

PLANBESKRIVNING

KAVARÖBRO

Del av fastigheterna Öregrund 5:7, 8:1 m.fl.

Öregrund

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad	2009-11-10
Reviderad	2011-01-31
Godkänd	2011-04-28
Antagen	2011-06-14
Lagakraft	2011-07-14

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag samt att beskriva motiven till upphävandet av den gällande detaljplanen för det aktuella området.

5.109

Bakgrund - befintliga förhållanden

Denna detaljplan upprättas med bakgrund av den efterfrågan på byggbara tomter som finns i Öregrundsområdet och den efterfrågan som finns specifikt för detta område. I planen utreds även huruvida avstyckning från befintliga privatägda tomter går att genomföra som ett led i den förtätning som planen innebär.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa nya tomter för bostadsändamål inom Kavaröbroområdet. I samband med att tillkomsten av nya tomter utreds ses även VA-situationen (Vatten och Avlopp) över inom hela planområdet.

Planen skapas med bakgrund av den efterfrågan som finns på byggbara tomter i hela Öregrundsområdet. Specifikt för planområdet finns även en stor efterfrågan på byggbara tomter för bostadsändamål. Detta har bland annat visats genom det relativt stora antal förhandsbesked som sökts inom planområdet.

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 §.

Plandata

Läge och storlek



Planområdet är beläget ca 1,1 km söder om Öregrunds stadskärna och utgör ett delvis bebyggt, delvis oexploaterat område på ca 29 hektar.

Planområdet har avgränsats med bakgrund av placeringen på befintliga tomter som kan utvecklas och med hänsyn till de kommunala tomter som skapas genom planen. Efter det att planprogrammet varit ute på samråd har planområdet utökats något efter önskan från privata fastighetsägare.

Markägoförhållanden

Något mindre än hälften av planområdet består av kommunalt ägd mark. Merparten av den kommunalt ägda marken inom planområdet utgörs av del av fastigheterna Öregrund 5:7 och 8:1.

Inom planområdet finns även 28 privatägda fastigheter utav vilka merparten idag redan är exploaterade. Nedanstående tabell redovisar vilka privata tomter som ingår i planområdet, samtliga med traktnamnet "Öregrund".

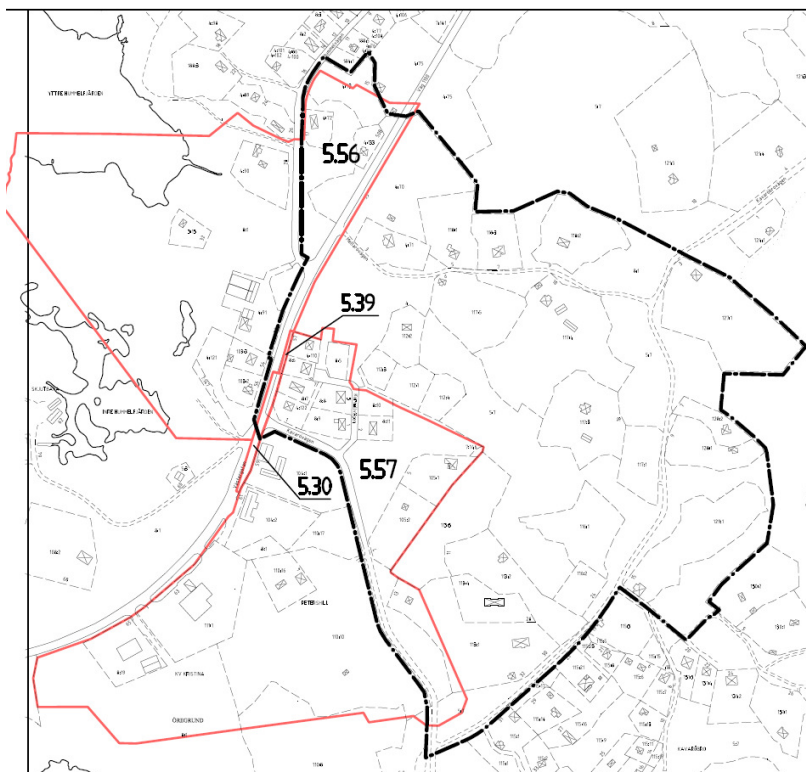
105:1	113:2	117:5	129:1
105:2	113:3	118:1	4:70
112:1	113:4	118:2	4:71
112:2	116:2	118:3	4:72
112:3	117:1	127:1	4:73
112:4	117:3	128:1	4:133
113:1	117:4	128:2	8:11

Planförhållanden

Denna detaljplan berör fyra befintliga detaljplaner enligt bilden nedan. Delar av detaljplanen 5.30 och hela detaljplanen 5.39 kommer att upphävas genom denna detaljplan. De delar som berörs utgörs av vägområde för väg 1100.

Del av planen 5.56 kommer att upphävas. Detta med bakgrund av justeringar i byggrätter och på grund av att bullerplank måste anordnas längs delar av väg 1100.

Även delar av detaljplanen 5.57 kommer att upphävas genom denna detaljplan. Detta då viss kommunägd mark kommer att överföras till kvartersmark samt med bakgrund av att byggrätterna måste justeras något för redan bebyggda områden.



Befintliga detaljplaner har markerats med röda linjer i kartan. Plangränsen för detta planområde har markerats med en tjockare svart linje

Tidigare ställningstaganden Översiktsplan

Detaljplanen överrensstämmer i stort med gällande Översiktsplan för Östhammars kommun. I del II av översiktsplanen anges att delar av området kan förtätas.

Avsteg från översiktsplanen utgörs av att viss bebyggelse tillåts i randområden till de grönområden som utpekats i översiktsplanen. Detta tillåts med anledning av att det är en mycket liten del av grönområdena som påverkas samt med bakgrund av att VA-situationen för hela området måste lösas med en rimlig genomförandeekonomi.

Visst avsteg från översiktsplanen görs även då vägreservatet som redovisas i översiktsplanens del II, sid. 38 och 39, justeras något. Den västra delen av vägreservatet redovisas i gällande översiktsplan som tre alternativa dragningar genom planområdet. Vägreservatet fullföljs öster om planområdet genom en i plankartan och planbeskrivningen illustrerad väg, som sträcker sig i öst-västlig riktning i planområdets östra delar.

Motiv till att frånga *exakt* de vägalternativ som redovisas i översiktsplanen är att de inte längre är lämpliga att genomföra mot bakgrund av den utbyggnad som skett i området över de senaste åren. Att i denna plan strikt genomföra översiktsplanens intention med avseende på en ny genomfartsled till ett ev. nytt färjeläge skulle endast resultera i en för ändamålet missanpassad väg. Under rubriken *Trafik* finns en mer

ingående redovisning av hur vägarna är tänkta att dras och vilka funktioner de har inom samt utanför planområdet.

Planprogram

Ett planprogram har upprättats och samråd har hållits med berörda sakägare. Samrådet genomfördes under tiden 23 mars till 24 april 2009.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2009-09-09 beslut om att samråd skulle tagas för aktuell detaljplan.

Byggnadsnämnden fattade 2010-02-17 beslut om utställning för den aktuella detaljplanen.

Byggnadsnämnden fattade 2010-06-16 beslut om förnyad utställning för den aktuella detaljplanen.

Förordnanden enligt miljöbalken

Området berörs ej av strandskydd.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Följande gäller för idag oexploaterade områden av planområdet.

De norra och västra delarna av planområdet utgörs av låglänt ängs- och hagmark genom vilken större dagvattendiken skär. I dessa utgörs marken mestadels av leriga jordarter.

De södra och östra delarna av planområdet utgörs av mer höglänt skogsbevädd terräng. Växtligheten består huvudsakligen av blandbarrskog med inslag av lövträd. Markbeskaffenheten i de höglänta områdena är god då de utgörs av morän och berg i dagen.

Geotekniska förhållanden

För den nordvästra, mer låglänta delen av planområdet har en översiktlig geoteknisk undersökning genomförts. Utredningen genomfördes med 5 skruvborrsprovtagningar och 5 tryck/vridsonderingar i området.

Undersökningen visar att undersökningsområdet i dagsläget utgörs av öppna gräsytor i den nordvästra delen och i berg i dagen i övriga delar av området. Två mindre ytor med fyllning har även lokaliserats i området.

Inom de gräsbevuxna delarna utgörs grunden i huvudsak överst av 0,3-0,4 m lerig mulljord. Ytskiktet underlagras av upp till ca 1,7 meter lera, sand och silt varvat i mindre skikt. Därunder återfinns friktionsjord, sannolikt morän som vilar på berg.

Besvärande sättningar bildas normalt i lera och okvalificerad fyllning medan underliggande friktionsjord och berg inte är känslig för belastning. I aktuellt fall, då lerans mäktighet är begränsad, kan urschaktning i samband med grundläggning vara ett alternativ. I det fall marken skall fyllas upp bedöms dock förekommande lera kunna ligga kvar under förutsättning att uppfyllnad sker med kvalificerade massor.

Grundläggning i områden med fastmark, morän eller berg, kan genomföras direkt på mark, på hel kantförstyvad platta eller med plintar på moränen. Inom övriga delar där djupet till fast botten är begränsad, mindre än 1,5-2 meter, föreslås utskiftning av massor eller grundläggning på plintar.

Mer detaljerade anvisningar samt parametrar för dimensionering av grundkonstruktioner bör tas fram innan exploatering påbörjas.

Befintlig bebyggelse

I den södra delen av planområdet är befintliga bostadsfastigheter relativt glest bebyggda och bebyggelsen utgörs mestadels av relativt stora byggnader på mellan 100 och 200 kvm. Bostäderna används i huvudsak för helårsboende. Detta gäller även de centrala delarna av planområdet.

I de västra delarna av planområdet finns ett mer konventionellt villaområde med bostäder i ett och två plan. Den nordvästra delen av planområdet är idag redan planlagd men tas med i denna plan för att justera bestämmelserna mot omkringliggande områden och för redan uppförd bebyggelse.

De östra delarna av planområdet består av bebyggelse för både fritids- och helårsboende. Även här är fastigheterna stora i proportion till den bebyggelse som finns idag.

I norr är utvecklingsmöjligheterna i form av möjliga avstyckningar från befintliga fastigheter begränsade. Detta med avseende på att fastigheterna, i sammanhanget, är relativt små. Bebyggelsen består av bostäder med en byggnadsarea på mellan 100 och 160 kvm.

Service

Service i form av skola finns inom ca 600 meter från de centrala delarna av planområdet. Trafikmatning till skolan sker via Kavaröbrovägen.

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 1,1 km från planområdet.

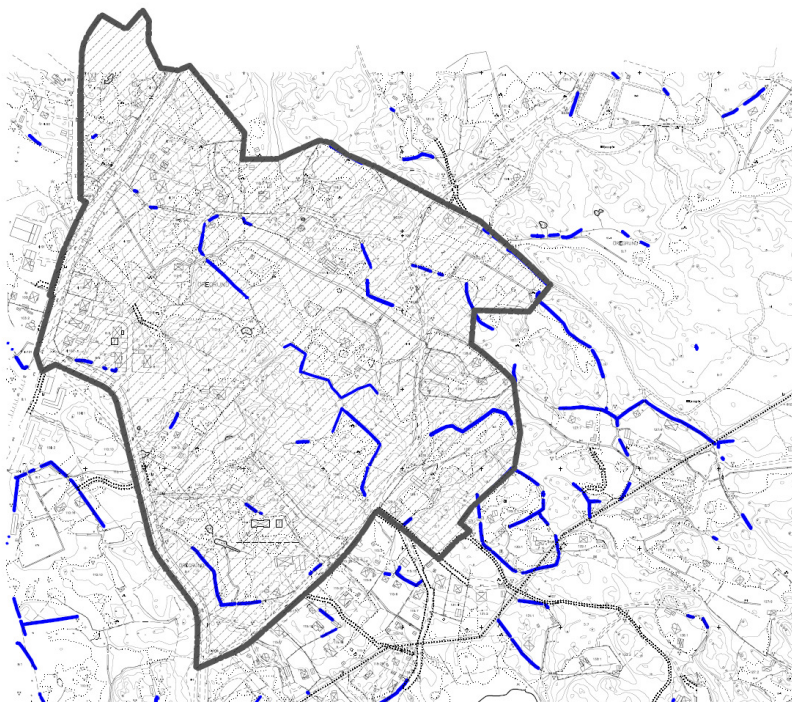
Kulturmiljö Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns registrerade för området.

Särskilda värden

I området finns det rikligt med stenmurar. Murarna sträcker sig i huvudsak längs befintliga fastighetsgränser i området och är delvis biotopskiljande. Stenmurarna förmodas utgöra lämningar från tidigare jordbruk, åldern på stenmurarna har inte fastställts. Se kartan nedan.

Liknande stenmurar förekommer relativt ofta i utkanten av tätorterna i Östhammars kommun. Då stenmurarnas värde inte fastställts genom mer ingående undersökningar brukar murarnas visuella värden lyftas fram i planläggningen. Ambitionen är därför att så långt som möjligt, bevara och inkorporera murarna med tillkommande bebyggelse.



Stenmurar innanför och utanför planområdet har i kartan markerats med blått.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

Förekomsten av markradon är okänd för området. Enligt den kommunala praxisen skall radonmätning ske senast i samband med bygglov.

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.

Behovsbedömning har gjorts i samband med planprogrammet. Kommunen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen ställer sig bakom kommunens ställningstagande.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

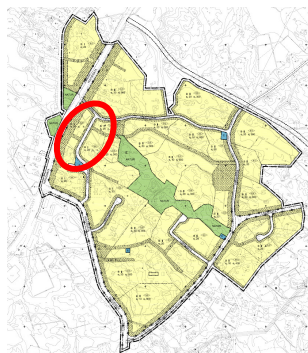
Ny detaljplan

Planförslaget innebär kortfattat att 25 nya kommunala tomter för bostadsbebyggelse skapas inom planområdet. Planen ger även möjlighet till att skapa 8 nya tomter som idag både ligger på kommunal och privatägd mark. Utöver detta finns det ca 30 bebyggda tomter i området. Befintliga bostadsfastigheter är i regel relativt stora och de har därför tilldelats utökade byggrätter samt rätt till att avstyckas i mindre delar om respektive fastighetsägare så önskar. Genom hela planområdet reserveras ett grönområde.

Kvartersmark

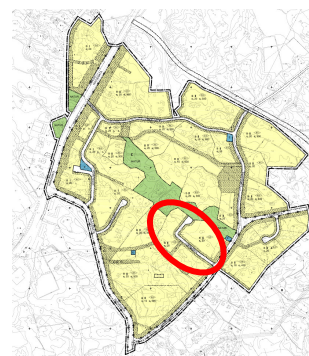
Bebyggelse

Då bebyggelsens utformningsbestämmelser varierar i planområdet beskrivs bebyggelsen områdesvis. Gemensamt för områdena är att enplansbyggnader får ha en maximal totalhöjd på 6 meter och tvåplansbyggnader en maximal totalhöjd på 8,5 meter. Totalhöjden (nockhöjden) mäts från den omkringliggande markens högsta punkt. Byggrätter och byggnadernas utformning har anpassats efter terrängförhållanden och till befintlig bebyggelse i området.



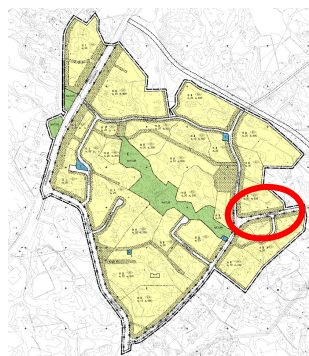
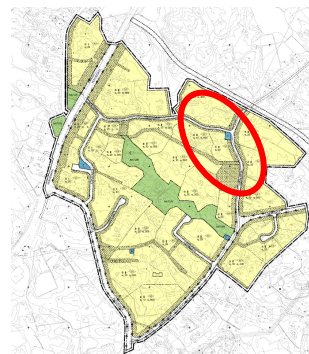
I västra delen av planområdet skapas plats för 9 villatomter om dessa ges en storlek på ca 1000 kvm. Byggnaderna får både uppföras fristående eller sammanbyggas i tomtgräns. Oavsett byggnadstyp får byggnaderna som mest uppta 25% av fastighetsarean samt uppföras i max ett plan. Med tanke på grundförhållandena i området får endast källarlösa hus uppföras. Området ägs av Östhammars kommun.

I den sydöstra delen av planområdet skapas upp till 10 nya tomter. Tomtstorleken bör ligga någonstans runt 1500 kvadratmeter men tomterna kan även göras mindre. Begränsande för tomtindelningen är det u-område som kommer in från väster i området, stenmurarna i östra delen av området samt lokalgatan som går in i området. Byggnaderna skall uppföras fristående och får som mest uppta 20% av fastighetsarean. Inom området har



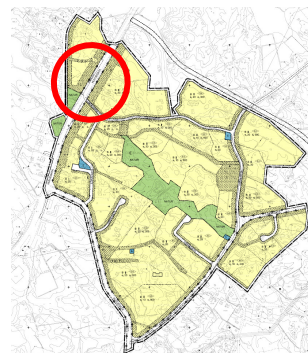
tomtmarken vid befintlig bostadsfastighet anpassats efter vägområdenas bredd. Området ägs av Östhammars kommun.

I den nordöstra delen av planområdet skapas plats för 6 nya tomter. Tomterna kan ges en storlek på mellan 2000 och 3000 kvm. Storleken på tomterna har till stor del bestämts av att tomterna måste ges ett relativt stort djup med hänsyn till befintliga bostadsfastigheter och rådande höjdförhållanden. Byggnader får uppföras i två plan och uppta maximalt 20% av fastighetsarean. De två fastigheter som ligger längst norr ut får bebyggas upp till och med 10% av fastighetsarean eller som mest 300 kvm.



I planområdets östra delar skapas ca 6 nya tomter i ett område som delvis ägs privat, delvis av Östhammars kommun. Lämpligt är om området innan exploatering ägs av endast en av dessa parter då det annars blir komplicerat att lösa frågor så som ansvarsfördelning och försäljningssätt. Innan markfrågan är löst kan inte kommunen bygga ut den föreslagna lokalgatan till bostäderna. Byggnaderna får som mest uppta 20% av fastighetsarean och får som mest uppföras i två plan.

På båda sidor om väg 1100 ligger idag en privatägd tomt där avstyckning är möjlig. Detaljplanen föreslår att ca 3 nya tomter kan bildas väster om väg 1100 och att den befintliga tomten kan delas i två delar på den östra sidan om väg 1100. De två delområdena särskiljs med olika bestämmelser om byggrätt och antal våningar då anpassning till befintliga förhållanden har varit viktig för platsen.



Inom planområdet finns det ca 30 befintliga bostadstomter. För dessa tomter syftar bestämmelserna i planen till att, i möjligast mån, skapa förutsättningar för ny exploatering och nya fastighetsbildningar. Det är i sammanhanget viktigt att poängtera att det är de berörda fastighetsägarna som väljer om utbyggnad eller avstyckning ska ske från fastigheterna. Bestämmelserna är alltså inte tvingande utan skall istället ses som erbjudanden att utnyttja efter behov och vilja.

Möjlig byggnadsarea har för befintliga tomter begränsats med både en maximal yta i kvadratmeter och en maximal procentsats av fastighetsarean. Bestämmelserna kan exempelvis lyda på följande sätt: byggnadernas sammanlagda area inom området får ej överstiga 10% av fastighetsytan eller som mest uppgå till 300 kvm. Det innebär att en fastighet på 5000 kvadratmeter i ostyckad form kan bebyggas med som mest 300 kvadratmeter då 10% av fastighetsarean överstiger 300 kvadratmeter. Likaså får en fastighet på 2000 kvadratmeter bebyggas med 200 kvadratmeter, detta då byggnadsareor över 200 kvadratmeter upptar mer än 10% av fastighetsarean.

I praktiken innebär bestämmelserna att ytterligare byggrätter tillförs om en befintlig fastighet styckas i mindre delar.

Byggnadskultur och gestaltning

Gestaltningen av befintliga byggnader i området varierar kraftigt från mindre sommarstugsliknande byggnader i ett plan till större bostadsbyggnader i två plan och nybyggda villor.

Nya bostadsområden hålls samman genom att byggnadernas placering på tomten, byggrättens storlek samt på vilket sätt byggnaderna tillåts uppföras, bestäms för de olika delområdena. I områden för ny bebyggelse förväntas företrädesvis villabebyggelse i en mer modern tappning uppföras.

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 planområdet har så kallade E-områden placerats ut där transformatorstationer och pumpstationer för vatten och avlopp förväntas uppföras.

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.

I planområdet har även så kallade u-områden lagts ut. Dessa är delvis till för att säkra tillgången på de kommunala VA-ledningar som kommer att förläggas i marken.

Längs delar av huvudvägnätet planeras en högspänningskabel att förläggas. De delar av planområdet som berörs av högspänningskabeln regleras med bestämmelsen **u** i planen. Planen har även anpassats efter befintliga luftledningar och transformatorstationer, detta främst i planområdets nordöstra delar. Där regleras befintlig luftledning med bestämmelsen **l**. I u- och l-områdena ansvarar respektive fastighetsägare för att marken hålls tillgänglig för el- samt vatten- och avloppsledningar.

De luftförlagda teleledningarna som finns i planområdet kan komma att behöva flyttas mot bakgrund av den utbyggnad som planen föreslår i östra samt norra delarna av planområdet. Exploatören bekostar normalt flytt av ledningar.

Allmän plats

Lek och rekreation

Inom området finns inga direkta lek- eller rekreationsytor utpekade. I anslutning till befintliga och tillkommande tomter finns ett grönområde som kan nyttjas för närrekreation och lek. Utanför planområdet finns möjligheter till lek och rekreation i anslutning till skolan, i anslutning till vattnet som ligger ca 200 meter från planområdet samt i omkringliggande skogsområden.

Naturmark

Genom hela planområdet skär ett ca 16 000 kvadratmeter stort grönområde. Grönområdet har skapats för närrekreation och det markeras relativt tydligt genom de stenväggar som finns i södra delen av området. Från norr är området mindre väl markerat i terrängen då det endast kan nås via ett antal fastighetsinfarter. Marken är dock allmän och kommer så även att förbli i framtiden.

Tekniska anläggningar får placeras i naturmarken.

Trafik

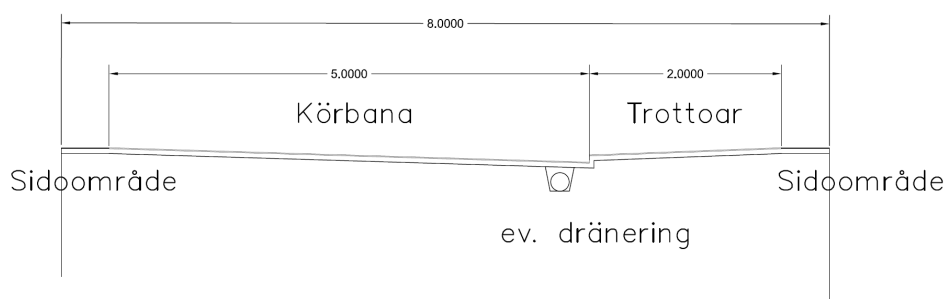
Gatunät

Planområdet innesluts i princip av väg 1100 (Västergatan), väg 1121 (Kavarövägen), Kavaröbrovägen och Mellarövägen.

Trafikverket är väghållare för väg 1100, Västergatan. I planen har vägområdet, köryta, slänter och diken, getts en bredd på ca 20 meter. Inom planområdet saknas trottoarer längs vägen men längre in mot centrum omges vägen med trottoarer på båda sidorna. Trafikverket är även väghållare för väg 1121, Kavarövägen. Vägen har getts ett ca 12 meter brett vägområde och framtida breddningar sker lämpligast väster om nuvarande vägområde.

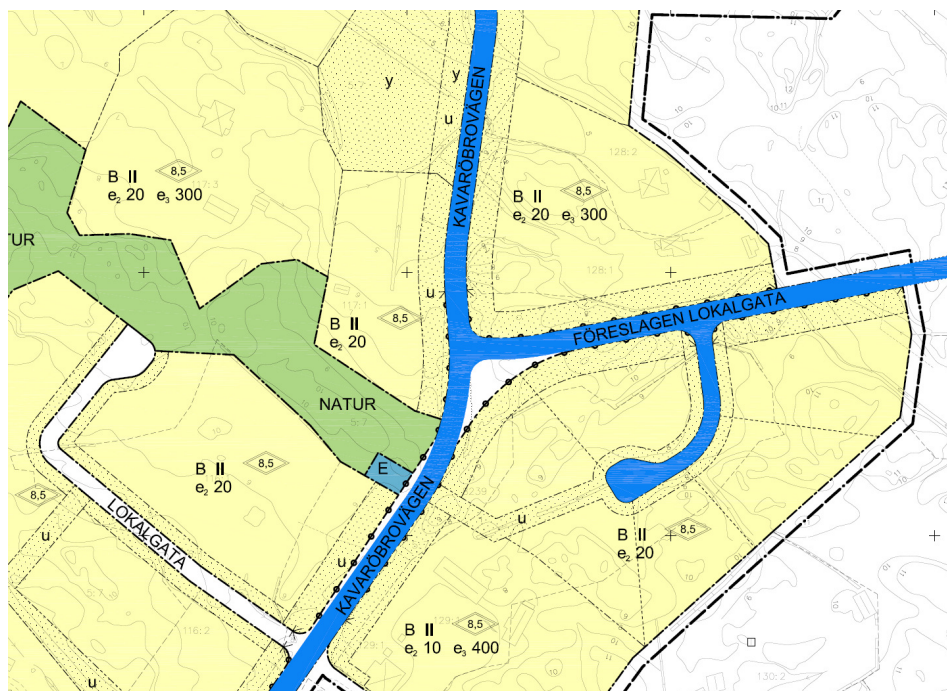
Kavaröbrovägen ansluter mot Kavarövägen i den södra delen av planområdet och sträcker sig sedan från söder till norr i planområdets östra delar. Kavaröbrovägens anslutning mot Kavarövägen föreslås flyttas något åt norr. Detta då nuvarande korsning är något *sned* och trång.

Kavaröbrovägen kommer även framgent att fylla en funktion som huvudsaklig infartsväg för de boende i planområdets östra delar. Förslaget att göra om Kavaröbrovägen till den i översiktsplanen föreslagna genomfartsleden mot ett ev. nytt färjeläge, har prövats i tidigare samrådskedan men inte vunnit något gehör hos hörda remissinstanser. Kavaröbrovägen föreslås få en bredd på ca 8 meter vilket innebär att plats finns för en ca 5 meter bred körbana och trottoar med en bredd på ca 2 meter, se illustration nedan.



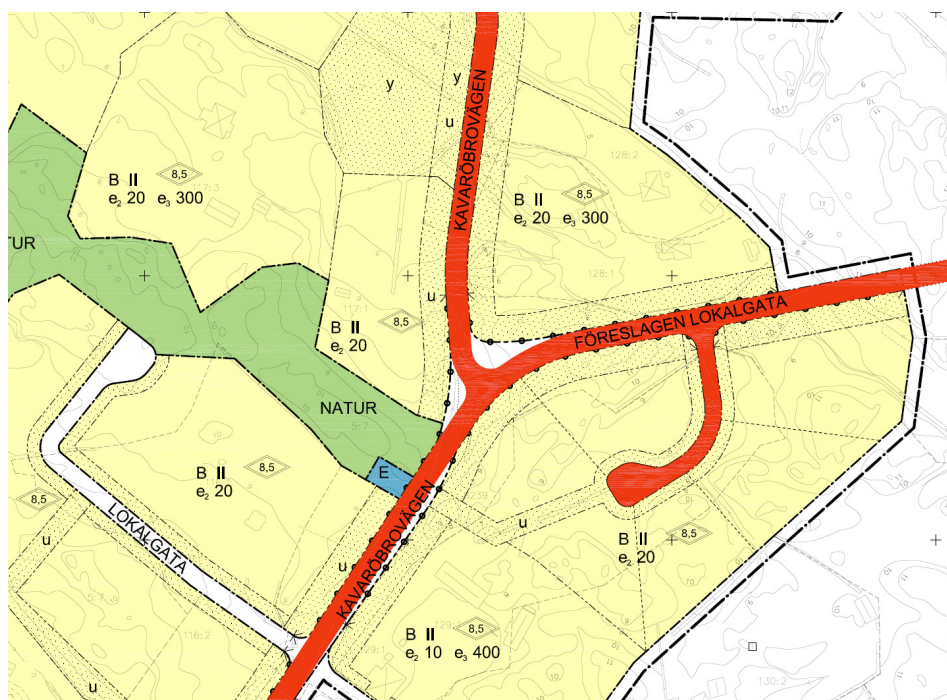
I den norra delen av planområdet ansluter Kavaröbrovägen mot Mellarövägen som sträcker sig från öst till väst. Mellarövägen ansluter mot Västergatan i väster. Mellarövägen ges i planen en bredd på 6 meter vilket innebär en möjlighet till breddning av vägen på mellan 2-3 meter. Tanken är att inte förse Mellarövägen med någon trottoar då vägen inte ska ta emot någon genomfartstrafik. Vägområdet upptas istället av ca 5 meter körbana och sidoområden på ca 1 meter. Ytterligare breddning har inte heller visats sig möjlig då boende längs den aktuella vägen motsatt sig detta förslag p.g.a. att befintliga infarter i så fall skulle behöva flyttas eller byggas om.

Mitt i planområdets östra delar föreslås en ny lokalgata som sträcker sig åt öster. Lokalgatan föreslås få en bredd på 8 meter likt Kavaröbrovägen. Den aktuella gatan kommer att för denna plans ändamål fylla en funktion som infartsväg för de ca 6 tomter som föreslås längst i öster. Korsningen mellan Kavaröbrovägen och den nya lokalgatan har i planen utformats så att två alternativa lösningar kan väljas. Den ena lösningen (alt 1) bygger på att Kavaröbrovägen förblir den *förhärskande* gatan och att den nya lokalgatan blir en *stickväg*. Detta alternativ bör genomföras initialt och så länge den föreslagna lokalgatan endast kommer att leda till de nya tomter som denna plan föreslår. Bilden nedan visar hur vägen kan dras i blått. Lokalgatan kan även förlängas ut ur planområdet.



alt 1

Det andra alternativet för vägdragningen bygger på att den norra delen av Kavaröbrovägen blir en *stickväg* mot den södra delen av Kavaröbrovägen. Den föreslagna lokalgatan tillsammans med den södra delen av Kavaröbrovägen blir då *förhärskande* i området. Detta utbyggnadsalternativ bör väljas om genomfartsvägen som beskrivs nedan anläggs eller då ytterligare bostadsbebyggelse skapas sydöst om planområdet enligt vad som beskrivs nedan.



alt 2

Den föreslagna lokalgatan som beskrivs ovan kommer att kunna anslutas mot en ny genomfartsled som för kommunen primärt fyller ett syfte som infartsväg till nya bostadsområden sydöst om detta planområde. Som tidigare nämnts kommer alltså inte någon av de vägar som finns inom planområdet att fungera som genomfartsled till det nya färjeläget. Detta beror på att den i översiktsplanen stipulerade vägdragningen är praktiskt ogenomförbar. En genomfartsled som dras genom befintliga bebyggelseområden har inte ansetts vara det som varken Trafikverket eller någon annan vill uppnå då kommunikationerna mot ett nytt färjeläge skall förbättras. Alternativ måste alltså sökas om färjeläget flyttas.

Denna detaljplan reglerar inte i detalj hur de framtida vägarna mot ett nytt färjeläge skall dras. Detta då planområdet i sådant fall måste omfatta hela det centrala området av Sunnanö, då ovissheten om vägen någonsin kommer att byggas är uppenbar och det finns tydliga genomförandansvar för olika delar av vägsträckningen.

Den kommunala nyttan av vägen sträcker sig idag från planområdets östra delar ner mot Sunnanövägen som delar Sunnanö på mitten. Söder om denna sträckning kan ny bostadsbebyggelse planeras vilket gör vägen vital för kommunens bostadsförsörjning.

Anslutningen från väg 1100 till och med den punkt där den ovan beskrivna lokalgatan möter genomfartsleden samt hela sträckningen öster om Sunnanövägen ligger inom Trafikverkets intressesfär och de är även så att endast Trafikverket kan initiera ett beslut om flytt av färjeläget. De delar av vägen som ligger inom Trafikverkets intressesfär fyller endast ett syfte som genomfartsled till ett eventuellt nytt färjeläge. Nedan visas en bild som illustrerar vilken del av genomfartsleden som kommunen idag kan överblicka utbyggnaden av. Denna del ligger i linje med översiktsplanens föreslagna vägreservat och de föreslagna utbyggnadsområdena på Sunnanö.

Den västra delen av vägreservatet föreslås flyttas något jämfört med vad som finns beskrivet i Översiktsplanen. Den nya dragningen kommer inte att inkräkta på någon befintlig bebyggelse och vägen blir därmed mer funktionsmässig än vad som skulle vara fallet om vägen drogs tvärs genom detta planområde. Den östra delen av genomfartsleden kan antingen dras så som beskrivet i översiktsplanen eller öster om det kommunala reningsverket. Det sistnämnda alternativet skulle innebära en någon längre vägsträckning men samtidigt mindre negativ inverkan på befintlig bostadsbebyggelse. Den nu beskrivna vägdragningen, se kartan nedan har ett vägområde på 10 meter och håller 15 meters *skyddsavstånd* mot befintlig bebyggelse, förutom i de östligaste delarna av vägsträckan. Inom skyddsavståndet bedöms bullerdämpande åtgärder kunna anordnas i erforderlig utsträckning.

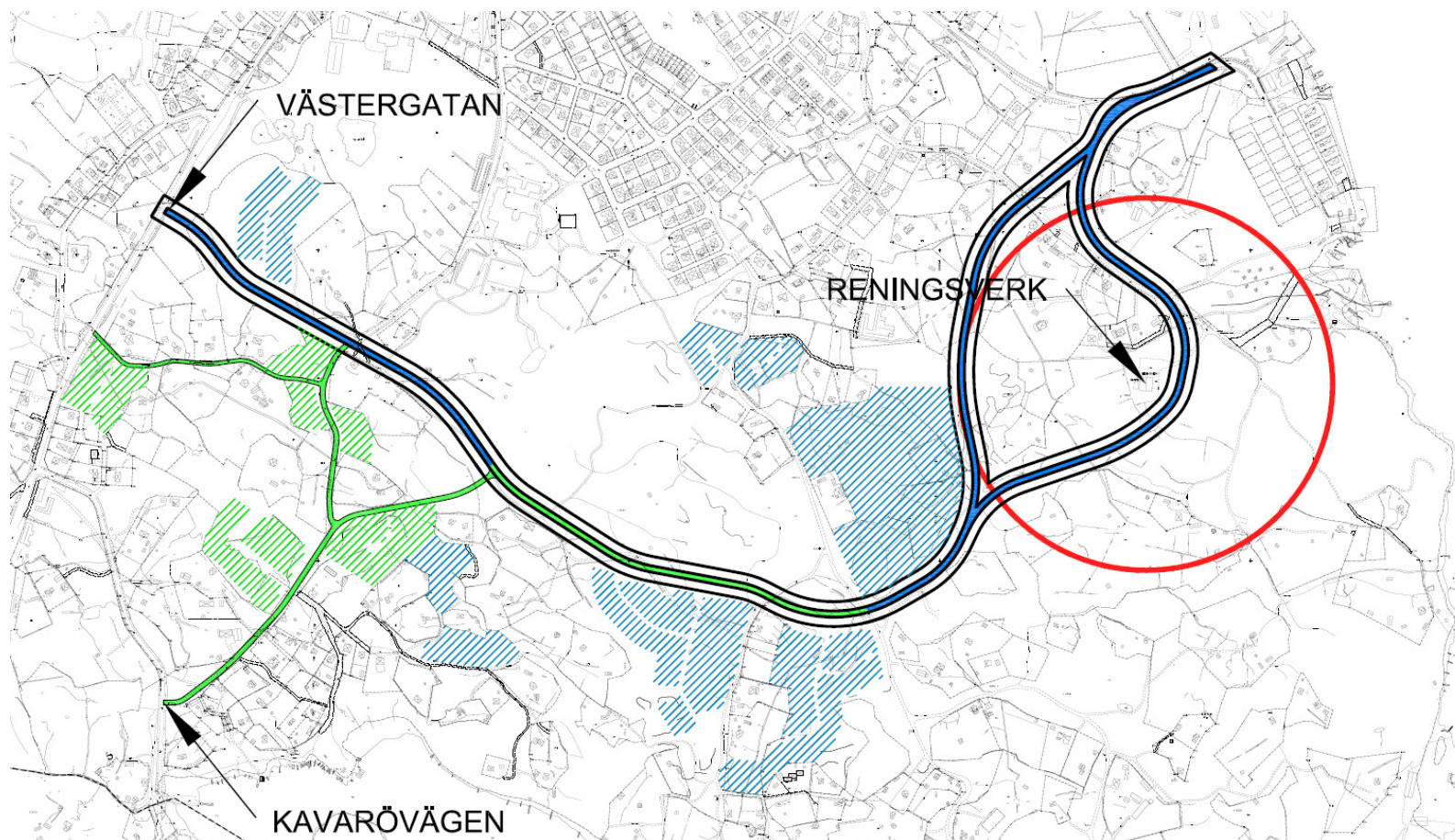


Illustration av framtida genomfartsled i grönt och blått. Den sträcka av genomfartsleden samt vägar inom planområdet är markerade med grönt vilket innebär att kommunen har för avsikt att planlägga dessa sträckor med detaljplaneförfarande i syfte att skapa nya bostadsområden på södra och sydöstra Sunnanö. Blåmarkerade vägvagnsnitt visar de sträckor som Trafikverket kan ta i anspråk för att kunna inrätta en ny infart till ett nytt färjeläge vid Rörhamnsområdet. Grönt och blåa raster illustrerar nya tomtområden inom denna respektive kommande planer.

Gång- och cykeltrafik

Efter omarbetning av planen ges endast utrymme för enkelsidig trottoar längs Kavaröbrovägen. Mellarövägen ges inte en sådan bredd som medger anläggning av trottoarer utan endast breddning av vägen. Detta då intentionen i föreliggande planförslag är att styra tillskott ifrån de nya bostadsområdena till omkringliggande huvudvägnät, väg 1121, väg 1100 och ev. de sydligaste delarna av Kavaröbrovägen.

Ca 600 meter nordost om planområdet slutar trottoarerna längs väg 1100. Det finns idag inga planer på att förlänga trottoaren ut mot planområdet och det är rimligt att anta att företrädevis Kavaröbrovägen kommer att nyttjas för gång- och cykeltransporter in mot centrum.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet längs väg 1100 finns kollektivtrafikanslutningar. Buss 811 som går mellan Öregrund och Uppsala samt buss 855 som går mellan Öregrund och Forsmark trafikerar sträckan.

För att skapa säkra transporter till busshållplatserna bör ett övergångsställe vid korsningen mellan Kavaröbrovägen och väg 1100 övervägas.

Störningar

Skyddsområden för verksamheter

Inga störande verksamheter angränsar till planområdet.

Buller

Huvudregeln för bullerstörningar vid planering av nya bostäder lyder enligt följande:

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets byggregler uppfylls.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att åtgärder kan utformas så att 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Då nya bostäder inom planområdet angränsar till väg 1100 har en bullerutredning gjorts för berörd vägsträcka. Utredningen visar att gällande normer överskrids om inte åtgärder vidtas längs vägen.

Planen föreslår därför åtgärder i form av 2 meter höga skärmar längs aktuell vägsträcka. En skärm med höjden 2 meter över vägbanan visade sig tillräcklig för att ljudnivåerna vid de planerade bostäderna skulle underskrida gällande riktvärden. Skärmen ger också möjlighet att placera uteplatser mot väg 1100 utan att riktvärdena överskrids.

Hela bullerutredningen biläggs denna planbeskrivning.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Nya bostäder inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. För detta ändamål har en VA-utredning som redovisades i samband med programsamrådet upprättats.

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.

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.

Administrativa frågor

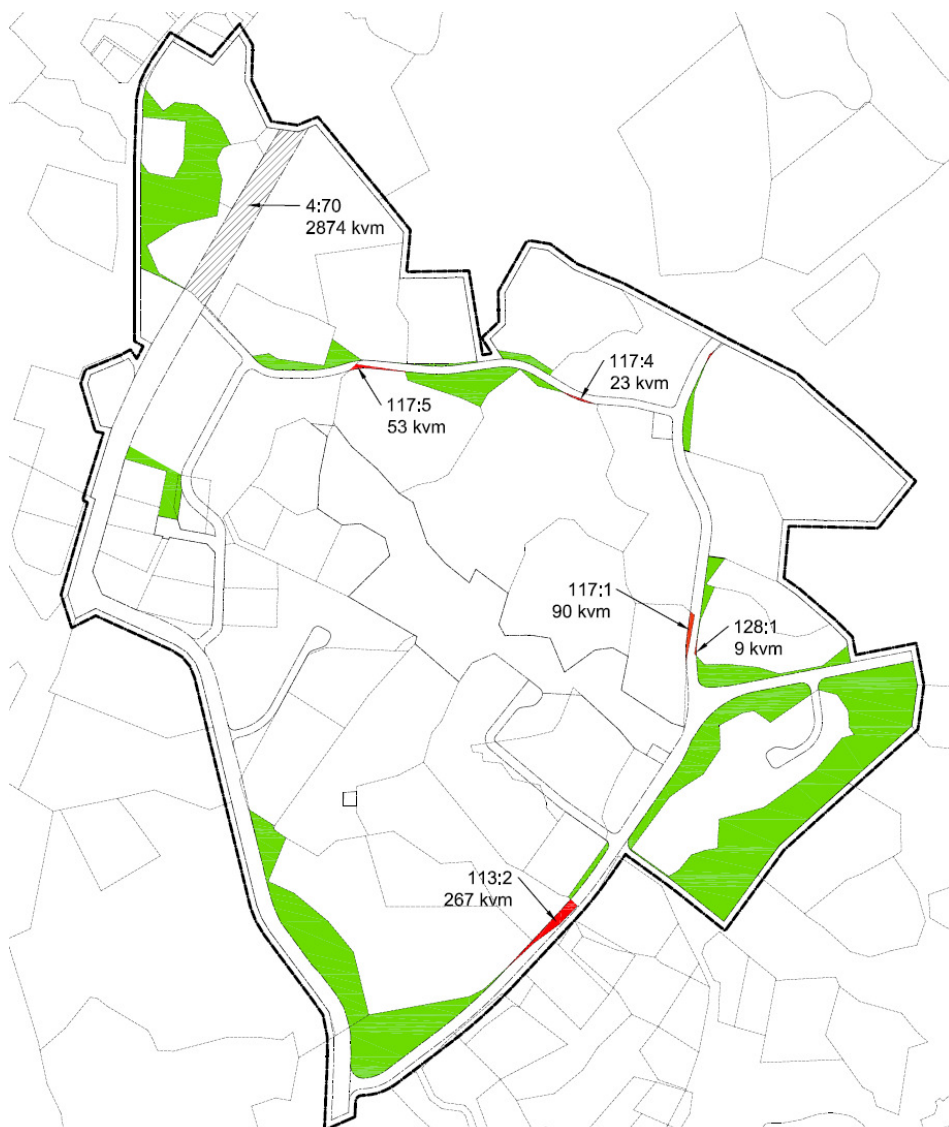
Fastighetsindelning

Planen innebär att ett flertal nya fastigheter kan bildas på både kommunal och privatägd mark.

Mellarövägen och delar av Kavaröbrovägen förvaltas idag samfällt av samfällighetsföreningen Öregrund GA:6. Ca 50 % av föreningens andelar ägs idag av Östhammars kommun och då nya kommunala tomter kommer att vägaslutas till dessa två vägar, föreslås att kommunen får överta huvudmannskapet för vägen. Detta innebär i praktiken att det blir kommunen som ansvarar för ev. vägutbyggnad och drifhållning av berörda vägar.

Då bredare vägar föreslås inom planområdet kommer vissa fastigheter längs Kavaröbrovägen och Mellarövägen kunna utökas till det nya vägområdet. Likaså kommer de bredare vägområdena medföra att vissa fastigheter måste förminsas något. Det rör sig i båda fallen om ett fåtal meter längs vägsträckningen. I kartan nedan markeras privatägda fastigheter samt hur stor del av dessa som kommer att ianspråk tas av allmän platsmark. Västergatan sträcker sig redan idag över fastigheten Öregrund 4:70 vilket även markeras i kartan med snedstreckad yta.

I dagsläget äger Östhammars kommun "restområden" i planområdet som med fördel tillförs omkringliggande fastigheter. Detta bör ske för att på ett tydligare sätt reda ut ansvarsfördelningen och nyttjanderätten kring dessa markområden. "Restområden" som idag är kommunägda längs planerade och befintliga vägar upptar sammantaget ca 28 000 kvadratmeter och markeras i kartan med grön färg. Dessa områden bör kunna säljas till omkringliggande fastigheter om intresse finns.



Genomförandetid

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

Christian Blomberg
planchef