

5.112

PLANBESKRIVNING

Tallparksgården, Öregrund
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad	2014-03-11
Reviderad	2014-08-18

Antagen	2015-01-28
Laga kraft	2015-08-11

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor samt behovsbedömning
- Plankarta

För planprocessen finns dessutom:

- Samrådsredogörelse (utarbetad efter samråd)
- Granskningsutlåtande (utarbetad efter granskning)

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Bakgrund - befintliga förhållanden

Planens syfte och huvuddrag

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelses utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Syftet med den här detaljplanen är att utveckla äldreboendet Tallparksgården som ägs av Stiftelsen Östhammarshem AB. Förslaget till detaljplan ger möjlighet till om- och utbyggnad av Tallparksgården. Detta för att kunna tillgodose behovet av servicehus och vårdplatser. En utökning av Tallparksgården motiveras genom de fördelar som finns med att kunna erbjuda fler vårdplatser utan att behöva omlokalisera eller sprida ut verksamheten. Tallparksgårdens läge medför flertalet kvalitéer genom sin utsikt och närhet till vatten och natur.

Planändringen genomförs i enlighet med bestämmelserna om enkelt planförfarande i PBL.

Plandata

Läge och storlek

Planområdet ligger nordväst om korsningen Långgatan och Tallparksvägen samt i direkt anslutning till Tallparken i söder. Avståndet är till Öregrundens centrum är cirka 600 meter. Området är beläget vid havet i Öregrund. I övrigt omgärdas planområdet av bostadsbebyggelse i form av egna hemshus samt skog och vatten.

Planområdet innefattar två fastigheter, fastigheten 68:12 (Tallparksgården) och del av fastigheten 8:1. Planområdets areal är cirka 7800 kvadratmeter varav 7000 utgörs av kvartersmark i form av bostäder och resterande 800 utgörs av Tallparksvägen.



Planområdets läge i Öregrund

Markägoförhållanden

Öregrund 68:12	Ägs av Östhammarshem AB
Öregrund 8:1, del av	Ägs av Östhammars kommun

Fastigheten 68:12 som utgör Tallparksgården ägs av Stiftelsen Östhammarshem AB. Fastighet 8:1 som till del innefattas i planområdet ägs av kommunen och utgör en så kallat gatu- och parkfastighet. Öregrund 8:1 omfattar till största del det kommunala gatu- och parkbeståndet i Öregrund.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Östhammars kommun (2003) anger ingen inriktning för utvecklingen av det aktuella kvarteret.

Överensstämmelsen med den aktuella översiktsplanen bedöms vara god. Likaså överensstämmer planförslaget med den tillgängliga information som finns för den nya översiktsplanen som är under framtagande

Detaljplan

Gällande detaljplan antagen 1 september 1991 anger området till kvartersmark för om- och utbyggnad av Tallparksgården. Gällande plan anger en byggrätt som motsvarar den idag befintliga bebyggelsen inom fastigheten och begränsningar i form av u-områden och byggförbud.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet ligger som närmast cirka 80 meter från strandlinjen. Inom planområdet finns ingen direkt vegetation. Tallparksgården är belägen i övergången mellan villaområdet och strandområdets kala klippor med enstaka tallar och lägre vegetation. Tallparken som är belägen söder om planområdet är ett populärt rekreationsområde och inhyser flertalet gångstigar och möjlighet till friluftsaktiviteter.

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet utgör i sin helhet riksintresse (K 17 Öregrunds stad) för kulturmiljövård. Länsstyrelsen i Uppsala län motiverar riksintresset med ”Småstadsmiljö präglad av handel och fiske samt av tidig turism med hamnbebyggelse, småskalig träbebyggelse och sommarvillor”. Uttryck för riksintresset är ”Rutnätsplan med rester av medeltida gränder, medeltidskyrka, kaptensgårdar, fiskarstugor, hamnmagasin från 1700- och 1800-talen samt sommarvillor från tiden kring sekelskiftet 1900.

Fornlämningar

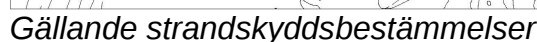
Planområdet innehåller inga kända fornlämningar.

Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4:4. Riksintresset reglerar i huvudsak tillkomsten av ny fritidshusbebyggelse. Denna detaljplan avser vård- och omsorgsboende, riksintresset bedöms därför inte påverkas i någon negativ mening.

Strandskydd

Då området var planlagt redan innan strandskyddslagstiftningen inträdde finns det idag inget strandskydd inom nu gällande detaljplan. Strandskyddet återinträder då en detaljplan upphävs genom ändring. Mot bakgrund av detta ska strandskyddet hanteras i samband med denna detaljplan.



Serviceutbudet kring planområdet är mycket god. Avståndet till Öregrunds centrala delar är cirka 600 meter. Där finns tillgång till handel, skolor och annan samhällsviktig service.

Planområdet ligger i korsningen mellan lokalgatorna Tallparksvägen och Långgatan. Boendet är beläget cirka 600 meter från centrala delarna av Öregrund, där bland annat affärer, serveringar och båthamn finns. Inom området finns naturmark, vatten samt bebyggelse tätt intill fastigheten. Planområdet omgärdas av lokalgator och gång- och cykelvägar. Möjlighet finns att ta sig till området via kollektivtrafik, avståndet till busshållsplatsen Smedjegatan är cirka 300 meter och därifrån avgår regionalbussar.

Planområdet ligger i ett lågriskområde för radon. Den vid tillfället för bygglovsansökan gällande kommunala praxisen för hantering av radon ska tillämpas.

Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Detta förslag till detaljplan för Tallparksgården bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning kommer därför ej att upprättas. Planförslagets konsekvenser beskrivs längre ner i denna planbeskrivning.

Ny detaljplan

Planförslaget medger att befintlig vårdboende vid Tallparksgården tillåts om- och utbyggnadsmöjligheter för att skapa fler vårdplatser. För att planen inte ska strida mot strandskyddslagstiftningen har prickmark bevarats, dock med små justeringar utan direkt betydelse för strandskyddets syften.

Planområdet utgörs till största del av kvartersmark. Kvartersmarken är ämnad för boende samt gruppbofästelser för äldre. I och med detta planförslag utökas planområdet så att hela Tallparksvägen innefattas, i jämförelse med nu gällande detaljplan som enbart innefattar delar av vägen. Tallparksvägen innefattas för att säkerställa framkomligheten och bibehålla parkeringsmöjligheterna, se illustration nedan.

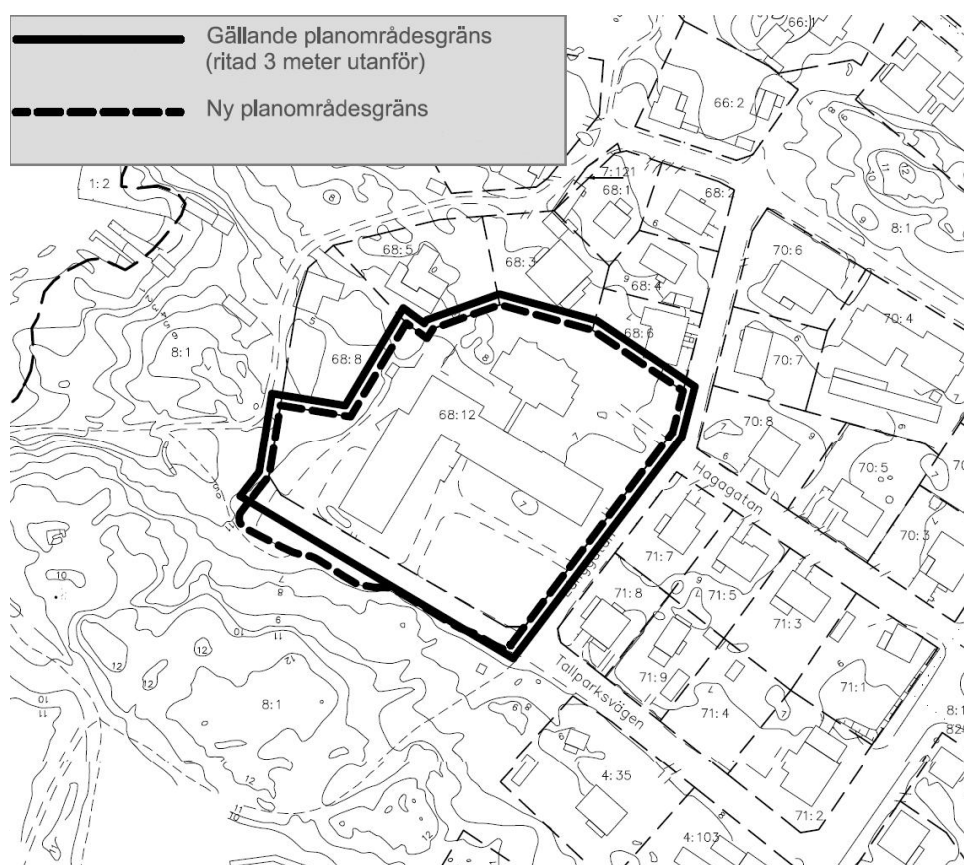


Illustration över nuvarande plangräns samt föreslagen ny plangräns

Kvartersmark

Kvartersmarken har reglerats genom bestämmelser som anger att största tillåtna byggnadsarea är 35 procent av fastighetsarean. Byggrätten regleras i procent för att kunna ge exploatören fler möjligheter och alternativ till ut- och ombyggnad. Detta då det exakta vårdbehovet och därmed inte heller den exakta byggnadsutformningen är fastslagen. Bedömningen har ändå gjorts att de placeringar som tillåts tillsammans med föreslagna bestämmelser, inte medför någon risk för olägenheter eller orimliga intrång för omgivningen. I nuläget finns bebyggelse på motsvarande 1617 kvadratmeter, föreslagen byggrätt möjliggör ytterligare 730 kvadratmeter för nya utbyggnader.

Byggnader får ha maximalt tre våningar. Detta innebär att befintligt L-hus kan bebyggas med en våning till. All bebyggelse inom planområdet ska vara ämnad för boende eller gruppboende för äldre med tillhörande service. Jämfört med den nu gällande detaljplanen görs vissa förändringar i prickmarkens utbredning. Prickmark föreslås i detta planförslag omgärda befintlig fastighet och utgör längsmed vägnätet ett 4 meter brett område. Mot omgärdande bostadsbebyggelse som inte avskiljs av lokalgata så sträcker sig prickmarken upp till ett avstånd av en meter från Tallparksgårdens nuvarande utbredning. Den dagvattenledning som nu löper under innergården tas bort i detta planförslag. Således upphävs det byggförbud som ledningen medförde i nu gällande detaljplan.

Den kvartersmark som gjorts tillgänglig för bebyggelse medför att nuvarande innergård med tillhörande parkeringsplatser kommer att göras om vid eventuella utbyggnader. Det finns två infarter till innergårdens parkering, en av dessa kan komma att tas bort vid utbyggnad.

Tekniska anläggningar

I nordöstra hörnet av planområdet finns idag en befintlig nätstation för el-distribution. Denna har innefattats i ett E-område för tekniska anläggningar.

Grönytor

Inga grönytor tas bort. Vid en utbyggnad kan befintliga rännar mellan Tallparksgårdens parkering och Tallparksvägen komma att tas ned eller flyttas. Gräsmattan som rännarna är planterade på kan likaså komma att tas bort eller förflyttas.

Allmän plats

Lokalgata

Gällande detaljplan omfattar del av Tallparksvägen. Där regleras den sydligaste delen av kvartersmarken avsedd för boende med bestämmelsen "x", detta säkerställde allmänhetens tillgång till strandområdet. I detta planförslag har en del av tidigare nämnda kvartersmark och bestämmelsen "x" tagits bort. Istället har den del av Tallparksvägen som ligger inom området bestämts som "Lokalgata". Detta skiljer på kvartersmark och allmän plats (Tallparksvägen) på ett tydligare sätt och tillgängligheten för allmänheten kvarstår.

I samband med ovanstående åtgärd utvidgas planområdet till att innefatta hela Tallparksvägen söder om Tallparksgården, det vill säga den sträckning som löper från korsningen mellan Långgatan till vändplanen. Sträckningen för vändplanen utvidgas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Därför innefattas en del av Tallparken vid vändplanens yttersta del.

Trafik till området utgörs i huvudsak av anhöriga till boende på Tallparksgården, anställda och varuleveranser. Även allmänheten vistas i området för att ta sig ner till havet. Ingen ökad trafikmängd beräknas i och med planförslaget.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. I dagsläget löper ledningar för hantering av dagvatten under kvartersmarken. Befintliga dagvattenledningar över fastigheten Öregrund 68:12 kommer att läggas om i och ledas i ett nät lokaliserat i lokalgatorna.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". Avfallet hanteras idag gemensamt inom fastigheten, ingen förändring är planerad.

Tele, IT och el

Fastigheten är ansluten till det kommunala bredbandsnätet. Prickmark med bestämmelsen "u" får inte bebyggas och ska hållas tillgänglig för underjordiska ledningar.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för alla delar av planområdet som upptas av kvartersmark. Den förändring som sker inom de strandskyddade områdena begränsas av att ytterligare en våning tillåts på befintlig byggnad. I övrigt utgörs de strandskyddade områdena inom kvartersmarken av mark med byggförbud som redan idag är anspråktagen av infart för varutransporter och befintlig byggnads hemfridszon.

Övrig mark inom planområdet som är strandskyddad utgörs av lokalgata (Tallparksvägen). Inom lokalgatan föreslås strandskyddet inte upphävas.

Som särskilt skäl för upphävandet åberopas Miljöbalken 7 kap 18 c § pkt 1 och 4. All mark som berörs av upphävande är anspråktagen och för strandskyddet syften har den tillkommande våningen inte bedömt medföra någon påverkan. Bedömningen har också gjorts att det utifrån strandskyddslagstiftningens syften inte går att motivera en omlokalisering av verksamheten utan att denna endast kan utvecklas inom befintlig fastighet.

Konsekvenser Planförhållanden

Den nu gällande detaljplanen daterad 1 september 1991 upphävs genom denna detaljplan.

Det nya planförslaget möjliggör bebyggelse i tre våningar samt ut- och ombyggnader som motsvarar 35 procent av fastighetsarean. Planområdet utökas för att inkludera hela sträckningen av Tallparksvägen som löper söder om planområdet. Kvartersmarken med avseende på bostäder och prickmark behåller sin form.

Havsutsikten är i dagsläget begränsad för de berörda omkringliggande fastigheterna 4:35 och 71:8. En om- eller utbyggnad på Tallparksgården bedöms därför inte medföra någon betydande påverkan för kringliggande bebyggelse.

Naturmiljö

Plangränsen har justerats för att innefatta en mindre del av den gräsyta som finns vid vändplanens ände. Gräsytan som innefattas fungerar som övergång från lokalgata till naturmiljö och är idag endast ett mindre upplag av grus och bråte, således ingen direkt naturmiljö. Möjligheterna att vistas och röra sig vid skogsområdet (Tallparken) eller strandområdet påverkas inte. Upplevelsen av naturmiljön bedöms inte påverkas.

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett område där riksintresset är kopplat till spår av den historiska utvecklingen på platsen. Dessutom är riksintresset kopplat till stadstypen småstad, det vill säga den fysiska form och lokaliseringen av olika användningar i den byggda miljön som definierar denna stadstyp.

Inom och i direkt anslutning till planområdet är det endast det rutnätsformade vägnätet som med avseende på riksintresset bör beaktas. Tallparksvägen är en av de gator som sträcker sig linjärt ut från huvudvägnätet och ner mot vattnet, något som är signifikant för rutnätsmönstret i hela Öregrund.

Inga förändringar föreslås i Tallparksvägens sträckning och skyddet för vägens sträckning och omfattning kan sägas bli starkare genom att den till sin helhet, inom aktuellt planområde, planläggs som lokalgata (allmän plats).

Riksintresset bedöms sammantaget inte påverka i någon negativ mening av det aktuella planförslaget.

Fornlämningar

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Sammantaget påvisas ingen negativ eller positiv påverkan på kulturmiljön.

Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4:4.

Riksintresset för högexploaterad kust påverkas inte negativt av planförslaget.

Service

Samhällsviktig service och verksamhet kommer att förbättras i och med detta planförslag. Planförslaget gäller vård- och äldreboendet Tallparksgården med syftet att möjliggöra fler vårdplatser, vilket innebär en förbättrad service i området.

Servicen i Öregrund påverkas positivt av aktuellt detaljplaneförslag.

Kommunikationer

Möjligheterna att vistas och röra sig i området kommer regleras starkare. Gällande detaljplan avsätter en del av Tallparksvägen för kvartersmark med bestämmelsen "x" som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. I planförslaget tas kvartersmarken på Tallparksvägen bort och vägsträckan inom planområdet regleras som "Lokalgata" i sin helhet. En del av fastighet 8:1 som angränsar till vändplanen tas med i plangränsen. Detta för att bibehålla tillgängligheten till vattnet samt Tallparksgårdens varuintag. Parkeringsplatser för anhöriga och anställda på fastigheten kan komma att minskas för att ge utrymme för en utbyggnad. Antalet parkeringsplatser för de anställda inom fastigheten samt för allmänheten längs Tallparksvägen anses erforderliga.

Genomförandefrågor

Preliminär tidplan

Planförslaget handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande, se avsnitt om planförfarande.

Samråd	Våren	2014
Antagande, SBN	Hösten	2014
Laga kraft	Hösten	2014

Ansvarsfördelning

Exploatören kommer att ansvara för plangenomförandet på kvartersmarken.

Även om Tallparksvägen i detta planförslag föreslås som allmän plats, lokalgata, istället för som i nu gällande plan kvartersmark för bostadsändamål med egenskapen "x", bedömer kommunen att det inte finns några skäl till begäran av intrångsersättning enligt PBL 5 kap 26 §.

Kostnadsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för upprättandet av denna detaljplan. Exploatören står för kostnaden av detaljplanens upprättande.

Kostnader för exploateringsåtgärder såsom flytt av el- och vattenledning vid om- och nybyggnation av äldre bostäder ska klargöras i ett exploateringsavtal mellan ledningsinnehavare och markägare eller exploatör vid behov av flytt.

Bygglov

Bygglov kan ges direkt efter det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen inom och kring planområdet kommer inte att ändras som en följd av denna detaljplan. Detta beror delvis på att fastighetsreglering inte skett helt i enlighet med den detaljplan som nu föreslås upphävas, nu föreslagna lokalgata ägs redan idag av Östhammars kommun.

Planförfarande

Planförslaget handläggs genom enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. 7§. Vid enkelt planförfarande görs inget planprogram och förslaget ställs heller inte ut för allmänheten under granskningsskedet. Granskningen ersätts med ett godkännande från kända sakägare. Handläggningstiden förkortas således om förslaget till detaljplan handläggs med enkelt planförfarande. Ett enkelt planförfarande kan tillämpas om en plan är av begränsad betydelse, få berörs av förslaget, förslaget saknar intresse för allmänheten och förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Eftersom kvartersmarken behåller sin yta och de ändringar som sker inte kan anses beröra en vidare krets av allmänheten bedöms planförslaget kunna handläggas enligt enkelt planförfarande.

Planavgift

Planavgift ska tas ej tas ut vid bygglovsprövning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande

Stiftelsen Östhammarshem

Tyréns AB

Kjell Sanfer
Plan- och byggchef

Cecilia Holst
Planhandläggare