

Detaljplan för BOSTADSBEBYGGELSE i Rörhamn Öregrund 163:1 och 163:2 m fl, i Östhammars kommun, Uppsala län

PLANBESKRIVNING

En detaljplan anger hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Planen avgränsar allmänna platser och kvartersmark. Därutöver kan vattenområden förekomma. För de allmänna platserna, d.v.s. gator, torg och parkområden m.m., är det oftast kommunen som är huvudman och som därmed svarar för utformning och skötsel. Kvartersmarken är i allmänhet avsedd för bebyggelse. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas. Bevarande av bebyggelse kan också föreskrivas, likaså kan användningen av vattenområden regleras.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 2007-02-07, reviderad 2007-08-15

Denna planbeskrivning daterad 2007-08-15

Genomförandebeskrivning daterad 2007-08-15

Fastighetsförteckning som hålls tillgänglig på kommunen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att utveckla delar av Rörhamn från industriområde till ett attraktivt bostadsområde med varierade bostadstyper i ett havsnära läge.

Planen skall säkerställa ett bostadsområde med såväl utblickar mot havet som bostäder av hög kvalitet samt göra strandkanten tillgänglig för allmänheten.

Området skall bebyggas med fristående villor, parhus, kedjehus och radhus. Bostäderna utförs i tvåplan. Bebyggelsen utformas med en sammanhållen karaktär och en klart avläsbar identitet.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget 1,5 kilometer sydost om Öregrunds centrum.

Området delas av Fyrskjeppsvägen med en nedre del (163:1) angränsande mot vattnet med en strandlinje i ett västligt läge, marken utgörs i dag av grusade ytor bebyggd med industrifastigheter. Den övre fastigheten (163:2) är en stor grusad yta som i östlig, syd- och nordlig riktning avgränsas av skog. Övrig fastighet som ingår i planområdet består av skogsmark och ansluter mot 163:2.

Området omfattar 35 000 kvadratmeter.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fyrskjeppet Fastighetsutveckling AB äger fastigheterna Öregrund 163:1 och 2. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av Östhammars kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Östhammar kommun, antagen den 10 juni 2003 anges Rörhamn som ett utredningsområde. I planen står, ”området används idag för åkeriverksamhet. Det är så attraktivt beläget att det på sikt i stället borde få användas för bostäder, eventuellt kombinerat med kontor och vattenanknutna verksamheter, som inte är störande för omgivningen. Rent fysiskt är det möjligt att redan idag utnyttja en del av områdets högre partier för nya bostäder, men det är svårt att skapa en god helhetsmiljö så länge åkeriet finns kvar, på denna plats. Bebyggelse bör inte heller lokaliseras närmare reningverket än 300 meter.”

Detaljplaner m m

För del av området gäller en styckningsplan (5:20) från 1945.

Området omfattas delvis av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken

Program för planområdet

Ett detaljplane program godkändes av byggnadsnämnden 2006-11-10 och har varit ute på samråd under hösten 2006. I stort sett är samtliga som yttrat sig över programmet positiva till att det byggs bostäder i Rörhamnsområdet. Två yttranden uppehåller sig vid den undanträngningseffekt som kan uppstå då bostäderna uppförs.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i nedan.

Markundersökning Planområdet består till stora delar av gammal industrimark. Markundersökningar har genomförts och ett saneringsprogram har upprättats.

Omkringliggande fastigheter Norr om planområdet ligger i dag en uppläggningsplats för småbåtar. Någon betydande negativ påverkan från den hanteringen på bostäderna bedöms inte föreligga. Söder om bostäderna ligger Risten fisk som filear och förpackar fisk. Kontoret gör bedömningen att rörelsen är att jämföra med en charkuterifabrik varför ett respektavstånd på 50 meter är tillräckligt. Av det skälet är ett befintligt hus, som tidigare använt för förvaring av is, bevarat och kommer att byggas om till gemensamhetslokal för den blivande föreningen. Vidare anläggs en parkeringsplats längst söderut. Ett större varv är beläget 300 meter norr om planområdet. All tillverkning och reparation som utförs sker i hallar varför påverkan på området bedöms bli försumbar.

Byggnadsnämnden bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Större delen av planområdet används som verksamhetsområde för uppställning av bilar och containers och består av grusade ytor. Den naturliga vegetationen är begränsad till den kommunala marken, som i sin tur angränsar mot skogsmark.

Utefter strandlinjen byggs en brygganläggning samt en strandpromenad med belysning och parkbänkar med en lättare vegetation.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen planeras för 163:1 med fristående villor som placeras parallellt med strandlinje i två rader. På den övre fastigheten 163:2 planeras kedjehus i en bakre rad, och fristående villor i en främre rad parallellt med Fyrskepsvägen och strandlinjen. Husen saxas i förhållande till varandra för att skapa utblickar mot havet från samtliga bostäder.

Markområdet söder om 163:2 bebyggs med radhus i sutteräng med utblickar i söder mot havet. Området i östlig riktning om 163:2 bebyggs med fristående villor utefter en lokal-gata med vändplan.

Bebyggelsens utformning och gestaltning

Byggnaderna präglas av ett marint formspråk i en nutida tappning som bidrar till en miljö som uppfattas positiv såväl från land som från vattnet. Markens naturliga topografi utnyttjas för att optimera möjligheten till havsutsikt för varje hus.

Vid planering av området har siktlinjer och samspelet mellan byggnadernas höjder och markens naturliga topografi beaktats, för att uppnå en variation och skapa en harmonisk och intressant rytmik.

Till fasad kommer att väljas material i en kombination av släta ytor och liggande panel, Taken täcks med plåt. Färgsättningen kommer att understryka byggnadernas moderna prägel, samt att den skall vara i samklang med skärgårdsnaturen.

För de fristående villorna placerade i skogspartiet kan ett friare formspråk färgsättning få råda.

Markarbetenas utformning stödjaer det marina formspråket och ger en tydlig anknytning till den kringliggande skärgårdsnaturen.

Markundersökning Planområdet består till stora delar av gammal industrimark. Markundersökningar har genomförts och ett saneringsprogram har upprättats.

Omkringliggande fastigheter Norr om planområdet ligger i dag en uppläggningsplats för småbåtar. Någon betydande negativ påverkan från den hanteringen på bostäderna bedöms inte föreligga. Söder om bostäderna ligger Risten fisk som filear och förpackar fisk. Kontoret gör bedömningen att rörelsen är att jämföra med en charkuterifabrik varför ett respektavstånd på 50 meter är tillräckligt. Av det skälet är ett befintligt hus, som tidigare använt för förvaring av is, bevarat och kommer att byggas om till gemensamhetslokal för den blivande föreningen. Vidare anläggs en parkeringsplats längst söderut. Ett större varv är beläget 300 meter norr om planområdet. All tillverkning och reparation som utförs sker i hallar varför påverkan på området bedöms bli försumbar.

Byggnadsnämnden bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Större delen av planområdet används som verksamhetsområde för uppställning av bilar och containers och består av grusade ytor. Den naturliga vegetationen är begränsad till den kommunala marken, som i sin tur angränsar mot skogsmark.

Utefter strandlinjen byggs en brygganläggning samt en strandpromenad med belysning och parkbänkar med en lättare vegetation.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen planeras för 163:1 med fristående villor som placeras parallellt med strandlinje i två rader. På den övre fastigheten 163:2 planeras kedjehus i en bakre rad, och fristående villor i en främre rad parallellt med Fyrskjeppsvägen och strandlinjen. Husen saxas i förhållande till varandra för att skapa utblickar mot havet från samtliga bostäder.

Markområdet söder om 163:2 bebyggs med radhus i sutteräng med utblickar i söder mot havet. Området i östlig riktning om 163:2 bebyggs med fristående villor utefter en lokal-gata med vändplan.

Bebyggelsens utformning och gestaltning

Byggnaderna präglas av ett marint formspråk i en nutida tappning som bidrar till en miljö som uppfattas positiv såväl från land som från vattnet. Markens naturliga topografi utnyttjas för att optimera möjligheten till havsutsikt för varje hus.

Vid planering av området har siktlinjer och samspelet mellan byggnadernas höjder och markens naturliga topografi beaktats, för att uppnå en variation och skapa en harmonisk och intressant rytmik.

Till fasad kommer att väljas material i en kombination av släta ytor och liggande panel, Taken täcks med plåt. Färgsättningen kommer att understryka byggnadernas moderna prägel, samt att den skall vara i samklang med skärgårdsnaturen.

För de fristående villorna placerade i skogspartiet kan ett friare formspråk färgsättning få råda.

Markarbetenas utformning stödjer det marina formspråket och ger en tydlig anknytning till den kringliggande skärgårdsnaturen.

Den visuella upplevelsen kommer att präglas av brygganläggningen vid strandlinjen med det allmänna gångstråket med pollare och sittbänkar. Nivåskillnader tas upp med stenmurar.

Friytor

Tillgängligheten till strandpromenaden som ett rekreationsstråk är av stor vikt för planområdet.

Trafik, gator, parkering

Planområdet har goda vägförbindelser. Busstrafik saknas idag till området. Nya interna gator planeras inom bostadsområdet som ska försörja den egna bostaden, parkering ordnas vid respektive bostad. Gästparkeringar ordnas i anslutning mot strandpromenad vid den gamla isladan samt planområdets sydöstra del.

Teknisk försörjning

VA-ledningar finns idag i Fyrskeppsvägen. Befintlig pumpstation belägen på 163:1 behöver förstärkas. Transformatorstation för elkraft behöver förnyas, önskemål från Vattenfall är en ny station i planområdets norra del i anslutning mot Fyrskeppsvägen samt en ny station i den södra delen vid infarten till de friliggande villorna.

Trafik

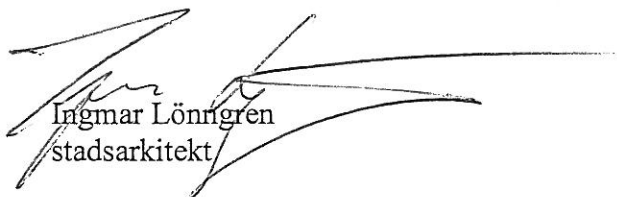
Personbilstrafiken kommer att öka inom området, dock kommer den tunga trafiken att minska varför den totala störningen från trafiken knappast kommer att öka.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Handläggare för Östhammars kommun är Ingmar Lönnngren. Planförslaget är framtaget av Metod Arkitekter AB genom arkitekterna Ulf Segerlund och Staffan Karlsson.



Ingmar Lönnngren
stadsarkitekt

Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige den 6 november 2007

Beslutet har vunnit laga kraft den 5 december 2007



**Detaljplan för BOSTADSBEBYGGELSE i Rörhamn
Öregrund 163:1 och 163:2 m fl, i Östhammars kommun, Uppsala län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförslaget hanteras med normalt planförfarande.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 2007-02-07, reviderad 2007-08-15

Denna genomförandebeskrivning daterad 2007-8-15

Planbeskrivning daterad 2007-08-15

Fastighetsförteckning som hålls tillgänglig på kommunen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Byggnadsnämndskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och bygglovsprövning.

Fastigheterna Öregrund 163:1 och 2 ägs av Fyrskippet fastighetsutveckling AB.

Byggherren svarar för och bekostar uppförandet av bebyggelsen inom kvartersmark.

Östhammars kommun är huvudman för allmän platsmark.

Byggherren utför utbyggnad av allmän platsmark som reglerats över från fastigheterna

Öregrund 163:1 och 2 till kommunen enligt separat avtal.

Allmän platsmark överlämnas till kommunen efter godkännande.

Utbyggnad för övrig allmän platsmark svarar Östhammars kommun för.

Tidplan

Samråd under maj 2007.

Utställning under september 2007.

Antagande av KF oktober 2007.

Byggstart 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Östhammars kommun svarar för erforderlig fastighetsbildning av ny tomt för transformatorstation och pumpstation samt att del av kommunal mark regleras över till fastighet Öregrund 163:1 enligt separat exploateringsavtal.

Östhammars kommun svarar även för att del av fastighet Öregrund 163:1 i anslutning till strandlinje samt tillträde till strandlinjen regleras över till kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Östhammars kommun bekostar projektering samt utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet.

Kostnader för planarbetet bekostas av byggherren enligt upprättat avtal.

Byggherren bekostar VA-anslutningsavgift till en punkt för respektive fastighet Öregrund 163:1 och 2 för anslutning till gemensamhetsanläggning.

Byggherren Fyrskippet fastighetsutveckling har option på att förvärva del av kommunal mark för bostadsbyggande.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar och åtgärder**

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga nät.

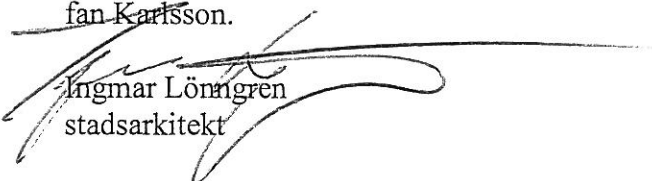
Östhammars kommun ansvarar för ny pumpstation för avlopp från fastigheten Öregrund 163:1.

Någon utbyggnad av övrig teknisk försörjning, vatten, avlopp, el och tele mm bedöms ej nödvändig.

Byggherren svarar för erforderlig miljöundersökning av exploateringsområdet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Handläggare för Östhammars kommun är Ingmar Lönngrén och Kent Gullberg. Planförslaget är framtaget av Metod Arkitekter AB genom arkitekterna Ulf Segerlund och Staffan Karlsson.



Ingmar Lönngrén
stadsarkitekt

Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige den 6 november
Beslutet har vunnit laga kraft den 5 december 2007