

### 3.5 REKOMMENDATIONER

Den fördjupade översiktsplanen anger kommunens syn på hur mark- och vattenområden bör användas och vilka intressen som särskilt bör beaktas vid planläggning och bygglovprövning enligt PBL. På Rekommendationskartan finns förutom den föreslagna mark- och vattenanvändningen även områden med särskilda bestämmelser såsom; detaljplan (oftast R1), byggnadsfritt avstånd till allmän väg och strandskydd.

Föreslagna utvecklingsområden bör föregås av detaljplan. I rekommendationskartan är avgränsningarna av utvecklingsområden översiktliga, lämpliga avgränsningar bör därför studeras närmre i detaljplanearbetet. En förutsättning vid nybyggnationer samt detaljpanelläggning är att vatten- och avloppsfrågan kan lösas på ett tillfredsställande sätt. Detta ska särskilt beaktas på Hamburgö.

#### Utvecklingsområden för bostäder

- |            | <i>Berörda områden</i>   |   |
|------------|--|---|
| <b>R1</b>  | Planlagt område, främst för bostäder. Inslag av kulturhistoriskt intressanta byggnader kan finnas inom dessa områden.  |   |
| <b>R2</b>  | Lämpligt utvecklingsområde för bostadsändamål med byggrätter och boendeformer som medger åretruntboende. En blandning av upplåtelse- och boendeformer rekommenderas. Området ska detaljpaneläggas. Utbyggnadsordning; se genomförandestrategi. Områdena Kornhagen och Backegärdet berörs av strandskydd och landskapsbildsskydd varför en exploatering måste föregås av en särskild dispens- och tillståndprocess. Se även Länsstyrelsens granskningsyttrande. | <i>Ekehogen<br/>Backegärdet<br/>Kornhagen<br/>Södra Ejgde gård<br/>Södra Ejgde kulle<br/>Gamla infarten<br/>Mörebacka</i> |
| <b>R2a</b> | Utvecklingsområde för bostadsändamål i översiktsplanen, där detaljplaneprocess startat.  | <i>Hökeberget<br/>Humleviken</i>  |
| <b>R2b</b> | Planlagt område för bostäder. Tomterna bedöms som lämpliga att exploatera inom planperioden.   | <i>Hamburgö hammäng<br/>Smörhagen<br/>Skäret</i>  |
| <b>R2c</b> | Planlagt område för bostadsändamål. En ändring av detaljplanen för att medge större byggrätter för de befintliga byggnaderna är lämpligt. Några ytterligare byggrätter inom området kan även tillskapas.   | <i>Norra Ejgde</i>  |
| <b>R2d</b> | Lämpligt utvecklingsområde för bostadsändamål, som är aktuellt först när övriga utvecklingsområden för bostäder exploaterats, planlagts eller är under planläggning. En blandning av upplåtelse- och boendeformer rekommenderas.   | <i>Flågberget</i>   |
| <b>R2e</b> | Planlagt område för bostäder, utbyggnad ska inte ske inom denna planperiod. Områdets lokalisering på Hamburgö gör dock området värdefullt som utvecklingsområde i ett framtida läge. Områdets utbyggnad förut-   | <i>Husmarken</i>  |

sätter anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Området bör, tills det tas i anspråk för exploatering, kunna användas för tillfällig båtuppställning. (*planperiod för en fördjupad översiktsplan är ungefärligen 10-15 år*)

### Utvecklingsområden för verksamheter

*Berörda områden*

- R3** Planlagt område för verksamheter.
- R4** Lämpligt utvecklingsområde för verksamheter. I områdena närmst befintlig och föreslagen bostadsbebyggelse bör ej störande verksamheter tillåtas. I området Ejgdestämman bör parkering anläggas för att tillgodose behovet för Scen på Bønn. Parkeringen bör under lågsäsong fungera som båtuppställningsplats.
- R4a** Lämpligt utvecklingsområde för verksamheter. Störande verksamheter bör ej tillåtas på grund av avståndet till befintlig bostadsbebyggelse.
- R4b** Lämpligt utvecklingsområde för verksamheter. Området bör tas i anspråk först när övriga rekommenderade områden för verksamheter exploaterats, planlagts eller är under planläggning.

### Utvecklingsområden i centrum

*Berörda områden*

- R5** Centrumområde. Området ska disponeras främst för verksamheter som handel, service, kontor och turism. Året-runtverksamheter ska ges företräde. Verksamheter ska vara den främsta användningen i bottenplan på byggnader. Bostäder tillåts i övre våningsplan.
- R5a** Strategiskt markområde för centrumrelaterade verksamheter som handel, service, kontor. Året-runtverksamheter ska ges företräde. Verksamheter ska vara den huvudsakliga användningen i bottenplan på byggnader. Bostäder tillåts i övre våningsplan.
- R6** Offentlig service, skola. Möjligheten att utveckla verksamheten finns inom området.
- R7** Offentlig service och seniorboende. Möjlighet att utveckla verksamheten finns inom området.
- R8** Idrottsändamål och friluftsentressen. Befintlig fotbollsplan och idrottshall bör vara kvar i detta centrala läge.

## Utvecklingsområden för vattennära verksamheter

- R9** Småbåtshamn och gästhamn. Området kan omdisponeras för att utöka antalet båtplatser. Allmänhetens tillgänglighet till kaj- och strandområden ska värnas. Sjöbodar får uppföras i mån av plats om allmänhetens tillgänglighet till stranden inte reduceras. Småbåtshamnens utveckling bör prövas i detaljplan. Parkeringsmöjligheter i anslutning till hamnområdena bör studeras. Infartsparkeringen vid *Kvarnbergsvägen* bör kunna användas för parkering till småbåtshamnen i centrum. Småbåtshamnen vid färjeläget på Hamburgö bör kunna tillgodose del av parkeringsbehovet genom en effektivisering av den befintliga parkeringen (*Hamburgös färjeparkering*).
- Berörda områden*  
*Centrumkajen*  
*Hamburgö färjehamn*
- R9a** Möjlig småbåtshamn. Området bör vara aktuellt först när övriga rekommenderade områden för småbåtshamnar exploaterats. Allmänhetens tillgänglighet till strandområden ska värnas. Sjöbodar får upprättas i mån av plats om allmänhetens tillgänglighet till stranden inte reduceras. Lämpligheten av en utbyggnad av den befintliga småbåtshamnen bör belysas i ett tidigt skede genom att ett planprogram upprättas. Och vidare regleras genom en detaljplan. Inom ramen för detaljplanarbetet bör möjligheten studeras att uppföra sjöbodar samt anordna angoring och parkering i anslutning till båtplatserna.
- Tandläkarhamnen*
- R9b** Småbåtshamn och bad. Området från strandkanten upp till befintlig bebyggelse ska vara fri från bebyggelse och tillgänglig för det rörliga friluftslivet. Samlingslokal får anordnas. Sjöbodar får anordnas öster om nerfartsvägen, men bör ej tillåtas i strandkanten. Parkering till hamn ska ske i föp:en anvisat område (R15). Området berörs av strandskydd och landskapsbildsskydd varför en exploatering måste föregås av en särskild dispens- och tillståndprocess. Se även Länsstyrelsens granskningsyttrande.
- Brattösundet*
- R9c** Båtuppställningsplats. Området är lämpligt för uppställning av båtar under lågsäsong.
- Ramberget*
- R10F** Havsanknuten verksamhet Hamburgsund. Fiskekaj, varv, samt avloppsreningsverk. Möjlighet att utveckla området finns in i berget, ut i vattenområdet och eventuellt söder ut. Verksamheter ska anpassas så att störningar ej uppkommer för boende i närområdet. Ett gångstråk längs kajen mot campingen genom detta område ska beaktas vid planering av området (strandpromenaden).
- Fiskekajen*

- R10Ö** Havsanknuten verksamhet Hamburgö. *Norgård varv*  
Område med befintlig varvsverksamhet. Området bör ges möjlighet att utvecklas.  
Viss risk för skred bedöms föreligga enligt den översiktliga skredriskkarteringen längs med hela strandområdet. Fortsatt utredning bör på sikt utföras för beslut om eventuella åtgärder för att förbättra stabiliteten. Inom områden där skred bedöms föreligga bör ej ny bebyggelse tillåtas.

#### Utvecklingsområden för turistiska verksamheter

- R11** Turistisk verksamhet. Allmänhetens tillgänglighet till kajkanten ska värnas vid planering av färjeläget på Hamburgö. *Berörda områden  
Hamburgö hamnplan*
- R11a** Turistisk verksamhet. Vid utveckling av Trädet-området bör ny gångväg till den södra infartsparkeringen och Hamburgsunds centrum anläggas. *Hamburgö gamla skola  
Trädet*
- R12** Befintlig camping. *Rörviks camping*
- R12a** Lämpligt utvecklingsområde för rörlig säsongscamping. Området berörs av strandskydd varför en exploatering måste föregås av en särskild dispensprocess. Se även Länsstyrelsens granskningsyttrande. *Rörviksängen*
- R13** Hornbore by. Områdets höga kulturvärden ska bevaras. Inom området tillåts endast i undantagsfall mindre byggnationer som är till och av vikt för utveckling av kulturvärdena och/eller den befintliga förskolan. *Hornbore by*

#### Utvecklingsområden för trafik

- R14** Lämpligt utvecklingsområde för bussangöring. Bussangöringen ska utformas så att passagerare ska ej behöva korsa vägområde mellan avstigning och skolområdet. Rondell bör tillskapas för att höja trafiksäkerheten. *Berörda områden  
Lisabacken*
- R14a** Lämpligt utvecklingsområde för bussvändslinga. Området för bussangöringen erbjuder ej tillräckligt med svängutrymme för bussar att fortsätta norrut. Rekommenderat område reserveras därför för vändmöjlighet. *Södra infarten, väst*
- R14b** Lämpligt område för bussangöring. *Tappen*

- R15** Parkering. Infartsparkeringar som ska underlätta trafiksituationen i centrum under sommarsäsongen. Aдекватa gångvägar bör uppföras till Scen på Bônn, bad och/eller centrum.  
Vid infartsparkeringen vid Kvarnbergsvägen, söder om samhället bör förutsättningar för en bussvändslinga utredas. Detta område bör även under lågsäsong användas för båtuppställning.
- Kvarnbergsvägens parkering  
Tappens parkering  
Hammarens parkering  
Hamburgös färjeparkering*
- R15a** Parkering för båthamn. *Norra Ejdge parkering*
- R16a** Vägområde. Markreservat för ny infartsväg till norra delen av samhällsområdet. *Smörhagenvägen  
Vägen vid Skäret*
- R16b** Vägområde. Möjlighet till utökning av färjekön. *Färjekön*
- R16c** Eventuellt vägområde. På längre sikt kan behov uppstå för ytterligare en infart i norra samhället för att underlätta trafiksituationen. Ytterligare studier krävs för att fastlägga lämplig dragning av vägen. Se även Länsstyrelsens granskningsyttrande. *Norra vägreservatet*
- R16d** Trafikplats. Området bör ur trafiksäkerhetssynpunkt ändras i enighet med gällande plan. Busshållplats bör anordnas i området. *Tappen*
- R16e** Eventuellt vägområde. På längre sikt kan behov uppstå för ytterligare en infart i östra samhället för att underlätta trafiksituationen. Ytterligare studier krävs för att fastlägga lämplig dragning av vägen. *Sävevägen*
- R17** Gång- och cykelväg. *Ejgdestämman gc-väg  
Verksamhetsområdet  
Södra infarten  
Södra Ejdge- utökning  
Gc-väg längs v.900*
- R17a** Gång- och cykelväg som ska byggas ut *Södra Ejdge gc-väg*
- R17b** Strandpromenad.  
Strandpromenaden berörs av strandskydd och landskapsbildsskydd varför en exploatering måste föregås av en särskild dispens- och tillståndprocess. Se även Länsstyrelsens granskningsyttrande. *Strandpromenaden*
- Kulturmiljöer**
- R18** Kulturhistoriskt värdefull miljö. Området ska planläggas för att bibehålla kulturvärdena enligt den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen. Planläggnings ska *Berörda områden  
Hamburgö sundet  
Tullboden -Vänd igen*

föregå ny bebyggelse. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör vid planläggning förläggas med skydd.

Tillgängligheten till stranden är begränsad inom detta område. Obebyggda ytor vid vattnet ska värnas för allmänhetens tillgänglighet och som rekreationsområde lika som sikt-möjligheter mellan bebyggelsen ner mot sundet ska beaktas.

Viss risk för skred bedöms föreligga enligt den översiktliga skredriskarteringen längs med hela strandområdet. Fortsatt utredning bör på sikt utföras för beslut om eventuella åtgärder för att förbättra stabiliteten. Inom områden där skred bedöms föreligga bör ej ny bebyggelse tillåtas.

Den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen ska utgöra underlag för bygglovgivning och planläggning.

- R19** Kulturhistoriskt värdefull miljö. Områden utan skydd bör detaljplaneläggas eller alternativt förses med områdesbestämmelser. Innan området är planlagt bör ej fler sjöbodar tillåtas, för att säkerställa att kvarvarande värdefulla delar av den oexploaterade strandlinjen bevaras samt att de kulturhistoriska värdena som öppna strandängar/ områden bevaras.

*Sjöviken  
Hamnekärret  
Ögården, Sandvik  
Strandbacken  
Centrumudden  
Gamla vägen*

I områdena på Hamburgö kan ny bebyggelse inte tillstyrkas innan tillfredsställande samlad va-lösning för området finns. Ny bebyggelse kan med hänsyn till områdets kulturvärden endast medges i undantagsfall där landskapsbilden och kulturmiljön tillåter.

Den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen ska utgöra underlag för bygglovgivning och planläggning.

## Natur- och rekreationsområden

- R20** Badplats. Servicebyggnad och anläggningar för badverksamheter får uppföras medan sjöbodar och båtbryggor inte ska tillåtas.

*Stora Stenar  
Vänd igen  
Pluret*

Områdena berörs av strandskydd och landskapsbildsskydd varför en exploatering måste föregås av en särskild dispens- och tillståndsprocess. Se även Länsstyrelsens granskningsyttrande.

- R20a** Badplats och naturområde av vikt för friluftslivet. Parkering och andra serviceanläggningar till badplatsen får anläggas. Inga sjöbodar tillåts inom detta område.

*Boviken*

Området berörs av strandskydd och landskapsbildsskydd varför en exploatering måste föregås av en särskild dispens- och tillståndsprocess. Se även Länsstyrelsens granskningsyttrande .

- R21** Naturområde. Området ska bevaras som en större sammanhängande enhet, varför ny bebyggelse endast får tillåtas i undantagsfall. Samtliga kriterier för R26Ö ska uppfyllas. Områdets naturvärden ska inte kunna skadas eller påverkas negativt av byggnation. Sjöbodar är ett främmande inslag i landskapsbilden inom dessa områden. Sjöbodar ska lokaliseras inom andra områden. *Storemyr  
Hagberget-Rytteberget  
Furuberget  
Bottenkilarna*
- R22** Område som är av högt allmänt intresse, tack vare de delvis obebyggda sträckorna av det norra sundet. En restriktiv hållning bör föras mot tillskapande av fler sjöbodar på vattensidan om vägen inom dessa områden. Åtgärder som förstärker allmänhetens möjlighet att vistas vid strandkanten förespråkas. Området bör detaljplaneläggas för att säkerställa dess värden. *Lökeskär  
Strandvägen*
- R23** Scen på Bônn. Allmänhetens tillgänglighet till området är viktig att värna. Risk för störningar vid evenemang kan uppstå varför bebyggelse inte är lämplig inom detta område. *Scen på Bônn*
- R24** Grönstråk mellan idrottsområden. Restriktiv hållning mot bebyggelse. *Ejgdestråket*
- R25** Idrottsändamål och friluftsentressen. Befintlig fotbollsplan bevaras och ges utrymme att utvecklas. Området är beläget i ett större grönområde och stråk (R24), som sträcker sig från norra samhällsområdet mot centrum. *Långestrands bollplan*
- R25a** Idrottsändamål och friluftsentressen. Befintlig fotbollsplan bevaras och ges utrymme att utvecklas. Området är beläget i ett större grönområde och stråk (R24), som sträcker sig från norra samhällsområdet mot centrum. Placering av servicebyggnader för idrottsändamål ska ske utan att det förhindrar allmänhetens möjlighet att röra sig i grönstråket. *Kornhagens IP*

### Områden med oförändrad markanvändning

- R26F** Hamburgsund. Tätortsnära naturmark där oförändrad markanvändning bör eftersträvas för att bibehålla natur-, kultur och rekreativevärden. En restriktiv hållning ska finnas mot ny bebyggelse. Ny bebyggelse kan i undantagsfall medges som komplettering till befintliga bebyggelsegrupper.  
En restriktiv hållning ska även hållas för sjöbodar och bryggor. Endast mindre anläggningar inom områden där befintliga bryggor och/eller sjöbodar finns kan i undantagsfall kompletteras. Allmänhetens tillgänglighet

till stranden ska värnas, detta gäller särskilt längs norra sundet.

**R26Ö** Hamburgö. En restriktiv hållning till nybyggnationer ska hållas för att bibehålla Hamburgö som allmänt tillgängligt för det rörliga friluftslivet. Endast i undantagsfall kan ny bebyggelse tillåtas, under förutsättning att:

- området som tas i anspråk ej är strandskyddat
- landskapsbilden tillåter
- byggnaden tillkommer i anslutning till befintlig bebyggelsegrupp
- bebyggelsen inte innebär stora och oreparerbara ingrepp i natur- eller kulturmiljön
- allmänhetens tillgänglighet till natur- och strövområdena inte reduceras

Vidare måste en tillfredsställande va-lösning finnas.

En restriktiv hållning ska även hållas för sjöbodas och bryggors. Endast mindre anläggningar inom områden där befintliga bryggor och/eller sjöbodas finns kan i undantagsfall accepteras. Allmänhetens tillgänglighet till stranden ska värnas.

**R26V** Vattenområden. Område av stor betydelse för sjöfart, fiske och rörligt friluftsliv. Inom området ska stor restriktivitet mot förändringar gälla. Eventuella åtgärder får inte förhindra att vattenområdet används för sjöfart, fiske eller rörligt friluftsliv. Endast mindre bryggors av enkel beskaffenhet kan tillåtas efter en lämplighetsprovning.