

Detaljplan för

ÖREGRUND 26:9 m. fl. (kv. Druvan) i Öregrund

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 10 april 2006

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), allmänna platser och 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 oftast kommunen ansvarar för.

Avsikten med att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Öregrund 26:9 m. fl. är främst att möjliggöra en förändrad användning och utformning av en befintlig byggnad på fastigheten. För att erhålla en bättre helhetsbild när det gäller olika detaljplaner i Öregrund har det dock bedömts vara lämpligt att låta en ny plan omfatta hela kvarteret. På så sätt blir planbestämmelserna i kvarteret också mera anpassade till befintlig bebyggelse och framtida behov samtidigt som de säkerställer ett bevarande av bebyggelsens kulturhistoriska och estetiska värden.

PLANHANDLINGAR

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

Genomförandefrågorna är av enkel art och behandlas kort i ett särskilt avsnitt i denna beskrivning. Någon särskild genomförandebeskrivning har därför inte upprättats.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar hela kvarteret Druvan med fastigheterna Öregrund 26:1, 26:8, 26:9, 26:10 och 26:11 i centrala Öregrund. Angränsande gator – Kyrkogatan, Rådhusgatan, Hamngatan och Västergatan ingår också i planområdet. Hela områdets areal är ca 4 900 kvadratmeter.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna i kvarteret ägs av privatpersoner och företag. Ägare till gatumark är Östhammars kommun.

GÄLLANDE PLANER M. M.

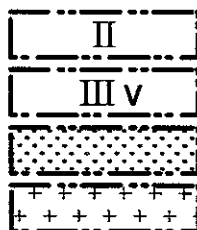
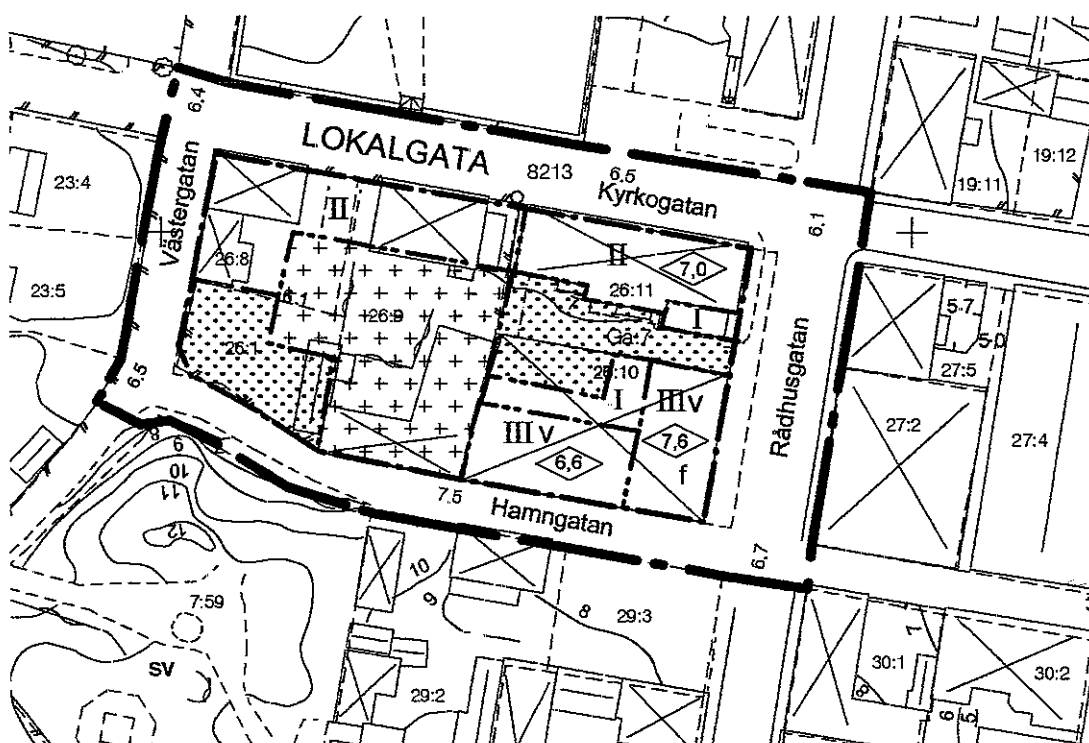
Översiktsplan – riksintresse - kulturvärden

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 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

Västra delen av kvarteret omfattas idag av en detaljplan som är fastställd 1934. För kvarterets östra del (fastigheterna Öregrund 26:10 och 26:11) antogs en ny detaljplan 1993 i samband med att nybyggnad planerades.



Mark som får bebyggas med två våningar

Mark som får bebyggas med två våningar och därutöver en våning med vindskupor

Mark som inte får bebyggas

Mark som får bebyggas med uthus

Utdrag ur gällande detaljplaner

Övriga beslut

Byggnadsnämnden har den 21 september 2005 uttalat att man inte har något att erinra mot att detaljplanen ändras så att befintlig byggrätt utökas.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

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.

Kvarteret Druvans bebyggelse är av varierande ålder och karaktär. I kvarterets västra del finns mindre byggnader med trä- och putsfasader och i östra delen finns bebyggelse i lite större skala med putsade fasader. Fastigheten Öregrund 26:10 bebyggdes på 1990-talet. Flertalet byggnader innehåller såväl bostäder som affärslokaler. Huvudbyggnaderna har två våningar och ofta en inredd vind med takkupor därutöver.

Kvarteret har sedan gammalt en tydlig orientering så att huvudbyggnader ligger mot Kyrkogatan i norr och lägre gårdsbyggnader mot Hamngatan i söder, vilket också stämmer överens med stadsplanen från 1934. Detta mönster bröts delvis på 1990-talet när en större byggnad uppfördes utmed Rådhusgatan och Hamngatan, men i viss mån har Hamngatan ändå behållit sin karaktär av "baksida" eftersom byggnaden är något lägre mot Hamngatan och att den har en lastkaj åt detta håll. Byggnaderna är traditionsenligt placerade i gatulinjen, men ofta finns det mindre luckor mellan byggnader på olika tomter.

Hörnhuset på fastigheten Öregrund 26:8 är ett bostads- och tidigare även affärshus med rikt utformad träarkitektur. Denna byggnad bedöms, tillsammans med det putsade huset på Öregrund 26:9, ha de största bevarandevärdena i kvarteret.

NY DETALJPLAN

Motiven till att upprätta en ny detaljplan

Den stadsplan som fastställdes 1934 gäller fortfarande i stora delar av Öregrund, bland annat i västra delen av kvarteret Druvan. Planen medger bebyggelse i två våningar mot Kyrkogatan och del av Västergatan. Mot Hamngatan och på gården får endast uthus uppföras och höjden på dessa får vara högst 2,5 meter. I hörnet av Västergatan/Hamngatan finns ett område som inte får bebyggas alls.

Det har framförts önskemål om förändringar av uthus mot Hamngatan på fastigheten Öregrund 26:9. Förändringarna innebär att byggnaden får användas som bostad och att dess höjd får ökas något. Byggnadsnämnden har ställt sig positiv till detta under förutsättning att frågan prövas genom upprättande av ny detaljplan.

Planens huvuddrag

Kvarteret kan i stort sett betraktas som fullt utnyttjat och nya planbestämmelser bör i första hand säkerställa att befintlig bebyggelse och dess särskilda värden bevaras. I 3 kap. 12 § plan- och bygglagen anges att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte får förvanskas. De äldre delarna av Öregrund utgör ett sådant område.

Planen har utformats så att dessa intressen tas till vara. Samtidigt beaktas aktuella önskemål och de framtida kompletteringar som bedöms möjliga inom ramen för miljö- och kulturvärdena i Öregrund.

I planen anges i första hand byggrätt för befintliga byggnader. I anslutning till dessa byggnader anges vissa områden som inte får bebyggas. Syftet med detta är främst att bibehålla den karaktär med vissa luckor i bebyggelsen som präglar Öregrund, men också att slå vakt om enskilda byggnaders volymer och fasader. Utökade byggrätter anges mot Hamngatan på Öregrund 26:1 och Öregrund 26:9.

Orienteringen av bebyggelsen i kvarteret kvarstår genom att huvudbyggnader även i framtiden kommer att ligga mot Kyrkogatan och lägre gårdsbyggnader mot Hamngatan.

Föreslagen byggrätt

Allmänt

Hela kvarteret har getts användningsbestämmelsen BC, vilket betyder bostäder och centrumändamål. Med det senare avses all sådan verksamhet som brukar ligga centralt i en stad, t. ex. butiker, service, kontor, restauranger, samlingslokaler och offentliga inrättningar.

Byggnaderna mot Kyrkogatan, Rådhusgatan och del av Hamngatan får ha högst två hela våningar. I västra delen av kvarteret är höjden begränsad till en våning. Normalt är vindsinredning tillåten utöver angivet våningsantal. Detaljplanen anger dessutom att vindsvåningen får ha takkupor i viss utsträckning.

Planen anger också skyddsbestämmelser för befintliga byggnader och bestämmelser om att nya byggnader eller förändringar av byggnader skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden. Detta ansluter till bestämmelserna i 3 kap. 12 § plan- och bygglagen, där det anges att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte får förvanskas.

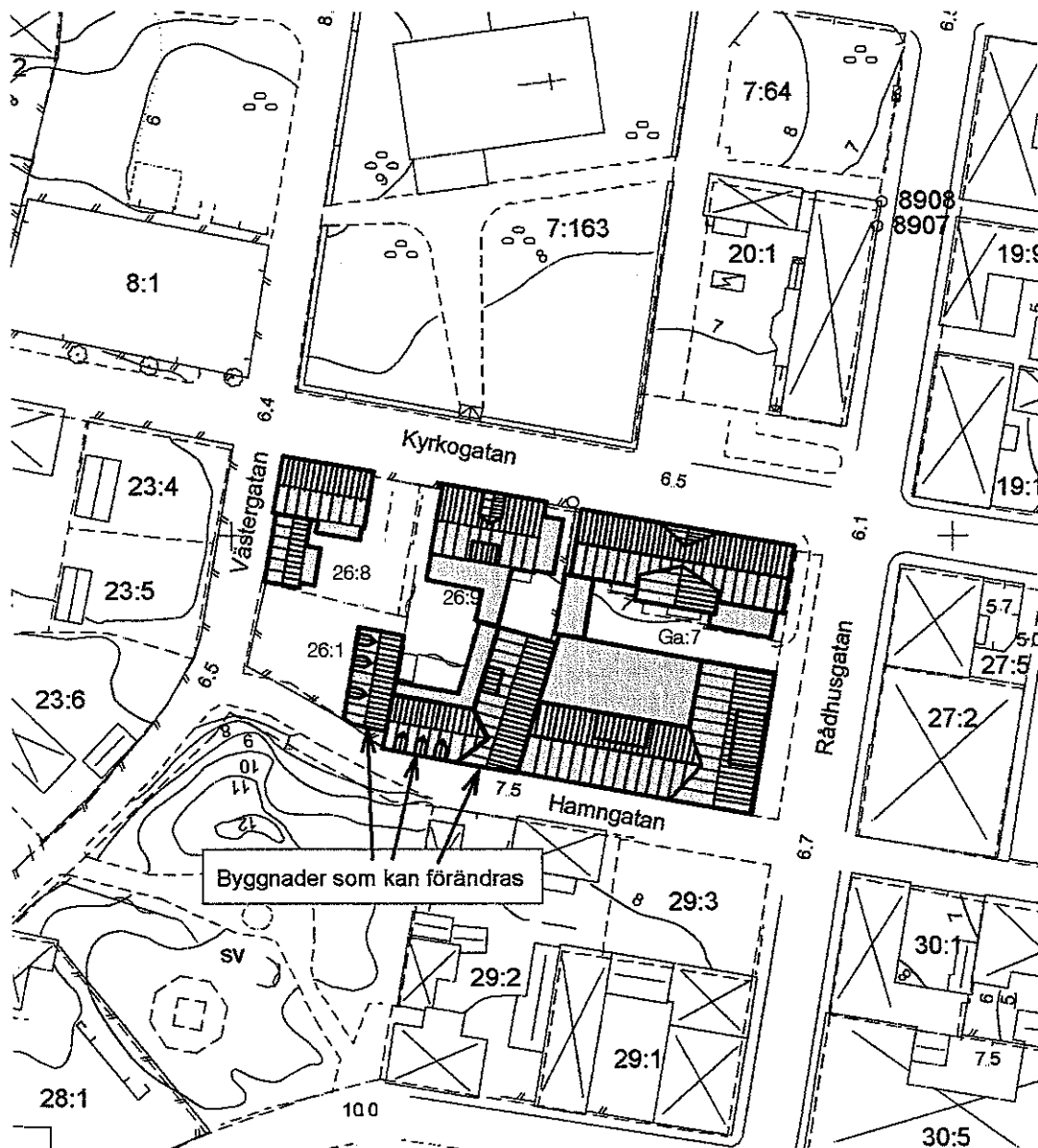
Öregrund 26:10 och 26:11

Dessa båda fastigheter i kvarterets östra del kan inte utnyttjas mer än idag. Planen har därför helt anpassats till befintlig bebyggelse och har samma innebörd som tidigare detaljplan, frånsett mindre anpassningar till befintlig bebyggelse i fastigheternas gårdsdel.

Planbestämmelserna är konstruerade så att tillåten byggnadshöjd (från marken till skärningslinjen mellan fasadplanet och takplanet) endast möjliggör två våningar, men undantag får göras för takkupor vars längdmått är högst 50 % av fasadlängden. Detta motsvarar bebyggelsens befintliga form utmed Rådhusgatan. Mot Hamngatan medger planen en mindre komplettering med takkupor.

Öregrund 26:1, 26:8 och 26:9

Byggnader mot Kyrkogatan och Västergatan skall bevaras oförändrade. Befintliga tillbyggnader (cafélokal och skärmtak) som gjorts på gården på Öregrund 26:9 har beaktats. Mot Hamngatan möjliggörs ändrad användning och viss förstoring av befintliga uthusbyggnader. Denna bebyggelse får ha högst en hel våning, men undantag får göras för takkupor vars längdmått är högst 50 % av fasadlängden.



Illustrationskarta

I hörnet mot Hamngatan och Västergatan anges mark som inte får bebyggas på fastigheten Öregrund 26:1, liksom i den äldre detaljplanen. Detta är lämpligt bland annat med hänsyn till närheten till klockstapeln.

Utformning

Skydds- och utformningsbestämmelser skall tolkas så att de även gäller materialval och färgsättning. Med hänsyn till bebyggelsens nuvarande karaktär rekommenderas att de mindre byggnaderna mot Hamngatan bibehåller träfasad och målas med Falu rödfärg. Taken bör täckas med lertegel, men på högre byggnader är även falsad slätplåt ett möjligt alternativ.

Trafik och parkeringsfrågor

Fastigheterna har utfarter mot kringliggande gator Några förändringar i trafiksystemet föreslås inte.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen på fastigheterna skall vara ansluten till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen föranleder inga förändringar i kvarterets fastighetsindelning. Eftersom gator och ledningar redan finns krävs det inte heller några kommunala engagemang. Eventuella förändringar vad gäller bebyggelse på enskilda fastigheter genomförs av fastighetsägaren efter erforderligt bygglov.

Innan schaktningsarbeten påbörjas skall utsättning av kablar beställas och Länsstyrelsen skall kontaktas med anledning av bestämmelser om fornminnen i 2 kap. Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.

Befintliga elanläggningar tillhör Vattenfall Eldistribution AB som ombesörjer eventuell flyttning eller ombyggnad av anläggningarna. Enligt Vattenfall skall sådana åtgärder bekostas av exploatören. Vid byggnadsåtgärder bör kontakt även tas för ett tekniskt samordningsmöte i syfte att underlätta projekteringen av teknisk försörjning i området.

När det gäller anslutning till ledningsnätet för vatten- och avlopp skall kontakt tas med kommunens tekniska kontor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Östhammar den 10 april 2006



Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor



Ingmar Lönngrén
stadsarkitekt

Detaljplanen antagen den 12 december 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 12 januari 2007