

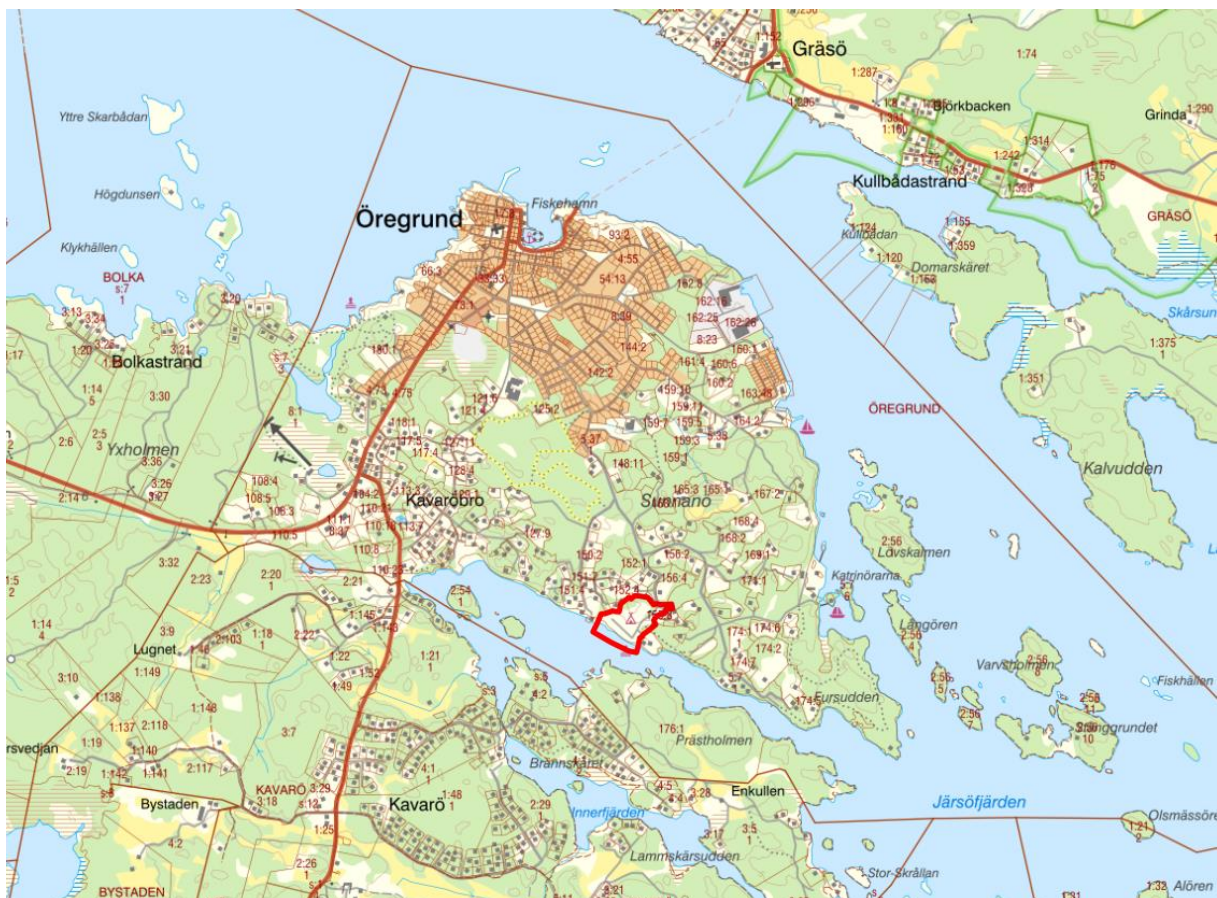
Planenheten Sektor Samhälle  
Adam Åhlin

SAMRÅDSHANDLING

# PLANBESKRIVNING

## Detaljplan för Sunnanö Camping, del av fastighet ÖREGRUND 5:7 & ÖREGRUND 1:2 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2023-08-03  
Reviderad



Figur 1: Planområdet inom röd markering.

Postadress Box 66  
Fakturaadress Box 106  
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office  
Stångörsgratan 10  
742 21 Östhammar  
[www.osthammar.se](http://www.osthammar.se)

Telefon  
Nat 0173-860 00  
Int +46 173 860 00  
Epost  
[byggochmiljo@osthammar.se](mailto:byggochmiljo@osthammar.se)

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

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

Bankgiro  
233-1361

## 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.



### SAMRÅDSFÖRSLAG

Det innebär att ett första förslag till detaljplan skickas ut på samråd för att samla in information och synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Det är i det skedet vi är just nu.

Efter samrådet ska planförslaget utgöra underlag för granskning innan det kan tas upp för beslut om antagande i Bygg- och miljönämnden.

## PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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.

## PLANDATA

### Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget vid Sunnanöfjärdens norra strand ca 2 km söder om Öregrund centrum och omfattar cirka 5,5 hektar.



Figur 2: Planområdet inom det rödmarkerade området.

## Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

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.

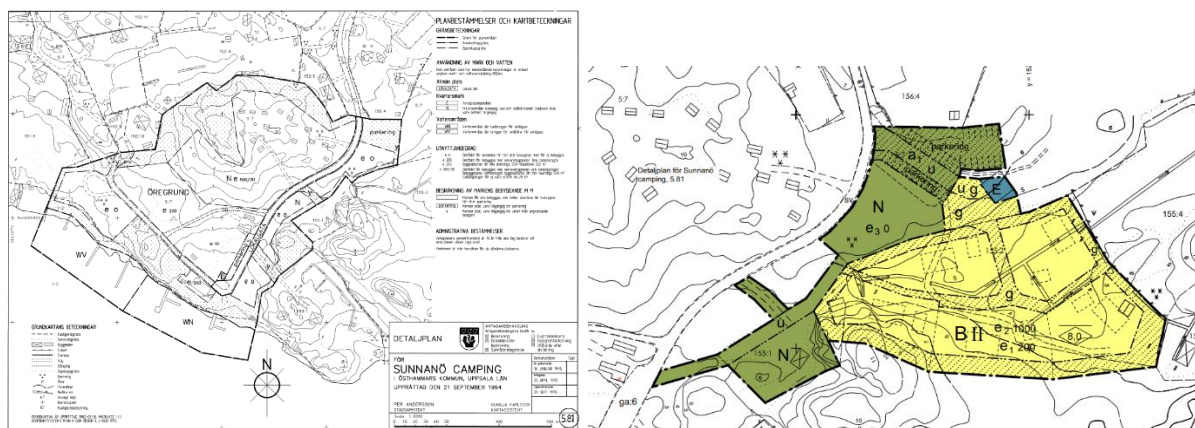
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet nämns inte specifikt i gällande översiktsplan, antagen 2016 men i princip hela Sunnanö 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.

### 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 medger 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.

## Program och styrdokument

### Vattenförsörjningsplan

Östhammars kommuns vattenförsörjningsplan är en rapport från 2018 som kartlägger grund- och ytvattenresurserna i kommunen. De vattenbehov som finns idag identifieras översiktligt och bland de existerande grundvattenresurserna undersöks flöden, geologi och hydrologiska förhållanden. Slutligen ges rekommendationer på hur kommunal vattenförsörjning ska hanteras.

### VA-plan

Östhammars kommun inledde 2020 ett arbete med att ta fram en övergripande VA-plan för att säkerställa en långsiktigt hållbar VA-försörjning inom hela kommunen. En viktig del i detta arbete är den plan för VA-utveckling i kommunens östra delar som antogs i juni 2022. I utvecklingsplanen föreslås en systemlösning för att möta behovet av dricksvatten och avloppsrening i dom östra delarna av kommunen, på kort och lång sikt.

### Hållbarhetslöften

Östhammar har tecknat ett antal hållbarhetslöften kopplat till vatten, minskad klimatpåverkan samt ekosystem och biologisk mångfald. Hållbarhetslöftena inrymmer allt från smart vattenanvändning till att integrera biologisk mångfald och hållbar utveckling i skola och förskola. Syftet med det är att dessa ämnen ska lyftas in i alla delar av kommunens arbete.

För detta planarbete bedöms möjligheterna att arbeta med hållbarhetslöften-vatten som goda. Det beror på att kommunen i egenskap av fastighetsägare kan göra de investeringar som krävs för att hålla sina löften. Kommunen har också en möjlighet att ställa krav vid avtalsförhandlingar och liknande.

## Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2021-10-26 beslut (Dnr: KS 2021-675) om att lämna positivt planbesked för det aktuella området.

## UNDERSÖKNING

### Förenlighet med 6 kap. Miljöbalken

Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande i miljöbalken. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats 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.

Undersökning och ställningstagande:

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

#### Mark, vegetation, djurliv, landskapsbild

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 trädrida 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

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 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)

Inga miljö kvalitetsnormer 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

### *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:”

Denna detaljplan omfattar friluftsliv och camping där marken sedan en längre tid är ianspråktagen med just campingverksamhet och friluftsliv, i likhet med punkt 1.

Upphävningen av en ytterligare del av strandskyddet syftar till att verksamheten redan är på plats och att marken redan är exploaterad för campingverksamhet och friluftsliv. Därför försvårar det för verksamheten om strandskyddet är kvar där, punkt 4.

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.

Sammantaget bedöms det därför 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 och vid några ytor en bit in, illustreras i figur 4 nedan.



**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.

## Bebyggelseområden

### Bostäder (befintliga och föreslagna)

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.

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

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 ca: 2 km bort.

## Friytor

### Lek och rekreation

Det finns en allmän badplats inom planområdet. Den är sommartid välbesökt av både campinggäster som boende i närområdet. Campingområdet innehåller även en mindre lekplats med gunga och rutschkana.

## Gator och trafik

### Gatunät

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. Fram till receptionsbyggnaden är vägen allmän och ingår i Öregrunds södra vägförening. Vägnätet används dessutom som angöring till två fastigheter utanför planområdet och det föreskrivs i planen att nödvändiga markområdena ska hållas öppna för detta behov.

### Parkering, varumottag, utfarter

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

### Kollektivtrafik

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

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet. 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.

### 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 och trygghet

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

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.

#### Barnperspektivet

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.

### Administrativa frågor

#### Planavgift

Planavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglov.

## 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	September 2023
Samråd	September 2023
Beslut om granskning	December 2023
Granskning	Januari 2023
Godkännande inför antagande	Mars 2024
Beslut om antagande	April 2024
Laga kraft	Maj 2024


## MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

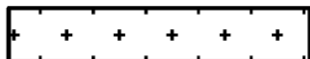
### Användning av mark och vatten

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
<b>N – Friluftsliv och camping</b>	Området är till för friluftsliv och camping med tillhörande byggnader och service.
<b>W – Vattenområde</b>	Vattenområde avsett för bad.
<b>W<sub>1</sub> – Bryggor</b>	Vattenområde avsett för bad och bryggor med ett antal båtplatser.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Begränsning av markens utnyttjande

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
	<i>Marken får inte förses med byggnadsverk. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa ett visst avstånd mellan bebyggelse på olika fastigheter. Illustreras med punkter.</i>



*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.

## Markens anordnande och vegetation

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

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
u1	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Säkerställer att underjordiska ledningar inte byggs över.
z1	<i>Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.</i> Säkerställer att marken inte blockeras och åtkomsten till angränsande fastighet.

## Upphävande av strandskydd

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

## 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 en verksamhetsutövare tar över skötseln av campingområdet, vilket regleras i arrendeavtal.

---

## Upphävande av strandskydd

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

---

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag den vinner laga kraft. Detta för att kommunen önskar ett tydligt ramverk gällande campingens verksamhet under en relativt lång tid framöver.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Verksamhetsutövaren för campingplatsen ansvarar för skötsel av området, detta regleras genom arrendeavtal.

#### 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 frågor och konsekvenser

### Överlåtelse av kvartersmark

Ingen överlåtelse av kvartersmark är nödvändig för planens genomförande.

### Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

Inga fastighetsrättsliga frågor behöver hanteras för planens genomförande.

### Rättigheter

Kommunen och fastighetsägarna ska komma överens om servitut för utfart till fastigheterna Öregrund 153:1 och Öregrund 152:10.

## 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.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

Exploatören inom området ansvarar för att planen följs.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## Miljökonsekvenser

### 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.

### Mark och vatten

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

#### Resurshushållning

Planens genomförande bedöms innebära god hushållning av mark och vatten samt befintlig infrastruktur i området.

#### Hälsa och säkerhet

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

#### Sociala konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte innebära några sociala konsekvenser.

#### Tillgänglighet

Planens genomförande bedöms inte påverka tillgängligheten till platsen.

#### Barnperspektiv

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 TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Adam Åhlin