

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Samuel Sundin

ANTAGANDEHANDLING

**5.115**

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna Öregrund 4:121,  
7:147, 8:1, 103:2, 103:3

i Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad februari 2013

Reviderad februari 2014 och december 2020

Antagen 2021-11-09, laga kraft 2021-12-01



## PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1 (granskningen 2014)
- Granskningsutlåtande 2 (granskningen 2021)

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 bygglagens (PBL) 4: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.

Syftet med denna detaljplan är att nyttja området på ett mer ändamålsenligt sätt än nu gällande detaljplan. Detta inför en rätt att fortsätta använda fastigheterna Öregrund 4:121 och 7:147 för bostadsändamål. Planbestämmelse för området utgörs av parkmark, lokalgata och kvartersmark i gällande detaljplan från 1978. Kommunen har inte genomfört planen inom nu aktuella planområdet inom genomförandetiden.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Gällande detaljplan föreslås ändras i området så att fastigheterna Öregrund 4:121 och 7:147 kan fortsätta användas som på 60-talet (första detaljplanen för området fastställdes 1964). Användning av de två befintliga privatfastigheterna för bostadsändamål som den föreslagna detaljplanen möjliggör bedöms inte strida mot riksintresset eller några av miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten. Se vidare under rubriken konsekvenser för miljön.

## PLANDATA

### Läge och storlek

Planområdet ligger väster om väg 1100 och norr om Inre Hummelfjärden i Öregrund. Områdets areal är ca 7 000 kvadratmeter som utgörs av två befintliga villatomter och ett sommarhus samt en avlång fastighet med lada.

## Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av privatpersoner och Östhammars kommun.

## Planförhållanden

Området är planlagt. Det föreslagna området berörs av en detaljplan (stadsplan) som är fastställd den 14 december 1978 (D5.56). Enligt planen ska området dels användas som kvartersmark för bostadsändamål och dels som allmän plats med lokalgata och natur.

Detaljplanen 5.56 är inte genomförd när det gäller gatunät och allmän plats. Större delar av 5.56 är ersatt med 5.75, 5.105 och 5.109.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Av översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att området redan omfattas av detaljplan.

### Övrigt

Kommunen har inte något intresse att lösa in privat mark för allmänna ändamål. Länsstyrelsen fattade i beslut 2010-03-23 att kommunen ska hantera Hakon Södergrens överklagande gällande planens genomförande. Ärendet har även väckt kritik för långsam handläggning, från Justitieombudsmannen (2012-02-23). Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut om upprättande av detaljplan 2012-03-14.

Kommunen har ställt sig positiv till en fortsatt markanvändning som ger byggrätt till fastigheterna Öregrund 4:121 och 7:147 för bostadshus med komplementbyggnad. Detta under förutsättning att ny detaljplan upprättas.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Bebyggelse och mark

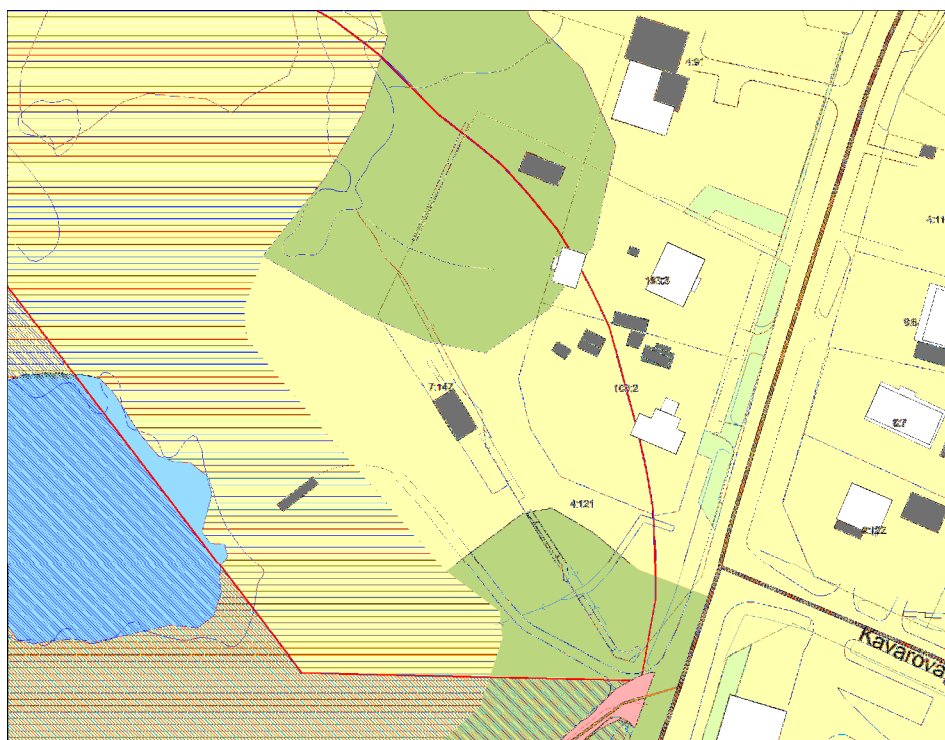
Den tänkta kvartersmarken består av en liten avlång fastighet (ca 360 kvm) med lada och en ca 3500 kvm stor fastighet med äldre sommarstuga som ligger i nordost. Fastigheten Öregrund 4:121 avgränsas delvis av en gammal stenmur. Marken består av morän och berg.

I närmaste omgivningarna finns bostadsbebyggelse, båtverkstad, bygghandel, varuhus och busshållplats. En skjutbana finns väster om Inre Hummelfjärden och medför vissa bullerstörningar inom området. Skjut-

banan föreslås flyttas till ett område längre från tätorten i översiktsplan från 2003.

## Strandskydd

Större delen av planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddet återinträder med upphävandet av gällande detaljplan. Enligt planförslag ska del av allmän platsmark ändras till kvartersmark för bostadsändamål.



Röda linjen = strandskyddsgräns

Den omdiskuterade allmänna platsen har aldrig fått en användning som park/plantering samt lokalgata som det står i gällande planen från 1978. Fastigheterna Öregrund 4:121 och 7:147 har hållits i privat ägo med hus och lada. Det flacka området närmast vägen hade en användning som potatisodling och till sommarhuset hörde hemfridszon vilket är ihopväxt idag.

Det ska även påpekas att vattenområdet (*se kartan ovan*) inte är synligt eller framkomligt i dagsläget. Inre Hummelfjärden är exempel på havsvikar som avsnörts genom landhöjningen och har till stor del blivit igenvuxna med vass. Delar av yttre Hummelfjärden (i anslutning till Tallparken) är dock välbesökta av allmänheten, där finns stigar, bänkar m.m.

Som beskrivits ovan var området ianspråktaget när detaljplanen gjordes på 70-talet och kommunen löste inte in privatmarken som omfattades av naturmark och lokalgata i den nya planen.

Med stöd av följande beskrivning anser Samhällsbyggnadsnämnden att området som föreslås ändras till kvartersmark saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet föreslås därför upphävas inom kvartersmark.

## Kulturmiljö och fornlämningar

Området omfattas inte av någon kulturmiljö. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Service

Planområdet är nära till service i form av handel, skola, förskola, busstation, bensinstation med mera.

## Gator och trafik och parkering

Planområdet är i direkt anslutning mot väg 1100, som är infarten till Öregrund. Parkering sker idag på respektive fastighet. Fastigheterna Öregrund 103:2, 103:3 har utfart till väg 1100 i dagsläget. I nu gällande detaljplan är det utfartsförbud mot väg 1100.

## NY DETALJPLAN

### Bostadstomt

Som tidigare nämnts utgör fastigheterna Öregrund 4:121 och 7:147 dels naturmark och dels lokalgata (återvändsgata) i gällande detaljplan. Naturmarken anses inte vara av något nämnvärt allmänt intresse och kommunen har ställt sig positiv till att den omvandlas till tomtmark samt utfartsväg.

Planförslaget redovisar en utökning av kvartersmark (ca 4 000 kvadratmeter) för bostadsändamål. Byggnadsarean får omfatta högst 20 % av fastighetsarean dock inte mer än 250 kvm. Byggnadens nockhöjd får vara högst 7,6 meter. Stenmuren ska bevaras och prickmark redovisas utmed stenmuren som skyddsåtgärd.



## Trafik och parkering

Körbar förbindelse får inte anordnas (utfartsförbud), föreslås längs den västra sidan av väg 1100. Två luckor i utfartsförbudet har lämnats. Syftet är att det i luckorna ska vara tillåtet att anordna utfart för åtkomst till Öregrund 103:2 och 103:3, men att det inte ska vara tillåtet med ytterligare utfarter av trafiksäkerhetsskäl. Luckorna har satts på de ställen som utfarterna ligger idag. Utfarterna är planstridiga enligt plan från 1978, men är tillåtna i detta planförslag. Med planenliga utfarter blir det möjligt att söka servitut (med Öregrund 4:121 som belastande fastighet) för att säkra en fortsatt användning av utfarterna.

Åtkomst till Öregrund 7:147 och 4:121 föreslås ske genom anslutning till befintlig utfart/traktorväg mot Västergatan i planområdets södra del. En illustration i plankartan visar detta. Illustrationen är svart medan den befintliga utfarten mot Västergatan är gråtonad som en del av grundkartan. Med Västergatan åsyftas här det servitut som ligger i sin helhet på Öregrund 8:1, en fastighet som ägs av Östhammars kommun – det vill säga inte väg 1100 som också heter Västergatan.

Väg 1100 ingår delvis i planområdet och är reglerat som allmän platsmark. Vägen är statlig och går genom planområdet på fastighet Öregrund 8:1.

## Teknisk försörjning

Vid ansökan om bygglov för hus med vattentoalett ska fastigheten vara ansluten till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet. VA-ledningar finns i fastighetens östra kant utmed väg 1100. Fastigheterna Öregrund 103:2, 103:3 är redan ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Uppvärmning och varmvattenförsörjning kan lämpligen ske genom en bergvärmeanläggning. Lägsta möjliga energiförbrukning ska eftersträvas. Förutsättningarna för att dra in telefon är goda. Vanlig bredbandsförsörjning via telenätet kan ordnas.

## Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”. Källsortering av hushållsavfall sker vid kommunens återvinningsstationer och återvinningscentraler. Närmaste återvinningsstation och återvinningscentral finns vid Bryggaregatan 6 (avstånd ca 850 meter).

## Buller

Gällande riktvärden för buller ska uppnås vid ny- och ombyggnation. Detta provas i samband med bygglovsansökan.

## 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 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§.

Någon negativ påverkan på miljön förväntas inte, enligt Samhällsbyggnadsnämndens uppfattning, av planförslaget.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Bygglov för permanentbostad får inte ges innan anslutning till det kommunalt vatten- och avloppsnät är anordnat.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

Ägaren till fastigheten Öregrund 4:121 och 7:147 tar initiativ till upprustning eller/och bebyggande av nämnda fastigheter. Fastighetsägaren svarar då för alla åtgärder, som projektering, anslutning till kommunalt vatten och avlopp, bygglovsansökan, övriga tillstånd med mera.

Ägarna till Öregrund 103:2 och 103:3 kan ansöka om servitut för sina respektive utfarter. Öregrund 4:121 och 7:147 ansvarar för att säkra åtkomst fram till fastighetsgräns mot grannfastigheten Öregrund 8:1 där befintlig gata finns.

.....  
Cecilia Willén Johansson  
Planchef

.....  
Samuel Sundin  
Planarkitekt