

Detaljplan för

ÖREGRUND 12:1 m. fl. (kv. Asken) i Öregrund

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 29 april 2005

reviderad den 28 oktober 2005

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan anger hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Planen reglerar bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas.

Syftet med denna detaljplan är främst att förändra byggrätten inom fastigheten Öregrund 12:1 så att en mindre tillbyggnad av befintlig bostad medges. För att få en bättre helhetsbild när det gäller olika detaljplaner i Öregrund har det dock bedömts vara lämpligt att låta en ny plan omfatta hela kvarteret Asken. På så sätt blir planen också mera anpassad till befintlig bebyggelse och den kan säkerställa ett bevarande av byggelsens kulturhistoriska och estetiska värden.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta samt bestämmelser som också anges på kartan. Till planen hör även denna beskrivning och fastighetsförteckning samt utlåtande. 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 kvarteret Asken med omgivande gator - Rådhusgatan, Telegrafgatan, Västergatan och Sjötullsgatan - i centrala Öregrund. Områdets areal är ca 4 600 kvadratmeter.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Tomterna i kvarteret Asken ägs av privatpersoner och av Öregrund-Gräsö församling. Omgivande gatumark ägs av kommunen (allmän plats).

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 fastställd 1934. Den är dåligt anpassad till befintlig bebyggelse och dagens önskemål om att bevara befintliga byggnader och bebyggelsestruktur.

Övriga beslut

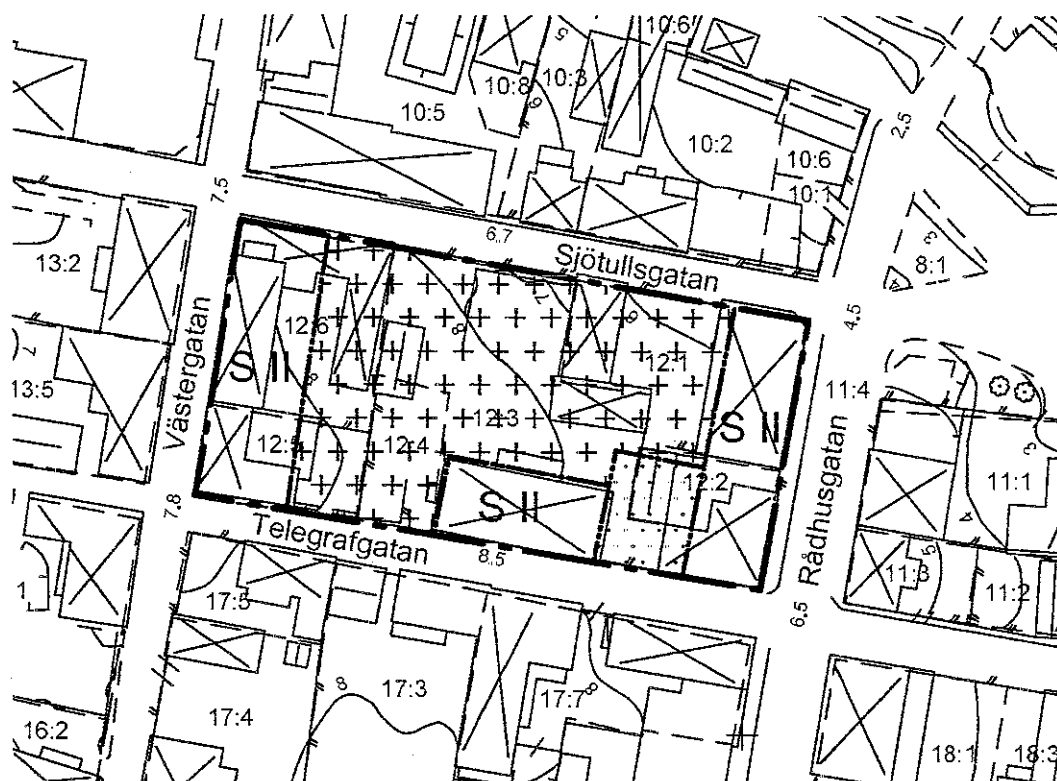
Byggnadsnämnden har den 23 mars 2005, § 41, uttalat att man inte har något att erinra mot att detaljplanen ändras så att befintlig byggrätt utökas.

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.

Fastigheten Öregrund 12:1 är bebyggd med bostadshus. Huvudbyggnaden mot Rådhusgatan har två våningar och därutöver en inredd vind med takkupor. Fasaden är putsad. Gårdshuset mot Sjötullsgatan har ett och ett halvt plan ("förhöjt väggliv") och är försett med träpanel. Även gårdshuset används för bostäder.

Kvarteret i övrigt präglas av trähus med varierande formspråk och höjd. Här finns byggnader med två hela våningar och envåningshus med inredda vindar. Envåningshusen har ofta takkupor eller frontespiser. Byggnaderna är traditionsenligt placerade i gatulinjen, men ofta finns det mindre luckor mellan byggnader på olika tomter. Hela kvarteret med dess omgivningar är en mycket viktig del av småstads-



S II	Mark som får bebyggas med hus i två våningar
	Mark som inte får bebyggas
	Mark för uthus m. m.
	Befintliga byggnader

Skala 1:1000



Utdrag ur gällande detaljplan

miljön i Öregrund. Särskilt värdefulla byggnader är Prästgården mot Telegrafgatan (fastigheten Öregrund 12:3) samt Telegrafgården mot Telegrafgatan och Västergatan (fastigheten Öregrund 12:5)

NY DETALJPLAN

Motiven till att upprätta en ny detaljplan

Som nämnts ovan är gällande detaljplan fastställd på 1930-talet. Denna plan medger bebyggelse i huvudsak mot Västergatan och Rådhusgatan samt mot en del av Telegrafgatan (motsvarar där Prästgårdens huvudbyggnad). I övriga delar av kvarteret får det endast finnas uthus och det finns även mark som inte får bebyggas alls. Ägaren till fastigheten Öregrund 12:1 har redovisat ett förslag till ny tillbyggnad av

gårdshuset. Marken får här enligt den tidigare planen endast användas för uthus. Den föreslagna tillbyggnaden synes vara väl förenlig med byggnadstraditionen i Öregrund och byggnadsnämnden har tillstyrkt att förändringen prövas genom upprättande av ny detaljplan. Fastighetsägaren har senare också framfört önskemål om att ett enkelt skärmtak för cyklar skall kunna byggas i anslutning till plank mot gata.

Föreslagen byggrätt

Kvarteret kan i stort sett betraktas som fullt utnyttjat och nya planbestämmelser bör främst slå vakt om att befintlig bebyggelse bevaras och inte förvanskas. Bebyggelsen utgör en sådan miljö som anges i 3 kap. 12 § PBL. Vissa kompletteringsmöjligheter anges dock i planen.

Planförslaget har utformats så att det i första hand finns 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, vilket i första hand gäller Prästgården.

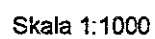
En ny byggrätt anges mot Sjötullsgatan på Prästgårdens tomt Öregrund 12:3, där man enligt den gamla planen endast får bygga uthus. I övrigt ger planen en del mindre kompletteringsmöjligheter beträffande gårdshus, bland annat den som efterfrågats på Öregrund 12:1. En maximal utnyttjandegrad anges dock, nämligen att högst 70 % av tomtarean får bebyggas, vilket motsvarar de högst utnyttjade tomterna idag.

Byggnaderna får ha högst två våningar. Inom detta ryms såväl vanliga tvåvåningshus som hus med en våning och en väl utnyttjad vindsvåning därutöver. Detta innebär inte någon generell rätt att höja de lägre byggnaderna, eftersom en sådan åtgärd också måste prövas mot bestämmelsen om att befintlig bebyggelse inte får förvanskas. När det gäller förändrad byggrätt på Öregrund 12:3 (prästgårdstomten) mot Sjötullsgatan begränsas byggnadshöjden till en våning.

Användningssättet är i planförslaget begränsat till bostäder. Så används alla byggnader idag. Inslag av mindre butiker i bottenvångarna, främst mot Rådhusgatan, skulle visserligen vara trevligt, men att generellt tillåta handel synes inte vara lämpligt med tanke på att det då är svårt att styra typen av verksamhet. Om det framkommer önskemål om någon affärsetablering i framtiden bör det vara möjligt att pröva denna som en mindre avvikelse från planbestämmelserna.

Planen anger också skyddsbestämmelser för befintliga byggnader och bestämmelse om att nya byggnader skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden. Detta ansluter till 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.

Aktuell tillbyggnad



Illustrationskarta

Trafik och parkeringsfrågor

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

Teknisk försörjning

Bebyggelsen på fastigheterna är redan ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar.

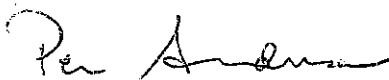
GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Östhammar den 29 april 2005 och den 28 oktober 2005



Per Andersson
kreativ arkitektkontor

Detaljplanen antagen av byggnadsnämnden den 25 januari 2006

Beslutet har vunnit laga kraft den 24 februari 2006