

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Blomberg
0173-86 246

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HUSBACKA SÖDRA – KVISTAGRAN del av fastigheten Ed 23:1 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad	2008-10-21
Reviderad	2010-12-10
Godkänd	2011-02-16
Antagen	2011-04-12
Lagakraft	2011-10-03

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:2000 (A2) med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

1.98

Bakgrund - befintliga förhållanden

Planens syfte och huvuddrag

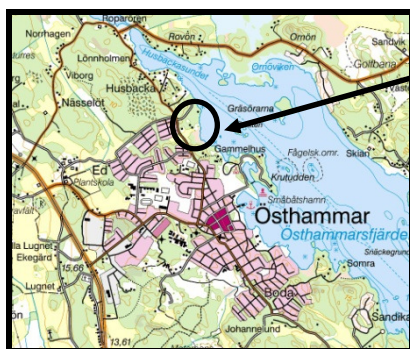
Planen syftar till att pröva förutsättningarna för uppförande av bebyggelse för helårsboende i ett attraktivt kust- och tätortsnära läge. Förslaget syftar till att stärka bostadsbebyggelsen mot Östhammars sjöfront och utgör en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse längs kusten. Planen skall även säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

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

Planområdet är beläget ca 1,5 km norr om centrala Östhammar och omfattas av del av den kommunägda fastigheten Ed 23:1. Området är ca 84 000 kvm stort och avgränsas av en större allmän väg i väster (befintliga detaljplanegränser), fastighetsgräns i söder, en privat väg och befintlig bebyggelse i norr samt Östhammarsfjärden i öster.



PLANOMRÅDE

Markägoförhållanden

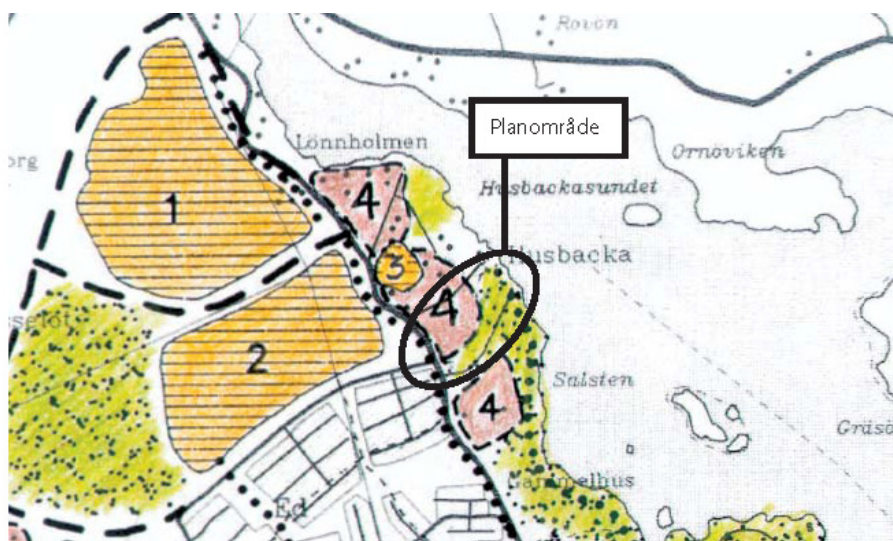
All mark inom planområdet ägs av kommunen.

Pågående markanvändning

Området består till största delen av ett skogsområde. Längs med det något igenväxta strandområdet finns viss närrekreation och enstaka upplagda småbåtar. Planområdet är helt obebyggt men gränsar till bostadsbebyggelse i norr. Denna bebyggelse består i huvudsak av boningshus och uthus från bedömd ålder sekelskifte 18-1900-tal med senare tillbyggnader samt fritidshusbebyggelse från senare delen av 1900-talet. Husens byggnadsarea är i storleksordningen 80-100 kvm och uppförda i 1-2 plan.

Tidigare ställningstaganden Översiktsplan

I översiktsplanen för Östhammars kommun (2003) under kapitel Bebyggelse - Framtida utredningsområden beskrivs för området (rosa, siffran 4) att de befintliga fritidshusen i närområdet på sikt kan tänkas omvandlas till helårsbostäder, vilket redan till stor del har blivit genomfört, och att viss utökning av bebyggelsen söder ut kan diskuteras om allmänhetens tillgång till strand- och rekreationsområdet beaktas. Strandzonen anges som viktigt grönområde. Överrensstämelsen med översiktsplanen anses vara god.



Utdrag ur Östhammars Översiktsplan. Aktuellt område anges som "utredningsområde 4".

Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan för området idag.

Planprogram

En detaljplan ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen om det inte är onödigt. Planprogram har upprättats och samråd har hållits med berörda sakägare.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 12 mars 2008 att planarbetet skulle påbörjas och att det skulle ske med normalt planförfarande med program. Beslut om utställning togs den 18 november 2009.

Förordnanden enligt miljöbalken

Enligt Miljöbalkens fjärde kapitel är det tillåtet med exploateringsföretag om de inte möter något hinder och att det ska ske på ett sätt som inte påtagligt skadar natur- och kulturvärden. Vidare sägs att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planområdet omfattas av följande riksintressen:

Riksintresse för Kust och Skärgård enligt Miljöbalkens 4 kap. 4 §. I lagtexten beskrivs att fritidsbebyggelse får komma till stand endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stand, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av tätortsregionerna.

Som ett led i att vidareutveckla Östhammars tätort vill man stärka bostadsbebyggelsen mot Östhammars sjöfront. Den aktuella planen syftar till att pröva förutsättningarna för uppförande av bebyggelse för helårsboende i ett attraktivt kust- och tätortsnära som redan idag anses utgöra en del av Östhammars tätort. Bestämmelserna om kust och skärgård anses inte motverkas.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt Miljöbalkens 4 kap. 2 §. I lagtexten beskrivs att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt skall beaktas vid bedömning av tillåtlighet för exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Med anledning av områdets nuvarande karaktär anser Östhammars kommun att planen bidrar till att det rörliga friluftslivet främjas och att fler människor lockas till området genom föreslagen utbyggnad av hus och bryggor. Det är viktigt att strandområdet ges en öppen karaktär där allmänheten ges möjlighet att fritt utöva friluftaktiviteter. Detta kommer bland annat att säkerställas genom införande av planbestämmelse Allmän plats - Natur längs med strandzonen. Området längre bort från stranden, där bebyggelse föreslås, är idag ett grönområde, men nyttjas inte i någon större utsträckning för friluftsliv. Bestämmelserna om det rörliga friluftslivet anses därför inte motverkas.

Naturmiljö

Området består mestadels av skogsmark, närmast vattnet i form av lövskog med ett rikt buskskikt och längre upp främst av tallskog med inslag av löv. Jordarten på det flacka partiet närmast vattnet består av lersediment och mull varefter terrängen reser sig några meter, där ett parti med berg i dagen återfinns. Ovanför detta hållparti är terrängen återigen flack till svagt lutande och jordarterna består av lersediment med inslag av morän. Berggrunden i området består av sura vulkaniska bergarter och urgraniter (källa: SGU:s interaktiva kartor, jordart respektive berggrund).

En översiktlig naturinventering av landområdet Södra Husbacka – Kvistagran utfördes i september 2008. I området har företrädevis fyra skogstyper identifierats: klubbaskog av strandtyp, lövskog av frisk ängstyp, tallskog av hällmarkstyp samt kalkbarrskog. Samtliga skogstyper och i synnerhet lövskogen av ängstyp är frodiga då det vattennära läget är gynnsamt. Skogsknipprot, Epipactis och Helleborine finns på några ställen i området, främst vid den närmaste strandzonen, som inte berörs av byggnationen. I övrigt har inga fridlysta eller rödlistade växtarter påträffats.

Under september månad 2009 inventerade Hydrophyta Ekologikonsult vattenområdet inom planområdet och gjorde en naturvärdesbedömning. Inventeringen utfördes längs fem transekter vinkelrätt mot strandlinjen från vasskanten och ut till områdets gräns. Bottenförhållandena undersöktes och vatten- och sedimentdjup kontrollerades var femte meter. Förutom bladvass påträffades endast tre makrofyter; borstnate, ålnate och havsnajs. Borstnate påträffades upp till 1,3 meters djup vid två transekter, medans de övriga växterna endast påträffades vid en av dessa transekter, den sydligaste, och på ett djup mellan 0,4 och 1,1 meter. I övrigt är hela botten utanför vasskanten fri från högre undervattensvegetation och består av djupa, mjuka sediment av en mäktighet på mer än 1,2 meter. Siktdjupet var mycket dåligt under undersökningen.

Östhammarsfjärden och den innanföriggande Granfjärden är de enda kustvattenförekomsterna i Uppsala län som bedömts ha dålig status enligt EUs vattendirektiv. Detta beroende på övergödningssituationen som är dokumenterat allvarlig i området. Det har påvisats att årsyngel av abborre och gädda påverkas negativt av de dåliga siktförhållandena medan t.ex. gös, gers och mört eventuellt gynnas. Det undersökta området kan visserligen utnyttjas av flera fiskarter som lekområde (omfattas av lekområdet för fisk Objekt 2068), men inget talar för att det skulle vara varken bättre eller sämre än övriga vassakanter som täcker de flesta stränder i fjärden. Sammanfattningsvis anges i naturvärdesbedömningen att vattenområdet bedöms ha jämförelsevis låga naturvärden.

Långsiktigt skapar en utbyggnad av aktuellt område ökade möjligheter för tomter med enskilda avlopp att kopplas på det kommunala vatten- och avloppsnätet, vilket skulle vara välgörande för övergödningssituationen i fjärden.

Strandskydd

Hela vattenområdet samt delar av landområdet som ingår i detaljplanen berörs av strandskydd. Strandskyddet gäller 100 meter på land och i vatten och regleras i Miljöbalkens 7 kap. 3 §. Dess syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat området får bl.a. byggnader ej uppföras. Vidare får exploateringsföretag som hindrar allmänheten från att vistas inom ett område där den annars

skulle ha fått färdas fritt ej genomföras. På samma sätt får exploateringsföretaget inte försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Strandskyddet och dess syften berörs ej av föreslagen bostadsbebyggelse.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna kommer att ges för bryggor. Detta med stöd av miljöbalkens 7 kap 18§ c 5.

Vattennivåer

Översvämningskarteringen för Östhammars kommun visar att den framtida högsta vattennivån i planområdet kan komma att variera mellan som minst 97 cm upp till 201 cm över nollplanet. Då den lägst liggande bebyggelsen enligt förslaget kommer att kunna placeras som lägst på en höjd av + 400- 600 cm bedöms översvämningsrisk inte vara något bekymmer.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Några hundra meter norr om området finns en fornlämning i form av ett äldre röjningsröse och några hundra meter söder om området finns lämningar efter en borg.

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 samband med planprogrammet. Kommunen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gjorde dock bedömningen, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om MKB, att rubricerad detaljplan kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Motivet anges vara att om planen ska innehålla en småbåtshamn är det troligt att den medför risk för betydande miljöpåverkan.

Illustrationsplanen visade i programskedet felaktigt en större anläggning av bryggor än vad som är aktuellt. Det rör sig i själva verket om bryggor med som mest en båt/hus, dvs högst ca 40 båtplatser om 2 m/plats. Planen har även ändrats och styr inte längre att området endast tillåter bryggor och badplats för intilliggande fastigheter. Kommunen som markägare har möjlighet att styra upplåtelseform. För att undersöka vilken trolig påverkan anläggandet av bryggor kan medföra har en naturinventering som beskriver naturvärdena i vattnet och hur det ser ut under ytan har låtits utförts. Den samlade bedömningen från naturinventeringen är att vattenområdet har jämförelsevis låga naturvärden.

Kommunen bedömer att aktuell detaljplan inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan varför en separat MKB inte avses upprättas. Planens samlade påverkan på miljön beskrivs i ett särskilt kapitel i planhandlingarna (Miljöhänsyn).

Ny detaljplan Bebyggelse

För att området ska fungera och bli bra såväl ur resurshänseende, ekonomiska premisser samt ur ett gestaltningsmässigt perspektiv har området utformats med dubbelsidiga gator, småhus i främst två våningar på relativt små tomter samt en varsam placering av husen efter naturliga terrängförhållanden.

Vid grundläggning av de föreslagna husen bör områdets vegetation och topografi samt markens egenskaper beaktas så att områdets karaktär bevaras så långt som möjligt. En av utgångspunkterna i områdets gestaltning är att husen får havsglimt och möjlighet till en båtplats. Havsglimten åstadkoms genom att husen förskjuts något mot varandra samt att husraderna trappas ner mot vattnet och byggs i olika våningar beroende på placering i terrängen. Husen avses utföras i varierat utförande, vara friliggande och byggnadsarean kommer att vara i storleksordningen 80-90 kvm för tvåplanshus. Tomtstorlekarna föreslås vara som minst omkring 600 kvm.

De träd, företrädesvis tall, som står gynnsamt till för att sparas runt tomterna, ska sparas. Där det är möjligt kan även fältskiktet behållas för att bevara arter och för att gestaltningen då uttrycker varsam husplacering i naturmark. För att skilja den nya bebyggelsen åt från den befintliga norr om området sparas längs befintlig vägs södra sida en ridå av skog/träd som planläggs som allmän plats – natur. Ett sådant område planläggs också längs med Husbackavägen för att minska inverkan från trafiken.

Friytor

Stranden görs mer tillgänglig för allmänhet genom iordningsställande av strandremsan samt upprustning av anslutande grusväg och bättre parkeringsmöjligheter. Strandzonen planläggs som Allmän plats – Natur för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet.

Natur- och rekreationsmöjligheterna för tillkommande bebyggelse kommer att bli mycket goda i och med områdets närhet till strand och vatten i öster samt stora skogs- och jordbruksmarksområden i väster. Det befintliga rekreationsstråket söder ut, ner mot tätorten, behålls och förstärks.

Vid stranden avses bryggor och badplats att anläggas. Den planerade utformningen och omfattningen som tillåts kräver ingen vattendom då ytan är mindre än 3000 kvm, däremot är bryggor anmälningspliktiga. Det kan som mest uppgå till 30-40 båtplatser och en maximal bryggyta på 500 kvm och där kommunen som markägare har möjlighet att styra upplåtelseform.

Trafik

Trafikmängden på huvudgata förbi området, Husbackavägen, var 2003 1360 fordon/dygn +/- 27 %. Området ligger en och en halv kilometer från Östhammars centrum varifrån allmänna kommunikationer utgår. Närmaste kollektivtrafikhållplats ligger 1 200 meter från området.

Norr om föreslaget bebyggelseområde finns en gammal vägsamfällighet som troligen härrör från Husbackavägens tidigare sträckning. Hur samfälligheten ska hanteras behöver utredas vidare i samråd med lantmäteriet.

Området avses trafikmatas från Husbackavägen genom befintlig T-korsning. Grusvägen som leder från denna korsning upprustas och siktröjs. En allmän parkeringsplats iordningsställs vid dess slut, knappt hundra meter från vattnet. Vägen avses ägas och förvaltas av kommunen. Övrigt gatunät i området utförs som enskilda gator och anordnas som gemensamhetsanläggning. En säker passage för gångtrafikanter över Husbackavägen bör också tillkomma i samband med byggnationen av området.

En gång- och cykelväg längs med Husbackavägens västra sida har illustrerats in i plankartan. En fortsatt utbyggnad av en gång- och cykelväg mellan Östhammar och Öregrund finns omnämnd i kommunens översiktliga gång- och cykelvägsplanering.

Någon bullerutredning avseende Husbackavägens bullerpåverkan på området har inte utförts, men utifrån jämförelse med andra projekt med liknande förhållanden såsom hastighet och årsmedeldygnstrafik torde inte detta utgöra något problem. För att säkerställa en god ljudmiljö för den tillkommande bebyggelsen har bestämmelser om högsta tillåtna ljudnivå införts i planbestämmelserna.

Planområdet har utvidgats efter programskedet och kommer fortsättningsvis även att innefatta Husbackavägens vägområde ca 300 meter söderut från föreslaget bebyggelseområde. Anledningen är att vägområdet idag inte är planlagt.

Buller

Den nya bebyggelsen ska ej utsättas för högre bullernivåer än Boverket och Banverkets riktlinjer för trafikbuller, varför en planbestämmelse som reglerar detta har införts i plankartan.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i korsningen Vadbacksvägen – Husbackavägen. Planområdet kommer även att kopplas till befintligt ledningsnät för vatten och avlopp. En pumpstation kommer

att anläggas mellan strandkanten och bebyggelsen för att klara områdets avloppshantering.

En anläggning där dagvatten kan samlas upp och fördröjas, i syfte att uppnå den rening som krävs för att Östhammarsfjärdens vattenkvalité inte ska försämrats kommer att anordnas inom planområdet.

Värme

Miljömålen för Uppsala län anger att energianvändningen för uppvärmning ska baseras på metoder som hushåller med energin samt att användningen av fossila och ändliga energiformer ska minska till förmån för förnybara former.

I områdets nordvästra del ges möjlighet för utbyggnad av närvärmeproduktionsanläggning. I dagsläget bedöms en sådan anläggning inte vara tillräckligt ekonomiskt lönsam, men med framtida utbyggnadsplaner i åtanke kommer det att finnas ett större underlag.

Genom god isolering av husen och energieffektiv uppvärmningsform, företrädesvis bergvärme, uppnås Boverkets riktlinjer för god energianvändning i bostäder. Riktvärdet är 110 kwh per och år, men den faktiska energianvändningen för detta bostadsområde ligger runt hälften av detta. I framtiden när projektet kommer in i byggfas kan riktlinjerna för energianvändning ha skärpts och detta ska då beakta.

El, tele, bredband

Kommunala ledningar för el finns i korsningen Vadbacksvägen – Husbackavägen. I anslutning till elledningen som går längs med planområdets södra gräns anläggs en transformatorstation. Eldistributör inom området är Vattenfall.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”. Ett område för sophantering planeras att anläggas inom området på kvarteretsmark. Närmare placering och hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske fastställs i ett senare skede och redovisas vid bygglovansökan.

Miljöpåverkan

Planen kan inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap miljöbalken. En miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Nedan redovisas de miljöfrågor som kommit upp i behovsbedömningen.

Planområdet har goda fysiska förutsättningar för att skapa och utveckla Östhammar genom uppförande av bebyggelse för helårsboende i ett attraktivt kust- och tätortsnära läge. I och med exploatering i ett område som naturligt bygger på bebyggelsen inom Östhammars centralort kan

också den allmänna strandpromenaden få ett lyft inom budgeten för husprojektet. Boendet kommer att ha genomgående hög kvalitet i utförande, energitänk och placering samt ha närhet till strövområden och hav. En samlad bedömning i förhållande till Miljöbalkens hushållningsbestämmelser ger att planförslaget ur allmän synpunkt medför god hushållning med resurser.

Det föreliggande detaljplaneförslaget berör i viss mån riksintressen för kust och skärgård och det rörliga friluftslivet. Eftersom den planerade tillkommande bebyggelsen för helårsboende ligger inom Östhammars tätort och inte tar några betydelsefulla natur- och rekreationsområden i anspråk kan bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel 4 § om högexploaterad kust samt miljöbalkens 4 kapitel 2 § om det rörliga friluftslivet inte anses medföra någon egentlig påverkan på riksintressenas syften och intensjoner.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande

Konsult

Linda Sjögren, samhällsplanerare/planarkitekt Aros Arkitekter

Petra Halvarsson, landskapsarkitekt Aros Arkitekter

Göran Reierstam, arkitekt/stadsplanerare Aros arkitekter

Lennart Andréén, PEAB

Christian Blomberg
planchef