

5.99

Detaljplan för

del av kv. IDYLLEN i Öregrund

(fastigheterna Öregrund 4:69, 4:124 m. fl)

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 16 augusti 2006

planbeskrivningen och illustrationer kompletterade den 10 september 2006

PLANBESKRIVNING

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. som kommunen eller en samfällighet ansvarar för.

Denna detaljplan har upprättats för att kunna genomföra en komplettering av bostadsbebyggelsen på fastigheterna Öregrund 4:69 och 4:124.

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 §

PLANHANDLINGAR

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

Genomförandefrågor behandlas kortfattat i ett avsnitt i denna beskrivning. De är av så enkel art att en särskild genomförandebeskrivning inte har upprättats.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i anslutning till Strandgatan, Bryggaregatan och Gellmansgatan ca 500 meter söder om Öregrunds centrum. Området omfattar fastigheterna Öregrund 4:69, 4:124, 80:6, 80:7 och 80:8, som utgör en västlig del av det kvarter som tidigare haft namnet Idyllen, samt omgivande gatumark. Planområdets areal är drygt 5 000 kvadratmeter, varav kvartersmarken omfattar ca 2 350 kvadratmeter



MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Kvartersmarken inom planområdet är privatägd. Gatumark ägs av Östhammars kommun.

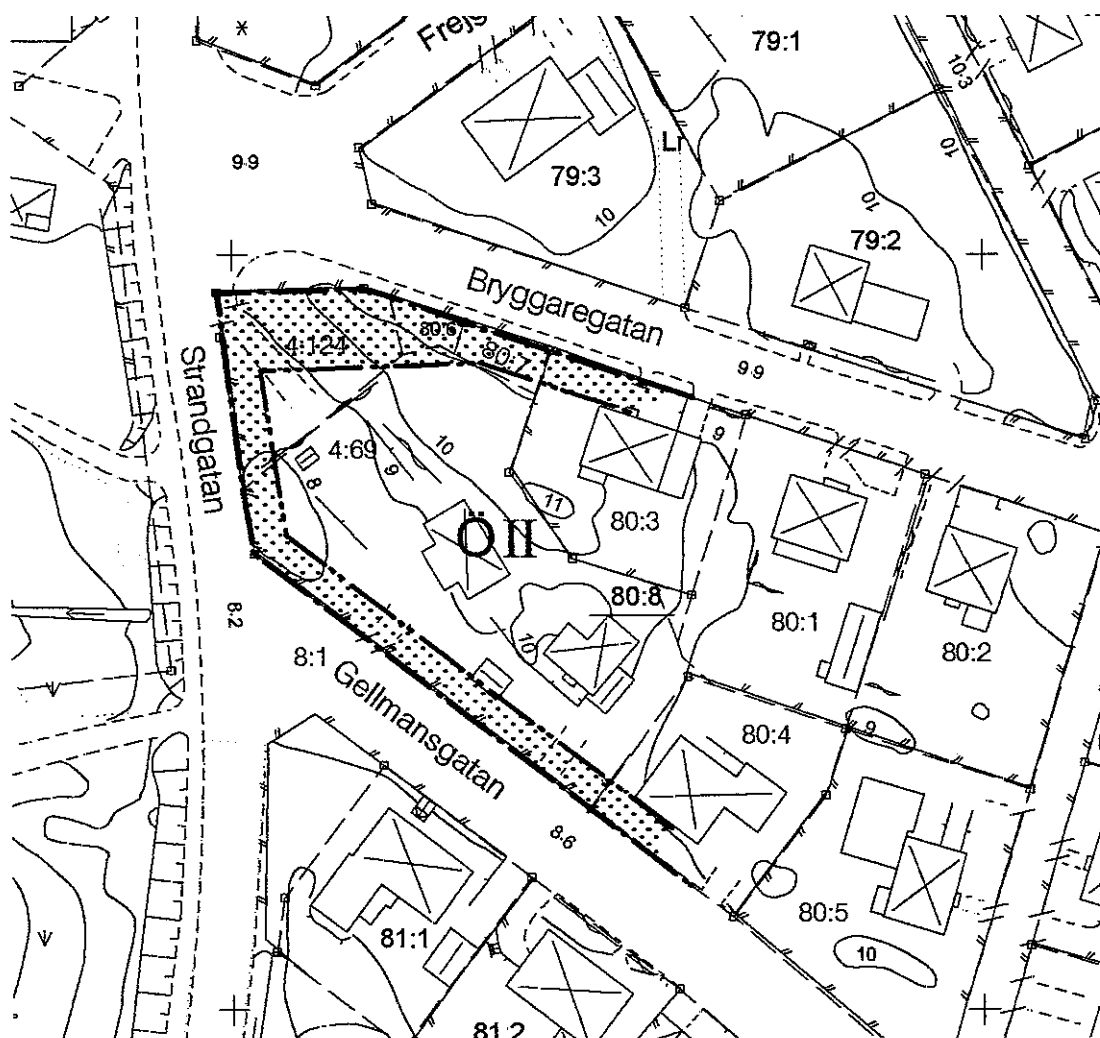
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Av den gällande översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att det aktuella området redan omfattas av detaljplan. Översiktsplanen säger inget specifikt om kompletteringar inom befintliga bebyggelseområden, men sådana bör ändå anses vara väl förenliga med allmänna intressen, bland annat därför att befintliga gator, ledningssystem och serviceinrättningar utnyttjas effektivt.

Detaljplaner

Bebyggelsen inom kvarteret regleras idag av en detaljplan som är fastställd den 18 april 1935. Enligt denna plan får området användas för fristående bostadshus med högst två våningar. Högst en femtedel av tomtytan får bebyggas.

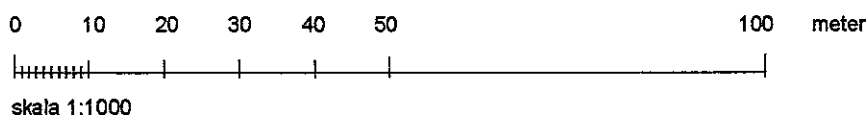


ÖII

Området får bebyggas med fristående hus i två våningar. Tillåten byggnadshöjd är 7,6 meter. En femtedel av tomtytan får bebyggas.



Marken får inte bebyggas



Utdrag ur hittills gällande detaljplan

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).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och bebyggelse

Den kvartersmark som planen omfattar består som tidigare nämnts av flera mindre registerfastigheter och dess areal är ca 2 350 kvadratmeter. Området skall enligt gällande tomtindelning delas in i tre tomter.

Marken är småkuperad med höjdryggar inom områdets norra och östra del. Härigenom sluttar större delen av markytan mot sydväst. Berg i dagen förekommer i ganska stor utsträckning. Tomtmarken är rik på vegetation, bland annat större träd.

På fastigheten Öregrund 4:69 finns ett bostadshus som uppförts omkring år 1900, en sommarstuga samt ytterligare en del mindre komplementbyggnader. Omgivningarna utanför planområdet präglas av villabebyggelse från 1900-talets senare hälft, men det finns också ett flerbostadshus och några mindre sommarstugor väster om Strandgatan.

Trafiksystem

Kvartersmarken omges av Strandgatan, Bryggaregatan och Gellmansgatan. Strandgatan förbinder centrala Öregrund med skolan och ansluter till Kavaröbrovägen söderut. Bryggaregatan ansluter till Sunnanövägen som leder till Sunnanö camping, småbåtshamn vid Katrinöarna samt spridd bebyggelse, i huvudsak fritidshus. Även Gellmansgatan kan användas för att nå dessa mål.

Såvitt känt har det inte gjorts några trafikräkningar på de berörda gatorna, men då de leder till mål utanför närområdet kan man utgå från att trafikbelastningen är något större än på en vanlig villagata. Trafiksituationen bör ändå betraktas som mycket lugn och ytterligare ett fåtal utfarter kan anordnas utan problem, bara de inte lokaliseras till korsningarna, särskilt inte till korsningen Bryggaregatan – Strandgatan där Frejgatan ansluter till Strandgatan i samma punkt.

Trottoar finns utmed Strandgatan. Övriga gator har ingen avskild gång- eller cykelbana, men ett väl tilltaget utrymme.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns i Gellmansgatan.

Service, skola, allmänna kommunikationer

Området ligger ca 300 meter från närmaste livsmedelsbutik och busshållplats. Vissa bussturer går dessutom vägen Strandgatan – Gellmansgatan. Avståndet till Öregrunds skola är mindre 200 meter söderut.

NY DETALJPLAN

Motiven till att upprätta en ny detaljplan

Enligt gällande tomtindelning skall den aktuella kvartersmarken bestå av tre tomter. Denna tomtindelning är inte genomförd utan området består idag av flera registerfastigheter av varierande storlek. Ägaren till dessa fastigheter (Öregrund 4:69 m.fl.) har sedan länge haft planer på att utveckla bebyggelsen inom planområdet och har presenterat förslag för byggnadsnämnden. Åtgärden innebär en viss avvikelse från gällande detaljplan och det krävs därför en ny detaljplan för att projektet skall kunna genomföras.

Föreslagen bebyggelse och jämförelse med gällande detaljplan

Fastighetsägarens avsikt är att tillskapa en liten husgrupp med mindre bostadslägenheter, företrädesvis för ungdomar eller äldre personer. Detta som ett komplement till Öregrunds övriga bostadsbestånd som mestadels innehåller större lägenheter.

Den befintliga huvudbyggnaden kommer att bibehållas och på ömse sidor om denna uppförs två byggnadskroppar med 2 – 3 lägenheter vardera. Den östra byggnadskroppen placeras ungefär där sommarstugan står i dag, vilken således kommer att rivas. Den föreslagna bebyggelsen stämmer väl överens med gällande tomtindelning som föreskriver att den aktuella kvartersmarken skall delas in i tre tomter.

Den exakta utformningen är inte bestämd, men ambitionen är att åstadkomma en bebyggelse som samspelar i god harmoni inbördes och gentemot omgivningen. Två våningar tillåts, liksom i gällande plan. Med de begränsningar som anges beträffande nockhöjd (max. 8,4 meter) och taklutning (mellan 24 och 38 grader) blir tillåten byggnadshöjd i praktiken lägre än vad som medgivits tidigare. De nya byggnaderna utformas lämpligen med en våning och en vindsvåning innanför förhöjt väggliv, vilket ger en god anpassning till den befintliga huvudbyggnaden.

Av totala tomtarean kommer 25 % att få bebyggas (20 % i gällande plan). Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från gränser mot gata och grannfastigheter, vilket regleras genom s.k. punktprickad mark. Detta innebär att området som får bebyggas har ökat något jämfört med den gamla planen i kvarterets nordvästra del, men i övrigt är det samma bestämmelser som tidigare.

Trafik, parkering

Planen föranleder inga förändringar i trafik- och gatusystemet. Utfartsförbud har dock angivits i kvarterets västra del och anledningen till detta är att utfarter inte bör förekomma i eller nära gatukorsningarna. En möjlig förändring, som ryms inom detaljplanen, är att omforma korsningen Strandgatan/Gellmansgatan så att Gellmansgatan ansluter mot Strandgatan i rätt vinkel och att strama åt själva körbanan. Detta skulle dämpa hastigheten för trafik som svänger in på Gellmansgatan och ge bättre överblick för fordon som svänger ut från Gellmansgatan. Likaså finns möjligheter att förändra korsningen Strandgatan/Bryggaregatan/Frejgatan så att det skapas två tydliga trevägskorsningar. Detta illustreras på plankartan.

Parkeringsplatser skall anordnas på kvartersmark. En carport för det äldre bostadshuset planeras i anslutning till en befintlig uthusbyggnad vid Gellmansgatan. Om parkeringsplatser läggs i direkt anslutning till grannfastigheter bör ett plank uppföras i gränsen.

Teknisk försörjning

Anslutning till kommunala vatten- och avloppsledningar skall ske. Uppvärmning kan lämpligen ske genom en bergvärmeanläggning. Elledningar ligger i gatumark inom planområdet (samt en servisledning till befintlig huvudbyggnad). En teleledning till fastigheten Öregrund 80:3 berör planområdets östra del.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Vid detaljplanens upprättande gäller en tomtindelning fastställd den 9 juni 1950. Tomtindelningen upphör att gälla inom angiven kvartersmark (fastigheterna Öregrund 4:69, 4:124, 80:6, 80:7 och 80:8).

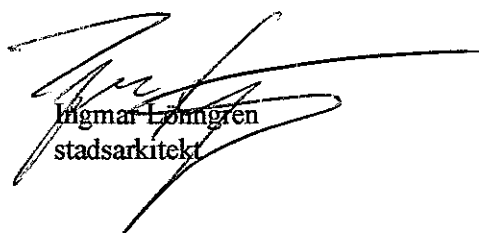
GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för projektering och uppförande av nya byggnader och skall söka bygglov och göra bygganmälan för dessa. Fastighetsägaren skall också ansöka om anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät samt beställa anslutning till el- och telenät. Innehavare av el- och teleledningar skall kontaktas för kabelutsättning innan markarbeten sker. En teleledning som berör kvartersmark i planområdets östra del bör särskilt uppmärksammas. Om någon ledning måste flyttas görs detta av ledningsinnehavaren och villkoren för arbetena måste klargöras i överläggningar mellan exploatören och ledningsinnehavaren.

Fastighetsägaren skall vidare ta initiativ till erforderlig fastighetsbildning. Hela området kan utgöra en fastighet eller också bestäms fastighetsindelningen så att separata tomter bildas för varje byggnadskropp. Detta beror på upplåtelseformen som inte är slutligt bestämd än.

Planen medför inga andra kommunala åtaganden än att anvisa förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Östhammar den 16 augusti och den 10 november 2006



Ingemar Lönngren
stadsarkitekt



Per Andersson
kreaplan arkitektkontor

Detaljplanen antagen den 12 december 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 12 januari 2007