

Vy mot norr (vattnet) - ortogonal projektion



Vy mot Torngränd (ortogonal projektion)

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
ÖREGRUND 9:14 m. fl. (kv. Atlanten)
 i Östhammars kommun, Uppsala län

5.95

upprättad den 18 oktober 2005
 reviderad den 19 januari 2006

antagen av kommunfullmäktige (med undantag) den 28 februari 2006
 beslutet har vunnit laga kraft den 5 april 2006

kreaPlan
 arkitektkontor

Per Andersson
 Rådmanög 15
 742 31 ÖSTHAMMAR
 telefon 0173-100 10

Detaljplan för

Öregrund 9:14 (kv. Atlanten)

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 18 oktober 2005

reviderad den 19 januari 2006

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan anger hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Planen avgränsar allmänna platser och kvartersmark. Därutöver kan vattenområden förekomma. För de allmänna platserna, d.v.s. gator, torg och parkområden m.m., är det oftast kommunen som är huvudman och som därmed svarar för utformning och skötsel. Kvartersmarken är i allmänhet avsedd för bebyggelse. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas. Bevarande av bebyggelse kan också föreskrivas, likaså kan användningen av vattenområden regleras.

Syftet med denna detaljplan är att kvarteret Atlanten i Öregrund (huvudsakligen fastigheten Öregrund 9:14) skall kunna bebyggas med bostäder upp till två våningar. Delar av den befintliga restaurangbyggnaden skall bevaras. Planbestämmelser anger krav på särskilda hänsyn till stadsbilden och områdets kulturvärden.

PLANHANDLINGAR

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

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar kvarteret Atlanten med omgivande gator – Torngränd, Västergatan och Sjötullsgatan - i centrala Öregrund. I norr avgränsas planområdet av Öregrundsgrepen. Områdets areal är ca 5 300 kvadratmeter.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Öregrund 9:14 ägs av ett fastighetsföretag. Östhammars kommun äger omgivande gatumark m. m. I intilliggande kvarter ägs marken av privatpersoner.

GÄLLANDE PLANER M. M.

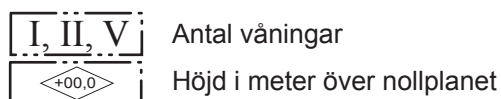
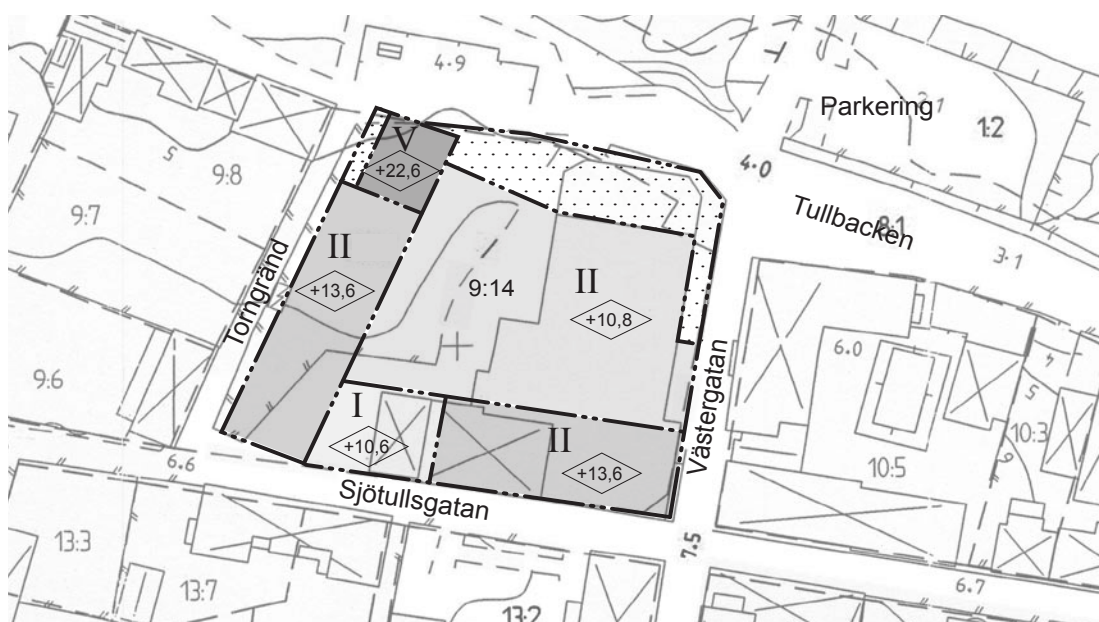
Översiktsplan – riksintresse - kulturvärden

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 bestämmelser om fornminnen, vilket bland annat innebär att kontakt skall tas med länsstyrelsen innan markarbeten utförs 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. Ny bebyggelse med



Gällande detaljplan

Skala 1:1000



huvudsakligen två våningar får uppföras mot Sjtöullsgatan och Torngränd samt på gården. Längst i norr medger den gällande planen en ca 17 meter hög ”tornbyggnad”.



*Flygbild från väster
Foto: Göran Hansson/Naturfotograferna*

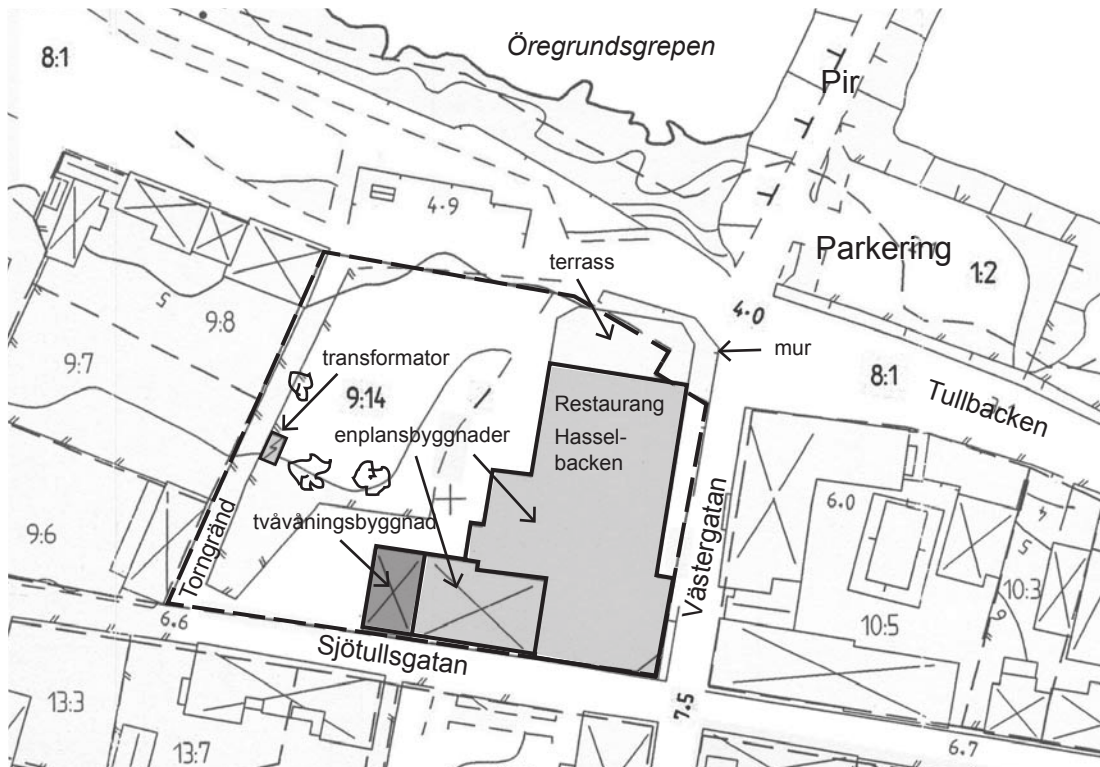
Program för planområdet

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

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.

Kvarterets östra del upptas i huvudsak av en träbyggnad i ett plan som innehåller restaurang och tillhörande utrymmen. Byggnaden avslutas i sin norra del av en ter-



Befintliga förhållanden

Skala 1:1000



Från norr (Hasselbacken till vänster, piren i förgrunden)



Sjötullsgatan mot öster. Befintlig byggnad med putsfasad mitt i bilden på vänster sida. I förgrunden på vänster sida byggnad på fastigheten Öregrund 9:6. Till höger Öregrund 13:7.



Västergatan mot norr. Nuvarande Hasselbackens entrédel skymtar på vänster sida, efter korsningen med Sjötullsgatan. På höger sida Strandhotellet.

rass som används för uteservering. Mot Sjötullsgatan i söder finns trähus i en våning samt en mindre tvåvåningsbyggnad som innehåller bostäder och har putsad fasad (f. d. varmbadhus).

Kvarterets västra del är obebyggd, fränsett en transformatorstation, och har en parkliknande karaktär.

Marken sluttar från Sjötullsgatan ner mot parkområdet vid stranden. Högsta punkten är i kvarterets sydöstra hörn vid korsningen Sjötullsgatan/Västergatan (+7,5 meter)

och den lägsta i det nordöstra hörnet vid Västergatans avslutning mot strandområdet (+ 4,0 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. Omedelbart öster om kvarteret ligger Strandhotellet. Väster om kvarteret finns tidstypiska ”sommarhus” från tiden kring förra sekelskiftet. Övrig bebyggelse kan karaktäriseras som typisk för Öregrunds stadskärna.



Hasselbacksbyggnaden med terrass och mur i förgrunden

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. Ny bebyggelse med huvudsakligen två våningar får uppföras mot Sjötullsgatan och Torngränd samt på gården. Längst i norr medger planen en ca 17 meter hög ”tornbyggnad”.

Hotell- och konferensanläggningen har aldrig blivit uppförd. I stället har restaurang Hasselbacken bedrivits med bland annat discoteksverksamhet sommartid. För närva-

rande synes det inte finnas något större intresse vare sig för att bygga en ny anläggning eller för att driva restaurangen vidare. Nuvarande ägare till fastigheten önskar därför istället bygga bostäder.

Planens innehåll

Målet med planarbetet är att det skall bli möjligt att uppföra bostadsbebyggelse, men också bevara en del av restaurangbyggnaden. Enligt preliminära skisser kan kvarteret inrymma ca 24 lägenheter och dessa får entréer mot såväl gata som gård. Marken kan underbyggas med garage för bilparkering samt vissa källarutrymmen för områdets skötsel m. m.

Nya byggnader skall på traditionsenligt sätt uppföras i kvartersgräns mot Västergatan, Sjötullsgatan och Torngränd och de föreslås ha två våningar. Kvarteren i centrala Öregrund präglas av en varierande grad av slutenhet, vilket skall eftersträvas även här. Därför föreslås vissa luckor i bebyggelsen mot Torngränd och Sjötullsgatan. Mot havet i norr kommer kvarteret att vara öppet och ett par stråk i kvarterets nord-sydliga riktning kommer att hållas öppna och möjliggöra utblickar mot havet från Sjötullsgatan.

Avsikten är att husen skall ges en utformning som harmonierar väl med omgivningen och som är förenlig med riksintresset. För att byggnadsvolymer inte skall upplevas för stora är husdjupet särskilt begränsat i kvarterets hörn. Likaså anges en något lägre hushöjd i kvartershörnen.

Genom att gården underbyggs med garage m. m. kommer det att uppstå en ny vägg mot norr. Redan idag finns det en mur under Hasselbacksterrassen som består av betong mot Västergatan och mot kvarterets nordöstra hörn. Västerut följer en lägre naturstensmur, kombinerad med en slänt upp mot terrassen. Garageväggen kommer att börja väster om Hasselbackens terrass och sträcka sig ca 7 meter västerut och den



Mur och slänt mot norr

skall dras in något i kvarteret. Den befintliga naturstensmuren nedanför terrassen kan bibehållas. Väster om garageväggen anger planen ett läge för en ny transformatorstation. Denna byggnadsdel kommer att uppta en yta om ca 3 x 3 meter och med en god utformning kommer den att bidra till att kvarterets avslutning mot norr får ett varierat uttryck.

Restaurang Hasselbacken har etablerats och byggts ut i etapper under 1900-talet. Byggnaden fick sitt nuvarande utseende 1972. Byggnaden är låg och har ett flackt tak och den präglas i övrigt av stora uppglasade ytor mot havet och mot Västergatan. Även om byggnaden är av ganska sent datum är den ett värdefullt inslag i Öregrundsmiljön och den är framförallt en del av Öregrunds historia som sommarstad. Hasselbacken har därutöver särskilda kvaliteter genom sitt läge och sin terrass mot havet.

Trots det goda läget har det under senare år varit svårt att driva Hasselbacken så att lokalkostnaderna kan täckas. Dessutom har verksamhetens inriktning mot ungdomar ofta medfört höga ljudvolymmer och klagomål från grannar. Tanken är nu att ganska stora delar av Hasselbacken kan rivras, men att framförallt delen mot havet bevaras. Restaurangverksamheten kommer att få en betydligt mindre omfattning än idag, kanske begränsas till någon mindre caférörelse. Den återstående byggnaden bör även kunna få användas för t. ex. kontor om utseendet bevaras. Den nu planerade användningen av kvarteret kommer att vara mindre störande för omgivningen än nuvarande restaurangverksamhet.

Föreslagen byggrätt

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

- Marken får användas för bostäder. I resterande del av Hasselbacksbyggnaden får det dessutom finnas restaurang, kontor, kvarterslokal m. m.
- Byggnadsarea regleras genom att planen precis anger vilka ytor som får bebyggas. Byggnaders höjd begränsas till två våningar.
- Gården får underbyggas med garage, vilket anges med en särskild beteckning på plankartan.
- Ny transformatorstation får placeras i anslutning till garageinfart i kvarterets norra del.
- Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till stads- och landskapsbilden samt omgivningens kulturvärden.

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.
- Garageanläggning och transformatorbyggnad skall ägnas samma omsorg som bebyggelsen i övrigt även om uttrycket blir annorlunda än själva bostadshusen. Genom jordslänter skall garageväggarnas höjd begränsas så långt det är möjligt. Möjligheterna att göra garagedelen estetiskt tilltalande genom lämpligt utformade ventilationsöppningar samt genom vacker ytbehandling och vegetation skall tas tillvara. Transformatorbyggnad skall förses med träfasad och sadeltak.
- Befintlig mur i anslutning till Hasselbackens terrass är i behov av underhåll. Den befintliga mörka färgen skall avlägsnas och ersättas med en ljusare. Muren kan lämpligen kompletteras med t. ex. spaljéer och klättrande växter.



Kvarterets norra del. Befintlig gångväg. Garageinfart kommer till höger om terrassen

Trafik

Parkeringsbehovet skall tillgodoses genom att gården underbyggs med garage. Garageytan kan inrymma ca 30 bilplatser, d. v. s. minst en bilplats per lägenhet. 2 platser bör utformas så att de kan användas för rörelsehindrade.

En mindre anslutningsgata behöver byggas mellan Västergatan och garageporten för att anordna in- och utfart mot norr. Asfalterade körytor skall begränsas så långt det

är möjligt och gångstråket utmed vattnet skall särskilt uppmärksammas. Väster om garageporten bör ingen biltrafik tillåtas. I övrigt blir Västergatan och Sjötullsgatan oförändrade.

Torngränd är idag endast ett gångstråk, men föreslås i framtiden hållas öppen för trafik till och från fastigheter väster om gränden.

Teknisk försörjning

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

Golvbrunnar i garage skall förses med oljeavskiljare.

Beträffande elförsörjning kan särskilt nämnas att den transformatorstation som nu står i kvarterets västra måste flyttas om projektet skall kunna genomföras så som det illustrerats. En ny placering föreslås i kvarterets norra gräns, på ett väl tilltaget avstånd från bostäder. Transformatorstationen bör utformas med bästa möjliga teknik för att minimera risken för störningar av elektromagnetiska fält.

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

MILJÖFRÅGOR

Problem med buller från verksamheten vid Hasselbacken varit betydande under flera år. Avsikten är att denna verksamhet inte skall finnas kvar. Det som kan bli aktuellt är en betydligt mindre omfattande restaurang- eller caféverksamhet utan musik på hög volym. För tydlighetens skull anges ändå i planen en bestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

I garagevåningen kommer det att finnas en eller flera golvbrunnar. För att skydda dagvattenrecipienter skall dessa brunnar förses med godkänd oljeavskiljare.

I samband med flyttning av transformatorstation skall marken undersökas och eventuella PCB-föreningar tas bort.

Genomförandet av planen har inte bedömts medföra någon sådan betydande miljöpåverkan att det krävs en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Östhammar den 18 oktober 2005 och den 19 januari 2006

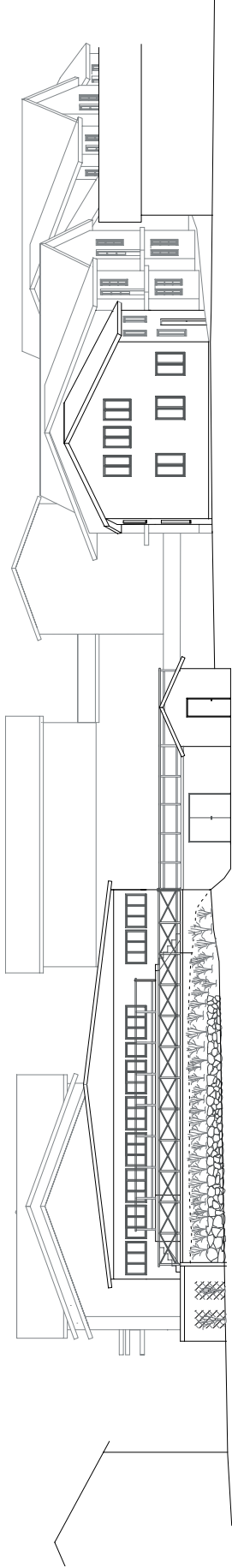
Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige
den 28 februari 2006
Beslutet har vunnit laga kraft den 5 april 2006



Öregrund 9:14 (kv. Atlanten)
Illustrationskarta tillhörande förslag
till detaljplan, 18 oktober 2005



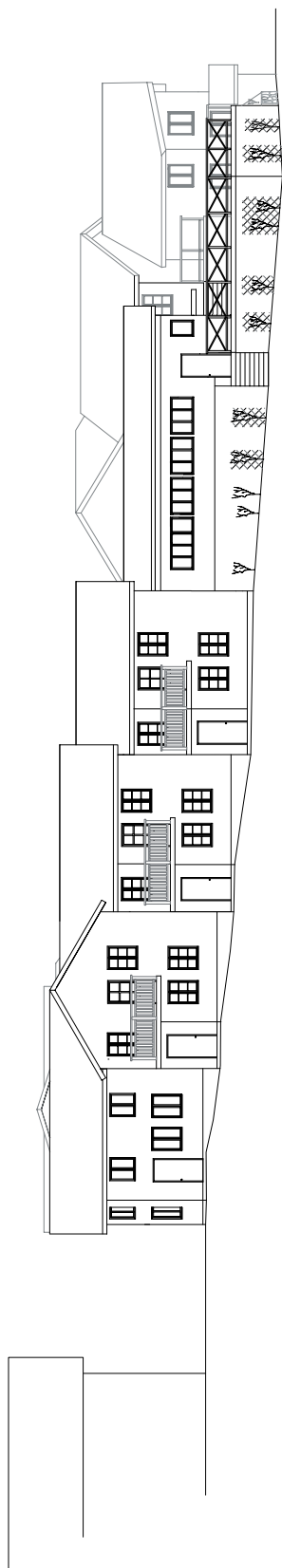


Vy mot norr (vattnet) - ortogonal projektion

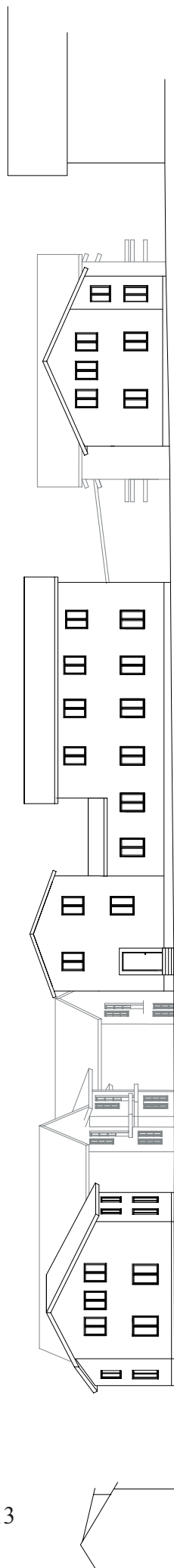


Vy mot Torngränd (ortogonal projektion)

Illustration tillhörande förslag till detaljplan för
Öregrund 9:14, m. fl. i Östhammars kommun



Vy mot Västergatan - ortogonal projektion



Vy mot Sjötullsgatan - ortogonal projektion

Illustration tillhörande förslag till detaljplan för
Öregrund 9:14, m. fl. i Östhammars kommun

Detaljplan för

5.95

ÖREGRUND 9:14 (kv. Atlanten)**i Östhammars kommun, Uppsala län****upprättad den 18 oktober 2005, reviderad den 19 januari 2006****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING**

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 byggförsäkring.

Innan schaktningsarbeten påbörjas skall byggherren se till att frågor om el-, tele- och va-ledningar, flyttning av transformatorstation, eventuella PCB-föreningar och förekomsten av fornlämningar är klargjorda. Byggherren svarar för kostnader för arkeologisk undersökning. Byggherren skall i god tid ta kontakt med innehavare av elnät, telenät och va-ledningar för att klargöra villkoren beträffande de arbeten som måste göras och beträffande anslutning av teknisk försörjning till bebyggelsen. Vattenfall Eldistribution AB förutsätter att exploatören bekostar erforderlig flyttning av transformatorstation och elkablar.

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

Anslutningen till planerat garage är i planen utlagd som allmän plats. Ytan är asfalterad idag, men vissa kompletterande anläggningsarbeten kommer att krävas. Lämpligen bör ett avtal upprättas mellan byggherren och kommunen beträffande kostnadsansvaret.

FASTIGHETSBILDNING

Fastigheten Öregrund 9:14 omfattar i stort sett all mark inom föreslagen kvartersgräns. Även Torngränd, som skall utgöra allmän plats och i praktiken redan används så, ligger inom Öregrund 9:14. Kommunen äger ett mindre område inom kvartersmark i kvarterets nordöstra hörn. Fastighetsreglering genomförs så att fördelningen mellan kvartersmark och allmän plats överensstämmer med den nya planen. Detta betyder i huvudsak att Torngränd överförs till kommunal mark och att det nämnda området i kvarterets nordöstra hörn överförs till Öregrund 9:14.

Östhammar den 18 oktober 2005 och den 19 januari 2006

Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige
den 28 februari 2006
Beslutet har vunnit laga kraft den 5 april 2006