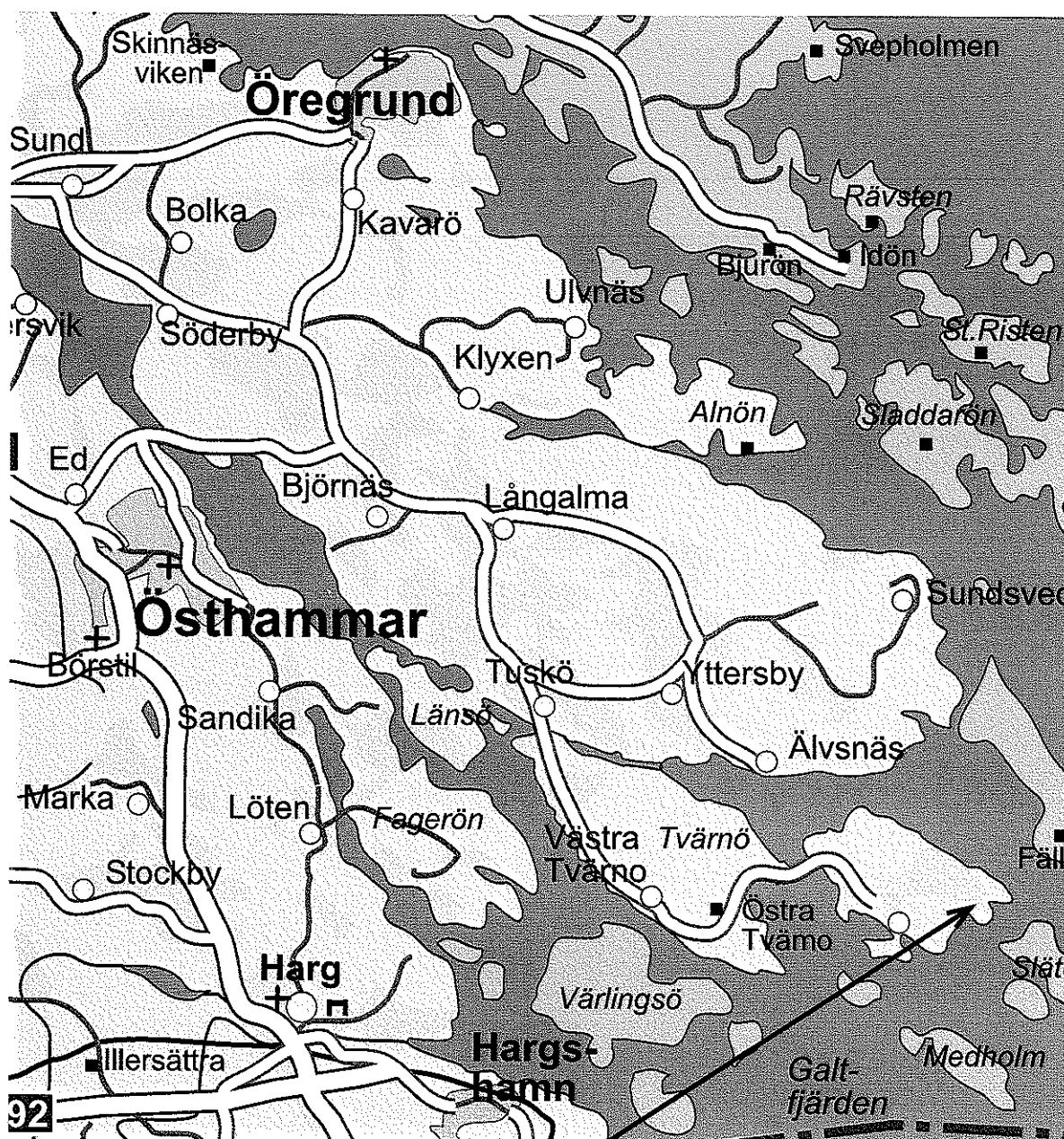




Raggarö gård

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

RAGGARÖ GÅRD

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 18 april 2005

(planbeskrivningen kompletterad den 19 september 2005)

Antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2005

Beslutet har vunnit laga kraft den 19 maj 2006

D 71

kreaPlan
arkitektkontor

Per Andersson
Rådmansg 15
742 31 ÖSTHAMMAR
telefon 0173-100 10

Detaljplan för

RAGGARÖ GÅRD

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 18 april 2005

Beskrivningen kompletterad den 19 september 2005

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan anger hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Planen avgränsar allmänna platser och kvartersmark. Därutöver kan vattenområden förekomma. Allmänna platser kan t. ex. vara gator, vägar och grönområden. Kvartersmarken är i allmänhet avsedd för bebyggelse, men planen kan också anvisa större markområden för t. ex. idrotts- och rekreationsanläggningar. Inom områden för bebyggelse reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas. Bevarande av bebyggelse kan också föreskrivas, likaså kan användningen av vattenområden regleras.

På Raggarö gårds marker har det under årens lopp utvecklats verksamheter för friluftsliv och turism. Här finns båtplatser för uthyrning och plats för gästande båtar. Övernattning kan ske i båtar och i uthyrningsstugor (söder om planområdet). Det finns tillgång till restaurang och konferenslokaler, korthåls golfbana, promenadstigar och aktiviteter i naturen. Området har ett bra läge i skärgården och det kan också lätt nås från fastlandet, även med allmänna kommunikationer.

Syftet med att upprätta en detaljplan för området kring Raggarö gård är dels att bekräfta redan etablerade verksamheter (golfbana, restaurang m. m.), dels att ange utvecklingsmöjligheter beträffande konferenslokaler, övernattning m. m.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta samt bestämmelser som också anges på kartan. Till planen hör även denna beskrivning och en genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning, samrådsredogörelse, utlåtande efter utställning och ett uttåtande beträffande vatten- och avloppsförsörjning. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar större delen av jordbruksfastigheten Raggarön 10:1. Denna fastighet är belägen i Östhammars kommuns kust- och skärgårdsområde öster om Raggarö by. Fastighetens östra del har strandområden mot Långviken och Slätöströmmen som i sin tur

ansluter till Raggaröfjärden, Galtfjärden och Norrfjärden. 600 meter norr om fastighetens brukningscentrum ligger Havsviks brygga som är en viktig kommunikationslänk mellan skärgårdsöarna och fastlandets vägnät. Ett stort skärgårdsområde sydost om Slätöströmmen är naturreservat.

Planområdets areal är ca 30 hektar.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Hela planområdet ligger inom fastigheten Raggarön 10:1 som ägs av Annica och Allan Kruukka. Omgivande mark tillhör andra jordbruksfastigheter eller utgörs av tomter som avstyckats för fritidshus. Dessa är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Östhammars kommuns översiktsplan, som är antagen den 10 juni 2003, anges bland annat att möjligheterna till en utveckling av verksamheter som är inriktade på turism bör beaktas. Prövning bör ske i en mer detaljerad plan.

Detaljplaner

Det finns ingen detaljplan tidigare i området.

Program för planområdet

Ett programförslag har utarbetats den 23 februari 2004. Berörda sakägare, myndigheter m. fl. har fått yttra sig över detta. Inkomna synpunkter har sammanställts i en särskild samrådsredogörelse.

Andra kommunala beslut

Under verksamhetens uppbyggnad har bygglov prövats och meddelats för bland annat stugor, båtbygggar, restaurangbyggnad och golfbana. Bygglovets för golfbana gäller så kallad tillfällig åtgärd till och med den 18 april 2006. Byggnadsnämnden har framfört att detaljplan måste upprättas för att ett varaktigt bygglov skall kunna meddelas och att en plan även krävs för att övriga verksamheter skall få utvecklas ytterligare. Byggnadsnämnden har också godkänt programförslaget för samråd.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Området består av skogsmark med flera spridda åkerholmar som nu till största delen används för golfspel. Geologiskt präglas Raggarön av stora delar berg i dagen eller områden med tunna jordtäcken. Mellan hållmarksområdena finns moränmarker och även partier med glacial lera.

Ett mindre strand- och vattenområde (Långviken) ingår i planområdet. Långviken är även en populär plats för övernattning i naturhamn och det finns toalett m. m. norr om viken.

Bebyggelse och anläggningar

Fastighetens brukningscentrum består av mangårdsbyggnad och ekonomibyggnader och ligger nära vägen mellan Raggarö by och Hasviks brygga. Under senare år har bebyggelsen kompletterats med en restaurang- och konferensbyggnad. Sydost om planområdet finns bland annat ett båthus och en brygganläggning i anslutning till Långviken samt nio fritidshus på avstyckade tomter och tre uthyrningsstugor på stamfastigheten.

I planområdets östligaste del finns flytbryggor som rymmer platser för såväl gästande båtar som för uthyrning under längre tid.

Kulturvärden

Kulturmiljöintressen finns bland annat angivna i Upplandsmuseets skrift "Jord och jäm". Här anges Raggarö by med omgivningar som ett område med särskilda kulturvärden. De befintliga golfbaneområdena som ligger längst i väster angränsar till det odlingslandskap som är särskilt värdefullt. Någon utökning av golfbanan är dock inte aktuell.

Vägar och teknisk försörjning

Genom planområdet passerar vägen mellan Raggarö by och Havsviks brygga. Söder om brukningscentrum ansluter en väg österut som leder till fritidsbebyggelse och båthus m m. Vägarna är av enkel standard och ingår inte i det allmänna vägnätet.

DELOMRÅDEN I DETALJPLANEN

Golfanläggning (Y_{golf})

I västra delen av planområdet anges att marken får användas för golfanläggning. Större delen av detta område kommer att vara naturlig skogsmark medan själva banområdena (fairways) utgörs av tidigare åkermark (utbredningen av banområdena framgår ungefärligt av illustrationer på plankartan).

Golfanläggningen är av den typ som kallas "pay and play" med korthål. Banan är anlagd på ett enkelt sätt genom att befintlig vall har klippts ned. Greenerna är preparerade med extra sand och besådda med lämpligt gräsfrö. Det behövs ingen nedgrävd bevattningsanläggning och det tillförs ingen speciell gödning. Runt hålen är skogen rensad från sly och mellan hålen finns stigar.

"Centrumanläggning" (BH)

Denna utgörs av fastighetens ursprungliga brukningscentrum som kompletterats under senare tid. Avsikten med planen är att byggnaderna liksom idag får användas för bostad, restaurang, konferenslokal och reception, försäljning av hantverk m m.

Planen anger en största tillåten byggnadsarea, 1 200 kvadratmeter. Detta innebär att det finns utrymme för ytterligare byggnader som t. ex. kan inrymma konferenslokaler och övernattningsrum.

Servicebyggnad för golfbana (Y_{service})

Väster om "centrumområdet" föreslås ett läge för en servicebyggnad. I första hand avses en mindre förråds- och maskinhall som behövs för banskötseln.

Logi- och konferensbyggnad (H)

Som nämnts ovan skulle det inom "centrumområdet" kunna ske en viss komplettering för att tillgodose behov av konferenslokaler och logi. Utrymmet är dock ganska snävt begränsat och det finns mycket som talar för att man även bör ha möjlighet att bygga i ett mer natur- och strandnära område. Strandskyddet skall dock respekteras, vilket innebär att byggnaden skall placeras minst 100 meter från strandlinjen.

Det föreslagna området är lätt kuperat och en del av byggnaden skulle lämpligen kunna uppföras med suterrängvåning och således innehålla två plan. Övriga delar kunde bestå av byggnadskroppar med en våning, sammanlänkade på så sätt att man uppnår en god anpassning till terrängen. Utrymmesbehovet bedöms vara 15 – 20 rum för 1 – 2 personer, ca 45 m² stora. Byggnaden bör också innehålla en ny konferenslokal för upp till 20 personer, ca 60 m², och ett samlingsrum med pentry för frukost.

Friluftsområden (N₁ och N₂)

Vid Långvikens strand finns idag ett landområde som betjänar båtbyggarna: parkeringsplats och båtuppläggningsplats. Särskilt när konferensbyggnaden kommer till stånd blir det värdefullt att kunna utnyttja områdets fortsättning mot nordväst för bad. Det kan då krävas någon brygga och preparering med sand. Inom område N₁ anges också en mindre byggrätt (50 m²) och tanken med denna är att det skall vara möjligt att uppföra en bastubyggnad samt omklädningsrum.

Område N₂ avses kunna utnyttjas dels som enklare campingplats och dels som sportfält. Någon byggrätt anges inte här. Tanken är i stället att serviceutrymmen skall kunna finnas inom centrumområdet eller vid en ny konferensanläggning.

Transformatorstation (E)

Området avser en befintlig transformatorbyggnad.

Vattenområde (W)

En liten del av Långviken ingår i planområdet. I detta område inryms dels befintliga flytbryggor, med vissa expansionsmöjligheter, dels en framtida badplats.

Friytor -strandskydd

Området har fina strövstigar och det är lätt att nå stränderna. Hela planområdet skall präglas av tillgänglighet för allmänheten. Vissa begränsningar kan av säkerhetsskäl finnas under golfsäsongen, men några avstängningar skall inte göras. Inom strandskyddsområdet skall det endast finnas anläggningar som måste ligga vid vattnet (bryggor) eller som naturligen hör ihop med stranden (parkering i anslutning till bryggor samt en mindre bastubyggnad m m.).

Inom områdena N₁ och W föreslås upphävande av strandskyddsbestämmelserna. Syftet är att det skall vara tillåtet att uppföra bryggor, parkeringsplats och en mindre bastu- och omklädningsbyggnad. Inhägnader eller annat som avhåller allmänheten från att vistas i områdena bör dock inte tillåtas.

Områden som inte har annan beteckning är i planen angivna som allmän plats – natur.

Vägar och trafik. Parkering

Det befintliga vägnätet bibehålls och trafikmängderna kommer även i framtiden att bli små. Någon mötesplats kan anordnas bland annat för att underlätta för husvagnsförare.

En ny väg behöver anläggas till logi- och konferensbyggnad där även parkeringsplats anordnas. Vid båtbyggarna finns som nämnts redan en parkeringsplats och även inom "centrumområdet".

Teknisk försörjning

Under planarbetets gång har förändringar skett beträffande elanläggningar. En högspänningsledning har förlagts i mark och en ny transformatorstation har uppförts. Detta har medfört förbättringar framförallt för golfbanan. Fortfarande finns det emellertid en luftledning inom golfbaneområdet, vilket kan föranleda att förstärkningsåtgärder vidtas eller att utslagsriktningar ses över (se även avsnittet "MILJÖKONSEKVENSER – SÄKERHETSFRÅGOR" nedan).

Detaljplanen anger ett område för elanläggning som stämmer överens med den uppförda transformatorstationen. Inom område betecknat med Y_{golf} anges u-områden för markförlagd högspänningsledning.

Den planerade logi- och konferensbyggnaden är belägen så att den kräver en egen värmeanläggning. Avsikten är att värmepump och bergborrad brunn skall användas. Man kan också pröva ytterligare alternativ som komplement, t. ex solvärmefångare på byggnadens tak.

Befintlig bebyggelse försörjs genom enskilda vatten- och avloppsanläggningar. När det gäller ny logi- och konferensbyggnad behöver närmare undersökningar göras innan projektet genomförs. Erfarenhetsmässigt går det att finna lösningar som är godtagbara i de allra flesta fall, särskilt när byggnaden är belägen på ett väl tilltaget avstånd från stranden. Det synes inte vara lämpligt att i detaljplanen bestämma hur avloppsanläggningen skall vara konstruerad; i stället bör man söka bästa möjliga teknik när genomförandet blir aktuellt.

En bedömning av förutsättningarna är gjorda genom Peter Ridderstolpe, Water Revival Systems Uppsala AB, den 5 november 2004. Ridderstolpe har också formulerat en kravspecifikation för avloppsförsörjning och angett möjliga principlösningar (tre alternativ). Kravspecifikationen skall tillämpas vid projektering och utförande av avloppsanläggning. De krav som ställs gäller bland annat smittskydd, recipientskydd och grundvattenskydd. För bästa skydd rekommenderas separat hantering av toalettavfall.

Vattenförsörjningen bedöms kunna tillgodoses med en bergborrad eller grävd brunn. Djupare brunnshål än 40 meter bör undvikas i kustnära områden för att undvika saltvatteninträngning. Inför brunnsborrning skall man självfallet också göra en bedömning av hur närliggande brunnar kan påverkas. För bästa hushållning med vatten rekommenderas toaletter med torr fekaliehantering eller mycket snålspolande toaletter.

MILJÖKONSEKVENSER - SÄKERHETSFRÅGOR

De åtgärder som möjliggörs genom detaljplanen bedöms inte medföra några betydande miljökonsekvenser. Därför har inte någon särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Golfbanan är i huvudsak anlagd på tidigare jordbruksmark. Detta innebär att landskapets karaktär inte förändras. Golfbanan kan ses som ett sätt att bevara de öppna landskapspartierna. Den typ

av golfbana som är aktuell föranleder sannolikt mindre användning av bekämpningsmedel och handelsgödsel än vad som är fallet när aktivt jordbruk pågår. Även erosion, ytläckage och urlakning minskar genom att den regelbundna plöjningen upphör.

Tillgängligheten året runt för det allmänna friluftslivet ökar, då åkrarna inte längre används för jordbruk.

När det gäller tillkomsten av bebyggelse är det framförallt vatten- och avloppsfrågan som kan vara ett miljöproblem. Noggranna utredningar och konsekvensbedömningar måste göras innan slutgiltig lösning bestäms.

Den utökade verksamheten leder även till en viss trafikökning. En ny logi- och konferensbyggnad samt viss utveckling av campingverksamhet bedöms medföra att ytterligare maximalt ca 50 bilar kommer att finnas i området. Det går inte att exakt förutse med vilken frekvens dessa fordon rör sig till eller från området, men det är tänkbart att det kan innebära ca 100 trafikrörelser under samma dag och även något mer vid några enstaka tillfällen. Genomsnittligt torde dock trafikmängderna bli mycket måttliga. Störst betydelse synes trafikförändringarna få i Raggarö by. Här borde det vara möjligt att få till stånd en hastighetsbegränsning till 30 km/tim.

Golfbanan utformas så att risken för att bli träffad av bollar minimeras. Rekommendationer finns i Vägverkets publikation 2003:73. Vägverkets publikation gäller golfbanor intill allmän väg, men de rekommendationer som där anges kan tillämpas även i det aktuella fallet då det finns en enskild väg som trafikeras utan restriktioner (bilar, bussar, cyklister och gående). Publikationen är också användbar då det gäller säkerhetsavstånd till bostäder m. m. Ett scorekort med lokala säkerhetsregler delas ut till samtliga spelare. Vägen kan förses med varningsskyltar och hastigheten kan begränsas. Risken för boende synes vara obefintlig med de slagriktningar som förekommer.

Inom golfbaneområdet finns det en luftledning som korsar en utslagsriktning. Detta skulle kunna åtgärdas t. ex. genom en förändring av utslagsplatsen eller genom att ledningen delvis förläggs i mark (eller eventuellt genom någon form av förstärkning av ledningen). Frågan bör tas upp och lösas i närmare överläggningar mellan Vattenfall och verksamhetsutövaren. Eftersom golfbanan fungerar bra som den gör idag förordas någon form av åtgärd på ledningen om det bedöms nödvändigt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

De enskilda fastighetsägarna svarar för skötsel av vägar och naturområden m. m. Kommunen skall således inte vara huvudman för allmänna platser. Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet om antagande av planen vinner laga kraft.

Östhammar den 18 april 2005 och den 19 september 2005.



Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2005

Beslutet har vunnit laga kraft den 19 maj 2006

D 71

Detaljplan för**RAGGARÖ GÅRD****i Östhammars kommun, Uppsala län****upprättad den 18 april 2005**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Huvuddelen av planområdet kommer inte att förändras jämfört med förhållandena idag. Detaljplanen omfattar endast fastigheten Raggarön 10:1 samt ett litet område som tillhör Raggarön 11:1 (berör främst väg mot Långviken). Marken är privatägd och kommunen har ingen del i vare sig anläggningar eller mark för allmänna platser.

Golfbanan är redan anlagd. Ett tillfälligt bygglov gäller för närvarande. När planen antas kan detta ersättas av ett permanent bygglov.

Det största nya projekt som planen anvisar är en ny logi- och konferensbyggnad. För genomförandet av byggprojektet svarar markägaren, från projektering och erforderliga tillstånd till slutliga byggnadsarbeten.

Markägaren genomför också väg till ovannämnda byggnad och svarar för att godkända vatten- och avloppsanläggningar kommer till stånd.

Kommunen är som nämnts inte huvudman för allmänna platser. Vägen mot Långviken som nyttjas av flera fastigheter upplåts i dag med servitut. Som alternativ till detta förhållande är det möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning.

Huvudman för vägen mellan Raggarö by och Havsviks brygga är en vägförening.

Östhammar den 18 april 2005

Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2005
Beslutet har vunnit laga kraft den 19 maj 2006