

Byggnadsnämndskontoret
Maria Lundholm

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder, Rösseläng

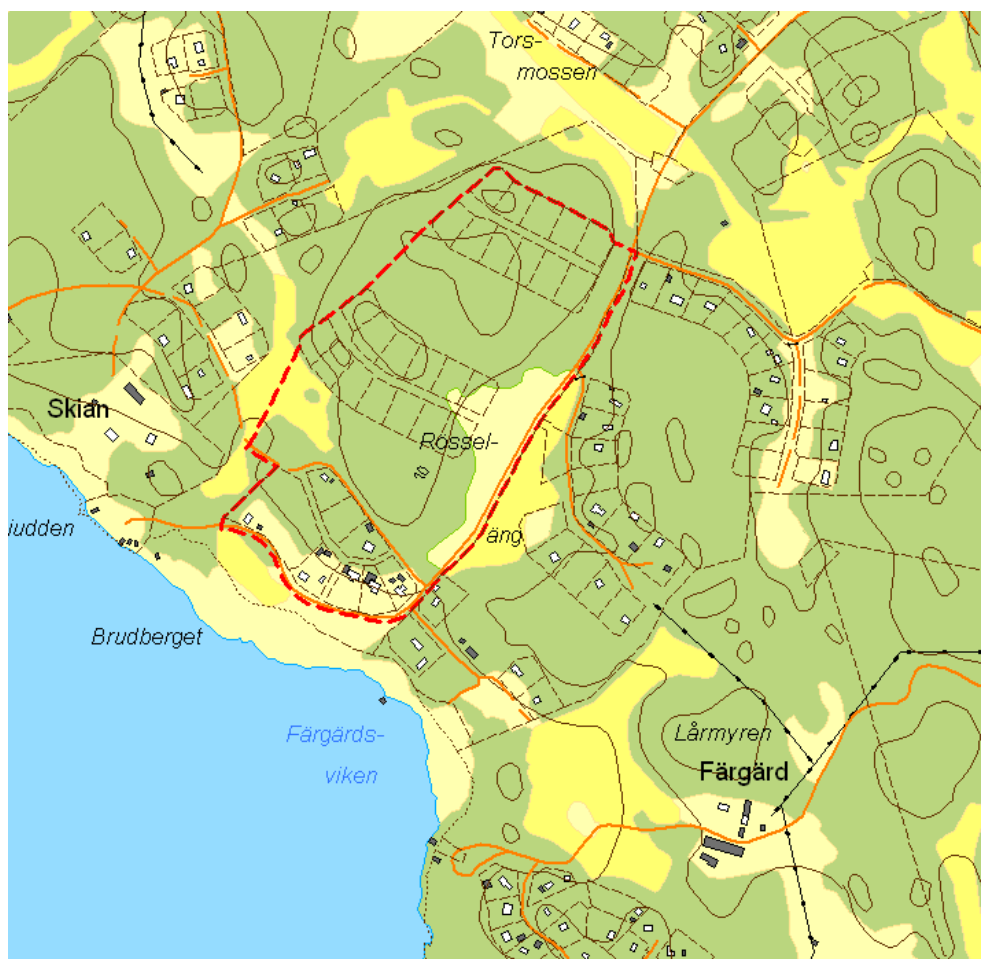
Björnäs 12:38, Söderön

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2009-06-23, reviderad 2010-09-03, reviderad 2010-10-04

Antagen 9 nov 2010

Laga kraft 18 feb 2011



Planhandlingar

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Utlåtande

Fastighetsförteckning

D73

Bakgrund

I området finns sedan länge fastigheter för fritidshus och nyligen har dessa börjat bebyggas. Exploatören är intresserad av att utveckla området med ytterligare några tomter. Det finns även önskemål om att reglera befintlig bebyggelse så att planlagd vägmark kan styckas om till tomtmark samt att höja byggrätten i området.

Planens syfte och huvuddrag

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

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 är beläget på Söderön vid Skiudden väster om Björnäs by. Planen omfattar planlagd befintlig bebyggelse och tidigare avstyckade tomter samt ett mindre markområde för nya tomter mellan befintliga tomter. Arealen är ca 18 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Björnäs 12:38, 12:12-22, 12:25-28 samt 12:32-35 ägs av Björnäs Förvaltnings AB. Fastigheterna Björnäs 5:7, 12:2, 12:4-9, 12:23-24, 12:29-31 samt 5:12 är i privat ägo. Området omfattar även en samfälld fastighet för väg, S:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan, ÖP2003, ger vägledning för strandnära bebyggelse och för kustområdet. Strandnära bebyggelse bör i allmänhet vara max en våning och volymen begränsas. Bryggor bör samordnas. I kustområdet gäller särskilda hushållningsbestämmelser och fritidshus får endast komma till stånd som mindre kompletteringar. Inom bebyggelseområden utpekade i översiktsplanen kan kompletteringar godkännas om vatten och avlopp går att ordna. Björnäsområdet pekas ut som jordbruksområde och rekommendationen är att ny bebyggelse lokaliseras i de områden där det redan finns bebyggelsegrupper.

Detaljplanen frångår översiktsplanen i den meningen att byggrätten tillåts vara större än rekommenderat. Detta är möjligt då området har förutsättningar för långsiktigt hållbar lösning för vatten och avlopp.

Förordnanden enligt miljöbalken

Strandskydd

Sedan augusti 2009 gäller en ny strandskyddslag. Enligt övergångsregler ska planer påbörjade före 1 juni 2009 hanteras enligt den gamla lagstiftningen.

Strandskyddsförordnande saknas eftersom befintlig byggnadsplan fastställdes innan 1975. Rent principiellt kan exploatering ske nära stranden eftersom det inte finns ett formellt skydd utöver planbestämmelserna. Områden som är planlagda som parkmark utgör dock i praktiken allmänt tillgängligt strandområde. Det är därför lämpligt att parkmarken utreds om de är viktiga för friluftslivet eller växt- och djurlivet och därmed bör strandskyddas.

Särskilt större sammanhängande områden mellan bebyggelsegrupper eller mindre luckor i bebyggelsegrupper som inte blockeras av vägar eller andra tomter inom 100 m från strandlinjen bör skyddas. För de områden som exploateras bör barriärer så som befintliga vägar eller höjdsträckningar utgöra en nedre gräns mot stranden. Luckor i bebyggelsen bör också sparas för att öka tillgängligheten till strandzonen.

En utredning i fråga om strandskyddets införande kommer inte att genomföras. Nya tomter ligger längre än 100 m från strandlinjen.

En fastighetsreglering föreslås för befintliga tomter så att vägmark får övergå till privat tomtmark. Det finns ingen anledning att införa strandskydd då särskilda skäl för dispens från strandskyddet finns.

Marken är avskild från stranden av befintliga byggnader och området är ianspråktaget sedan tidigare.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, fastighetsplaner

Området omfattas av detaljplan D49, Björnäs, fastställd av länsstyrelsen 1974-01-09. Området är planlagd som parkmark samt kvartersmark för bostäder.

Planprogram

En detaljplan ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen om det inte är onödigt. Kommunen har gjort bedömningen att ett planprogram inte är nödvändigt då området är planlagt sedan tidigare.

Under samråd framkom önskemål om utökning av planområdet varför ett extra samråd genomförts. Det första samrådet kan betraktas som ett programskede.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav enligt beslut 2009-02-18 § 22 i uppdrag till byggnadsnämndskontoret att upprätta detaljplan för bostäder inom Björnäs 12:38. Byggnadsnämnden gav enligt beslut 2009-08-19 § 32 byggnadsnämndskontoret i uppdrag att upprätta en planändring för

fritidsfastigheter avstyckade från fastigheten Björnäs 12:38 genom enkelt planförfarande.

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 gjorts i ett särskilt samråd med länsstyrelsen. Kommunen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Planens samlade påverkan på miljön beskrivs i ett särskilt kapitel i planhandlingarna (Miljöhänsyn). Utökad planområde berör inte ytterligare sakfrågor.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området utgörs till största delen av hållmarkstallskog som är gallrad. Jordarten i området utgörs i huvudsak av morän och berg i dagen. Avstyckade tomter lutar mer eller mindre kraftigt mot söder och havet. I västra delen av planområdet finns en åker som i befintlig plan ska utgöra bollplan. I den östligaste delen av åkern finns en mindre åkerholme som berörs av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Ingen bebyggelse föreslås på åkerholmen.

Geotekniska förhållanden

Detaljerade geotekniska undersökningar har inte skett inför planläggningen. En utförlig grundundersökning ska utföras av exploitören innan byggnation.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området har inga särskilt utpekade kulturmiljöer. 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 och detaljplan

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse från 50-talet och framåt som på senare år byggts om och byggts till. Tre av fastigheterna utnyttjas för åretruntboende. Sex nybyggda hus med modern utformning finns inom den mittersta bebyggelsegruppen. Dessa utnyttjas i dagsläget som fritidshus men har en standard som motsvarar åretruntboende.

Bebyggelsen regleras i gällande plan som bostäder i fristående byggnadsätt på max en våning och med en tomtplats på minst 1500 kvm. Tomterna får bebyggas med en byggnadsyta på totalt 140 kvadratmeter där huvudbyggnaden ska utgöra max 100 kvm och två uthus får utgöra sammanlagt 40 kvm. Byggnadshöjden begränsas till 4 m för huvudbyggnad och 2,5 m för uthus. Antalet hushåll begränsas till max en lägenhet per tomt.

Kvartersmark - bostad

Planen föreslår 11 nya fastigheter för bostadsbebyggelse med en tomtyta på minst 1500 kvadratmeter och max en lägenhet per tomt. Tomterna får bebyggas med enbostadshus på en våning med en byggnadsarea på max 200 kvadratmeter. Nockhöjden begränsas till 5 m och byggnaderna ska vara fristående. Bebyggelsen ska placeras minst 6 m från gata och 4 m från tomtgräns.

Nio tomter får begränsning av nockhöjden relaterat till ett nollplan. Nollplanet definieras av uppmätt höjd i gata som anges i plankartan. Detta innebär att några av tomterna kräver sprängning och schakt för att kunna rymmas inom planbestämmelser om höjd. Anledningen till detta är att minimera påverkan på utsikt över vattnet för den bakomliggande bebyggelsen.

Befintliga fastigheter får höjd byggrätt i motsvarande storlek som de nya fastigheterna. Planen tillåter en nockhöjd på 7 meter för de övre tomterna. Detta görs för att möjliggöra ett åretruntboende i området.

Inom befintlig bebyggelse mot vattnet möjliggörs en fastighetsreglering av vägmarken i gällande plan och ytterligare avstyckning av 3 tomter om önskemål skulle uppstå.

För bebyggelsen gäller att bygglov inte får ges innan fastigheterna är anslutna till en godkänd gemensam lösning för vatten och avlopp.

Kvartersmark – teknisk anläggning

Planen föreslår en yta för tekniska anläggningar med vatten- och avloppsanläggning (E1) inom Björnäs 12:38.

Utsiktsförhållanden

De föreslagna nya fastigheterna påverkar utsikten för fastigheterna Björnäs 12:23-25 och 12:29-31. För att minimera påverkan på utsikten har en bestämmelse om höjd över nollplan lagts in för de nya tomterna.

Service

Planen ger inte upphov till ny offentlig eller kommersiell service i området. Närmaste skola, daghem, livsmedelshandel mm. finns i Östhammar ca 10 km från planområdet.

Tillgänglighet

Området för föreslagen tomtmark utgör idag en relativt oländig hållmarkstallskog. Tillgängligheten för rörelsehindrade kommer att förbättras inom tomtmark. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att tillgänglighetskraven uppfylls.

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.”

Friytor

Lek och rekreation

Särskilda ytor för lek och rekreation kommer inte att anordnas inom planområdet. Nordväst om planområdet finns en yta för bollplan. Övriga lekytor ska anordnas inom egen tomt.

Rekreation kan ske inom naturmark i närområdet. Ett par kilometer från planområdet finns en golfbana.

Naturmark

Området mellan föreslagna tomter föreslås fortsätta vara allmäntillgänglig mark och planläggs som natur. Området ska ha enskilt huvudmannaskap och förvaltas av markägaren.

Trafik

Gatunät

Kommunen ansvarar inte för vägar utanför tätorterna. Samtliga vägar ska utgöra lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Befintliga vägar ingår i gemensamhetsanläggning för väg som förvaltas av en vägförening. Samtliga vägar ska utgöra lokalgata med 8 m bredd.

Befintlig väg in i området föreslås som tillfartsväg till de nya tomterna. Den mittersta gruppen av fastigheter har en provisorisk bostadsgata som färdigställs efter det att samtliga tomter har bebyggts. Inom den övre gruppen av fastigheter är bostadsgatan ännu inte påbörjad.

Samtliga tomter i området bör ingå med andelstal i den befintliga vägföreningen. De nya bostadsgatorna ska förvaltas på liknande sätt som gemensamhetsanläggning med egen vägförening. Förändring av gemensamhetsanläggning sker genom förrättning hos Lantmäteriet.

Kollektivtrafik

Området försörjs i dagsläget med linje 852 som vissa tider på året är anropsstyrd via Öregrunds taxi. Närmaste busshållplats finns vid golfbanan ca 2 km från planområdet. Närmaste busstation finns i Östhammar med bussar mot Uppsala, Gävle och Hallstavik.

Parkering

Parkering ska ske inom egen tomt.

Teknisk infrastruktur

VA-utredning

En översiktlig utredning för kommunalt vatten och avlopp inom Björnäsområdet utfördes under 2009. Utredningen visar att det är möjligt att ansluta området via en överföringsledning till det kommunala reningsverket på Krutudden men att anläggningen har en hög startkostnad samt att det kräver kapacitetshöjande åtgärder i reningsverket. Hur en sådan överföring ska prioriteras i förhållande till andra utvecklingsområden är inte fastställt.

Vatten och avlopp

För området föreslås en gemensam lösning för vatten och avlopp. Detta regleras genom en planbestämmelse att bygglov inom området inte får ges innan fastigheterna är anslutna till ett godkänt gemensamt vatten och avlopp.

Den befintliga bebyggelsen närmast vattnet har BDT-avlopp yngre än 10 år. En fastighet har slutna tank. Samtliga fastigheter saknar tillstånd att ansluta WC. För att få nyttja byggrätten krävs anslutning till gemensamt vatten och avlopp.

De två övre bebyggelsegrupperna om 24 fastigheter har tillstånd att ansluta till ett lokalt minireningsverk för vatten och avlopp. Ett miljötillstånd för anslutning av ytterligare 12 fastigheter finns. I dagsläget är sex fastigheter inkopplade.

De tolv nya fastigheterna ska kopplas in på den lokala VA-anläggningen. VA-anläggningen är placerad vid fastigheten Björnäs 12:28 och planläggs som teknisk anläggning. Anläggningen kan om behov uppstår byggas om till pumpstation och anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Vattenledningen från sjön går i dagsläget inom naturmarken längs tillfartsvägen. Denna måste flyttas närmare vägen för att ge plats åt ny bebyggelse.

En ledningsrätt med u-område för befintlig vatten- respektive avloppsledning läggs in på Björnäs 12:27 och 12:28 samt nya tomter mot tillfartsgatan. Övriga ledningar ska dras i vägkroppen eller över naturmark.

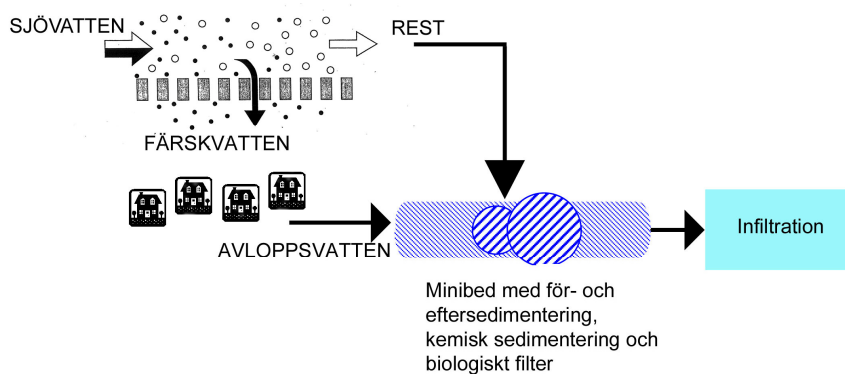
Så här funkar den lokala VA-anläggningen

Vattnet utvinns ur ytvatten från Östhammarsfjärden genom en vattenbehandlingsanläggning från HOH Vattenteknik. Vattnet pumpas upp till en anläggning som utnyttjar membranteknik för att avsalta och rena ytvattnet. Restprodukten (salt och näringsämnen) tas om hand i avloppsanläggningen.

Avloppet består av en sk Minibed med plats för upp till 40 hushåll. Minireningsverket utnyttjar mekanisk, biologisk och kemisk behandling av avloppsvattnet med 90 % reduktion av BOD7 och fosfor. Som en extra säkerhet finns också en efterpolering genom en infiltrationsbädd i fall att minireningsverket av någon anledning slutar fungera. Reningsverket uppnår hög skyddsnivå enligt Naturvårdsverkets föreskrifter om små avloppsreningsverk.

En **gemensamhetsanläggning** för vatten och avlopp bildas där de ingående fastigheterna har var sin andel. Ansvar för skötsel och underhåll sker genom en ekonomisk förening kopplad till gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen bildas av lantmäteriet i en förrättning.



Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och infiltreras på tomtmark eller ut mot naturmark. Dagvatten från tomtmark får inte ledas direkt till dike.

Värme

Enligt beslut i Byggnadsnämnden 2008-04-23 § 54 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).

Uppvärmning av bostadshusen planeras ske med luftvärmepump eller motsvarande enskild anläggning. Direktverkande el bör inte användas som huvudsaklig värmekälla.

El, tele, bredband

Eldistributör är Vattenfall Sveanät AB. Telia Sonera AB är ansvarig för telenätet. Innan schaktningsarbeten utförs ska kontakt tas med respektive ledningsinnehavare. Bredband finns att tillgå i form av ADSL genom Östhammars stadsnät eller Skanova.

Ledningsrätt fastställs över kvartersmark genom u-område.

Avfall

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

Miljöhänsyn

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

Riksintresse enligt 4 kap MB

Bebyggelsen kommer att planläggas som åretruntboende och ligger nära tätorten Östhammar inom ett område som kan utvecklas som tätortsnära landsbygd. Riksintresset påverkas inte negativt.

Naturmiljö, rekreation, friluftsliv

Planen innebär att ett skogsområde som är planlagt som parkmark tas i anspråk för bebyggelse. Skogsmarken utgör en grön zon mellan bebyggelseområden men är relativt oländig och annan rekreativ mark finns i närområdet.

En åkerholme som har generellt biotopskydd berörs av planläggningen och säkerställs genom planbestämmelse om Natur.

Kulturmiljö och landskapsbild

Ett område med gles tallskog tas i anspråk för ytterligare bebyggelse som ändrar landskapsbilden. Modern bebyggelse och högre byggrätt tillåts som innebär en förändring av karaktären inom området.

Miljö och hälsa

Ny bebyggelse i ett område utan kommunalt vatten och avlopp kan innebära ökad belastning på mark och vatten. Den föreslagna VA-lösningen minimerar riskerna. Fjärden utnyttjas för dricksvattenförsörjningen med ett lokalt kretslopp. Reningsverket ska uppnå hög skyddsnivå enligt Naturvårdsverkets föreskrifter och påverkan på fjärden bedöms bli liten.

Trafik och transportarbete

Planen innebär ytterligare trafik i området och mer biltrafik eftersom det inte finns kollektivtrafik i dagsläget. Påverkan blir relativt sett liten.

Sociala konsekvenser

Barn

Området ligger utanför tätorten vilket innebär att barn inte kan ta sig till skolan utan skolskjuts. Möjligheten att röra sig trafiksäkert inom området är god.

Tillgänglighet

Området är relativt kuperat med mycket berg i dagen vilket innebär att det är mindre tillgängligt för personer med funktionsnedsättning. Möjligheten att skapa tillgänglighetsanpassade tillfarter är god.

Trygghet

Området har inte gatubelysning och ligger relativt långt från väg som försörjs med kollektivtrafik vilket kan skapa en otrygghetskänsla under årets mörka del.

Jämställdhet

Planen förändrar inte möjligheten för olika kön att vistas och leva i området.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under denna tid har markägaren en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Efter tidens utgång fortsätter planen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Revidering

Efter samråd 2009 har följande revideringar genomförts:

- Planområdet har utökats och ett extra samråd genomförs
- Byggrätten har minskats och krav på gemensamt avlopp har införts
- Område för teknisk anläggning och ledningar har lagts till
- Vatten och avloppsfrågan har belysts tydligare

Efter samråd 2010 har följande revideringar genomförts:

- Gemensamhetsanläggning för VA för samtliga fastigheter
- Krav på godkänd lösning för VA krävs för bygglov
- Ytterligare förtydligande angående VA-anläggning
- Tydligare utsiktsanalys genom foto och snitt
- Ledningsrätt läggs in i grundkartan
- Husens höjd fastställs genom nollplan
- Ytterligare u-område för ledning.
- Dagvattenhantering styrs tydligare
- E-område för transformator flyttas upp till E-området för VA-anläggning.
- Utrymme för vändplan läggs in i korsningen mellan 5:11 och 12:6.
- Fastigheter mot tillfartsväg revideras något för att skapa ett bredare grönt stråk mellan tomterna.

Efter utställning 2010 har följande revideringar genomförts:

- Höjd nockhöjd för fastigheterna Björnäs 12:26-28, Björnäs 12:33-35 samt Björnäs 12:12-22.
- Område för transformator flyttas utanför planområdet.

Inför antagande har följande revidering genomförts:

- En föreslagen tomt närmast Björnäs 5:8 tas bort för att minska utsiktspåverkan på Björnäs 12:29-31

Byggnadsnämnden i Östhammars kommun

.....
Ingmar Lönngren,
Stadsarkitekt

.....
Maria Lundholm
Planarkitekt