

Byggnadsnämndskontoret
Maria Lundholm

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder, Bockskäret

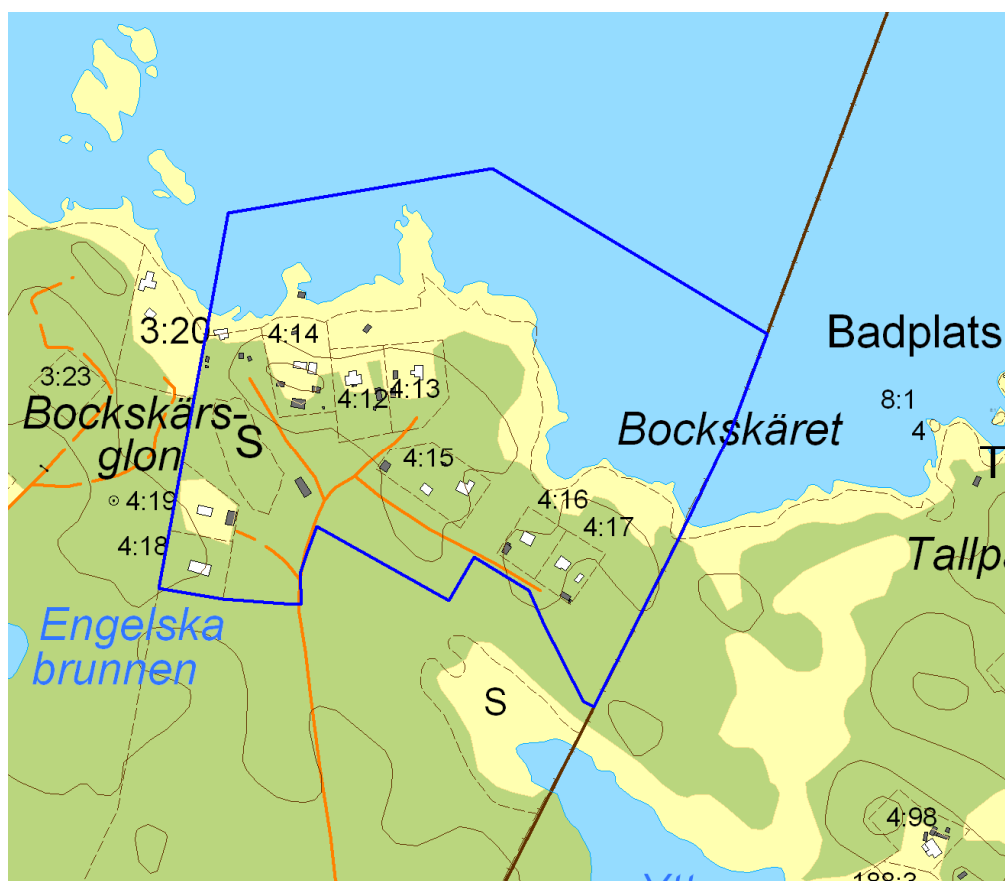
Bolka 4:10 mfl, Öregrund

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättat 2009-06-22

Reviderad 2010-06-22, 2010-09-29, 2010-11-24

Godkänd 8 dec 2010 Antagen 15 feb 2011 Laga kraft 4 april 2011



Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

D75

Bakgrund

Några av fastighetsägarna i området vill skapa möjligheter för den yngre generationen att bygga egna fritidshus i anslutning till familjens befintliga fastighet. Fastighetsägaren har sökt förhandsbesked för avstyckning av två tomter för fritidshus. Området ligger i anslutning till Öregrunds tätort och omfattas av samlad bebyggelse. En planläggning bör genomföras för att reglera bebyggelsestruktur, vatten och avlopp samt grönstruktur i området som helhet.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra ett antal nya tomter för bostäder samt att reglera befintlig bebyggelse, grönstruktur och vattenområden.

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

Området omfattas av Bockskäret och ligger vid havet i anslutning till Öregrunds tätort, Tallparken och yttre Hummelfjärden samt Svarvarudden.

Planområdet omfattar cirka 12 hektar. Vatten ingår med cirka 4,5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Bolka 4:10 och Bolka 4:12-19 är i privat ägo.

Strandfastigheten, Bolka S:7, förvaltas av Bolka vatten och grund samfällighetsförening. Ingående fastigheter är Bolka 1:5, 1:13, 1:14, 1:28, 2:5, 2:12, 2:14, 3:4, 3:10, 3:11, 3:12, 3:13, 3:14, 3:15, 3:19, 3:20, 3:25, 3:28, 3:29, 3:30, 3:32, 3:34, 4:2, 4:10, 4:14 samt Börstils-Söderby 17:1.

Landhöjningsområde mellan havet och Hummelfjärden, Bolka FS:1, förvaltas av Bolka byamäns samfällighetsförening. Ingående fastigheter är Bolka 1:5, 1:13, 1:14, 1:28, 2:5, 2:12, 2:14, 2:18, 3:4, 3:10, 3:11, 3:12, 3:13, 3:14, 3:15, 3:19, 3:20, 3:25, 3:29, 3:30, 3:32, 3:34, 4:2, 4:10, 4:14 samt Börstils-Söderby 17:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Svarvarudden och Bockskäret utgör samlad bebyggelse i översiktsplanen. Enstaka kompletteringar kan vara lämpligt under förutsättning att vatten- och avloppsfrågan kan lösas tillfredsställande.

Förordnanden enligt miljöbalken

Strandskyddsförordnande på 100 m enligt 7 kap 13 § miljöbalken gäller längs havet och vid Hummelfjärden. Nya tomter ligger utanför strandskyddat område.

Strandskyddet inom kvartersmark och båtplatser upphävs. Särskilt skäl för upphävande är att marken redan är ianspråktagen. Inom naturmark och vattenområden fortsätter strandskydd att gälla.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, fastighetsplaner

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Planprogram

En detaljplan ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen om det inte är onödigt. Planprogram har inte bedömts vara nödvändigt på grund av att föreslagna tomter är förenliga med översiktsplanen och utgör en mindre komplettering till befintlig bebyggelse.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav, 2009-03-18, § 25, byggnadsnämndskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder. Byggnadsnämnden gav 2009-10-20 byggnadsnämndskontoret i uppdrag att utöka planområdet och hålla ett förnyat samråd om planförslaget. Byggnadsnämnden gav 2010-09-15 byggnadsnämndskontoret i uppdrag att dela upp planområdet i två etapper.

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 genomförts och särskilt samråd har hållits med Länsstyrelsen. Kommunen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen ställer sig bakom kommunens ställningstagande.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas. Planens samlade påverkan på miljön beskrivs i ett särskilt kapitel i planhandlingarna (Miljöhänsyn).

Förutsättningar och förändringar

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området utgörs till största delen av skogsmark. Vissa delar är bevuxna med tät ung granskog med inblandning av löv medan andra delar utgörs av äldre blandbarrskog och hållmarker. Fuktstråk skär genom området som på vissa delar även utgör vattensamlingar.

Befintliga tomter är placerade på höjderna där vegetationen är glesare, framför allt mot havet. Inom området bedrivs ett småskaligt skogsbruk. Terrängen utgörs av en höjdrygg längs havslinjen och marken sluttar mot norr och väster ut mot havet och mot söder och öster ned mot Hummelfjärden. Genom höjdryggen mot havet skyddas området delvis från havsvindarna.

Området finns beskrivet i Naturvårdsprogram för Uppsala län och är utpekade som klass 3 – högt värde. Bevarandevärdena utgör botaniskt av örtrika områden, hållmarkstallskog och strandängar och ur friluftslivssynpunkt av områdets ströv- och badmöjligheter. Området för nya tomter bedöms inte utgöras av de värden som är utpekade.

Markbeskaffenheten

Marken utgörs huvudsakligen av morän och berg i dagen. I sänkan mot Hummelfjärden och fuktstråket mot havet finns finsediment i form av lera och silt.

Geotekniska förhållanden

Detaljerade geotekniska undersökningar har inte skett inför planläggningen. Förutsättningar för normal grundläggning finns. Grundundersökning ska utföras inför byggnation.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

All nybyggnation ska ske radonsäkert. Radonmätning ska ske senast i samband med bygglov.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av ett fritidshusområde med byggnader i skiftande skala och stil. Några av de havsnära byggnaderna har en äldre utformning som har kompletterats med ytterligare byggnader eller byggts till. Övriga byggnader utgör typiska fritidshus från olika tidsåldrar. I nordvästra hörnet inom fastigheten Bolka 4:10 finns en äldre sjöbod med tillhörande ekonomibyggnader, bland annat en lada som används för

skogsbruket. I anslutning till de befintliga tomterna finns bryggor för mindre båt inom samfällad strand. Även sjöboden står delvis inom samfällad strand. I närheten av strandlinjen finns även några mindre landbodar för förvaring av båt och redskap.

Kvartersmark

Bostäder

- B II e300 e1** De nya tomterna föreslås få bebyggas med enbostadshus i två våningar med en maximal byggnadsarea på 300 kvadratmeter. Tomterna skall minst utgöra 1500 kvadratmeter och högst en lägenhet tillåts per fastighet. Totalhöjden begränsas till 7 m.

De befintliga tomterna regleras med motsvarande byggrätt. För tomterna närmast vattnet regleras byggnadernas placering genom prickmark (marken får inte bebyggas) och totalhöjden begränsas till 6 meter för att bibehålla bebyggelsens småskalighet mot vattnet.

- B I e200 e1** Bebyggelsen på fastigheten Bolka 4:10 regleras som kvartersmark, vilket möjliggör en avstyckning för bostadsändamål. Byggrätten begränsas till att omfatta nuvarande bebyggelse på en våning med totalhöjd 4,5 meter. Uthusen i västra hörnet av tomtplatsen regleras som kryssmark (marken får endast bebyggas med uthus/garage). För att behålla tillgängligheten till båtplatser vid stranden regleras stigen ner mot vattnet som tillgänglig för gång och cykeltrafik. Den befintliga ladan i anslutning till tillfart mot Bolka 4:12 regleras som kryssmark (marken får endast bebyggas med uthus/garage). Byggrätten omfattar ytan inom vilken ladan är uppförd.

- p1** Byggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och 6 meter från lokalgata. Upp till två våningar tillåts med en maximal byggnadshöjd på 7 m.

- x, y** Tillfart till fastigheterna regleras som kvartersmark men ska vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik samt biltrafik till angränsande fastigheter.

Teknisk anläggning

- E** Befintlig infiltration för avlopp regleras som teknisk anläggning. Detta ger möjlighet att på sikt skapa en pumpstation för kommunalt vatten och avlopp om behov uppstår.

Service

Inom 2 km från planområdet finns tillgång till matvaruaffär, skola mm i Öregrunds tätort.

Byggnadskultur och gestaltning

Gestaltningen av byggnader skall följa hänsynsreglerna i 3 kap 1 § plan- och bygglagen, PBL:

”Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg, som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnader som sådana och som ger en god helhetsverkan.”

Det befintliga området utgörs av fritidshus som speglar de tidsperioder som området vuxit fram i. Den nya bebyggelsen ska utformas på ett sätt som ger ett avtryck av vår tids byggnadskultur som ett komplement till befintlig tradition.



Exempel på byggnadstyper

Vattenområde och båtplatser

Inom området finns befintliga bryggor och bodar för båtar. Större delen av strandremsan är olämplig som båtplatsläge på grund av vågverkan och vindar. Båtar förtöjs tillfälligtvis vid de bryggor som finns eller för boj längre ut. Mindre båtar kan dras upp på land i de vikar som är långgrunda. Upplägg av småbåtar förekommer även inom tomt.

- WV** Befintliga båtplatser där det finns permanent brygga med stenkista fastställs genom planbestämmelse för båtplats. Vattenområde för båtplats upptar sammanlagt ett område på cirka 350 kvadratmeter. Tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken kan krävas för muddring och andra åtgärder i vattnet i samband med underhåll. Mindre anläggning ska anmälas till länsstyrelsen innan åtgärden påbörjats.
- NATUR** Enstaka sliprar för upplägg av mindre båt tillåts inom naturmarken i enighet med fastigheternas servitut. Strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet kan krävas för att utföra åtgärden.
- W** Övrigt vatten planläggs som öppen vattenyta där ingen typ av byggnation får förekomma.

Friytor

Lek och rekreation

I närheten av planområdet finns Hummelfjärden och Tallparken samt Svarvarudden och området nyttjas flitigt som promenadstråk. I östra delen av området finns två välutnyttjade stigar mot Öregrund som kopplar ihop

området med parkmiljön vid Hummelfjärden och Tallparken. Direkt söder om sjöboden finns en välnyttjad stig mot Svarvarudden. Det finns också möjligheter att röra sig längs vattnet längs stora delar av stranden.

Rekreation och naturbad får förekomma inom naturmarken. Ytor för lek ska ordnas inom den enskilda tomten. I Öregrund ca 2 km från planområdet finns flera ordnade lekplatser.

NATUR

Naturmark

Inom planen föreslås området mellan tomterna regleras som naturmark. Naturmarken utgörs mestadels av skog och det befintliga skogsbruket ska fortsätta att bedrivas. Inom naturmark får upplägg av mindre båt förekomma där det är lämpligt. Hjälpmedel på land i form av vinsch och sliper får anordnas. Bryggor och andra byggnationer är inte tillåtet. Befintliga bodar får underhållas.

Trafik

Gatunät

Befintlig väg genom området föreslås utgöra lokalgata. Befintliga tillfarter till tomter sker över kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik får ske inom befintligt vägnät och stigsystem inom kvartersmark, naturmark och lokalgata.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 1 km från väg som försörjs med kollektivtrafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska ske inom den egna tomten. Utfarter sker mot lokalgatan.

Störningar

Miljö kvalitetsnormer

Inga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft eller buller kommer att överskridas.

Buller från verksamhet

Öregrunds skjutbana ligger direkt söder om planområdet. Verksamheten har tillstånd för gevärsskytte på 300 m och korthållsskytte på 50 m. Banan klassificeras som "skjutbana stadigvarande inrättad för skjutning utomhus med skarp ammunition till finkalibriga vapen mer än 5000 skott/år". Banan har arrendeavtal med kommunen fram till år 2020. Störningar från en sådan här typ av verksamhet är enligt Naturvårdsverket ganska små upp till ljudnivåer på 65-70 dBAI (impulsvärde) för att därefter öka snabbt.

En bullerutredning genomfördes i januari 2010 som visar att bebyggelsen ligger inom intervallet 70-75 dBI. Naturvårdsverket har angett riktvärden

för bedömning av bullerbegränsningar vid skjutbanor i anslutning till permanentboende. För vardagar gäller ett riktvärde för maximal ljudnivå på 65-75 dBAI. För verksamhet på helgdagar och nätter gäller riktvärden på ner till 60 resp 55 dBAI. I utredningen ingick att visa på förändrad bullerbild om åtgärder genomförs. Efter skyddsåtgärd uppnås riktvärden på mellan 55 och 65 DbAI inom planområdet. Se även bilaga Öregrunds skjutbana, Östhammars kommun, Bullerutredning.

Verksamhetsutövaren är ansvarig för att utföra och bekosta åtgärder vid bullerstörningar. Störningar anmäls till kommunen och handläggs enligt miljöbalken. På sikt bör skjutbanan erbjudas en annan plats utanför tätorten.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Området har varierande förutsättningar för enskilt vatten och avlopp. Enligt ÖP 2003 har brunnar i området en mediankapacitet på mer än 400 l/h. Området domineras av berg i dagen och tunna jordtäcken som begränsar möjligheterna att gräva ner en infiltration.

Planområdet ligger utanför kommunalt VA-område men nära tätorten Öregrund. De befintliga tomterna har varierande typ av avloppslösningar med gemensam infiltration, sluten tank eller torrdass. Samtliga avloppslösningar är relativt nya.

Inom samlad bebyggelse för Svarvarudden och Bockskäret finns fem registrerade vattenbrunnar. Några av tomterna försörjs genom en oregistrerad gemensam vattentäkt inom naturmarken direkt norr om Bolka 4:19. Brunnarna har en vattenmängd på mellan 200 och 2000 l/h. Fastighetsägare i området uppger att man är mycket sparsam med vatten och att det finns tendens till saltvattenpåverkan.

En översiktlig VA-utredning har genomförts för ett område längs kuststräckan från Öregrund till Stenskär som undersöker möjligheten till kommunalt VA. Utredningen visar att det finns ekonomi att på sikt utvidga det kommunala VA-området med särtaxa. Detta kan dock ske tidigast om tio år.

Planen reglerar bygglov inte får ges innan anslutning till godkänt gemensamt vatten och avlopp finns. De nya tomterna kan försörjas genom en gemensam anläggning för avlopp inom kvartersmark. Vatten kan på motsvarande sätt tills vidare försörjas genom gemensam brunn. Den befintliga infiltrationen på Bolka 4:10 regleras som teknisk anläggning som möjliggör en pumpstation för kommunalt VA på sikt.

Värme

Enligt beslut i byggnadsnämnden 2008-04-23 ska ett bostadshus med en byggnadsarea överstigande femtio (50) kvadratmeter inte omfattas av

undantag för fritidshus enligt 10, 12 och 13 §§ Förordningen om tekniska egenskaper på byggnadsverk (SFS 1994:1215).

Förutsättningar för lokalt närvärmeverk finns inte inom området. Passivhusteknik och förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnation. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla.

El, tele, bredband

Eldistributör är Vattenfall Sveanät AB. Telia Sonera AB är ansvarig för telenätet. Bredband finns att tillgå i form av ADSL.

- I Luftledningar för el och tele korsar området. Elledningarna utgör 0,4 kV-ledningar med skyddsavstånd på 2 meter till byggnad. Ledningarna fastställs genom l-områden i plankartan.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”. Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske redovisas vid bygglovsansökan.

Miljöhänsyn

Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Följande sakfrågor påverkas av planens genomförande:

Riksintresse 4:4 MB – högexploaterad kust. Ny bebyggelse utgör en mindre komplettering av befintlig som möjliggör åretruntboende. Bebyggelsen bedöms vara förenlig med riksintresset.

Naturmiljö och närrecreation. Ny bebyggelse utgör ett mindre komplement som inte påverkar möjligheten att röra sig längs Hummelfjärden eller befintliga gångstråk. Naturmiljön kring Hummelfjärden påverkas ej. Området vid vattnet säkerställs som allmän platsmark.

Vatten och avlopp. Ny bebyggelse förutsätter enskild avloppslösning i en övergångsperiod. Möjligheter finns för godkänd gemensamhetsanläggning. På längre sikt kan området anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken behöver inte upprättas.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer inom befintlig tomtmark varierar. Möjligheter finns för fastighetsägarna att ordna tillgänglig uppfart och entré. Tillgängligheten inom de två nya tomterna förbättras jämfört med den täta skog som finns där idag.

Trygghet

Området har inte gatubelysning och utgörs till större delen av skogsmark utöver tomtmarken. Avstånd till busshållplats är mer än 200 m. Området utnyttjas idag huvudsakligen för fritidsändamål. Av denna anledning kan det vissa tider på året det upplevas otryggt att vistas i området. Det finns goda möjligheter att förbättra tryggheten inom området. Detta ska i så fall bekostas av de boende.

Barn

Möjligheten till stimulerande utevistelse finns. Avstånd till skola mm är relativt stort vilket innebär att små barn inte tar sig dit själva. Det finns dock goda möjligheter att ta sig till centrum med cykel.

Jämställdhet

Det är relativt långt till skola och busshållplats och området kan upplevas otryggt den mörka tiden på året. Det finns goda möjligheter att ta sig till centrum med cykel.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Efter det att genomförandetiden har gått ut har kommunen ingen skyldighet att ersätta fastighetsägare vid ändring eller upphävande av planen.

Medverkande

Kommunala tjänstemän

Anders Bergman, miljöinspektör
Christian Blomgren, planchef

Konsult

Struktur Akustik, Lars Ekström

.....
Ingmar Lönngrén, stadsarkitekt

.....
Maria Lundholm, planarkitekt