

PLANBESKRIVNING

Bostadsbebyggelse vid Sunnanöängen
Gällande fastigheterna Öregrund 5:7 del av, 148:1
m.fl.
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad	2010-06-07
Reviderad	2010-10-27
Godkänd	2011-04-28
Antagen	2011-06-14
Laga kraft	2011-07-14

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

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

5.108

Bakgrund - befintliga förhållanden

Planens syfte och huvuddrag

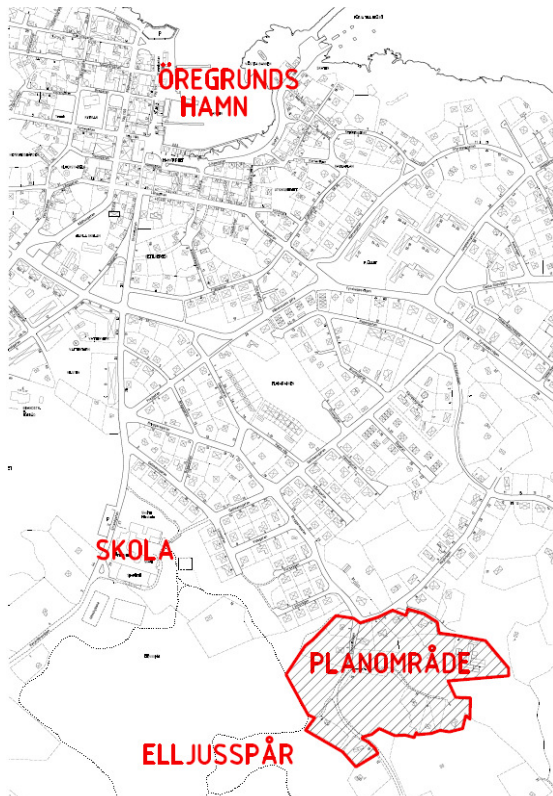
En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelsens utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras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

Den här detaljplanen berör ett delvis obebyggt område på de centrala delarna av Sunnanö. Detaljplanen har till syfte att tillskapa möjlighet för bostadsbebyggelse samtidigt som befintlig bebyggelse regleras genom detaljplanebestämmelser.

Plandata

Läge och storlek

Planområdet är beläget centralt på Sunnanö i höjd med den före detta Sunnanöstugan. Området omfattar ca 6,3 hektar varav ca 2,5 hektar utgörs av redan bebyggd mark. Planområdets omfattning har bestämts mot bakgrund av de befintliga detaljplaner som finns i norr och den mark som kommunen vill bevara i söder och väster. Bortsett från de låglänta gräsängar som är belägna centralt i området, är planområdet småkuperat med höjdskillnader på 2-3 meter.

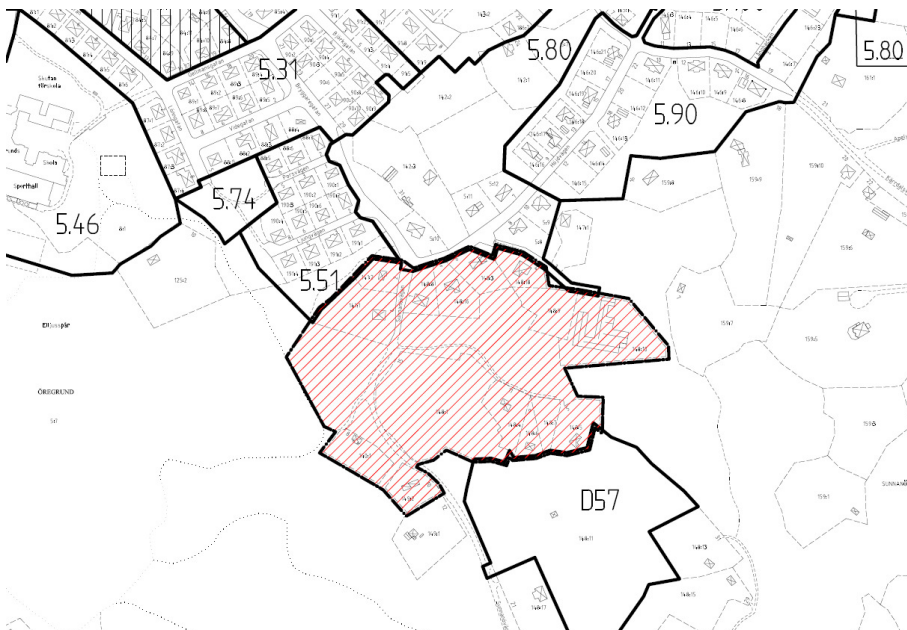


Markägoförhållanden

Fastigheterna Öregrund 5:7, 148:1 och 148:9 ägs i sin helhet av Östhammars kommun. Inom planområdet finns även 13 privatägda fastigheter. Samtliga privatägda fastigheter är bebyggda.

Planförhållanden

Detaljplanen berör inte något befintligt planområde men angränsar till befintliga detaljplaner, 5.51 och 5.80 i norr samt D57 i söder.



Tidigare ställningstaganden Översiktsplan

Detta detaljplaneområde ingår i den kommunala översiktsplanens utredningsområde 7, som redovisas i översiktsplanens del II för tätorterna. I översiktsplanen finns följande ordalydelse för området:

Södra Sunnanö

Här finns befintlig spridd bebyggelse och området torde vara attraktivt för kompletterande bostadsbebyggelse och för omvandling av fritidshus till permanentbostäder. En fördjupad översiktsplan bör dock upprättas för att bestämma områdets framtida användning. Sådan planering bör framförallt inrikta sig på frågan om ytterligare bebyggelse skall medges i området och hur vatten- och avloppsfrågor i så fall kan lösas på ett miljömässigt och ekonomiskt acceptabelt sätt. Eventuellt kan enstaka kompletteringar medges med stöd av enklare utredningar som visar att bebyggelsen lokaliseras så att framtida planering inte försvåras och så att vatten- och avloppsfrågan kan lösas.

Texten gäller generellt för ett vidare område än det som omfattas av denna detaljplan och en mindre avvikelse görs således från vad som anges i Översiktsplanen. Övervägandet har gjorts, att denna detaljplan kan upprättas utan att den föregås av en fördjupad översiktplan. Detta då VA-frågorna kommer att kunna lösas genom kommunalt vatten och avlopp och då föreslagen exploatering utgör en naturlig komplettering som inte direkt påverkar andra områdens utvecklingspotential. Vidare är befintliga fastigheter inom planområdet redan anslutna eller så ligger de på ett sådant sätt som relativt enkelt möjliggör anslutning till VA-nätet.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2009-11-19 Byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga fastigheten Öregrund 148:1.

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2010-06-09 beslut om att samråd skulle tagas för aktuell detaljplan.

Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för det rörliga friluftslivet. Riksintressena bedöms inte påverkas negativt utav föreslagna åtgärder då planen föreslår helårsboenden som en del i Öregrunds tätortsutveckling och då området saknar värden för det rörliga friluftslivet.

Naturmiljö

Mark och vegetation

De södra och centrala delarna av planområdet består av gräsbeväxta ängar omgivna av buskar, träd och sly, som i planområdet är belägna på en relativt låg höjd över havet. Planområdet genomkorsas av diken som avvattnar området åt norr. Dessa diken vattenfylls vid större nederbörds mängder

De övriga, mer höglänta områdena består av glesare blandskog. Inga utpekade naturvärden har identifierats inom planområdet.

Väster om planområdet finns Öregrunds elljusspår som nås via en gångväg norr om fastigheten Öregrund 140:1. Elljusspåret är i Översiktsplanen för Östhammars kommun (2003) utlagt som ett viktigare grönområde.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för det föreslagna bebyggelseområdet öster om Sunnanövägen. Inom området förekommer olika typer av undergrund, från berg i dagen till ett par meters friktions-/kohesionsjord. Således kan olika typer av grundläggning bli aktuell. Inom de områden där lerdjupet är större än 1,5 meter, d.v.s. i det sydvästra hörnet av kvartersmarken öster om Sunnanövägen, bör kompletterande undersökningar genomföras innan val av grundläggningsmetod. I övriga områden kan grundläggning utföras direkt i mark, på plintar eller genom utskiftning av massor.

Service

Service i form av skola finns inom ca 600 meter från planområdet. Skolan nås i huvudsak via huvudvägnätet och delvis genom gång- och cykelvägar. Skolan kan nås via antingen Sunnanövägen/Ljungvägen/Lönngatan eller via Sunnanövägen/Bryggaregatan/Gellmansgatan.

Övrigt serviceutbud i form av ex. affärer och restauranger är lokaliserade till Öregrunds centrum. Centrum nås antingen via väg 1100 eller via Kavaröbrovägen/Strandgatan. Centrum ligger inom 1 km från planområdet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns spridd i planområdets utkanter. I den östra och södra delen av planområdet utgörs bostäderna i huvudsak av mindre byggnader på mellan 60 och 90 kvadratmeter. Dessa bostäder är idag inte anslutna till det kommunala VA-nätet.

I norr finns större bostadsbyggnader med åretruntstandard. Bebyggelsen i hela planområdet måste sägas vara varierande i sin karaktär.

Verksamheter

I den nordöstra delen av planområdet pågår en mindre verksamhet som inte är störande för omgivningen. Verksamheten innefattar i huvudsak tillverkning av elektronisk installationsmateriel.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

Radonhalten i markluften har mätts. Mätning vid berghällarna i området visar på höga radonhalter, varför föreslagen byggnation skall utföras i radonsäkert utförande.

Miljöbedömning av planer och program

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

Behovsbedömningen som genomförts bifogas planhandlingarna.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Ny detaljplan

Detaljplanen föreslår ca 9 nya tomter inom två separata områden. Sammanlagt utgörs den nya tomtmarken av ca 11 500 kvadratmeter. 11 befintliga bostadstomter planläggs även i samband med denna detaljplan. Dessa utgör ca 19 000 kvadratmeter inom planområdet. Övrig mark, ca 22 000 kvadratmeter utgörs av annan kvartersmark samt naturmark.

Kvartersmark

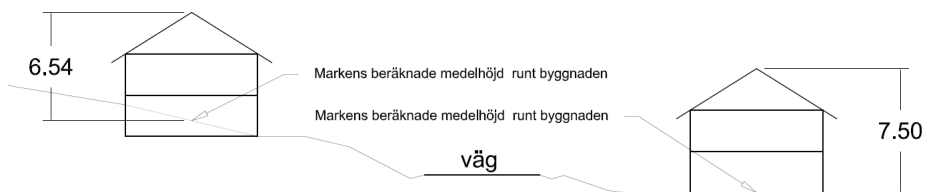
Bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse föreslås i två separerade områden, öster respektive väster om Sunnanövägen. Tomterna får bebyggas upp till 25% av fastighetsarean. Exploateringstalet är satt relativt högt sett till tomternas utformning och placering. Tomterna får bebyggas med bostadshus i två plan med en maximal nockhöjd på 7,5 meter över markens medelnivå kring byggnaderna. Nockhöjden regleras utifrån markens medelhöjd då marken sluttar svagt åt söder. Genom bestämmelsen kommer de södra husen att vara belägna något under de norra husen inom området, vilket torde ge en hög grad av ljusinsläpp. Det västra bebyggelseområdet är reglerat på liknande sätt som det östra.

All befintlig bostadsbebyggelse öster om Sunnanövägen regleras med samma bestämmelser. Fastigheterna får bebyggas med som mest 250 kvadratmeter och byggnaderna får uppföras i som mest två plan. I varierande omfattning innebär den föreslagna byggrätten, att utbyggnad kan ske på/vid befintlig bebyggelse inom planområdet.

För all kvartersmark gäller att komplementbyggnader ska ges utseende och utformning som harmoniserar med omkringliggande bebyggelse och som inte är dominerande.

BERÄKNING AV HÖJD TILL TAKNOCK



Prickmark får inte bebyggas och skall hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar så som el-, tele- och VA-ledningar.

Småindustri

Inom fastigheten för den befintliga småindustrin bestämmer planen markanvändningen till småindustri, handel och kontor. Byggnadens nockhöjd får vara som högst 5,5 meter. Den södra och västra delen av

fastigheten prickas, d.v.s. beläggs med byggförbud då befintlig VA-ledning finns nedgrävd i marken.

Byggnadskultur och gestaltning

Med hänsyn till områdets idag något brokiga bebyggelsestruktur och icke sammanhållna gestaltning har det inte ansetts som lämpligt att i planen ange några preciserade bestämmelser om nya byggnaders yttre utformning och gestaltning. Den brokiga utformning som idag råder ses inte som något negativt utan skänker istället området en särskild landsbygdsromantisk karaktär.

Tekniska anläggningar

I planen föreslås ett område för tekniska anläggningar kring den befintliga transformatorstationen i planområdets södra del. Från transformatorstationen löper ett antal elledningar ut i nordöstlig riktning. Dessa har försetts med skyddsavstånd på 5 meter på respektive sida om ledningarna.

Tekniska anläggningar får även placeras i naturmark om dessa utformas med hänsyn till natur- och rekreationsvärden. Detta kan i praktiken innebära att en pumpstation byggs in i en bodliknande byggnad för att den ska smälta in i miljön.

All prickmark är att betrakta som u-områden. VA-nätet kommer att förläggas längs tomtmark och längs vägområden inom de prickade områdena.

Allmän plats

Naturmark

I planområdet finns två större naturområden utlagda i den mer låglänta terrängen. Naturområdena har inte bedömts vara lämpade för bostadsbebyggelse och de fyller även en viktig funktion som passage mellan elljusspåret i väster och de mer lågexploaterade områdena i öster. Naturområdenas anslutningar i öst och väst är relativt begränsade, 15-30 meter breda, men de bedöms ändå utgöra goda möjligheter till passage genom området för människor och för djur.

Tekniska anläggningar får placeras i naturmarken. Dock bör de inte placeras i ovannämnda passager.

Trafik Gatunät

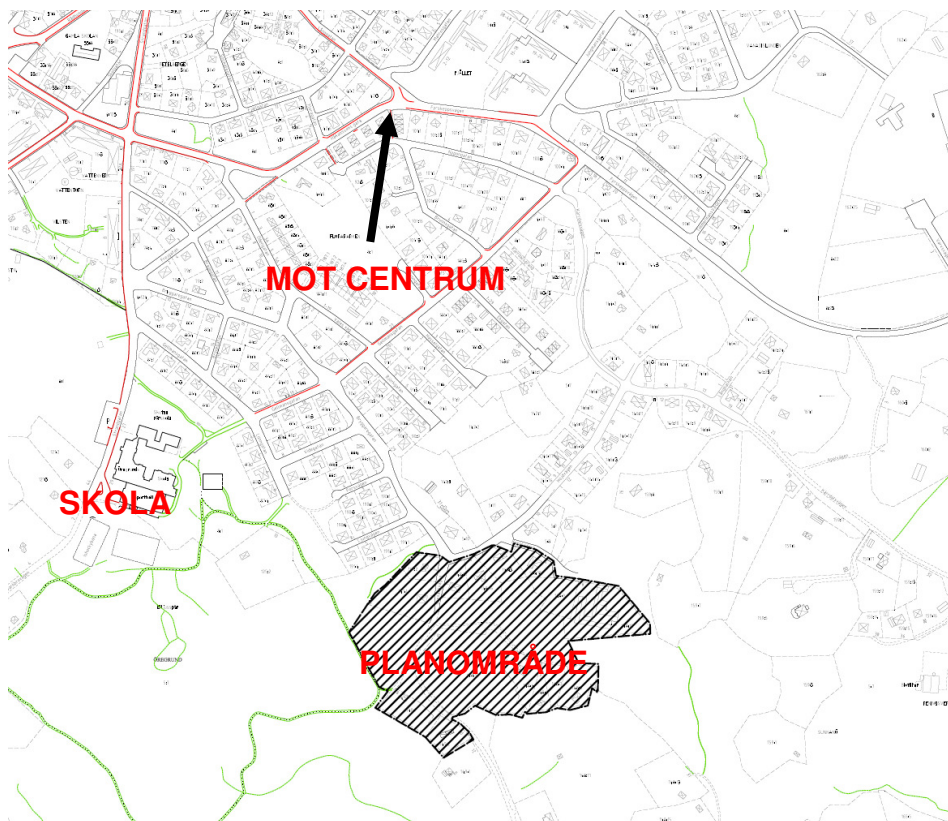
Gatunätet byggs upp kring Sunnanövägen som skär genom planområdets västra hälft. De föreslagna bebyggelseområdena försörjs trafikmässigt genom två skiljda lokalgator som utgår från befintliga korsningar längs Sunnanövägen. Sammanlagt kommer ca 9 nya hushåll att ha utfart mot Sunnanövägen genom de föreslagna lokalgatorna.

Planen föreslår inte några nya utfarter mot Sunnanövägen och utfartsförbud kommer att råda där det inte redan finns befintliga fastighetsinfarter eller korsningar.

Gång- och cykeltrafik

För att allmänheten även framgent ska kunna nå elljusspåret från öster har en befintlig villauppfart gjorts om till att bli en GC-väg. GC-vägen kommer att nyttjas som infart till den berörda fastigheten men kommunen tar över huvudmannaskapet för vägen. Inga nya gång- och cykelvägar föreslås i planen. Befintliga trottoarer redovisas med röda linjer i kartan nedan. Befintliga stigar och elljusspår redovisas med gröna linjer i kartan nedan.

Som nämnts tidigare sker passage mot skolan i väster via befintligt vägnät eller via befintliga stigar. Trottoarer mot centrum finns längs Gellmansgatan, Strandgatan och Västergatan (väg 1100).



Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikförbindelse finns längs Västergatan (väg 1100) och på Håkanssonsgatan. Buss 811 som går mellan Öregrund och Uppsala samt buss 855 som går mellan Öregrund och Forsmark trafikerar sträckan. Byggnadsnämnden känner för närvarande inte till några planer på några eventuella förändringar i kollektivtrafiken.

Störningar

Skyddsområden för verksamheter

Inga störande verksamheter angränsar till planområdet.

Buller

Planområdet och föreslagna bebyggelseområden bedöms inte vara utsatta för några bullerstörningar som kan överskrida gällande gränsvärden.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Nya bostäder inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. På sikt är kommunens ambition att idag befintliga fastigheter ansluts till det kommunala VA-nätet. Ambitionen om att över tiden avveckla privata avloppsanläggningar är ett av flera led i tillskapandet av en bättre vattenmiljö i Östhammars kommun.

Befintliga fastigheter som inte redan är anslutna till det kommunala VA-nätet ligger nära huvudledningarna.

Värme

Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnad av bostadshus. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla. Närvärmeanläggning planeras ej för området då det ej går att erhålla rimlig ekonomi i ett sådant system för föreslagen mängd bostäder.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”. Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske redovisas vid bygglovansökan. Generellt för området kommer avfallet att hanteras enskilt för varje fastighet.

Närmaste återvinningsstationer finns vid kommunförrådet och på Strandgatan 30.

Administrativa frågor

Fastighetsindelning

Planen innebär inga förändringar i fastighetsindelningen för befintliga bostadstomter.

Nya bostadstomter kommer att säljas styckevis genom den kommunala tomtkön. Fastighetsförrättning sker via kommunens försorg innan försäljning sker.

Servitut för underjordiska ledningar kan inrättas inom prickmarksområden där så anses vara nödvändigt. Ett antal av de nya bostadstomterna kan därför komma att belastas med servitut.

Genomförandetid

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

Planekonomi

Planavgift enligt PBL skall tas ut vid bygglovsprövning.

Christian Blomberg
planchef