

PLANBESKRIVNING

Detaljplan "Bagarstugan" för Västerbyn 4:7 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2024-08-05

Reviderad 2025-03-10



Ortofoto över Djurstens fyrplats med planområdet inom orange markering.

INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur den fysiska miljön är tänkt att förändras och bevaras. I detaljplanen ska allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa redovisas. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan fastighetsägarna och samhället utan också fastighetsägarna emellan. Den är juridisk bindande och bestämmer bland annat vilken typ av bygglov som ges i olika områden eller vilken hänsyn som måste tas till strandskydd, riksintressen eller kulturhistoriska värden.

Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL.

Processen

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på planförslaget från samrådsgruppen. Samrådsgruppen består av de som berörs av planförslaget, och kan inkludera myndigheter, organisationer och privatpersoner. Yttranden som inkommer redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen används som underlag när planförslaget bearbetas vidare.

Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge samrådsgruppen en sista möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkter på det bearbetade planförslaget redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet innehåller även kommunens ställningstagande med anledning av synpunkterna. Om kommunen ändrar planförslaget väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Antagande

Detaljplanen antas om marken anses lämplig för användningarna som föreslås i planförslaget. Beslutet att anta detaljplaner i Östhammars kommun fattas av bygg- och miljönämnden eller kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits tillkännager kommunen beslutet genom anslag på kommunens anslagstavla. Kommunen skickar meddelande om antagande till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Kommunen skickar även meddelande om antagande till bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar under förutsättning att

de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Detta gäller även sakägare. Kommunen meddelar sakägarna om planförslaget ändrats efter granskningstiden och beslutet går sakägaren emot. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

Laga kraft

Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas. En detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Planhandlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

Om detaljplanen

Planområdet

Planområdet ligger inom Djurstens fyrplats som är beläget några kilometer norr om färjeläget på den västra sidan av Gräsös kust, figur 1. Planförslaget omfattar fastigheten Västerbyn 4:7 som är 1 198 m². Fastigheten är i dagsläget bebyggd med en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Huvudbyggnaden är den före detta fyrbiträdesbostaden som numera kallas för bagarstugan. Komplementbyggnaderna är en stenkällare och en jordkällare.



Figur 1. Översiktskarta med röd cirkel som visar var planområdet är beläget.

Syfte

Syftet med planen är att ändra huvudbyggnadens huvudsakliga användning från Handel till Bostad och utöka byggrätten för komplementbyggnader. Planförslaget innebär möjlighet att kunna nyttja bagarstugan som fritidsbostad och därmed på ett enklare sätt kunna vistas på fastigheten för att ta om hand och vårda byggnaderna. Utökande av byggrätten innebär att bygglov kan sökas för att uppföra ytterligare en komplementbyggnad till bland annat förvaring av trädgårdsredskap och vinterförvaring av utemöbler, figur 2.



Figur 2. I bilderna syns komplementbyggnaden på den angränsande fastigheten Västerbyn 3:2. Den nya komplementbyggnaden på Västerbyn 4:7 planeras att uppföras i samma utformning. Foto från platsbesök 2024-05-10.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

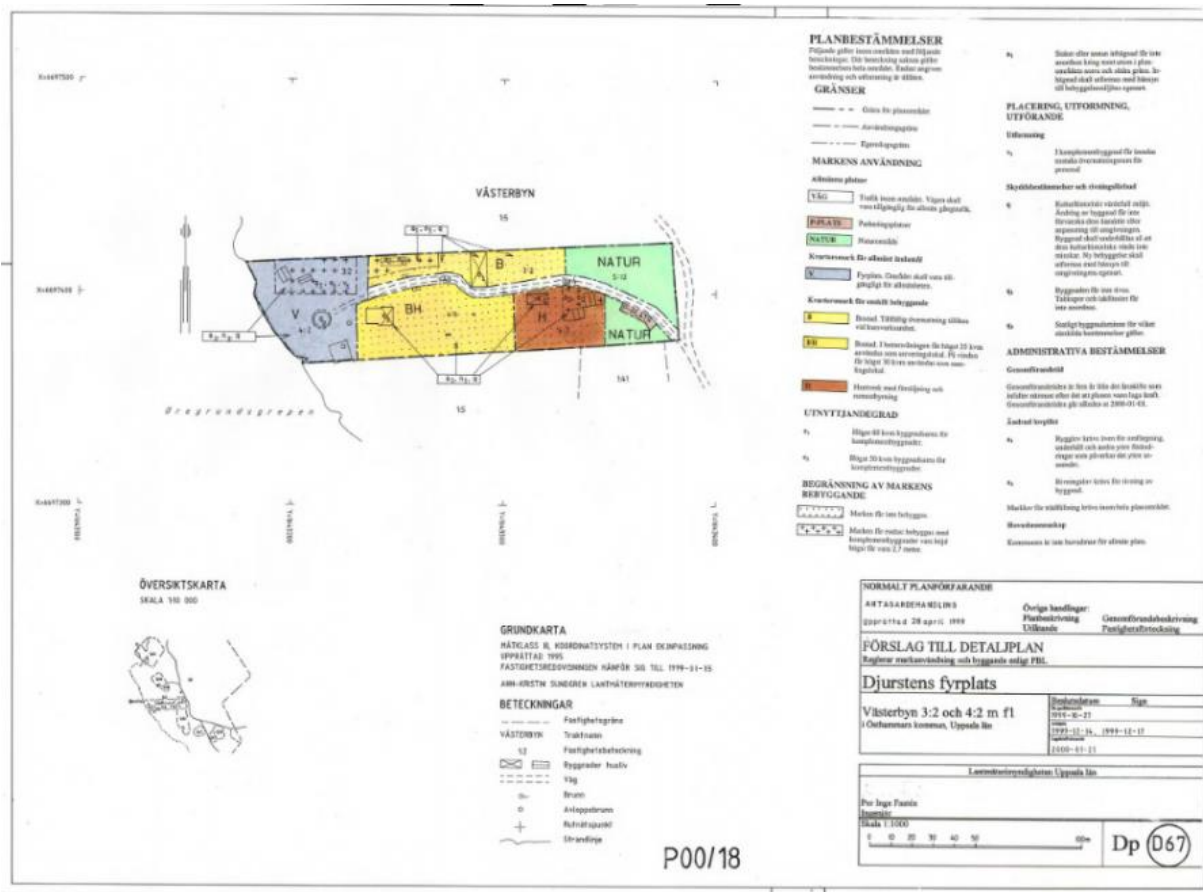
Det tänkta planområdet ligger i översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta inom område betecknat med LS: Landsbygd i skärgård med utveckling av bebyggelse med hänsyn till areella näringar och turism. Hela området ingår i riksintresset högexploaterad kust, där särskilda regler gäller för ny fritidsbebyggelse. Enligt kommunens strategier ska ny bebyggelse avsedd för helårsboende i första hand ske i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper.

Det tänkta planområdet ligger i linje med översiktsplanen och bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner då utvecklingen inte påverkar areella näringar, naturvärden eller friluftslivet.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan D67 Djurstens fyrplats, akt 03-P00/18, se figur 3. Det är en bevarandeplan som vann laga kraft i januari 2000. Bestämmelserna i den nu gällande planen innebär bland annat att områdets unika bebyggelsemiljö ska bevaras. Huvudbyggnaden på fastigheten Västerbyn 4:7 får endast användas för handel och rumsuthyrning och det får finnas högst 50 m² byggnadsarea för komplementbyggnader.

Området Djurstens fyrplats kommer fortfarande omfattas av den nuvarande detaljplanen. Men för fastigheten Västerbyn 4:7 kommer nuvarande detaljplan att ersättas med det nya planförslaget. Ny föreslagen detaljplan bedöms inte påverka genomförandet av gällande detaljplan för omkringliggande fastigheter.



Figur 3. Nuvarande detaljplan, Djurstens fyrplats, vann laga kraft år 2000.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för:

- Kulturmiljövård 3 kap. 6§ riksantikvarieämbetet
- Högexploaterad kust 4 kap. 4§ miljöbalken

Hela kustområdet i Östhammars kommun ingår i riksintresse högexploaterad kust. Riksintresset innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess natur- och kulturvärden. Begränsningen i riksintresse gäller för ny fritidsbebyggelse och för nyetablering av stora och miljöstörande industrianläggningar.

Riksintresset för kulturmiljövård innebär att ett område i sin helhet speglar samhällets historia och har betydelse för kunskapen om och förståelse för den kulturhistoriska utvecklingen.

Djurstens fyrplats unika bebyggelsemiljö ska bevaras, både enskilda byggnader och den enhet de tillsammans bildar. Både huvudbyggnad och komplementbyggnader inom planområdet har särskilt värdefulla kulturvärden som ska bevaras enligt förvanskningsförbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Fyrbiträdesbostaden har stora kulturhistoriska värden och uppfyller i sig de krav som ställs för att vara särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Förvanskningsförbudet innebär att byggnaderna inte får ändras exteriört eller interiört. Det gäller oavsett om åtgärden är bygglovs- eller anmälningspliktig eller inte.

Planförslaget strider inte mot riksintressena det berörs av, utan syftar till att kunna bevara och vårda befintliga byggnader på fastigheten.

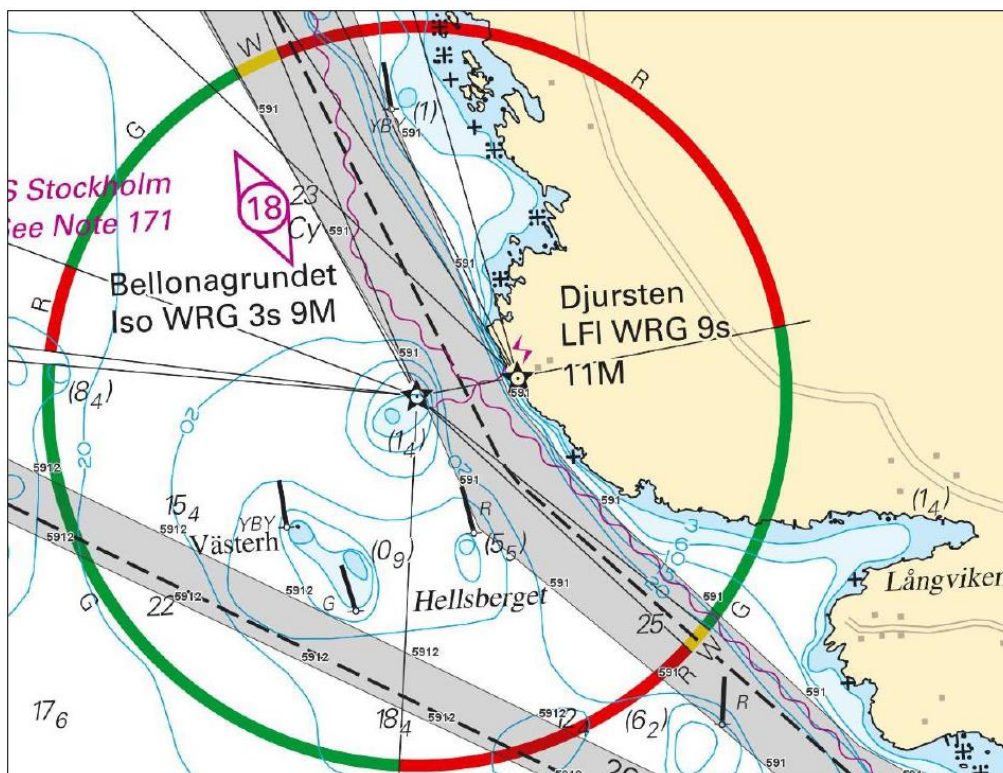
Kulturmiljö

Djurstens fyrplats ligger inom ett utpekat bevarandeområde Ös 4 enligt *Jord och Järn Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun*. Området beskrivs som en teknikhistoriskt intressant och välbevarad fyrplats med fyr, figur 4 och fyrvaktarboställe från 1800-talet. Utöver dessa byggnader rymmer området även fyrmästarbostaden och fyrbiträdesbostaden.



Figur 4. Djurstens fyr, foto från platsbesök 2024-05-10.

Djurstens fyrplats är även utpekad som statligt byggnadsminne. Detta innebär att platsen anses vara av högt kulturhistoriskt värde. Statliga byggnadsminnens förvaltas av flera olika myndigheter där tillsynsansvaret ligger hos Riksantikvarieämbetet. Djurstens fyr förvaltas av Sjöfartsverket och är fortfarande en aktiv ledfyr. Tillsammans med fyren Bellonagrundet utgör båda dessa fyror navigationsstöd för sjötrafiken i farled 591, Vässarögrund – Örskär/Öregrundsgrepen, figur 5. Det är en allmän farled och klassad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Den allmänna farleden är belägen utanför planområdet och bedöms att inte påverkas genom planförslaget.



Figur 5. Utdrag från sjökort som visar farled 591 i grått och fyarna Djursten och Bellonagrundet som utgör navigationsstöd för sjötrafiken.

Natur och kultur

Markförutsättningar

Enligt SGU's (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta består undergrunden i området av berg och marken har medelhög genomsläpplighet.

Vegetation och djurliv

Inom området Djurstens fyrplats har de skyddsvärda arterna nordfladdermus och utter noterats. Enligt 4 a § artskyddsförordningen är samtliga fladdermusarter i Sverige fridlysta. Inga övriga

kända skyddsvärda arter eller biotoper har identifierats inom eller i nära anslutning till området. Underlaget kommer från Artportalen, Naturvårdsverket, Skogsstyrelsen och Länsstyrelsen samt kommunens eget material.

Ändrad användning av bagarstugan bedöms inte ha någon påverkan på utter. Nordfladdermus är relativt bred i sitt biotopval och trivs i ett varierat landskap med äldre lövträd, vatten, ängar och betesmarker. Ändrad användning bedöms inte heller ha någon betydande påverkan på fladdermusens habitat, men det rekommenderas att som frivillig åtgärd till exempel sätta upp fladdermusholkar för att gynna bevarandet av arten i området.

I planområdets nordvästra del finns ett äldre hamlat lövträd vilket enligt kommunens miljöskunnig är cirka hundra år gammalt. Hamlade träd saknar trädkronor och är vanligt förekommande på Gräsö. Sedermera så kallade Gräsöträd. Förr i tiden var det vanligt att hamla lövträd för utfodring av boskapsdjur under foderbrist. Träden kan bli mycket gamla och bildar med åren naturliga ihålligheter där nordfladdermusen gärna bildar boplats enligt Upplandsstiftelsen. I området vid Djurstens fyr finns fler hamlade lövträd utanför planområdet.

För att skydda lövträdet inom planområdet har plankartan försetts med egenskapsbestämmelse ”Marklov krävs även för fällning av träd” enligt 9 kap. 12 § st. 1 plan- och bygglagen.

Fällning får endast ske om lövträdet utgör säkerhetsrisk. Vid eventuell fällning är rekommendation att trädstam sparas inom fastigheten för att gynna biologisk mångfald. Död ved är levnads-källa för flera fåglar, kräldjur, insekter och svampar enligt Upplandsstiftelsen.

Landskapsbild

Vid infarten till området Djurstens fyrplats finns en parkering för besökande till fyren. Runt parkeringsområdet är det planlagt som naturmark. Fyren uppfördes 1839 och är ett statligt byggnadsminne sedan 1935.

Hela området Djurstens fyrplats är lantligt och rymmer tre huvudbyggnader; fyrmästarbostaden med ljus rappad fasad, fyrvaktarbostället med röd panel samt bagarstugan med rött timmer. Komplementbyggnaderna i området har fasader i röd träpanel och svart pulpettak. Planområdets komplementbyggnader har stenfasad och sadeltak med tegelpannor. Gavelspetsar och dörrar är i trä. Figur 7 – 9 visar foton av planområdets komplementbyggnader.

Marken inom det nya planområdet är kuperad naturtomt med berg i dagen och en del växtlighet som träd och buskar. Bagarstugan är ditflyttad och stod på plats 1896, men är byggd tidigare. Fasaden är timrad och sadeltaket är belagt med tegelpannor. Nuvarande ägare genomför en varsam renovering av hela byggnaden där befintligt material tas till vara i största mån. En del av stockarna i timmerfasaden har bytts ut på grund av röta, fönstren och ytterdörren är nya. Fönstren har handblåst glas och ytterdörren är en ny tillverkad kopia av den gamla dörren. Den gamla ytterdörren sitter kvar i entrén som innerdörr.

På framsidan av bagarstugan är taket omlagt med de gamla enkupiga tegelpannorna, figur 6 i kronologisk ordning, med de äldsta pannorna till vänster, se figur 10. På baksidan är taket lagt med ny tillverkade tegelpannor, se figur 11 med tanke på säkerheten vid exempelvis vid sotning.



Figur 6. De äldsta tegelpannorna är märkta på undersidan med årtal och namn på tillverkaren.
Foto från platsbesök 2024-05-10.



Figur 7. Jordkällaren, i bakgrunden syns infarten till området Djurstens fyrplats.
Foto från platsbesök 2024-05-10.



Figur 8. Stenkällaren och en del av tomten.
Foto från platsbesök 2024-05-10.



Figur 9. Längsidan av stenkällaren, jordkällarens tak syns till höger.
Foto från platsbesök 2024-05-10.



Figur 10. Framsidan på bagarstugan med nyttillverkad ytterdörr och fönster. Dörren är en reproduktion av den gamla dörren och fönstren har handblåst glas. Foto från platsbesök 2024-05-10.



Figur 11. Baksidan på bagarstugan med en del nytt timmer i fasaden, nytt tak och skorsten. Foto från platsbesök 2024-05-10.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning registrerad hos Riksantikvarieämbetet (RAÄ). Den är dokumenterad som en övrig kulturhistorisk lämning i form av en husgrund. Husgrunden har måtten 5*4 meter och ligger på markreservat, så kallad prickmark, i plankartan. Fornlämningen bedöms inte påverkas av den planerade utvecklingen på platsen.

En besiktning genomfördes av Upplandsmuseet 2010. I besiktningen beskrivs att huvudbyggnadens fasad består av faluröd locklistpanel. Huvudbyggnaden har handblåsta glasfönster med spröjs och entrépartiet består av en grönmålad pardörr och har vardera en glasruta i den övre fyllningen. Taktäckningen består av rött tegel. Enligt Upplandsmuseet har huvudbyggnaden år 1926 haft en enkel öppen farstukvist med skärmtak vilande på stolpar med spjalverk på sidorna, dock riven innan 1997.

Skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser

Befintliga byggnaders yttre form inom planområdet ska bibehållas, likaså fasad- och takmaterial. Takkupor och takfönster får inte anordnas för huvudbyggnaden. Material och färgsättning för huvudbyggnad ska vara av faluröd locklistpanel och taktäckning ska vara av rött tegel. Sten- och jordkällare har vitmålad stengrund och taktäckning bestående av rött tegel. Huvudbyggnad samt jord- och stenkällare får inte rivas.

Om byggnader förstörs genom våda får nya byggnader med i huvudsak samma form och utseende som de befintliga uppföras. Vid uppförande av nya byggnader eller ändring av byggnader ska områdets kulturvärden särskilt beaktas. Byggnaders form och färgsättning ska särskilt anpassas till omgivningen.

Huvudbyggnadens ytterdörr är en reproduktion av den ursprungliga dörren. Den ursprungliga dörren finns sparad innanför den nya ytterdörren och ska bibehållas. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Staket eller annan inhägnad får inte anordnas utom i planområdets södra del för att bibehålla områdets kulturhistoriska karaktär och inte hindra allmänna intressen enligt 2 kap. 3 § st.1 plan- och bygglagen.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2024-03-13 beslut (Dnr BMN-2023-3359) om att påbörja planarbete för området.

Bygg- och miljönämnden ställde ut planförslaget för samråd mellan 2024-08-05 och 2024-08-26.

Undersökning om miljöpåverkan

Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planer, planprogram eller planändringar kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen finns som en av planhandlingarna i denna detaljplan där den kan läsas i sin helhet. Ställningstagandet som undersökningen ledde fram till är:

Det berörda planområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

En verksamhet eller åtgärd ska inte tillåtas om den medför ökad förorening eller störning som inte är obetydlig och bidrar till att en gränsvärdesnorm inte följs. I dag finns det miljö kvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2001:527)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- parametrar för havsmiljön (SFS 2010:1 341)

Planområdet ligger vid kusten och recipienten för dagvattnet inom planområdet är Öregrundsgrepen som är klassad i VISS (Vatteninformationssystem Sverige, id WA20826862). Den ingår i norra Östersjöns vattendistrikt med miljö kvalitetsnormen *god ekologisk status 2039* och *god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027*.

Öregrundsgrepen är klassad som en naturlig ytvattenförekomst och har ekologisk status *måttlig* med tillförlitklassning *medel*. Detta baseras på kvalitetsfaktorn växtplankton som innebär att vattenförekomsten är påverkad av övergödning enligt VISS.

Öregrundsgrepens kemiska ytvattenstatus är klassad som *uppnår ej god* med tillförlitklassning *medel*. Förutom kvicksilver och polybromerade difenyletrar bedöms halten av tributyltennföreningar överskrida gränsvärdet. Bedömningen grundar sig på data från dioxin i fisk och intilliggande vattenförekomster.

Reningsverk, förorenade områden, transport och infrastruktur antas vara betydande påverkans-källor till föroreningar i Öregrundsgrepen.

Öregrundsgrepen är ett stort vatten med många källor till påverkan och andra områden har mycket större påverkan på recipienten redan i dagsläget än vad planområdet har. Genomförandet av planförslaget anses inte påverka recipienten negativt. Hårdgjord yta ökar minimalt efter genomförandet av planförslaget.

Förorenad mark

Marken inom planområdet är inte förorenad.

Radon

Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske i bygglovsskedet. Tidigare översiktlig kartläggning av radon inom kommunen har visat sig vara opålitlig när det handlar om att ge indikation på radonhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt- och gränsvärden inte ska överskridas.

Strandskyddsområde

Fastigheten som ingår i planförslaget ligger delvis inom strandskyddat område. Det generella strandskyddet gäller 100 meter från strandlinjen både på land och i vattnet och syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt 7 kap. 13–18 h §§ miljöbalken.

Kommunen har möjlighet att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i detaljplan, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen.

De särskilda skäl som åberopas anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Där anges följande: ”Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser,

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Denna detaljplan omfattar en ändrad användning från Handel till Bostad av huvudbyggnad samt uppförande av en komplementbyggnad. Del av detaljplaneområdet omfattas av strandskyddsområde, vilket redan är ianspråktaget med befintlig bebyggelse i likhet med första stycket. Upphävning av strandskyddet syftar till att möjliggöra för längre vistelser på fastigheten och möjliggör

för fastighetsägare att ombesörja och bevara den kulturmiljöhistoriska bebyggelsen i ett vårdat skick.

Angränsande till detaljplaneområdet finns en allmän gångväg som löper mellan fastigheterna Västerbyn 4:7, 4:6 och 3:2 i området, se figur 12–15. Den allmänna vägen leder fram till Djurstens fyr där den slutar. Strandskyddsområdet för den allmänna vägen påverkas inte då denna ligger utanför detaljplaneområdet. Allmänhetens tillgänglighet till fyren och havet påverkas därmed inte negativt av en ändrad användning. På grund av detta bedöms det föreligga särskilda skäl till upphävandet av strandskyddet inom detaljplaneområdet då marken är exploaterad med både bebyggelse och den befintliga allmänna vägen utanför detaljplaneområdet, i likhet med andra stycket.



Figur 12. I bild är fastighet Västerbyn 4:7 till vänster. I bakgrunden syns fyrvaktarbostället. Längst med fastigheterna löper den allmänna vägen. Foto från platsbesök 2024-11-12.



Figur 23. Fyrmästarebostaden och Djurstens fyr i bakgrunden. I förgrunden syns del av allmän väg. Foto från platsbesök 2024-11-12.



Figur 34. Foto på fyrmästarbostaden till höger och fyrvaktarbostället i bakgrunden. Foto från platsbesök 2024-11-12.



Figur 45. Foto på Djurstens fyr och fyrmästarbostad till vänster. Den allmänna vägen slutar vid Djurstens fyr. Foto från platsbesök 2024-11-12.

Störningar och buller

Det är cirka 35 meter från bostadsfasaden till parkeringen. Inom parkeringsområdet är hastigheten låg och vägen inom området är till för allmän gångtrafik fram till fyrplatsen. Figur 16 visar infartsvägen till området från parkeringen.

Eftersom det kommer vara en fritidsbostad och vägen inom området är till för gångtrafik bedöms inte planområdet påverkas negativt av buller och störningar från trafik.

Huvudvägen på Gräsö ligger cirka 600 meter från planområdet och har enligt trafikmätningar en årsmedeldygnstrafik på cirka 520 fordon.



Figur 16. Infarten till området Djurstens fyrplats. Endast gångtrafik är tillåten inom området för besökande. Vägen går förbi fastigheten som ingår i det nya planförslaget.

Risk och säkerhet

Enligt länsstyrelsens skredkartering finns det ingen risk för ras och skred inom området eller i dess närhet.

Höga vattenstånd/översvämning

Det finns ingen risk för översvämning eller höga vattenstånd i området enligt länsstyrelsens lågpunktskartering.

Transport av farligt gods

Det finns ingen transportled för farligt gods i närheten av planområdet.

Bebyggelseområden

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service i området, närmsta butik ligger vid färjeläget. Fyren är ett officiellt besöksmål och resterande fastigheter i området är i privat ägo.

Fastigheten i planförslaget kommer få en ändrad användning av huvudbyggnaden. Den huvudsakliga användningen kommer bli Bostad (B) och användningen Handel (H) kommer finnas kvar med möjlighet att bedriva skapande verksamhet i form av tillverkning och försäljning av exempelvis hantverk eller annan verksamhet som är förenlig med kulturmiljön i området.

Idag bedrivs inte någon handel på fastigheten även om användningen är Handel (H). Om handel börjar bedrivas kan antalet besökande gäster till området Djurstens fyrplats öka. Troligen mestadels under sommarhalvåret när antalet sommargäster ökar i Öregrund och på Gräsö.

Fastigheten kommer fortsätta vara i privat ägo, men huvudbyggnaden kommer i första hand nyttjas som fritidsbostad.

Friytor

Lek och rekreation, Park och naturmiljö

Den ändrade användningen av huvudbyggnaden till fritidsbostad bidrar till att bevara området och dess höga kulturvärde samt föra vidare kunskapen om byggnadernas historia. Möjligheten att använda byggnaden som fritidsbostad öppnar upp för möjlighet till rekreation och återhämtning för fastighetsägaren och dennes familj. Det finns även möjlighet till lek och att njuta av naturmiljön i området. Området i helhet kan även inspirera och öppna upp för historiskt intresse kopplat till bland annat byggnadsvård.

Gator och trafik

Från Öregrund går färjan till Gräsö. Från färjeläget går väg 1183, både söderut och norrut, som är huvudvägen på Gräsö. Djursten ligger cirka två kilometer norr om färjeläget. Från huvudvägen vid Djurstens vägskäl går en enskild väg till området Djurstens fyrplats där planområdet är beläget. Inom området, förbi fastigheten som ingår i planförslaget, finns en allmän gångväg med destination Djurstens fyr.

Kollektivtrafik

Det finns bussförbindelser från färjeläget till Djurstens vägskäl. Därifrån är det närmare en kilometers promenadväg till planområdet.

Parkering, utfarter

I anslutning till området finns en parkering avsedd för besökare till Djurstens fyr. Inga nya in- eller utfarter tillkommer i planförslaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Inom Västerbyn 4:7 finns ett torrdass och dricksvatten hämtas från fastigheten Västerbyn 3:2.

Brand- och släckvatten

Enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor i 2 kap. 1§ har den som upptäcker en brand skyldighet att tillkalla hjälp. Enligt 2§ ska ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader, i skälig omfattning, hålla med utrustning för släckning av brand och vidta åtgärder för att förebygga att brand uppstår. I Öregrunds tätort finns en deltidbrandstation.

Med tydliga rutiner kan brand förebyggas och om det uppstår brand hur det ska hanteras. Det gäller både för byggnaderna som finns i planförslaget men även för området som helhet.

Det finns alltid en risk att släckvatten rinner ut i området efter en brand och förorenar marken eller vattenområden. Med tydliga rutiner hur släckvatten ska hanteras, minimeras riskerna för föroreningar.

Dagvatten

Det finns inga stora lågpunkter inom planområdet. Dagvattnet inom området kommer hanteras genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Huvudbyggnaden har stuprör som leder dagvattnet bort från byggnaden. Den hårdgjorda ytan som tillkommer är en komplementbyggnad. Genomförandet av planen kommer inte påverka dagvattnet i eller kring planområdet. Marken har medelhög genomsläpplighet. Det tar längre tid för vattnet att infiltreras med mindre genomsläpplig mark och därmed renas mer innan dagvattnet når ytvattnet/recipienten.

El och kommunikationer

Området är anslutet till elnätet.

PostNord ansvarar för utdelning av post i området.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt de föreskrifter om avfallshantering som finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”. Avstånd mellan hämtningsställe och avfallsutrymme ska vara högst 10 meter och renhållningsfordon ska kunna angöra från gatan utan backningsrörelser.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov.




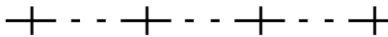
Barnperspektiv

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp.

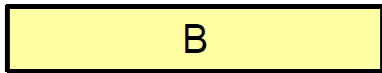
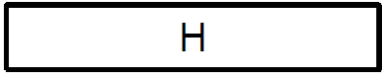
Barn som följer med som besökare till området kommer inte påverkas av planförslaget. Barn som ingår i fastighetsägarens familj påverkas på så vis att det finns en fritidsbostad med möjlighet till längre vistelse än bara en dagsutflykt.

MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER


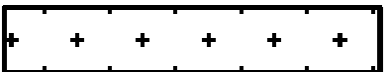
Gränsbeteckningar

	<i>Planområdesgräns</i>
	<i>Egenskapsgräns</i>
	<i>Sekundär egenskapsgräns</i>
	<i>Kombinerad egenskapsgräns</i>

Användning av mark och vatten

<i>Kvartersmark</i>	<i>Motivering</i>
	<i>Bostad</i> Byggnadens huvudsakliga användning är bostad.
	<i>Detaljhandel</i> Byggnaden får användas till skapande verksamhet som exempelvis försäljning och tillverkning av hantverk och sådant som är förenligt med miljön inom Djurstens fyrplats. Även kursverksamhet är tillåten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

<i>Begränsning av markens nyttjande</i>	<i>Motivering</i>
	<i>Marken får inte föreses med byggnad.</i> Byggnader får inte uppföras på markreservat, så kallad prickmark.
	<i>Marken får endast föreses med komplementbyggnader.</i> Endast komplementbyggnader får uppföras på så kallad korsmark.

<i>Höjd på byggnadsverk</i>	<i>Motivering</i>
h₁	<i>Högsta nockhöjd är 3,7 meter. Högsta tillåtna nockhöjd är cirka en meter lägre än huvudbyggnaden. Byggnaden ska vara tillräckligt hög för att fylla en bra och praktisk funktion.</i>
<i>Rivningsförbud</i>	<i>Motivering</i>
r₁	<i>Byggnad får inte rivas. Befintlig bebyggelse inom planområdet får inte rivas på grund av dess kulturhistoriska värde.</i>
<i>Skydd av kulturvärden</i>	<i>Motivering</i>
q₁	<i>Takkupor och takfönster får inte anordnas. Byggnadens utformning får inte förvanskas med anordnande av takkupor eller takfönster.</i>
<i>Takvinkel</i>	<i>Motivering</i>
O₁	<i>Största takvinkel är 21 grader. Takvinkel större än 21 grader får inte konstrueras.</i>
<i>Utformning</i>	<i>Motivering</i>
f₁	<i>Byggnad ska ha pulpettak. Gavelsidan är kortsidan. För att passa in i kulturmiljön ska byggnadens takform anpassas till övriga komplementbyggnader i området Djurstens fyrplats.</i>
<i>Utnyttjandegrad</i>	<i>Motivering</i>
e₁	<i>Största byggnadsarea är 40 m². Komplementbyggnad får vara max 40 m² till förvaring av redskap och liknande samt för att fylla den funktion som krävs.</i>

<i>Varsamhet</i>	<i>Motivering</i>
k ₁	<i>Byggnad med faluröd locklistpanel ska bibehållas. Huvudbyggnadens fasad får inte förvanskas eller förändras för att passa in i den rådande kulturmiljön.</i>
k ₂	<i>Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Huvudbyggnadens fönster i handblåst glas med spröjs får inte förvanskas eller förändras för att passa in i kulturmiljön.</i>
k ₃	<i>Taktäckning ska vara av rött tegel. Befintliga byggnaders taktäckning ska bestå av rött tegel för att passa in i Djurstens kulturmiljö.</i>
k ₄	<i>Ytterdörr ska till form, färg och material bibehållas till sin utformning. Entrépartiet består av en grönmålad pardörr med vardera glasruta i den övre fyllningen. Pardörren är en reproduktion av den ursprungliga pardörren. Den ursprungliga pardörren finns sparad innanför den nya pardörren. Entrépartiet ska bibehållas till form, färg och material för att passa in i kulturmiljön.</i>
k ₅	<i>Sten- och jordkällare på målad stengrund ska bibehållas. Befintlig sten- och jordkällare på vitmålad stengrund ska bibehållas till sin utformning med hänsyn till miljöns kulturhistoriska bebyggelse.</i>
k ₆	<i>Fasader ska vara av stående faluröd locklistpanel. För att passa in i kulturmiljön ska byggnadens utformning anpassas till övriga komplementbyggnader i området Djurstens fyrplats.</i>
k ₇	<i>Taktäckning ska vara av svart plåt. För att passa in i kulturmiljön ska byggnadens utformning anpassas till övriga komplementbyggnader i området Djurstens fyrplats.</i>

<i>Ändrad lovplikt</i>	<i>Motivering</i>
a ₁	<i>Marklov krävs även för trädfällning.</i> Bestämmelsen säkerställer att fridlyst nordfladdermus inte ska inskränkas. Artskyddsförordningens bestämmelser ska beaktas. Trädet får endast fällas om det utgör säkerhetsrisk. Vid eventuell fällning är rekommendation att trädstam sparas inom planområdet för biologisk mångfald.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

<i>Skydd av kulturvärden</i>	<i>Motivering</i>
Bebyggelseområdets karaktär vad gäller kulturvärde ska bevaras.	Byggnader får inte förvanskas utan ska bevaras i befintlig utformning och vårdat skick.

<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>	<i>Motivering</i>
Staket eller annan inhägnad får inte anordnas.	Staket eller annan inhägnad får inte anordnas utom i planområdets södra del. Inhägnad ska utformas med hänsyn till kulturmiljöns egenart.

<i>Upphävande av strandskydd</i>	<i>Motivering</i>
Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet är upphävt inom Västerbyn 4:7 enligt särskilda skäl vid prövning av upphävande i 7 kap. 18 c § 1-2 st. miljöbalken. Bestämmelsen syftar till att ändra den huvudsakliga användningen från Handel till Bostad samt uppförande av komplementbyggnad. Ändrad användning möjliggör för längre vistelse på fastighet att ombesörja och bevara kulturhistorisk bebyggelse inom detaljplaneområdet. Användning Handel står kvar och ger möjlighet att utveckla fastigheten inom fler områden, än enbart som fritidsbostad i framtiden.

Genomförandetid

	<i>Motivering</i>
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft	Den tid det tar att genomföra detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom att frågor uppstår och utredningar som behöver göras.

Planuppdrag	mars 2024
Beslut om samråd	augusti 2024
Samråd	augusti 2024
Beslut om granskning	mars 2025
Granskning	mars 2025
Godkännande inför antagande	april 2025
Beslut om antagande	maj 2025
Laga kraft	juni 2025

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för framtagande av planhandlingar.

Exploatören ansvarar för genomförandet av planen.

Avtal

Inga exploateringsavtal eller markanvisningsavtal upprättas i samband med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastigheten Västerbyn 4:7 har del i Västerbyn S:12 som är en samfällighet för väg, parkering och naturområde.

En gemensamhetsanläggning finns inrättat för underhåll av väg, parkering och naturområde.

Grind ingår i gemensamhetsanläggningen och är uppsatt efter infarten och parkeringsplatsen mot området.

Vägen i området ingår i Västerbyn Ga:4 och underhåll som snöskottning sköts i egen regi i området.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på privat mark där exploatören bekostar planarbetet och genomförandet av planen. Kommunen beslutar om antagande av detaljplanen.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Överlåtelse av mark

Ingen överlåtelse av kvarters- eller allmän mark planeras i samband med detaljplanens genomförande.

Anslutningsavgifter

Fastighetsägaren ansvarar för eventuella anslutningsavgifter samt andra kostnader kopplade till genomförandet av planen.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för att söka bygglov och andra eventuella tillstånd som krävs för genomförandet av planen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Landskapsbild

Enligt 2 kap. 6 § p.1 PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. För att säkerställa att ingen negativ inverkan sker på rådande kulturmiljö ska nya byggnader utformas för att passa in i miljön inom området Djurstens fyrplats.

Kulturmiljön och byggnaderna inom planområdet ska bevaras. Huvudbyggnadens huvudsakliga användning ändras från Handel (H) till Bostad (B). Handel kommer finnas kvar som en möjlighet

att bedriva skapande verksamhet i form av försäljning och tillverkning av hantverk som passar in i områdets kulturhistoriska miljö. Det är även möjligt att bedriva kursverksamhet som bidrar till kunskap om hantverk och områdets kulturhistoria.

Det tillkommer 40 m² byggrätt för komplementbyggnad i den sydöstra delen av planområdet. Den nya byggnaden ska ha fasader av stående faluröd locklistpanel samt pulpettak av svart plåt för att smälta in i den kulturhistoriska miljön. Gaveln på byggnaden ska vara kortsidan för att få samma utseende som övriga komplementbyggnader med pulpettak i området. Ytan för byggrätt i den nu gällande detaljplanen, där befintliga uthus står, minskas ner och får bestämmelse k₃ och k₅ för att dessa ska bibehållas. Tidigare q bestämmelser för befintliga byggnader upphör och har ersatts av k bestämmelser då huvudbyggnaden redan är förvanskad under pågående renovering.

Kulturmiljö

Befintliga byggnader ska inte ändras utvändigt för att rådande kulturmiljövärden ska bibehållas. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till den omkringliggande kulturhistoriska miljön.

Fornlämningen inom planområdet ligger inom markreservat, så kallad prickmark, som inte får byggas.

Mark och vatten

Enligt 2 kap. 5 § st.1 plan-och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Marken i området är inte förorenad och bedöms som lämpad för fritidsbebyggelse.

En del av planområdet ligger inom strandskyddat område. Mellan strandlinjen och planområdet är strandskyddat område redan ianspråktaget med befintlig bebyggelse. I planförslaget upphävs den del av strandskyddet som ligger inom Västerbyn 4:7. Genomförandet av planen kommer inte påverka tillgängligheten till strandområdet för allmänheten.

Med avseende miljö kvalitetsnormer bedöms Öregrundsgrepen inte påverkas av planförslaget.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Planens genomförande kommer inte påverka tillgängligheten till området som besöksmål.

Konsekvenser för barn

Denna plan möjliggör för fritidsboende och fortsatt möjlighet för barn att vistas i området och vara kvar på fastigheten längre än enbart över dagen.

Bostadens upplåtelseform

Detaljplanens genomförande innebär att den huvudsakliga användningen av huvudbyggnaden blir fritidsbostad. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

Området som besöksmål

Fastigheten, som omfattas av det nya planförslaget, ligger längs vägen till fyren som är ett intressant besöksmål. Vägen genom området Djurstens fyrplats är öppen för allmänheten och kommer inte påverkas av det nya planförslaget. Efter genomförandet av den nya detaljplanen kommer huvudbyggnaden Bagarstugan att användas som fritidsbostad för fastighetsägaren. Detta öppnar upp för möjligheten att samla familj och vänner på platsen längre perioder än enbart över dagen. Det kommer bidra till att området som helhet, med dess värdefulla byggnader och omgivning, fortsätter leva och förvaltas för framtida generationer. Handel kommer finnas kvar som användning och ge möjlighet att utveckla fastigheten inom fler områden än enbart som fritidsbostad i framtiden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Susanna Svensson, Planarkitekt

Helena Nystad, Planarkitekt

Med stöd av Alice Möller, Översiktsplanerare och Camilla Andersson, Miljösakkunnig