uthus ändrats från "målas med Falu rödfärg" till "ges en väl anpassad färgsättning".

Östhammar den 25 september 2006 och den 13 februari 2007



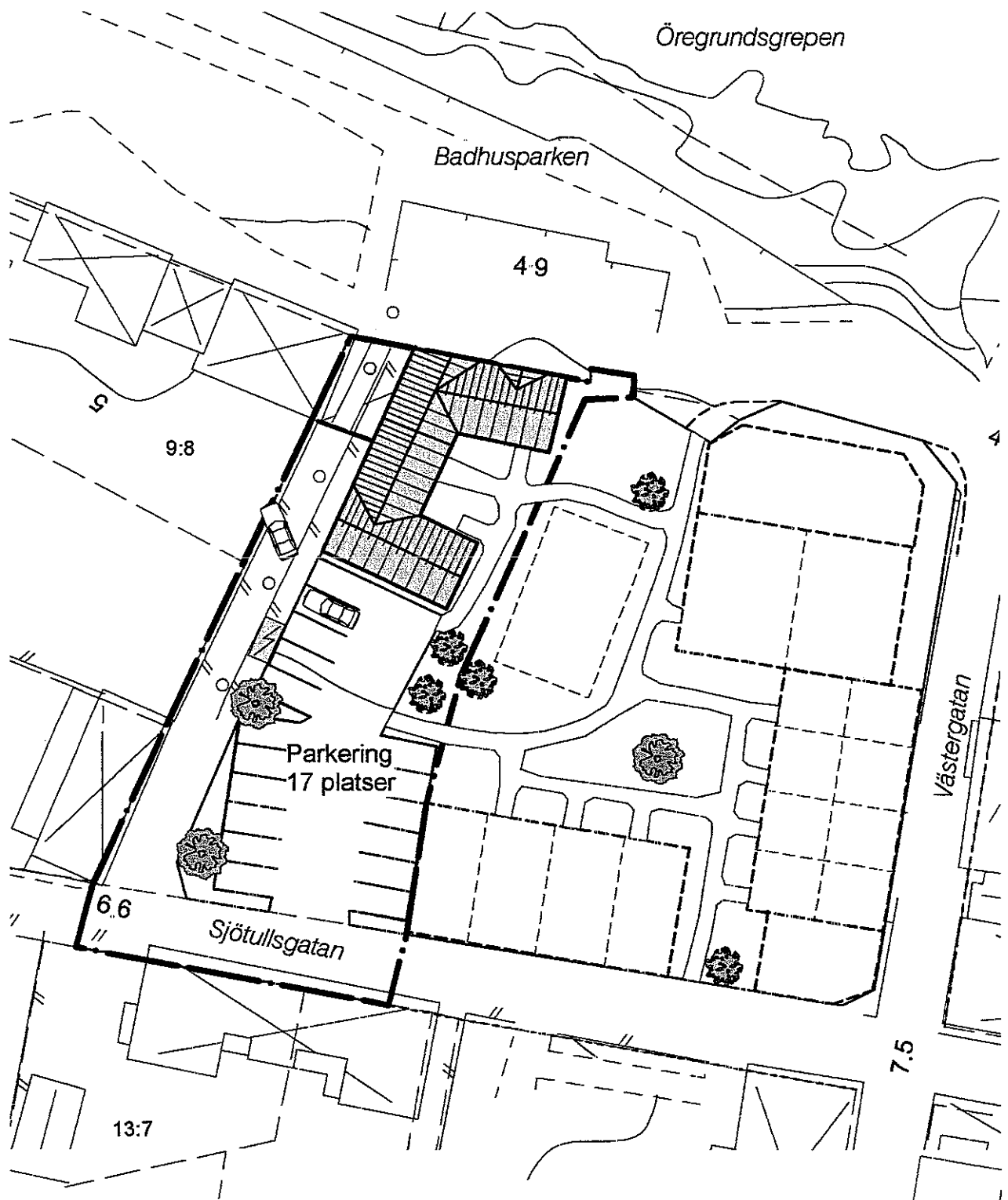
Ingmar Lönngrén
stadsarkitekt



Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av byggnadsnämnden den 21 februari 2007

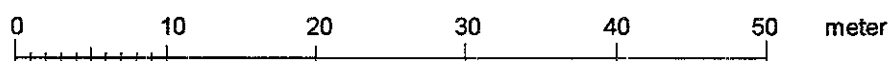
Beslutet har vunnit laga kraft den 23 mars 2007



Exempel på bebyggelse enligt denna detaljplan



Tidigare planerad bebyggelse



skala 1:500

Illustrationskarta (exempel på utformning)