

Detaljplan för

## ÖREGRUND 70:4 m. fl. i Öregrund

5.97

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 13 mars 2006

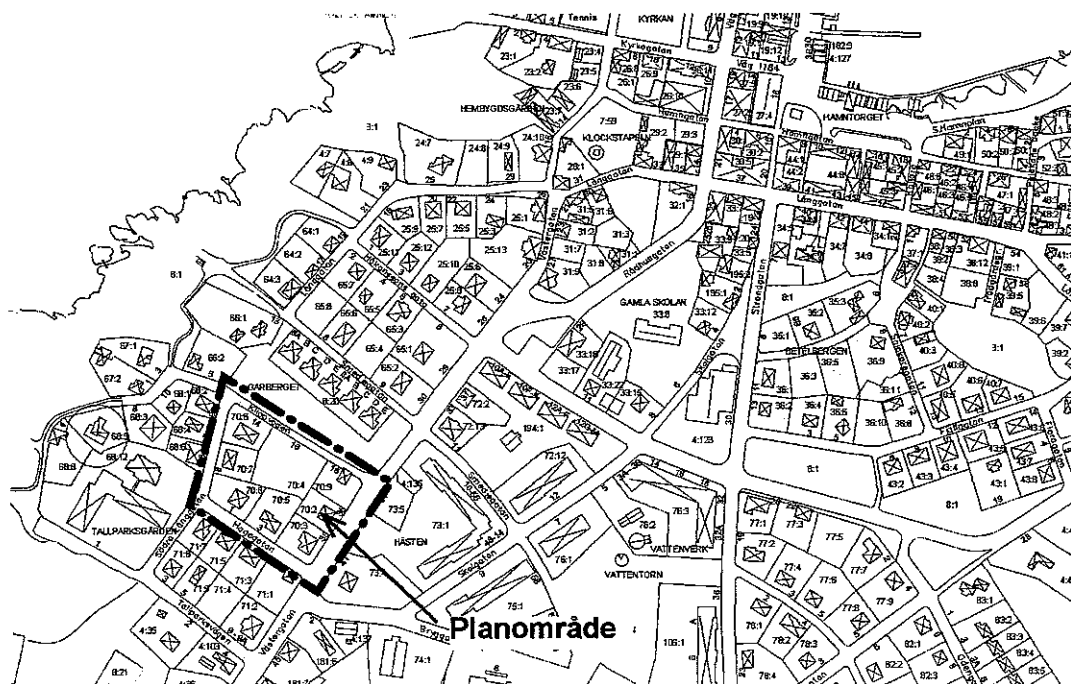
reviderad den 22 maj 2006 och den 16 augusti 2006

## 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 70.4 m. fl. är främst att anpassa planförhållandena till ett tänkt nybyggnadsprojekt på denna fastighet. Det förslag som presenterats för kommunen gäller ett flerbostadshus med 12 lägenheter. Huset skall vara utformat så att det består av två våningar och därutöver en indragen tredje våning som har en mindre yta än bottenvåningen. För att erhålla en bättre helhetsbild när det gäller olika



detaljplaner i Öregrund har det också bedömts vara lämpligt att låta en ny plan omfatta hela kvarteret. En översyn av äldre planer har således gjorts och planbestämmelserna har anpassats till befintlig bebyggelse och framtida behov. Den nya planen innebär ingen inskränkning i gällande byggrätter.

## PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta med bestämmelser. Till planen hör även denna beskrivning och fastighetsförteckning samt utlåtande från samråd. 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 separat genomförandebeskrivning har därför inte upprättats.

## PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar fastigheten Öregrund 70:4 och övriga fastigheter i samma kvarter (Öregrund 70:2, 70:3, 70:5, 70:6, 70:7, 70:8 och 70:9) samt angränsande delar av Klippvägen, Västergatan, Hagagatan och Långgatan. Hela områdets areal är ca 10 800 kvadratmeter.

## MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

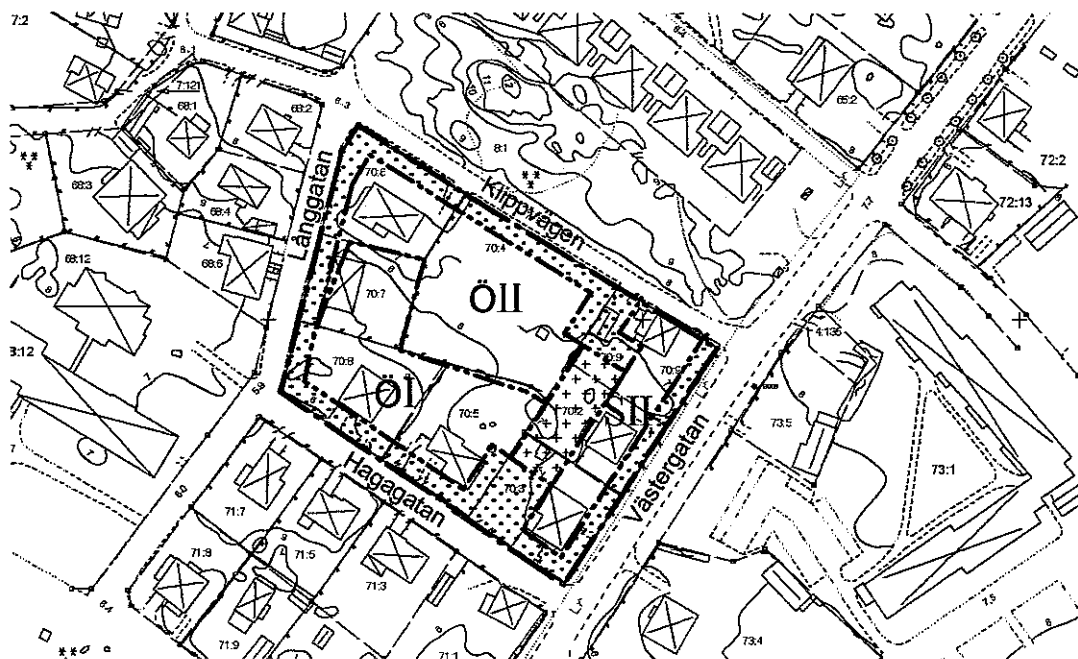
## GÄLLANDE PLANER M. M.

### Översiktsplan – riksintresse

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". Den äldre stadskärnan präglas av småskalig trähusbebyggelse och av närheten till hamnen. Enligt översiktsplanen bör särskilda skyddsbestämmelser för kulturmiljön införas efter hand som nya detaljplaner upprättas. Det aktuella kvarteret ligger dock i riksintresseområdets yttre delar där bebyggelsen är av senare datum och uppvisar stora variationer i karaktär, varför bevarandebestämmelser inte bedöms vara befogade. Uppförande av en ny byggnad som är lite större än omgivande bebyggelse synes inte heller strida mot syftet mot riksintresset eller översiktsplanens intentioner.

### Detaljplaner

Större delen av kvarteret omfattas sedan tidigare av en detaljplan som är fastställd den 18 april 1936. Denna plan anger att marken utmed Västergatan får bebyggas med sammanbyggda hus och att tomterna i övrigt skall bebyggas med fristående hus. Fastigheterna Öregrund 70:2, 70:3, 70:4, 70:6 och 70:9 (tomter mot Västergatan och Klippvägen) får enligt planen bebyggas med tvåvåningshus medan höjden på byggnader på fastigheterna Öregrund 70:5, 70:7 och 70:8 är begränsad till en våning. Där två våningar tillåts får byggnadshöjden vara 7,6 meter; för envåningshus är byggnadshöjden begränsad till 5,2 meter. På mark för friliggande hus får en femtedel av tomtens yta bebyggas



0 10 20 30 40 50 100 200 meter

skala 1:2000

- · — · — Användningsgräns (kvartersgräns)
- · — · — Egenskapsgräns (gräns mellan olika byggrätter)
- ÖII Sammanbyggda hus, två våningar
- ÖI Fristående hus, två våningar
- ÖI Fristående hus, en våning
- Mark som inte får bebyggas
- Mark som får bebyggas med uthus och garage

*Utdrag ur gällande detaljplan (1936)*

Mindre delar av det aktuella planområdet (huvudsakligen gatumark) berörs också av detaljplaner som är fastställda den 18 april 1935 och den 14 april 1948. För en mindre del av Öregrund 70:3 gäller en detaljplan som är antagen den 16 november 2005. Genom att ny detaljplan nu upprättas för hela kvarteret kommer denna fastighet framledes att omfattas av endast en detaljplan.

#### Övriga beslut

Byggnadsnämnden har den 14 december 2005, § 316, uttalat att man inte har något att erinra mot uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Öregrund 70:4, men att frågan måste prövas närmare genom ett planförfarande.

## **BEFINTLIG BEBYGGELSE**

På fastigheten Öregrund 70:4 har det tidigare funnits ett bussgarage, men detta är numera rivet. Övriga fastigheter i kvarteret är bebyggda med 1 – 1½-plans småhus, utom fastigheten Öregrund 70:6 som inrymmer ett tvåvåningshus. Flertalet hus synes vara från 1960-talet och framåt och fasadmaterialet varierar mellan trä, tegel och puts.

## **NY DETALJPLAN**

### **Bakgrund**

Fastigheten Öregrund 70:4 är som nämnts numera obebyggd och den utgör en viktig resurs för bostadsbyggande i Öregrund. Villa Nordic AB har presenterat ett förslag på ett flerbostadshus för Byggnadsnämnden i Östhammars kommun. Den föreslagna byggnaden innehåller 12 lägenheter. Huset är utformat så att det består av två våningar och därutöver en indragen tredje våning som har en mindre yta än bottenvåningen. Ett hus med tre våningsplan och hiss ger ett värdefullt bostadstillskott i Öregrund bland annat genom att alla lägenheter blir tillgängliga för personer med rörelsehinder. Byggnaden får också ett attraktivt läge nära Tallparken och havet. Det har därför bedömts vara lämpligt att upprätta en ny detaljplan med bestämmelser som tillåter sådan bebyggelse.

När det gäller övriga fastigheter i kvarteret har en översyn av planbestämmelserna gjorts och befintliga förhållanden har särskilt beaktats. Avsikten är att bebyggelsens struktur i stort skall bibehållas, men genom den nya planen kommer möjligheterna att utveckla och komplettera bebyggelsen på varje fastighet att bli något större än tidigare.

### **Planens innebörd - byggrätter**

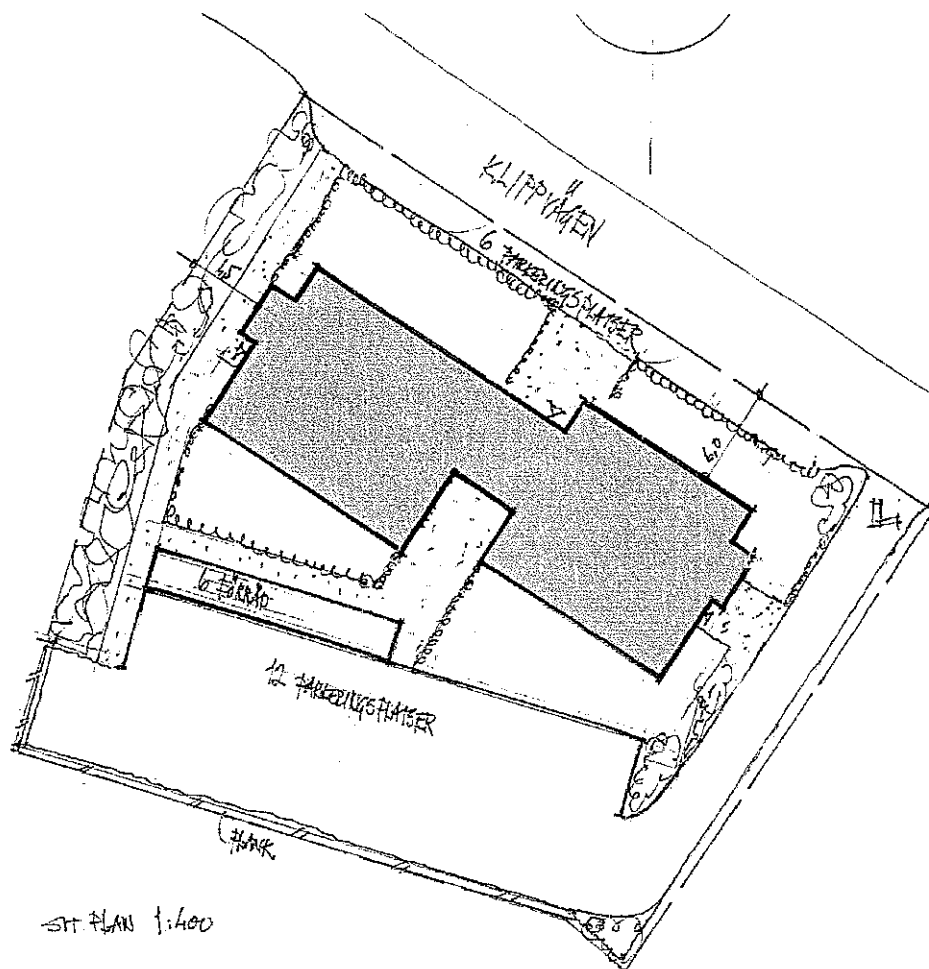
#### **Ändamål**

Liksom tidigare skall fastigheterna användas för bostäder, vilket anges med beteckningen B på plankartan. I detaljplanen från 1936 används beteckningen B, vilket betyder bostäder med tillägget att byggnadsnämnden också får medge inredning av garage och lokaler för handel och hantverk. Även i fortsättning bör det vara möjligt att medge mindre avvikelser från bestämmelsen om bostäder, t. ex. för kontorsrum (garage, förråd m.m. anses tillhöra bostadsändamålet).

#### **Fastigheten Öregrund 70:4**

Planen anger en begränsad yta 6 meter från Klippvägen, där en ny byggnad får placeras. Byggnaden får innehålla två våningar och därutöver en tredje våning vars ytterväggar är indragna i förhållande till ytterväggarna på de lägre liggande våningarna. Denna utformning regleras med en planbestämmelse som säger att den tredje våningens bruttoarea får vara högst 82 % av bottenvåningens bruttoarea. Nockhöjden får vara högst 10,4 meter, räknat från markens medelnivå invid byggnaden. Taklutningen skall vara minst 14 grader. Sammantaget leder dessa planbestämmelser till att huset inte kommer att upplevas så högt och att det volymmässigt inte blir högre än vad som tillåtits i den detaljplan som hittills gällt. Den största skillnaden jämfört med gällande detaljplan är att huset får ha tre våningsplan (med ovan angivna begränsningar), mot tidigare två. Byggnadsarean blir också något större (ca 22 % av tomtytan kommer att bebyggas enligt redovisat husförslag).

För att möjliggöra t. ex. carport och mindre förrådsbyggnader har byggrätt för uthus angivits sydväst om huvudbyggnaden. Högst 30 % av den angivna ytan får bebyggas och uthusens nockhöjd får vara högst 3,2 meter.



Öregrund 70:4

Illustration - Situationsplan

Skiftesgårdsgårdsarkitekten Nils Nordkvist AB

Skala ca 1:500

Närmast fastigheterna Öregrund 70:8 och 70:7 anges ett område som inte får bebyggas. Detta bör tolkas så att plank ändå får uppföras i direkt anslutning till fasighetsgränsen.

#### Fastigheterna Öregrund 70:2, 70:3, 70:6 och 70:9

Dessa fastigheter får, liksom i tidigare detaljplan, bebyggas med två våningar. Hittills har byggnadshöjden begränsats till 7,6 meter. Nu föreslås i stället att nockhöjden får vara högst 9,0 meter och att taklutningen skall vara minst 14 grader. Detta ger i praktiken samma byggrätt, men byggnadernas totala tillåtna höjd blir något mer begränsad. En fjärdedel av tomtytan får bebyggas, mot tidigare en femtedel. Detta gäller total byggandsarea, d.v.s. inräknat uthus. Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och uthus minst 2,0 meter från gräns. Liksom i gällande detaljplan får vindsrum inredas inom en tredjedel av vindens yta.

### **Fastigheterna Öregrund 70:5, 70:7 och 70:8**

Hittills har dessa fastigheter fått bebyggas med endast en våning. Nu föreslås att det skall vara tillåtet med två våningar även här och nockhöjden får vara högst 9,0 meter. Taklutningen skall vara minst 14 grader. Även bestämmelserna om byggnadsarea är de samma som för övriga fastigheter med småhus, d.v.s en fjärdedel av tomtytan får bebyggas. Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och uthus minst 2,0 meter från gräns. Eftersom fastigheterna tidigare endast fått bebyggas med en våning och vind därutöver anges i den nya planen att vind inte får inredas utöver tillåtna två våningar.

### **Trafik och parkeringsfrågor**

Trafikmängden på infarten till Öregrund (väg 1100, Västergatan) är ca 2 630 fordon per årsmedeldygn enligt Vägverkets stickprovsmätningar 1999. På lokalgatorna har det inte gjorts några mätningar, men man kan lätt konstatera att trafikmängderna där är mycket små jämfört med trafiken på infartsgatan.

Den nya planen kommer inte att föranleda några förändringar i befintligt gatunät, men av trafiksäkerhetsskäl anges utfartsförbud mot Västergatan. Ett undantag görs dock beträffande fastigheten Öregrund 70:2, eftersom det inte finns någon annan utfartsmöjlighet här.

Gångbana är anlagd utmed Västergatan. Hållplats för busslinje 811 finns också på Västergatan, i direkt anslutning till planområdet.

### **Teknisk försörjning**

Bebyggelsen på fastigheterna skall vara ansluten till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar. Ledningar är framdragna till Öregrund 70:4 via Öregrund 70:7. Planen anger därför ett u-område, vilket betyder att de underjordiska ledningarna skall vara tillgängliga vid eventuellt behov av reparationer och förnyelse.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Detaljplanen föranleder inga förändringar i kvarterets fastighetsindelning. Eftersom gator och ledningar redan finns krävs det inte heller några kommunala engagemang. Ägaren till fastigheten Öregrund 70:4 svarar själv för genomförandet av byggprojektet och att erforderliga tillstånd inhämtas. Samma sak gäller vid eventuella förändringar på övriga fastigheter.

På Öregrund 70:4 har det tidigare funnits ett bussgarage. Det finns inga uppgifter om att marken skulle vara förorenad t.ex. på grund av spill vid tankning, men det finns ändå anledning att iaktta uppmärksamhet vid schaktning. Om oljespill e. dyl. skulle påträffas bör kontakt tas med kommunens miljökontor för diskussion om lämpliga åtgärder.

För att underlätta projektering och anslutning av den planerade bebyggelsen till elnätet bör kontakt med Vattenfall Eldistribution AB tas i god tid för att möjliggöra samordning av den tekniska försörjningen till området. Utsättning av befintliga kablar måste beställas innan arbetena påbörjas. Eventuell flyttning eller ombyggnad av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men skall enligt Vattenfall bekostas av exploitören.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Huvudmannaskap för gatumark kommer att förbli kommunalt.

## REVIDERING

På grund av framförda synpunkter under samråd har planförslaget reviderats med avseende på följande:

1. Byggrätten har avgränsas mer snävt kring planerad byggnad på Öregrund 70:4 och prickmark har införs vid gräns mot Öregrund 70:8.
2. För fastigheterna Öregrund 70:2, 70:3, 70:6 och 70:9 anges att vindsrum får inredas utöver angivet våningsantal inom en tredjedel av vindens yta.
3. Nockhöjden 9,0 meter har angivits på alla fastigheter utom Öregrund 70:4.
4. För fastigheten Öregrund 70:4 har nockhöjden sänkts från 10,7 till 10,4 meter.
5. Avsnitten om genomförande har kompletterats vad gäller elledningar.

Östhammar den 13 mars 2006, 22 maj 2006 och 16 augusti 2006



Per Andersson  
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen den 23 augusti 2006  
Beslutet har vunnit laga kraft den 22 september 2006