

## DETALJPLAN

enligt plan- och bygglagen (1987:10)

### För fastigheterna Öregrund 155:1 och 155:2 m.fl. inom Sunnanöområdet i Öregrund

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 24 april 2014

Reviderad den 30 september 2014

Antagen den 21 april 2015

Laga kraft den 27 maj 2015

5.111

## PLANBESKRIVNING

Planområdets  
läge



## PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag samt att beskriva motiven till upprättandet av en ny detaljplan för det aktuella området.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan och bygglagen (PBL). Detaljplanen skiljer på kvartermark och allmänna platser. Inom kvartermark kan bebyggelses utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Syftet med denna detaljplan är att införa en rätt att bilda fem nya tomter för enbostadshus inom fastigheterna Öregrund 155:1 och 155:2 och delvis inom angränsande mark.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom kommunens kustområde som enligt bestämmelser i miljöbalkens 4 kap. i sin helhet är av riksintresse på grund av dess natur- och kulturvärden. Bestämmelserna innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Det bebyggelsetillskott som den föreslagna detaljplanen möjliggör kan betraktas som en utveckling av Öregrunds tätort och bedöms inte strida mot riksintresset eller några av miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten.

## PLANDATA

### Läge och storlek

Planområdet ligger inom Sunnanöområdet, omedelbart öster om Sunnanö camping och ca 2 km söder om Öregrunds centrum. Områdets areal är ca 12 500 kvadratmeter, till övervägande del kvartersmark för bostäder.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Öregrund 155:1 och 155:2 är privatägda. Omgivande mark ägs i huvudsak av Östhammars kommun, men även de privatägda fastigheterna Öregrund 155:4, 155:6 och 156:4 gränsar till planområdet.

### Planförhållanden

Nordvästra delen av det tänkta planområdet berörs av en detaljplan för Sunnanö camping som antogs den 25 april 1995. I övrigt är området inte planlagt tidigare.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Östhammars kommun anges södra Sunnanön som ett utredningsområde. I planen uttalas att området torde vara attraktivt för kompletterande bostadsbebyggelse och för omvandling av fritidshus till permanentbostäder. En fördjupad översiktsplan bör upprättas, men enstaka kompletteringar kan medges om framtida planering inte försvåras och om vatten- och avloppsfrågan kan lösas.

### Övrigt

Byggnadsnämndens arbetsutskott har den 18 augusti 2010 beslutat att planarbete kan påbörjas i enlighet med ansökan och en skiss som inlämnats av markägaren Arne Jansson.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Mark och bebyggelse

Området består till stor del av ängsmark som tidigare varit uppodlad mark med en växtföljd av vanligtvis potatis - blandsäd med vallinsådd och sedan en flerårig vall för höproduktion. Ängsmarken är omgiven av skog med såväl barrträd som lövträd. Den ligger relativt lågt i förhållande till omgivningen och den genomkorsas av flera diken. Ett kraftigare höjdparti finns i områdets sydvästra del. Det har inte gjorts någon geoteknisk under-

sökning, men man kan anta att ängen innehåller relativt finkorniga jordarter, vilket måste beaktas vid projektering av bebyggelse.

Fastigheten Öregrund 155:1 i områdets västra del är bebyggd med ett fritidshus och uthus. I östra delen av planområdet finns också ett enkelt fritidshus.

### Service, friluftsliv

Som nämnts ligger området ca 2 km från Öregrunds centrum. Det finns där service i form av butiker, skola, förskola, kollektivtrafik med mera.

En särskild tillgång är närhet till naturområden, obebyggda strandområden vid Sunnanöfjärden och badplats vid Sunnanö camping.

### Gator och trafik och parkering

Öregrunds centrum och det allmänna vägnätet nås via Sunnanövägen som är en bilväg med enkel standard.

## NY DETALJPLAN

### Bakgrund och bedömningar

Planförslaget har upprättats med utgångspunkt från de önskemål som markägaren framställt. Byggnadsnämnden har ställt sig positiv och rent allmänt synes en viss bebyggelseutveckling inom Sunnanöområdet vara i linje med en lämplig utveckling och med översiktsplanens intentioner.

### Kvartersmark för bostäder

Den kvartersmark som föreslås i planen omfattar i huvudsak fastigheten Öregrund 155:2. Till kvarteret har också lagts delar av omgivande mark som ägs av Östhammars kommun samt en del av Öregrund 155:1. Samtidigt överför större delen av Öregrund 155:1 till område för camping. Syftet med dessa markregleringar är att ge tomterna en bättre form och att ge campingplatsen tillgång till det område som är bäst lämpat för detta ändamål.

Tanken är att kvarteret skall rymma fem relativt stora tomter. Antalet är dock inte reglerat genom planbestämmelser, däremot anger planen att tomternas storlek skall vara minst 1 000 kvadratmeter. Planen har utformats så att en intern gata i form av en gemensamhetsanläggning kan anläggas inom kvartersmarken.

På varje tomt får bebyggelse uppta sammanlagt 200 kvadratmeter. Största nockhöjd är angiven till 8,0 meter över markens medelnivå invid byggnaden, vilket möjliggör byggnader med två våningar.

När bebyggelse projekteras är det särskilt viktigt att beakta markförhållandena och dagvattenavrinning och att anpassa grundläggningssättet därefter. En viss utfyllnad över den befintliga marknivån torde vara lämplig.

## Trafik och parkering

Fastigheten Öregrund 155:1 nås idag via en kort tillfart på mark som tillhör Sunnanö camping. Övriga delar av planområdet kan angöras via en enkel väg som ansluter till en parkeringsplats vid campingens entré.

Den trafiklösning som redovisas i planförslaget är att tillfart till tomterna skall ligga i ett stråk genom området för parkeringsplats. Därefter anordnas på kvartersmarken en intern gata för de nya tomterna. Gatan kan lämpligen utgöra en gemensamhetsanläggning. En vändplan bör också anordnas inom kvartersmark, omedelbart sydost om parkeringsplatsen.

För att formellt möjliggöra den nya tillfarten innefattar planområdet en del av det redan planlagda campingområdet. Tillfarten markeras som område för camping med en angivelse om att servitut kan bildas för angöringsväg (administrativ bestämmelse a1). I planförslaget ingår även ett område för camping där nuvarande tillfart finns, eftersom det i gällande plan finns en bestämmelse om infart på denna plats. Denna bestämmelse tas nu bort.

Parkering för boende skall anordnas på tomtmark.

## Teknisk försörjning

Olika alternativ för områdets försörjning med vatten och avloppsanläggningar har diskuterats. Den lösning som nu förespråkas är att bebyggelsen ansluts till den kommunala vattenledning och avloppsanläggning som finns inom Sunnanö camping. För att ansluta varje enskild byggnad är det nödvändigt att dra ledningar över kvartersmark. På plankartan anges att gemensamhetsanläggning skall kunna inrättas på kvartersmarken. Detta innefattar, förutom gata, även va-anläggningar. Höjdförhållandena inom området är sådana att självfall för avlopp inte kan uppnås för alla tomter. Således måste en pumpstation anläggas. Utrymme för sådan finns inom område för gemensamhetsanläggning. Ett annat alternativ är att anordna pumpning från varje enskilt hus.

Dagvatten skall så långt möjligt tas om hand lokalt genom infiltration på varje enskild tomt. Inom gemensamhetsanläggning kan diken anläggas för överskottsvatten, främst i områdets östra del, där ett bredare dike kan anordnas så att avrinningen fördröjs innan dagvattnet ansluts till befintligt dike öster om planområdet.

Beträffande uppvärmning och varmvattenförsörjning har inget ställnings-tagande gjorts ännu. Lägsta möjliga energiförbrukning skall eftersträvas. Försörjning med el och eventuellt behov av transformatorstation skall bestämmas i samråd med innehavaren av elnätet.

Gemensamma kärl för källsorterat avfall kan placeras i anslutning till infarten.

## KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

För detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. I detta planarbete bedöms genomförandet av planen inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§. Planen omfattar områden som redan idag till stor del är att betrakta som tomtmark, men bebyggelsen kommer att kompletteras och förtätas och byggnaderna blir sannolikt större. Det är ofrånkomligt att en bebyggelseutveckling inom Sunnanöområdet efter hand tar i anspråk naturmark och därför viktigt att behovet av grönytor analyseras noga i varje situation. Det aktuella området synes inte vara av någon väsentlig betydelse för friluftsliv eller närboende.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor - ansvarsfördelning

Planläggningen sker på ett privat initiativ. Kommunen svarar för handläggningen av detaljplaneärendet och beslutar om antagande av planen. I övrigt är det exploatören (ägaren till fastigheterna Öregrund 155: och 155:2) som vidtar de åtgärder och svarar för de utredningar som krävs för att planen skall kunna genomföras. Kommunen är en förhandlingspart när det gäller frågor om markåtkomst och anslutning av vatten- och avloppsledningar.

Efter det att tomter bildats och erforderliga anläggningar anordnats kan exploatören försälja tomter och överlåta ansvaret för bygglov, byggnadsarbeten, ledningsanslutningar m.m. till den enskilde tomtägaren.

Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Det har inte framkommit något skäl att ange en kortare genomförandetid.

Planen innehåller ingen allmän plats som kommunen skall vara huvudman för.

Avtal bör upprättas mellan exploatören och kommunen beträffande markköp, anslutning till ledningsnät samt anläggande och underhåll av tillfartsväg på kommunens mark (över campingens område).

## Tekniska frågor

Frågan om utformning och anslutning av vatten- och avloppssystem behöver utredas mer i detalj, varvid samråd skall ske med kommunen. El- och teleanslutningar skall klarläggas i samråd med ledningsinnehavarna.

Interna gator utförs av exploatören. Anslutningsväg till tomterna kommer att ligga inom område för allmän parkering och det behöver inte utföras några särskilda anläggningsarbeten. Utrymme skall också finnas för vändplan och uppställning av kärl för källsorterat avfall.

## Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av planhandlingar, erforderliga utredningar, lantmäteriförrättning och alla tekniska genomförandeåtgärder, såsom anläggning av väg, ledningsnät och dagvattenhantering. Exploatören erlägger även anslutningsavgift till ledningsnätet enligt avtal.

## Fastighetsrättsliga frågor

Efter ansökan kan Lantmäteriet göra en förrättning som innefattar fastighetsreglering och bildande av nya tomter samt gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning bedöms erforderlig för vatten- och avloppsledning samt för intern gata med vändplan och utrymme för avfallskärl. Gemensamhetsanläggningar innebär att det blir de framtida fastighetsägarna som samfällt svarar för underhåll av vatten- och avloppsledningar och gata.

## REVIDERING

Plankartan har den 30 september 2014 kompletterats med ett mindre område fram till område för transformatorstation.

## Medverkande

Per Andersson, Kreaplan arkitektkontor

.....  
Charlotte Köhler  
Bygg- och miljöchef

.....  
Cecilia Holst,  
Planhandläggare