

Detaljplan för

5.100

## del av område kring KÄRRDALSVÄGEN i Öregrund

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 23 oktober 2006

---

### PLANBESKRIVNING

#### 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) och allmänna platser m. m. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas. Allmänna platser är gator, torg och parkområden m.m.

Denna detaljplan har upprättats för att möjliggöra en förändrad tomtutformning inom det redan planlagda området kring Kärrdalsvägen i Öregrund. Förändringen är av så begränsad omfattning att planärendet bör kunna hanteras enligt regler om enkelt planförfarande som anges i 5 kap. 28 § plan- och bygglagen.

#### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN OCH BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen innebär endast en liten förändring jämfört med den redan gällande detaljplanen.

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen och i miljöbalken skall en miljöbedömning göras av detaljplaner om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för miljöbedömningen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Av förordningar till nämnda lagar framgår det att alla planer inte skall miljöbedömas och att det är kommunen som skall ta ställning i frågan.

Genom föreslagen detaljplan förändras områdets utformning i så liten utsträckning att planens genomförande inte kan anses medföra någon annan miljöpåverkan än den som redan är accepterad genom gällande detaljplan. Planer som kan hanteras enligt regler om enkelt planförfarande skall dessutom generellt inte anses medföra en betydande miljöpåverkan (framgår av motiv till förordning SFS 2005:2 och Boverkets vägledning).

## PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta samt bestämmelser som också anges på kartan. Till planen hör även denna beskrivning samt fastighetsförteckning. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning.

Genomförandefrågor behandlas kortfattat i ett avsnitt i denna beskrivning. De är av så enkel art att en särskild genomförandebeskrivning inte har upprättats.

## PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget norr om Kärrdalsvägen ca 800 meter sydost om Öregrunds centrum. Planområdets areal är ca 10 000 kvadratmeter.

## MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

All mark inom planområdet ägs av Östhammars kommun.

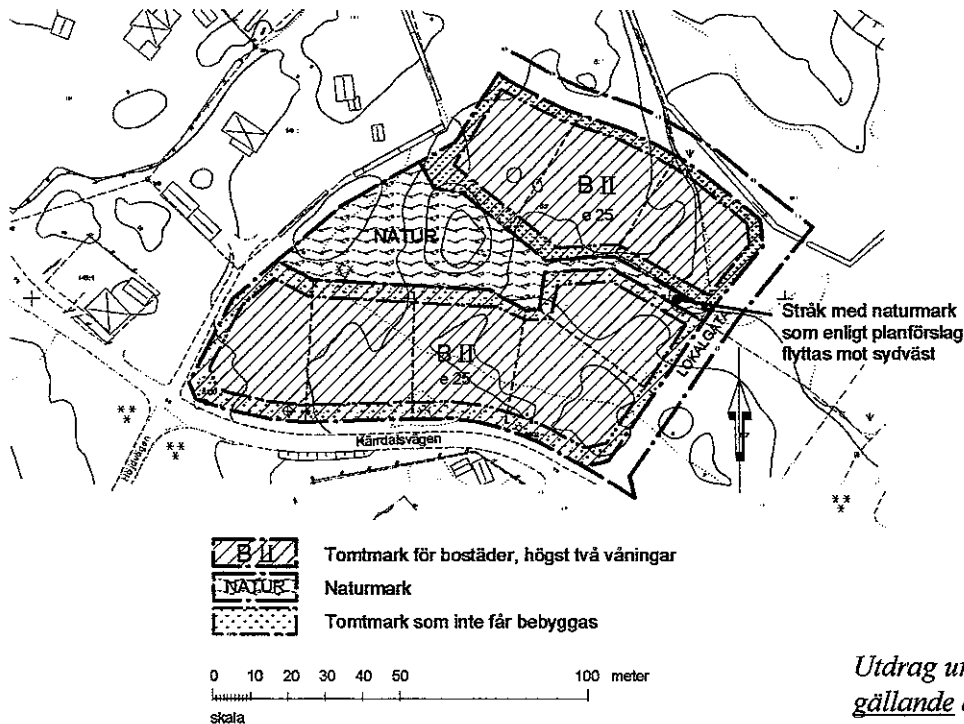
## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Översiktsplan

Av den gällande översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att det aktuella området redan omfattas av detaljplan och att området är avsett för ny bostadsbebyggelse.

### Detaljplaner

Bebyggelsen inom kvarteret regleras idag av en detaljplan som är antagen den 23 juni 2004



*Utdrag ur hittills  
gällande detaljplan*

## Mark och bebyggelse m. m.

Området består i huvudsak av svagt kuperad skogbevuxen hållmark. Mellan berghällarna finns det tunna jordlager. Tallar dominerar trädvegetationen.

Området är obebyggt idag, men gata är delvis utbyggd enligt gällande detaljplan.

## Trafiksystem

Från centrala Öregrund nås området via Fyrskjeppsvägen och Kärrdalsvägen. Från Kärrdalsvägen ansluter en nyligen anlagd lokalgata.

## Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns under Kärrdalsvägen och nybyggd lokalgata.

## Service, skola, allmänna kommunikationer

Området ligger knappt en kilometer från Öregrunds centrum där det finns flera butiker m. m. Avståndet till Öregrunds skola är mindre än 800 meter västerut.

Öregrund har relativt goda direktförbindelser med Östhammar, Gimo och Uppsala genom busslinje 811. Närmaste reguljära hållplats ligger vid färjeläget ca 1 km från planområdet, men vissa turer trafikerar också Gellmangatan – Fyrskjeppsvägen och då har man endast ca 200 - 300 meter till hållplats.

## NY DETALJPLAN

### Motiven till att upprätta en ny detaljplan

Gällande detaljplan möjliggör ca åtta tomter inom det nu aktuella planområdet. Tomternas indelning och storlek är inte fastställd, men utformningen begränsas genom att allmänt tillgänglig naturmark anges i området. Vid påbörjad tomtförsäljning har det framkommit önskemål om en större tomt i områdets östra del, vilket berör en passage till naturmarken. Därför föreslås nu en förändrad utformning av naturområdet.

### Föreslagen planutformning samt bestämmelser

Planens utformning avviker obetydligt från hittills gällande detaljplan. Den ovannämnda naturmarken bibehålls i områdets västra del och lokalgatans läge blir också oförändrat. Den ändring som föreslås är att den allmänna passagen från lokalgatan till naturområdet flyttas ca 20 meter mot sydväst. Detta innebär att en större tomt kan bildas i planområdets östligaste del. Inom området illustreras sju tomter mot tidigare åtta.

Planbestämmelserna anger, liksom tidigare, att bostadshusen får innehålla två våningar, men ingen vind därutöver. Källare kan anordnas om det är möjligt med hänsyn till de allmänna avloppsledningarnas höjdläge. Av totala tomtarean får 25 % bebyggas. Bestämmelserna är utformade så att området reserveras för friliggande hus, vilket innebär att huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från granntomt. Uthusbyggnader (garage m. m.) skall antingen placeras minst 2 meter från gränsen eller sammanbyggas i tomtgräns. Garage som vänder portarna mot gatan skall placeras minst 6 meter från gränsen mot gatan. Motivet till detta är att det skall finnas utrymme för en bil på tomten t. ex. när portar skall öppnas.

### Övrigt

Planen föranleder inga förändringar i trafik- och gatusystemet. Parkeringsplatser skall anordnas på kvartermark. Trafiksäkra gång- och cykelförbindelser bör finnas i första hand.

mot skolan. Därför finns det i gällande detaljplan utrymme för gång- och cykelbana utmed Kärrdalsvägen och Höjdvägen.

Väster om planområdet finns utrymme för ett gångstråk, likaså för tillfart till fastigheten Öregrund 144:1.

Bebyggelse ansluts till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

För uppvärmning bör i första hand förnybara bränslen användas. Bergvärme kan också vara ett lämpligt alternativ.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

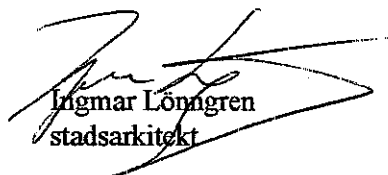
Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.


## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet, vilket gör plangenomförandet enkelt. Tomter för bostadshus bildas genom lantmäteriförrättning. Kommunen svarar för erforderlig utbyggnad av gator och ledningsnät och anvisar förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Efter tomtförsäljning svarar varje fastighetsägare för projektering och uppförande av nya byggnader. Fastighetsägaren skall söka bygglov och göra bygganmälan samt se till att det finns en byggfelsförsäkring m. m. Fastighetsägaren skall också ansöka om anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät samt beställa anslutning till el- och telenät.

Östhammar den 23 oktober 2006

  
Irigmar Lönngrén  
stadsarkitekt

  
Per Andersson  
kreativ arkitektkontor

Planen antagen den 25 januari 2007  
Beslutet har vunnit laga kraft den 26 februari 2007