

Detaljplan för

fastigheten ÖREGRUND 49:1 i Östhammars kommun, Uppsala län

5.96

upprättad den 8 juni 2005

reviderad den 18 januari 2006 och den 24 april 2006

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 i huvudsak att förändra byggrätten inom fastigheten Öregrund 49:1 så att en tillbyggnad av befintligt hus medges samt att säkerställa att bebyggelsens utformning anpassas till de kulturhistoriska värdena i Öregrunds stadskärna.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta samt bestämmelser som också anges på kartan. Till planen hör även denna beskrivning, fastighetsförteckning och utlåtande efter samråd (daterat 18 januari 2006) samt en komplettering till utlåtandet (daterat 24 april 2006). 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 är beläget intill Hamntorget och Södra Hamnplan centralt i Öregrund. Det omfattar fastigheten Öregrund 49:1 samt del av Hamngatan och Södra Hamnplan. Fastighetens areal är 325 kvadratmeter och hela planområdet ca 410 kvadratmeter.

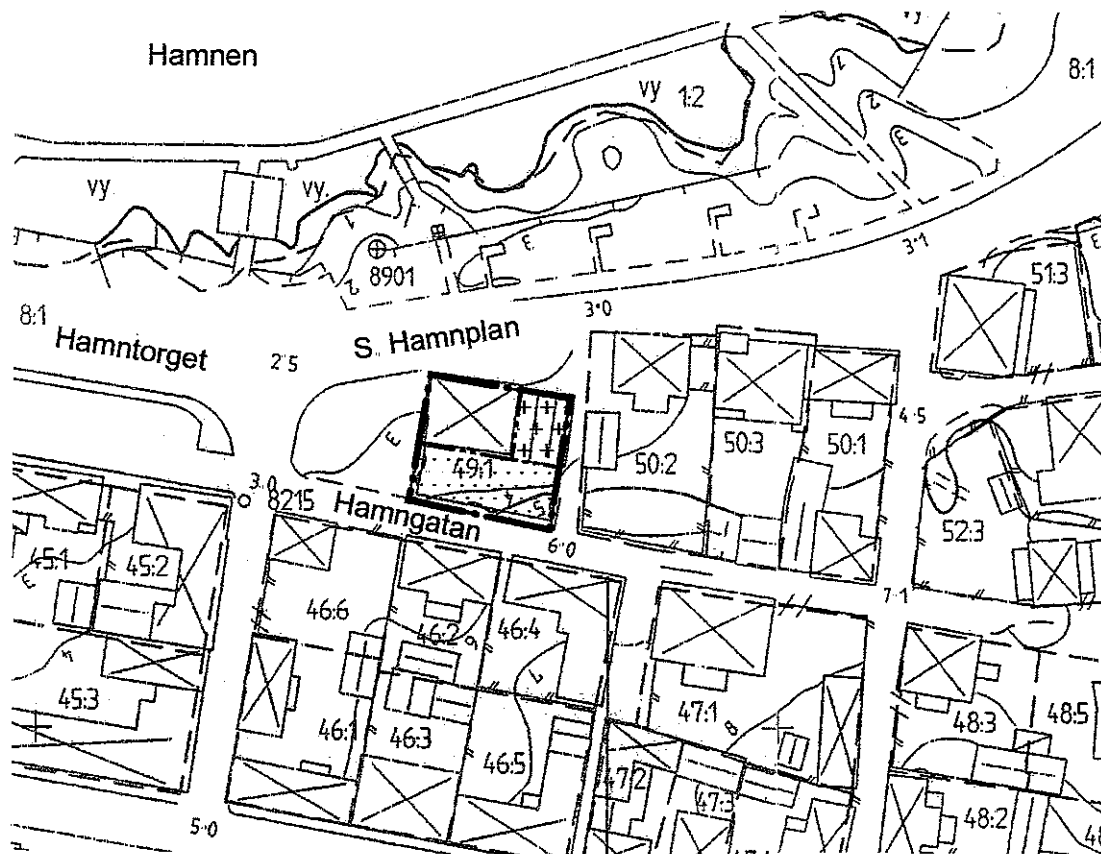
MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

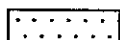
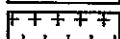
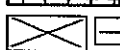
Öregrund 49:1 är, liksom omgivande bostadsfastigheter, privatägd. Fastigheten gränsar dock även mot mark som ägs av kommunen (allmän plats).

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



-  Mark som inte får bebyggas
-  Mark för uthus m. m.
-  Befintliga byggnader

Skala 1:1000



Utdrag ur gällande detaljplan

Upplandsmuseets skrift "Jord och jäm". Det aktuella planområdet ligger inom den äldre stadskärnan som präglas av småskalig trähusbebyggelse och av hamnmiljön. 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 ofta dåligt anpassad till befintlig bebyggelse och dagens önskemål om att bevara befintliga byggnader och bebyggelsestruktur.

Övriga beslut

Byggnadsnämnden har den 15 december 2004, § 313, uttalat att man är beredd att pröva förändring av bebyggelsen på fastigheten genom ett planändringsförfarande

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 49:1 är bebyggd med ett bostadshus som ligger mot Hamntorget och Södra Hamnplan (tomtens nordvästra hörn) samt ett uthus med garage mot Södra Hamnplan och Urgränd (tomtens nordöstra hörn). Bostadshuset är en enkel envåningsbyggnad med stående träpanel och tegeltak. En tillbyggnad mot söder har ett plåtklätt pulpettak.

Omgivande bebyggelse i väster, söder och öster består av en- till tvåvåningshus med varierande formspråk. Ofta är vägglivet förhöjt och husen kan ha takkupor och frontespiser. Med ett undantag är fasadmaterialet trä. Byggnadernas storlek och placering i kvarteren följer det traditionella byggnadssättet. Bebyggelsen exponeras tydligt mot trafikstråket och hamnbassängen i norr och den är en mycket viktig del av småstadsmiljön i Öregrund.

NY DETALJPLAN

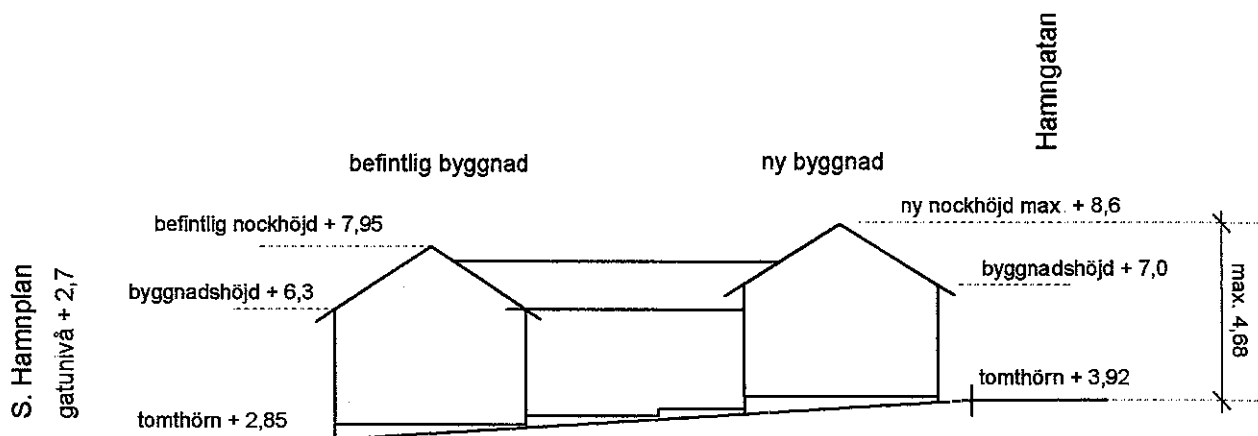
Motiven till att upprätta en ny detaljplan

Som nämnts ovan är gällande detaljplan fastställd på 1930-talet. Fastigheten Öregrund 49:1 får enligt den gamla planen bebyggas endast i norra delen. Fastighetsägaren har redovisat ett förslag till ny tillbyggnad söderut fram till Hamngatan. En sådan disposition av kvarteret synes vara väl förenligt med byggnadstraditionen i Öregrund och har tillstyrkts bland annat av Upplandsmuseet.

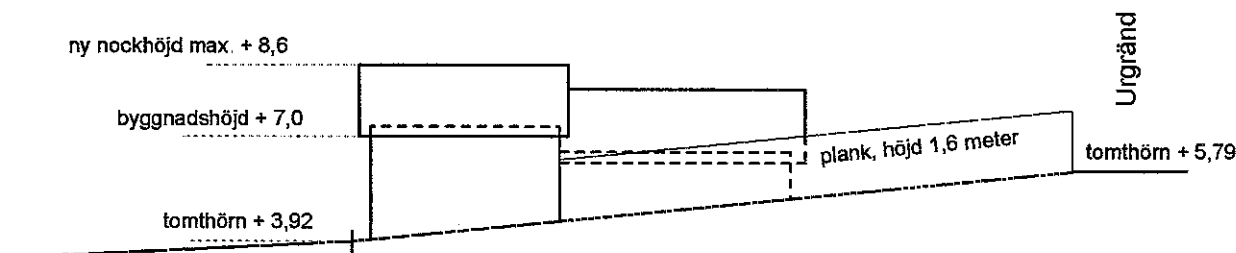
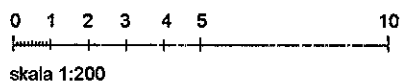
Föreslagen byggrätt

I detta planförslag anges en byggrätt som omfattar befintliga byggnader och planerad tillbyggnad. I östra delen får dock enbart uthus byggas. Planen medger även att plank uppförs i tomtgräns. Byggnad får uppföras med en våning och högsta tillåten nockhöjd för ny byggnad är +8,6 meter (plustecknet anger att höjden räknas från nollplanet, vilket ungefär motsvarar havsnivån). Räknat från höjden på tomtens sydvästra hörn blir nockhöjden högst 4,68 meter. Genom att planen även reglerar taklutning blir byggnadshöjden (räknat från marken till skärningen mellan fasadplanet och takets översida) högst ca 3,0 meter över ovannämnda tomthörn. Befintlig byggnad skall inte vara högre än idag (nockhöjd +8,0 meter). Höjden på plank är begränsad till 1,6 meter över marken. Se även illustration på nästa sida.

Planen anger också en bestämmelse om att 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. Bestämmelsen gäller även plank o dyl.



Höjdillustration, mot väster (Hamntorget)



Höjdillustration, mot söder (Hamngatan)

Trafik och parkeringsfrågor

Infart till fastigheten sker direkt från Södra Hamnplan som är en del av huvudgatan mot färjeläget i Öregrund. Parkering sker i eget garage på fastigheten. Fastigheten ansluter också till Hamngatan i söder och i öster finns en smal gångförbindelse: Urgränd.

Mellan fastighetens norra gräns och körbanan för vägen mot färjeläget finns ett triangelformat område som utgör gatumark enligt gällande detaljplan och som ägs av kommunen. Området ligger utanför det nya planområdet och kommer därför att förbli allmän plats. Eftersom ytan tidvis används för parkering, vilket blockerar infarten till såväl Öregrund 49:1 som Öregrund 50:2, är det dock viktigt att skyltning eller andra åtgärder kommer till stånd, så att det tydligt framgår att området inte får användas som allmän parkeringsplats.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen på fastigheten är redan ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Förändringar av bebyggelsen på fastigheten genomförs av fastighetsägaren efter erforderligt bygglov. Va-anslutning och huvuddragen i gatanätet förändras inte.

För att bibehålla ett tillräckligt utrymme för infart till garage på fastigheten Öregrund 46:2 föreslås en mindre gränsreglering mellan Öregrund 49:1 och gatumark för Hamngatan. Fastighetens sydvästra hörn skall enligt detaljplanen flyttas ca 70 cm norrut. Det triangelformade område som då återstår söder om den nya gränsen kan överföras till kommunens gatumark. Detta stämmer överens med hur marken används idag och infartsfrågan blir rättsligt reglerad. Om gällande fastighetsgräns skulle hävdas skulle tillgängligheten till Öregrund 46:2 avsevärt försvåras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Östhammar den 8 juni 2005, den 18 januari 2006 och den 24 april 2006



Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen den 17 maj 2006
Beslutet har vunnit laga kraft den 28 augusti 2006