

Plan- och byggenheten – Samhällsbyggnadskontoret
ANTAGANDEHANDLING
Adam Åhlin

Planbeskrivning

Detaljplan för Sunnanö camping, del av fastighet Öregrund 5:7 & Öregrund 1:2. Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2023-08-03

Reviderad 2025-10-08



Figur 1: Planområdet inom röd markering.

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office
Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar
www.osthammar.se

Telefon
Nat 0173-860 00
Int +46 173 860 00
Epost
byggochmiljo@osthammar.se

Telefax
Nat 0173-125 47
Int +46 173 125 47

Organisationsnummer
212000-0290
V.A.T. No
SE212000029001

Bankgiro
233-1361

Innehåll

Inledning	4
Vad är en detaljplan?	4
Processen	4
Samråd	4
Granskning	4
Antagande	4
Laga kraft	5
Planhandlingar	5
Om detaljplanen	5
Planområdet	5
Syfte	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Rikspolisstyrelsen	7
Kommunala beslut	7
Undersökning om miljöpåverkan	7
Förutsättningar och förändringar	8
Natur och kultur	8
Markförutsättningar	8
Kulturmiljö och fornlämningar	8
Miljöförhållanden	8
Miljö kvalitetsnormer	8
Förorenad mark	8
Radon	9
Störningar och buller	9
Strandskydd	9
Risk och säkerhet	10
Skred	10
Höga vattenstånd/översvämning	10
Transport av farligt gods	10
Bebyggelseområden	11
Friytor	11
Gator och trafik	12
Kollektivtrafik	12
Parkering, varumottagning, utfarter	12
Teknisk försörjning	13
Vatten och avlopp	13
Dagvatten	13
El och kommunikationer	13
Avfall	13
Sociala frågor	13
Tillgänglighet	13
Prövning av barnets bästa	13
Motiv till detaljplanens bestämmelser	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	14
Begränsning av markens utnyttjande	14

Markens anordnande och vegetation	15
Markreservat för allmännyttiga ändamål	15
Upphävande av strandskydd	15
Utnyttjandegrad	16
Egenskapsbestämmelser för all allmän plats	16
Huvudmannaskap	16
Upphävande av strandskydd	17
Ändrad lovplikt	17
Genomförandetid	17
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	17
Ändrad lovplikt	17
Övrigt	18
Genomförande	18
Tidplan	18
Genomförandetid	18
Huvudmannaskap	18
Ansvarsfördelning	18
Avtal	18
Fastighetsrättsliga åtgärder	19
Överlåtelse av kvartersmark	19
Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning	19
Rättigheter	19
Ekonomiska frågor	19
Ekonomi	19
Planavgift	19
Tekniska frågor	19
Tekniska utredningar	19
Konsekvenser av planens genomförande	19
Stadsbild	19
Kultur- och naturmiljö	20
Friluftsliv och rekreation	20
Mark och vatten	20
Sociala konsekvenser	20
Säkerhet	20
Tillgänglighet	20
Prövning av barnets bästa	20
Stadsliv och mötesplatser	20
Medverkande	20

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
- Granskningsutlåtande
- Naturbedömning

Om detaljplanen

Planområdet

Planområdet är beläget vid Sunnanöfjärdens norra strand cirka 2 km söder om Öregrund centrum och omfattar cirka 5,5 hektar. All mark inom planområdet ägs av Östhammar kommun genom delar av fastigheten Öregrund 5:7 och Öregrund 1:2 och hela planområdet används idag som campingplats.



Figur 2: Planområdet inom det rödmarkerade området.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för campingverksamhet att drivas och utvecklas utifrån dagens förutsättningar. Det innebär att förtydliga gränser och bestämmelser för att underlätta för samtliga parter att förstå vad som gäller och kunna nyttja området på bästa sätt.

Planområdet gäller Sunnanö Camping och berörs sedan tidigare av två olika detaljplaner vilket försvårar förståelsen för vad som gäller för platsen. Den nya detaljplanen uppdaterar utdaterade planbestämmelser och gränsdragningar och samlar allt inom samma plan vilket gör det tydligt för verksamhetsutövare och grannar vad som gäller.

Tidigare ställningstaganden

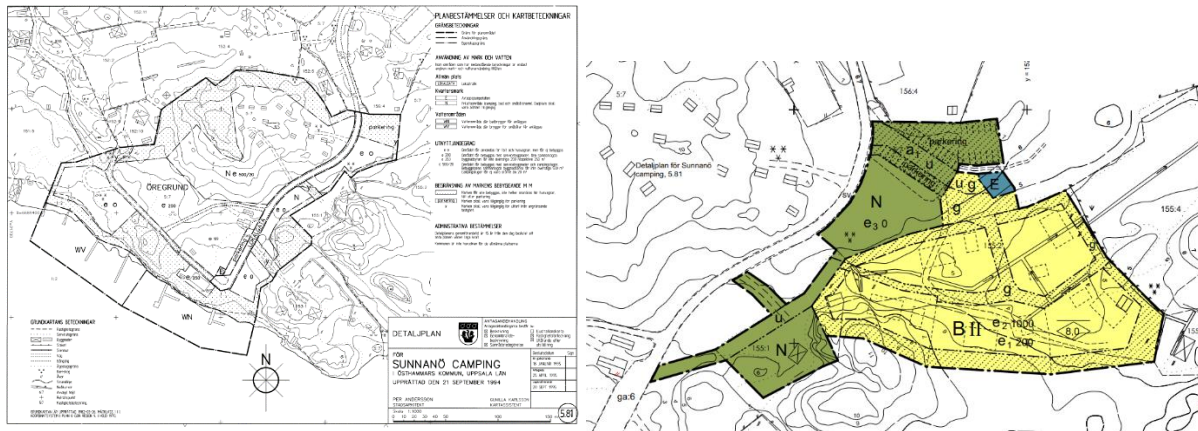
Översiktliga planer

Planområdet nämns inte specifikt i översiktsplan antagen 2024, området betecknas som BF. Det betyder fritidshusområde där enstaka kompletteringar är möjliga. Däremot omnämns turism som viktigt för kommunen och campingverksamhet inbegriper en stor del inom den näringen. Den planerade utvecklingen ligger i linje med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet berörs av två befintliga detaljplaner. Detaljplan 5.81 Sunnanö Camping medger friluftsområde med camping, bad och småbåtshamn. Denna plan reglerar större delen av det nya planområdet (figur 3 nedan till vänster). Detaljplan 5.111 Öregrund 155:1, 155:2 m.fl. inom

Sunnanöområdet behandlar nordöstra delen av det nya planområdet och meder campingplats och parkering (figur 3 nedan till höger).



Figur 3: Detaljplan 5.81 Sunnanö Camping till vänster och detaljplan 5.111 Öregrund 155:1, 155:2 m.fl. inom Sunnanöområdet till höger.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap §4 som reglerar exploatering av fritidshusbebyggelse. Planarbetet bedöms inte stå i motsats till riksintressets syfte.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden tog 2021-10-26 beslut (Dnr: BMN 2023-2490) om att lämna positivt planbesked för det aktuella området.

Beslut om samråd fattades 2023-09-14 av Bygg- och miljönämnden (Dnr BMN-2022-95-6). Detaljplanen var ute på samråd under perioden 20 september – 20 oktober 2023.

Beslut om granskning fattades 2025-08-13 av Bygg- och miljönämnden (Dnr BMN-2022-95-31). Detaljplanen var ute på granskning under perioden 13 augusti – 8 september.

Undersökning om miljöpåverkan

Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande i miljöbalken. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutas efter 1 januari 2018. Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Natur och kultur

Markförutsättningar

Området är idag en campingplats. Det innebär ett begränsat djur- och naturliv även om platsen inte är direkt bebyggd. Området utgörs främst av gräsmatta där den högre vegetationen består av flertalet björkar. Undantaget är en ca 30 meter bred trädriddå nordväst i planområdet samt en dunge i områdets sydöstra del. Båda dessa trädformationer utgör barriärer mot grannfastigheter. Områdets södra del gränsar mot Sunnanöfjärden där en del utgör allmän badplats (Sunnanöbadet).

Naturvärdena har även undersökts genom en naturbedömning vilket visar på att de två skogspartierna består av lövträd med inslag av tall och med en markflora som visar påverkan från tidigare skogsarbete i området. Floran är av relativt ordinär karaktär med ett inslag av en orkidéart, nästrot, som finns längst upp i norr i det norra skogspartiet. Just där nästroten finns och en buffert runtom har användningen natur lagts in för att skydda nästroten. Vidare är skogspartierna inte lämpliga för bebyggelse varför marken har planlagts med prickmark och bevarat strandskydd där tält och husbilar inte är tillåtna. Ytterligare skyddas områdena med bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 20 centimeter vid brösthöjd.

Planen kommer inte möjliggöra för några större förändringar av områdets mark, vegetation eller karaktär.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga fornlämningar eller kulturmiljövärden inom planområdet.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

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 miljökvalitetsnormer 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)

Inga miljökvalitetsnormer ska överskridas av planens genomförande.

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att marken inom planområdet är 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.

Störningar och buller

Planförslaget förväntas inte leda till några förändrade värden vad gäller buller.

Strandskydd

I tidigare detaljplaner har strandskyddet i majoriteten av planområdet redan upphävts. I miljöbalken anges dock att då en detaljplan ändras eller upphävs och ersätts med en ny detaljplan, ska strandskyddsbestämmelserna åter prövas. Denna detaljplan ämnar upphäva strandskyddet i planområdet för ungefär samma område som tidigare men med några förändringar.

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 (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,
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Det finns en stor efterfrågan på campingplatser vid vattnet och i närheten av Öregrund, där det finns ytterst begränsade möjligheter att anlägga en ny camping på en annan plats i närområdet, punkt 5. Viktigt i sammanhanget är att anläggningen är allmän och tillgänglig för allmänheten. Vidare är det oskäligt att exploatera ett helt nytt område för campingverksamhet när detta område redan är exploaterat för det syftet och som exploaterad mark kan konstateras ha mindre naturvärden.

Därför bedöms det föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskyddet i större delen av planområdet. Strandskyddet kvarstår på den allmänna badplatsen Sunnanöbadet i planområdets

sydöstra hörn för att säkerställa allmänhetens fulla tillgång till platsen. Vidare bevaras strandskyddet i vattenområdet, längs med strandlinjen, skogsdungen och vid några ytor en bit in, illustreras i figur 4 nedan. Den tydligaste markeringen över var strandskyddet gäller syns i plankartan.



Figur 4: Illustration över strandskyddsområde inom planområdet. Nuvarande strandskydd är streckat i rosa och nytt strandskydd i rött. Inom det streckade området finns undantag för det befintliga omklädningsrummet, uteduschen och bastun där strandskyddet också är upphävt, se plankartan och bestämmelse a3.

Risk och säkerhet

Skred

Det föreligger inga risker för skred inom området enligt länsstyrelsens skredkartering från 2016.

Höga vattenstånd/översvämning

Det finns inga kända risker för översvämningar eller högt vattenstånd.

Transport av farligt gods

Farligt gods transporteras inte inom planområdet.

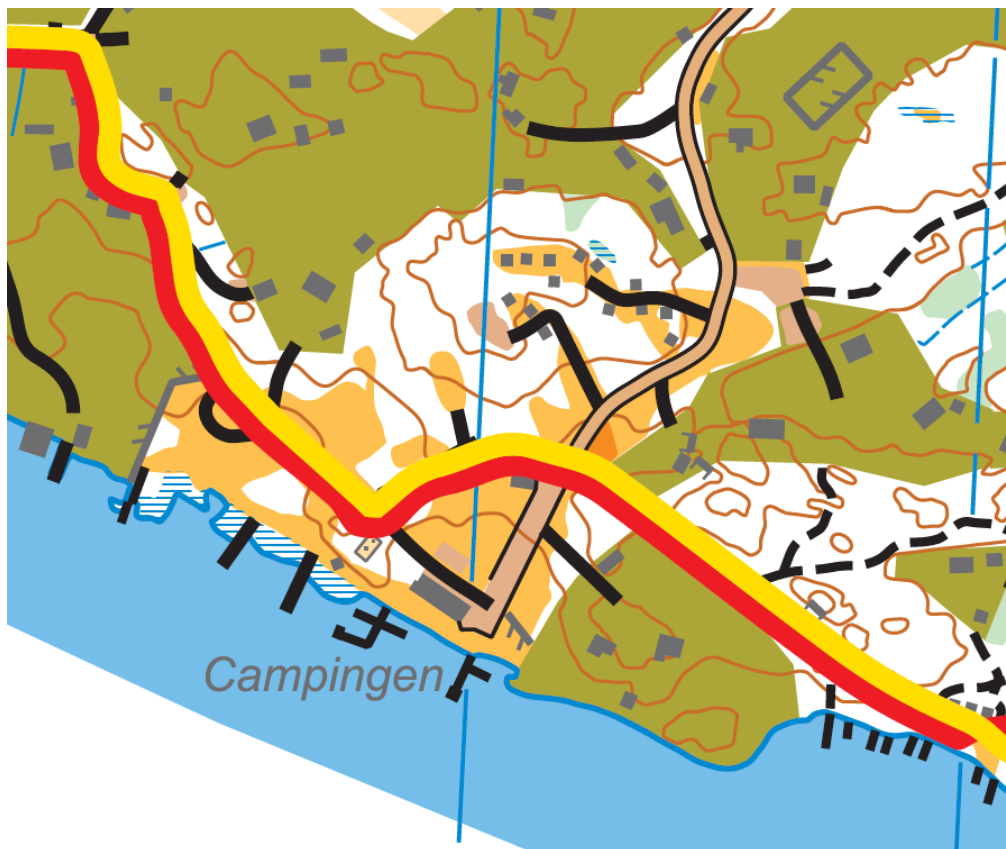
Bebbyggelseområden

Planområdet är omgärdat av relativt stora bostadsfastigheter som är bebodda främst under sommarhalvåret. Inga nya bostäder föreslås men ändrade planbestämmelser innebär att de stugor som finns tillgängliga för uthyrning kan byggas om eller ut.

På området bedrivs det campingverksamhet under sommarhalvåret. Viss service finns tillgänglig i form av kiosk och restaurang. Utöver det, ligger närmsta offentliga samt kommersiella service inne i centrala Öregrund cirka 2 km bort.

Friytor

Det finns en allmän badplats inom planområdets sydöstra hörn som heter Sunnanöbadet. Den är sommartid välbesökt av både campinggäster som boende i närområdet. Den allmänna badplatsen sköts om av campingens arrendator där detaljerna regleras i arrendeavtalet. Campingområdet innehåller även en mindre lekplats med gunga och rutschkana. Genom planområdet går motionsspåret Gula stigen. Därför är det viktigt att passagen genom campingen hålls öppen.



Figur 5: Gula och röda stigen går genom campingområdet.



Figur 6: Gula och röda stigen där den kommer in i campingområdet från öster.

Gator och trafik

Området försörjs med trafik genom en lokalgata som löper norrifrån ner genom området innan den vid campingens receptionsbyggnad svänger av västerut och mynnar ut ur planområdet till fastigheten Öregrund 152:10. Vägmarken inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och ingår i Öregrunds södra vägförening. Vägnetet används dessutom som angöring till två fastigheter utanför planområdet och det föreskrivs i planen att nödvändiga markområdena ska hållas öppna för detta behov.

Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafikhållplats är belägen centralt i Öregrund, vid konsum, drygt 1,5 kilometer från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

I anslutning till campingens servicebyggnader finns möjlighet till parkering samt angöring för varumottagning. Ytterligare en parkering finns vid infarten till området, i norr.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Utökade campingmöjligheter förväntas inte innebära någon större skillnad i vattenförbrukning. Inom planområdet reserveras en yta för teknisk infrastruktur.

Dagvatten

Dagvatten hanteras i dagsläget lokalt. Planförslaget kommer inte leda till några förändringar vad gäller mängd eller flöden av dagvattnet varpå dagvatten även fortsättningsvis hanteras lokalt. Recipienten är Sunnanöfjärden som är en del av Ängsfjärden. Ängsfjärden har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

El och kommunikationer

Området är anslutet till el- och telenätet samt bredbandsnätet.

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.

Inom planområdet i anslutning till campingplatsen finns en allmän badplats med omklädningsrum.

Prövning av barnets bästa

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.

Planen förväntas inte påverka barn negativt. Den allmänna tillgången till platsen kvarstår och några fler campingplatser möjliggör för fler barn och campinggäster att campa på området.

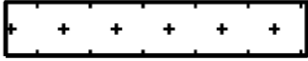
Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

Bestämmelse	Motivering
GATA - Lokalgata	Gata för att tillgängliggöra campingområdet.
NATUR	Naturmark för att skydda nästroten som finns på platsen.
N – Friluftsliv och camping	Området är till för friluftsliv och camping med tillhörande byggnader och service.
O - Stugby	Område som markerar ut var det är lämpligt med tillfällig vistelse i campingstugor.
W – Vattenområde	Vattenområde avsett för bad.
W₁ – Bryggor	Vattenområde avsett för bad och bryggor med ett antal båtplatser.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelse	Motivering
	Marken får inte förses med byggnadsverk. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa ett visst avstånd mellan bebyggelse på olika fastigheter. Illustreras med punkter.
	Marken får endast förses med byggnadsverk kopplade till campingverksamhet samt det rörliga friluftslivet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden endast används utifrån det ursprungliga syftet om camping och friluftsverksamhet. Illustreras med plussymboler.

ö1	<i>Marken får inte förses med byggnad. Mindre byggnad för avfallshantering får förekomma. Bestämmelsen motstrider inte parkering och ser till att icke nödvändiga byggnader inte uppförs.</i>
----	---

ö2	<i>Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen motstrider inte parkering och förhindrar att byggnader uppförs.</i>
----	---

Markens anordnande och vegetation

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
n1	<i>Parkering Bestämmelsen syftar till att peka ut var parkering ska ske.</i>

Markreservat för allmännyttiga ändamål

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
u1	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Säkerställer att underjordiska ledningar inte byggs över.</i>

Upphävande av strandskydd

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
a3	<i>Strandskyddet är upphävt. PBL 4 kap. 17 §. Bestämmelsen syftar på att visa var strandskyddet är upphävt och där marken kan exploateras för att främja campingverksamhet och friluftsliv.</i>

Utnyttjandegrad

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
e1	<i>Marken får användas för tält och husvagnar, men får ej bebyggas. Bestämmelsen säkerställer att marken hålls öppen för campinggäster och inte bebyggs.</i>
e2	<i>Området får bebyggas med servicebyggnader. Den sammanlagda byggnadsytan får inte överstiga 250 kvm. Bestämmelsen anvisar lämpligt område för servicebyggnader och att tillräckligt yta hålls öppen.</i>
e3	<i>Området får bebyggas med servicebyggnader. Den sammanlagda byggnadsytan får inte överstiga 200 kvm. Bestämmelsen anvisar lämpligt område för servicebyggnader och att tillräckligt yta hålls öppen.</i>
e4	<i>Området får bebyggas med servicebyggnader och campingstugor. Bebyggelsens sammanlagda byggnadsarea får inte överstiga 500 kvm. Campingstugor får inte vara större än 30 kvm. Bestämmelsen anvisar lämplig plats för servicebyggnader och campingstugor och rimlig byggnadsstorlek samt att viss yta hålls öppen.</i>

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Huvudmannaskap

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
a1	<i>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.</i>

Bestämmelsen syftar till att vägen bedrivs i enskild regi av Öregrunds södra vägförening.

Upphävande av strandskydd

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
a2	Strandskyddet är upphävt. PBL 4 kap. 17 §. Bestämmelsen syftar på att visa var strandskyddet är upphävt och där marken kan exploateras för att främja campingverksamhet och friluftsliv.

Ändrad lovplikt

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter större än 20 cm vid brösthöjd.	Bestämmelsen skyddar viktiga träd och naturvärden från att tas bort.

Genomförandetid

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Genomförandetiden för planen är 15 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.	Detaljplanen har tagit höjd för framtiden och bestämmelsen innebär ett tydligt ramverk för en relativt lång tid framöver.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Ändrad lovplikt

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter större än 20 cm vid brösthöjd.	Bestämmelsen skyddar viktiga träd och naturvärden från att tas bort.

Övrigt

Bestämmelse	Motivering
Planavgift ska tas ut vid bygglovsprövning.	Klargör vad som gäller för planavgift.

Genomförande

Tidplan

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

Beslut om samråd	Q3 2023
Samråd	Q3 2023
Beslut om granskning	Q3 2025
Granskning	Q3 2025
Beslut om antagande	Q4 2025
Antagande	Q4 2025
Laga kraft	Q4 2025

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Verksamhetsutövaren för campingplatsen ansvarar för skötsel av området, detta regleras genom arrendeavtal. Detta gäller även naturmarken där skötsel regleras i arrendeavtalet. Vägmarken inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och ingår i Öregrunds södra vägförening.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för

- Ta fram planhandlingar.
- Upprättande av arrendeavtal.

Exploatören ansvarar för

- Skötsel och drift enligt arrendeavtal.

Avtal

Arrendeavtal. Skyldigheter och rättigheter utöver de i planbeskrivningen och plankartan fastställda regler regleras av ett arrendeavtal. Detta tecknas mellan kommunen och verksamhetsutövaren för campingen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Överlåtelse av kvartersmark

Ingen överlåtelse av kvartersmark är nödvändig för planens genomförande.

Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

En fastighetsbestämning har genomförts där osäkra gränser mellan campingen och grannar har fastställts för att säkerställa att verksamheten sker inom rätt område med rätt gränser och avstånd.

Rättigheter

Servitut med aktnummer 0382-2023/52.2 har bildats till fördel för Öregrund 153:1 och Öregrund 153:3. Servitutet innebär att fastigheterna har rätt att bruka sydöstra vägen för in- och utfart till deras tomter. Kommunen och fastighetsägarna ska komma överens om servitut för utfart till fastigheten Öregrund 152:10. I nordöstra delen av planområdet, genom parkeringen, finns det servitut (0382-15/71) om in- och utfart som innebär att fastigheterna Öregrund 155:8 med flera har rätten att använda vägen för att kunna ta sig till sina fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på kommunal mark där kommunen ansvarar för samt bekostar planarbetet och beslutar om antagande av detaljplanen. Kommunen avser även fortsättningsvis arrendera ut marken.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

Planavgift

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatören inom området ansvarar för att planen följs.

Konsekvenser av planens genomförande

Stadsbild

Den utveckling av området som planen möjliggör är relativt liten. Planens genomförande bedöms därmed inte påverka stadsbilden negativt.

Kultur- och naturmiljö

Planens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på kultur- eller naturmiljön.

Friluftsliv och rekreation

Planens genomförande bedöms innebära positiva värden vad gäller friluftsliv och rekreation. Den nya planen gör att campingverksamheten kan anpassas utefter dagens förutsättningar där nödvändiga användningar blir planenliga och det blir tydligare för alla hur marken ska användas. Det gör att verksamheten kan utvecklas och erbjuda en bättre service och ytterligare några campingplatser.

Mark och vatten

Planens genomförande bedöms inte påverka mark- och vattenområden varken positivt eller negativt.

Sociala konsekvenser

Säkerhet

Planens genomförande bedöms inte leda till några negativa konsekvenser vad gäller människors hälsa, säkerhet eller trygghet.

Tillgänglighet

Planens genomförande bedöms inte påverka tillgängligheten till platsen.

Prövning av barnets bästa

Planens genomförande bedöms inte innebära några negativa aspekter för barn.

Stadsliv och mötesplatser

Planens genomförande bedöms ge möjligheter för campingen att utvecklas. Det ger i sin tur Öregrund som ort ett större kundunderlag vilket kan leda till ett rikare stadsliv.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av:

Adam Åhlin, planarkitekt, med stöd av

Camilla Andersson, miljöskunnig och kommunekolog.