

ÖSTHAMMARS KOMMUN

Ändring och utvidgning av
detaljplan för del av
HÖKHUVUDS KYRKTRAKT
i Östhammars kommun

PLANBESKRIVNING

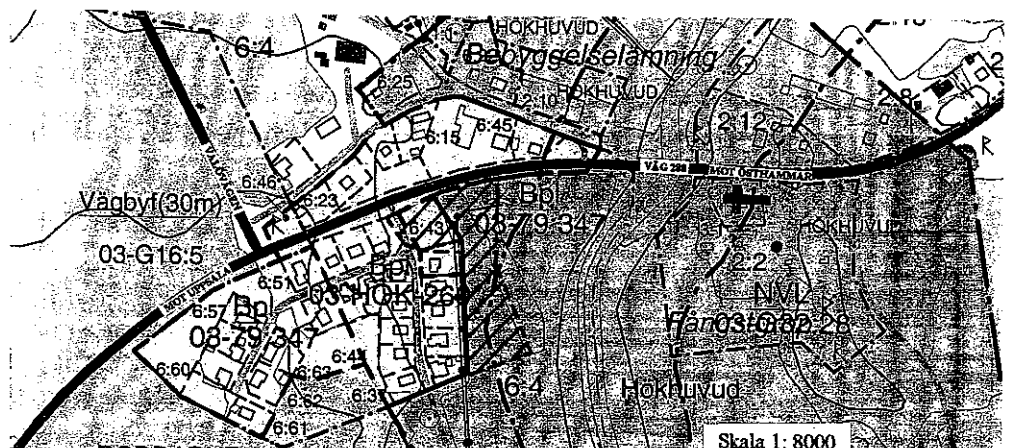
PLANHANDLINGAR Planförslaget omfattar följande handlingar:
Plankarta med bestämmelser, 2005-10-20
Illustration, 2005-04-20
Planbeskrivning, 2005-10-20
Genomförandebeskrivning, 2005-10-20
Samrådsredogörelse, 2005-09-28
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Hökhuvuds hembygdsförening har tagit initiativ till planarbetet. Syftet är att skapa hyresbostäder och göra det möjligt för bl a de som tycker att den egna villan med tomt börjar bli för arbetskrävande att ändå bo kvar i trakten. Planområdet avses att bebyggas med parhus i ett plan och utan källare. Bebyggelsen omfattar totalt 8 lägenheter, samtliga om 2 rum och kök, samt komplementbyggnader såsom värmecentral, carportar och förråd.

PLANDATA Lägesbestämning

Planområdet är beläget 300 meter väster om Hökhuvuds kyrka och i omedelbar anslutning till befintligt villaområde.



Planområdet är utmärkt med skraffering

Areal Planområdet omfattar cirka 12000 kvm mark

Markägoförhållanden Planen innefattar delar av Roddarne 6:4, som är privatägd, och Roddarne 6:43, som ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner För det befintliga villaområdet gäller detaljplaner, som fastställts av länsstyrelsen 1960-07-15 resp 1979-05-22.

Strandskydd Strandskydd kring Olandsån omfattar mark intill 100 meter från strandlinjen. Bestämmelserna i 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken gäller således inom del av planområdet. Ansökan om förordnande om undantag från strandskyddet i den del som omfattas av planförslaget, jämte karta utvisande det område som undantaget skall avse, inges av kommunen till länsstyrelsen.

Byggnadsförbud Planområdet ingår i det område vid kyrkan inom vilket länsstyrelsen 1967-12-01 och med stöd av 19 § NVL förordnat om förbud mot nybyggnad utan tillstånd av länsstyrelsen. Ansökan om upphävande av förordnandet i den del som omfattas av planförslaget inges av kommunen till länsstyrelsen.

Planprogram Ett planprogram för området har varit på samråd. Programmet syftade till att efter samråd utgöra underlag för denna detaljplan. Programmets förslag var detsamma som den här planen, med 8 lägenheter i parhus. Resultatet från programskedet framgår av samrådsredogörelsen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § PBL, plan- och bygglagen, skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medger användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan ellerushållning med mark, vatten och andra resurser. Den här planen bedöms inte innebära påverkan av sådan art som avses i miljöbalken och fordrar därför inte en miljökonsekvensbeskrivning

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgöres huvudsakligen av gammal åkermark, förutom del av en trädbevuxen moränkulle i områdets östra del.

Fornlämningar


Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden	Idag finns inga byggnader inom planområdet. Blivande byggnader uppföres med radonsäker grundkonstruktion
Skyddsrum	Planområdet ingår inte i skyddsrumsort.
Gator och trafik	Planändringen innebär att det befintliga villaområdets nuvarande in- och utfart stänges och att en ny lokalgata, som ansluter till väg 288 cirka 100 meter öster om nuvarande anslutning, bygges. Nuvarande anslutning är olämplig på grund av lutningsförhållandena på platsen. Boende inom området har också krävt en ny in- och utfart.
Kollektiv trafik	Väg 288 trafikeras av en busslinje, som går till Uppsala. Hembygdsföreningen har aktualiserat ändring av hållplatslägena i Hökhuvud, innebärande att befintliga två hållplatser ersättes med en hållplats norr om planområdet. Samråd i ärendet har skett med kommunen och vägverket.
Teknisk försörjning <i>Vatten och avlopp</i>	Planområdet anslutes till det kommunala va-nätet. Dagvattnet avses avledas till kommunens dagvattenledning i planområdets norra del och/eller direkt till Olandsån via enskild ledning. Olandsån har sänkts under 1950-talet, vilket medfört att de höga vattenstånd som tidigare förekom i samband med vårfloed eller vid riklig nederbörd inte uppkommer numera.
<i>Värme</i>	Uppvärmning av bostäderna skall ske via vattenburet system och med gemensam värmecentral. Problemet med inversion skall beaktas vid planeringen av värmecentralen.
<i>El</i>	Planområdet anslutes till Vattenfalls elnät. Området beröres av två högspänningsledningar både i friledningsutförande och som markförlagd kabel. Detaljplanen förutsätter att friledningarna ersättes med markförlagd kabel.
Ledningsrätter	Inom planområdet har upplåtits ledningsrätt för högspännings- resp vatten- och avloppsledningar. Vid inmätning av markförlagda el-kablar samt va-ledningar har dessa befunnits avvika från grundkartans redovisning av ledningsrätterna. Hänsyn till ledningarnas verkliga lägen har tagits vid redovisningen av u-områden i detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Norrälje den 20 oktober 2005.


Sten Anöstam
Lantmätare

Antagen den 28 februari 2006

Laga kraft den 5 april 2006

ANTAGANDEHANDLING

**ÖSTHAMMARS
KOMMUN**

Ändring och utvidgning av
detaljplan för del av
HÖKHUVUDS KYRKTRAKT
i Östhammars kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR****Tidplan**

Samråd har genomförts under sommaren 2005. Utställning sker under innevarande höst, varefter planen kan antas under 1:a kvartalet 2006. Först därefter kan bygglov ges.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

**Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för va-ledningar fram till anslutningspunkt.

I orers Kooperativa Hyresrättsförening har bildats och skall ansvara för genomförandet av detaljplanen.

Byggandet av den nya lokalgatan avses utföras av föreningen men bekostas av föreningen och kommunen gemensamt.

**FASTIGHETSÄTT-
LIGA FRÅGOR****Fastighetsbildning**

Bostadsområdet skall avstyckas och bilda en fastighet. Den allmänna platsmarken överföres till kommunens fastighet, Roddarne 6:43.

TEKNISKA FRÅGOR**Vatten och avlopp**

Bostadsområdet anslutes till det kommunala va-nätet. Eftersom självfallsledning inte är möjlig avses spillvattnet pumpas till anslutningspunkten.

Dagvattnet avledes till en kommunens dagvattenledning i områdets norra del och/eller direkt till Olandsån via enskild ledning.

Värme

Uppvärmning av bostäderna skall ske via vattenburet system och med gemensam värmecentral. Anläggningen avses eldas med lokalt producerad spannmål samt kompletteras med solfångare. Problemet med inversion skall beaktas vid planeringen av värmecentralen.

EI

Bostadsområdet ansluts till Vattenfalls elnät. Området berörs av två högspänningsledningar både i friledning utförande och som markförlagd kabel. Vattenfall har meddelat, att under förutsättning att det till samtliga fyra huskroppar beställes anslutning till elnätet vid ett och samma tillfälle och till sedvanlig anslutningsavgift enligt gällande prislister, kommer inga ytterliga kostnader att uttagas för nedkablning av friledningarna. Dock förutsättes blivande byggherre svara för allt schaktnings- och återfyllnadsarbete och eventuella kringkostnader i samband härmed. Detaljplanen förutsätter att friledningarna ersättes med markförlagd kabel.

Normfälje, den 20 oktober 2005.



Sten Anöstam
Lantmätare

Tillägg till ovanstående GENOMFÖRANDEBESKRIVNING:

EI

Om exploatering inte kommer till stånd förutsätter Vattenfall Eldistribution AB att befintliga luftledningar som berörs av planen kan stå kvar. Vidare gäller att om endast tre eller färre huskroppar ansluts, vid ett och samma tillfälle, är det en förutsättning att exploitören svarar för samtliga kostnader som åsamkas Vattenfall. Innan exploatering påbörjas behöver Vattenfall en beställning minst fyra månader i förväg för att kunna samordna arbetena med exploitören och beställa material m m.

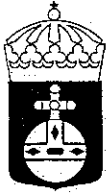
Normfälje, den 11 januari 2006



Sten Anöstam

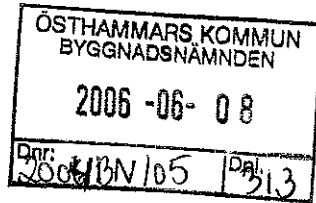
Antagen den 28 februari 2006

Laga kraft den 5 april 2006



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Bitr. länsarkitekt
Mats Hellberg
018-195381
e-mail:mats.hellbergpp



BESLUT

1(2)

2006-05-22

Dnr: 521-1617-2006

Östhammars kommun
Byggnadsnämnden
Box 66
742 21 ÖSTHAMMAR

Upphävande av strandskydd för delar av fastigheterna Roddarne 6:4 och Roddarne 6:43, Hökhuvud, Östhammars kommun.

Beslut

Länsstyrelsen upphäver med stöd av 7 kap. 15 § miljöbalken (MB) gällande strandskyddsbestämmelser i 7 kap. 16 § miljöbalken för ett område B1 som i en antagen detaljplan är byggrätt för bostadsbebyggelse, beträffande undantaget se karta enligt bilaga 1.

Redogörelse för ärendet

Området omfattas till följd av Länsstyrelsens beslut 1994-09-30 av strandskydd enligt 7 kap. 13 och 14 § § miljöbalken intill ett avstånd av 100 meter från strandlinjen vid Olandsån.

För området har kommunfullmäktige 2006-02-28 antagit en detaljplan för uppförande av hyreshusbebyggelse i högst en våning.

Området ingår i ett förordnandeområde enligt §19 NVL(gamla lydelsen). Dispens från förordnandet meddelades av Länsstyrelsen 2006-05-11.

Länsstyrelsen i Uppsala län har 2006-03-29 beslutat att inte pröva detaljplanen. Kommunen har i egenskap av ägare av mark inom planområdet ansökt om upphävande av strandskyddet.

Motiv för beslutet

Enligt reglerna i 7 kap 18 § MB kan upphävande från strandskydd ske om det finns särskilda skäl. Särskilda skäl uppfattas vara att bebyggelsen lokaliseras till en befintlig bebyggelsegrupp och är avskild från strandmiljön genom en kulle som är beväxt med buskar och träd. Marken som ska tas i anspråk för den nya bebyggelsen bedöms sakna betydelse för det strandanknutna friluftslivet. Ett ianspråktagande av marken för bebyggelse innebär inte heller att mark kommer att tas i anspråk som innehåller goda livsbetingelser för det strandanknutna växt- och djurlivet.

Länsstyrelsen bifaller ansökan om upphävande av strandskydd.

Upphör området att ingå i en detaljplan eller att omfattas av områdesbestämmelser inträder åter strandskydd. Lag (2002:175).



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

BESLUT

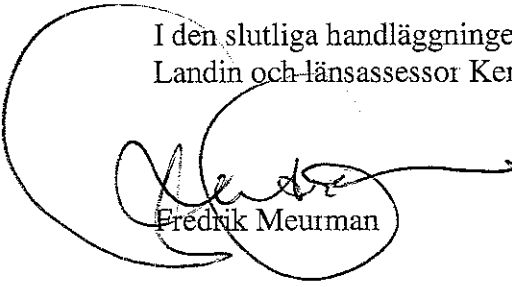
2 (2)

2006-05-22

Dnr: 521-1617-2006

Detta beslut kan överklagas hos Miljödomstolen, se bilaga 4.

I den slutliga handläggningen av ärendet har även deltagit miljöhandläggare Roine Landin och länsassessor Kerstin Lagerlöf.



Fredrik Meurman



Mats Hellberg

Bilaga

1. Område som undantas från strandskydd
- ~~2. Kopier av ekonomiska karta~~
3. Hur man överklagar

SÄNDLISTA

Naturvårdsverket +dk

Östhammars kommun, byggnadsnämnden

Inom länsstyrelsen:

Akten

Me, Pe, Ræ

KARTA

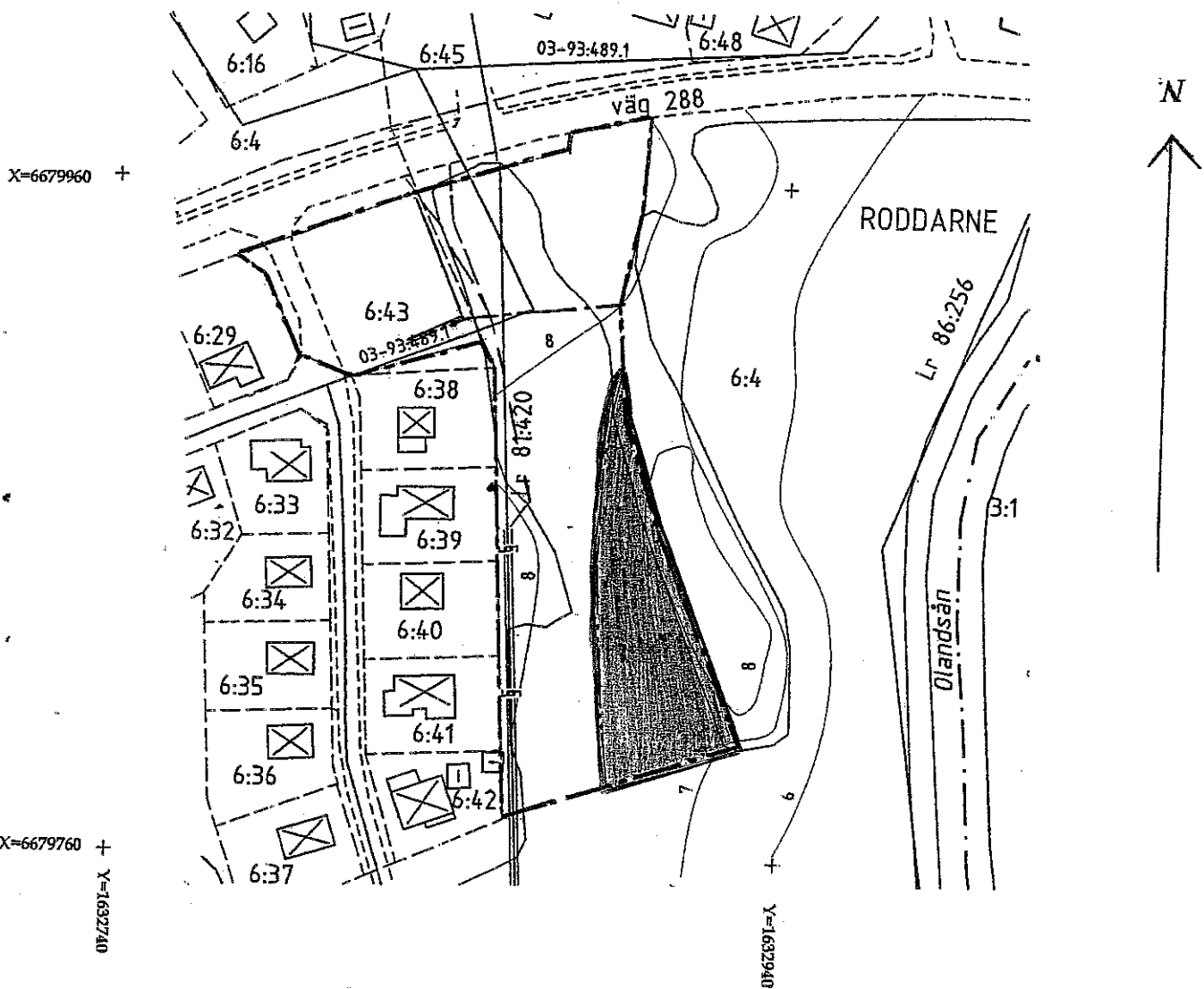
tillhörande ansökan om upphävande av strandskydd
för område av Roddarne 6:4 i Östhammars kommun

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA
Ink 2006-02-06
521-1617-06
Dnr

Skala 1:2000

Teckenförklaring:

- Planområdesgräns
- Område som avses med ansökan



Grundkarta upprättad 2004 av Lantmäteriet i Östhammar
genom sammanställning av äldre kartor och komplettering
Koordinatsystem: plan RT 90 2,5 gon V, höjd RH 00

HUR MAN ÖVERKLAGAR HOS STOCKHOLMS TINGSRÄTT, MILJÖDOMSTOLEN

Om Ni är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan Ni överklaga detta hos Stockholms tingsrätt, Miljödomstolen.

Det gör Ni genom att i ett brev till Stockholms tingsrätt, Miljödomstolen

- tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer (diarienummer)

och

- redogöra för dels varför Ni menar att Länsstyrelsens beslut är felaktigt, dels hur ni anser att beslutet skall ändras

Ni undertecknar brevet, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer.

Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.

Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

**Brevet skall lämnas/skickas till Länsstyrelsen och inte till
Stockholms tingsrätt, Miljödomstolen.**

Länsstyrelsens adress: Länsstyrelsen Uppsala Län
751 86 UPPSALA
Telefon: 018-19 50 00

Länsstyrelsen måste ha fått Ert brev inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan Ert överklagande inte tas upp.

Om något är oklart, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.