

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Andree Dage

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för område nordväst om Stenfjärden inom
fastigheten Snesslinge 12:225 m. fl.

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 2019-07-10



INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur den fysiska miljön är tänkt att förändras och bevaras. I detaljplanen ska allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa redovisas. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Den är juridiskt bindande och bestämmer bland annat vilken typ av bygglov som ges i olika områden eller vilken hänsyn som måste tas till strandskydd, riksintressen eller kulturhistoriska värden.

Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL.

Processen

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900. I planprocessen ingår flera skeden enligt schemat nedan.



Samrådsförslag

Detta innebär att ett första förslag till detaljplan upprättas och redovisas för att samla in information och synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, olika myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Det är i det skedet vi är just nu.

Efter samrådet ska planförslaget utgöra underlag för granskning innan det kan tas upp för beslut om antagande.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

*Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).*

UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering. Naturföretaget 2018-10-26

- PM. Förslag till naturhänsyn vid detaljplanläggning på del av fastigheten Snesslinge 12:225, Östhammars kommun. Naturföretaget 2018-09-19
- ”PM. Bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan för fridlysta arter i Snesslinge. Östhammars kommun”, 2019-05-23.
- Dag-/markvattenhantering – avloppssystem 2019-04-29. Stefan och Lennart Brolin
- PM. Snesslinge 12:225, påverkan av avlopp och dagvatten på miljökvalitetsnormer. WRS AB 2019-04-26
- Reningsnivån på ett antal IN-Drän markbäddar, NS. FANN VA-teknik AB 2019
- Förslag produktlösning för Snesslinge 12:225, Stenfjärden. Svensk Avloppsrening AB 2019.
- Provpumpning av dricksvatten. Brunnsprotokoll 2019-02-19

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att anvisa mark för ny bostadsbebyggelse inom ett område i nära anslutning till Stenskårsområdet, som sedan tidigare omfattas av detaljplan. Den nu upprättade planen möjliggör 10 nya fastigheter för småhus och området kommer att inrymma totalt 12 småhusfastigheter.

PLANDATA

Planområdets storlek och läge

Planområdet är beläget i kommunens kustområde, mellan Stenfjärden och Stenskärsviken/Kallrigafjärden, ca 3,5 km norr om allmänna vägen 1100 mellan riksväg 76 och Öregrund. Planen omfattar ca 7 ha mark.



Planområdets läge

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet omfattas av fastigheterna Snesslinge 12:225/2 och 12:225/14 som ägs av privatpersoner. Vidare inrymmer planområdet de likaså privatägda fastigheterna Snesslinge 12:255, 12:256 samt del av Stenskär 2:2. Slutligen ingår i planområdet även mark som är samfällad för Snesslinge skifteslag; det gäller dels ett dike i områdets nordöstra del och dels område i direkt anslutning till Stenfjärden (i planområdets sydöstra del).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Östhammars kommun, antagen 2016, innehåller bland annat en karta som visar framtida mark- och vattenanvändning. Där är Stenskärsområdet och närliggande bebyggelsegrupper betecknat som ett område med utveckling av blandad bebyggelse. Översiktsplanen anger också en målsättning att fler människor skall kunna bosätta sig permanent på landsbygden och i kustområdet. Det föreslagna planområdet berör dock i sin södra del även ett värdeområde för natur, fritid och kulturlandskap. Eftersom marken enligt detaljplanen till stor del skall utgöra naturmark och planen även i övrigt utformats med särskild hänsyn till naturvärden synes den nu planerade bebyggelsen vara delvis förenlig med översiktsplanen.

En annan sak som särskilt betonas i översiktsplanen är att det är viktigt att tillgången till vatten är tillräcklig i de områden som kompletteras, likaså att avloppsfrågan kan lösas tillfredsställande.

Detaljplaner

Det aktuella området har inte varit detaljplanerat tidigare.

Riksintressen

Planområdet ligger inom ett kustområde som är av riksintresse enligt 4 kap. 1 och 4 §§ miljöbalken (kustområdet från Arkösund till Forsmark). Riksintresseområdet är utpekad i sin helhet utifrån de samlade natur- och kulturvärdena. Enligt 4 kap. 1 § punkt 2 får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

4 kap. 4 § miljöbalken fokuserar på att reglera ny eller kompletterande fritidsbebyggelse. Inom de utpekade områdena får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna. Avsikten med bestämmelsen är, enligt förarbetena till miljöbalken, att det förhållandevis begränsade utrymme som återstår för ytterligare fritidsbebyggelse bör så långt möjligt nyttjas för andra former av fritidsbebyggelse än enskilt ägd bebyggelse. Med kompletteringar avses sådana tillskott till en befintlig bebyggelsegrupp, som innebär att det av fritidsbebyggelse ianspråktagna området inte ökar nämnvärt i omfattning, eller tillskott som innebär en naturlig avrundning av ett befintligt bebyggelseområde. Komplettering av fritidsbebyggelse torde normalt också kunna ske genom förtätning inom befintliga bebyggelseområden.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott har den 13 september 2017 (Dnr BMN 2017-1706, § 39) beslutat att bevilja en ansökan om planbesked. Planarbetet skall hanteras enligt standardförfarande utan planprogram.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER OCH MILJÖBEDÖMNING

Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

I 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) anges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Här finns bland annat bestämmelser om riksintressen. Riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken inom det aktuella planområdet har redovisats ovan. Föreslagna nya fastigheter är placerade i nära anslutning till befintliga bebyggelseområden och bör därför betraktas som sådan komplettering som medges enligt 4 kap 4 § miljöbalken. I sin helhet bedöms markanvändningen enligt förslaget vara förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap. Dessutom planeras området så att det kan användas för permanent boende.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen utformas så att dess genomförande inte leder till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Undersökning gällande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska en myndighet eller kommun som upprättar en detaljplan undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. När detta planarbete påbörjades (2017) gällde delvis andra regler (dagens regler trädde i kraft 1 januari 2018). Kommunen skulle då göra en så kallad behovsbedömning för att utröna om genomförandet av planen kunde medföra betydande miljöpåverkan. En sådan bedömning har gjorts 2 februari 2018 med hjälp av en standardiserad checklista. Vid detta tillfälle rådde viss oklarhet beträffande naturvärden, men efter att en naturvärdesinventering utförts har kommunen gjort bedömningen att ett genomförande av planförslaget, utifrån dess anpassning till naturvärden, inte medför betydande miljöpåverkan.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Allmän beskrivning

Planområdet ligger inom den naturgeografiska regionen Roslagens kust/skärgård. Det är präglat av landhöjningen och av historiskt brukande i form av bete och skogsbruk. Området är flackt till småkuperat och når som högst ca 5 meter över havet.

Området ligger mellan Kallrigafjärden i norr och sjön Stenfjärden i sydost. Det gränsar i norr och nordost mot en väg och bebyggda tomter medan den i syd och sydost gränsar mot våtmark (rikkärr) och i väst mot skog. Inom området är skogen till stor del avverkad. Ortofoto som tagits innan avverkningsen visar på en varierad krontäckning med förekomst av

öppnare partier framförallt i nordost. Markägarna anger att skogen söder om ett dike betades av såväl kor som hästar fram till 1960-talet och att man i samband med stormfällning utförde planteringar i slutet på 1960-talet. Gallringar har skett i omgångar i olika delområden under den senaste 15-årsperioden och senast upparbetades stormfällda träd våren 2017. Ytterligare stormfällning uppstod direkt efter nyår 2019. Historiken avspeglas tydligt i fältskiktet som har både arter som är knutna till skog och arter som är hävdgynnade. Förekomsten av kalk i marken bidrar även till den artrikedom som finns i området. Anläggande av två traktortvägar är påbörjade. Samråd med Skogsstyrelsen har skett angående detta och det finns ett tidsbegränsat bygglov för mellanlagring på plats av sprängsten till vägbygge.



Foto: Per Andersson

Naturvärden

Området berörs inte av några riksintressen för naturvård, områdesskydd eller av nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt. Det närmaste riksintresset för naturvård är Forsmark-Kallrigafjärden vars närmaste gräns ligger drygt en 1 km västerut. Naturreservatet och N2000-området Kallriga finns ca 1,5 km mot nordväst. Inom 1,5 km från Snesslinge 12:225 finns ett skogligt biotopskydd, sex nyckelbiotoper och tre skogliga naturvärdesobjekt. En nyligen inventerad (2018-09-04) nyckelbiotop gränsar mot fastigheten i väster.

Del av planområdet berörs av Naturvårdsprogram för Uppsala län, 1987, och den svenska våtmarksinventeringen VMI (uppgifter från kommunens översiktsplan).

Området har inventerats av Naturföretaget den 6–7 juni samt 5 juli 2018. Naturvärdesinventeringen utfördes enligt svensk standard för Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) (SS 199000:2014). Syftet med naturvärdesinventering är att identifiera områden som är av betydelse för biologisk mångfald. Det inventerade området delades upp i

delområden som beskrivs i text och vars naturvärdesklass bedöms. Naturvärdesklassen baseras på områdets biotopvärde och artvärde. Biotopvärdet bedöms utifrån områdets biotopkvaliteter och på biotopens sällsynthet eller hur hotad den är. Artvärdet bedöms utifrån förekomst av naturvårdsarter, rödlistade arter, hotade arter samt artrikedom. Naturvärdesbedömningen resulterar i antingen lågt naturvärde (områden av ingen eller ringa betydelse för biologisk mångfald) eller någon av fyra naturvärdesklasser.

Områdets historia av skogsbyte och kalkförekomsten i marken bidrar till en rik förekomst av naturvårdsarter knutna till såväl skog som öppnare hävdmarker. Därmed bedömdes stora delar av området ha högt naturvärde (klass 2) eller påtagligt naturvärde (klass 3).

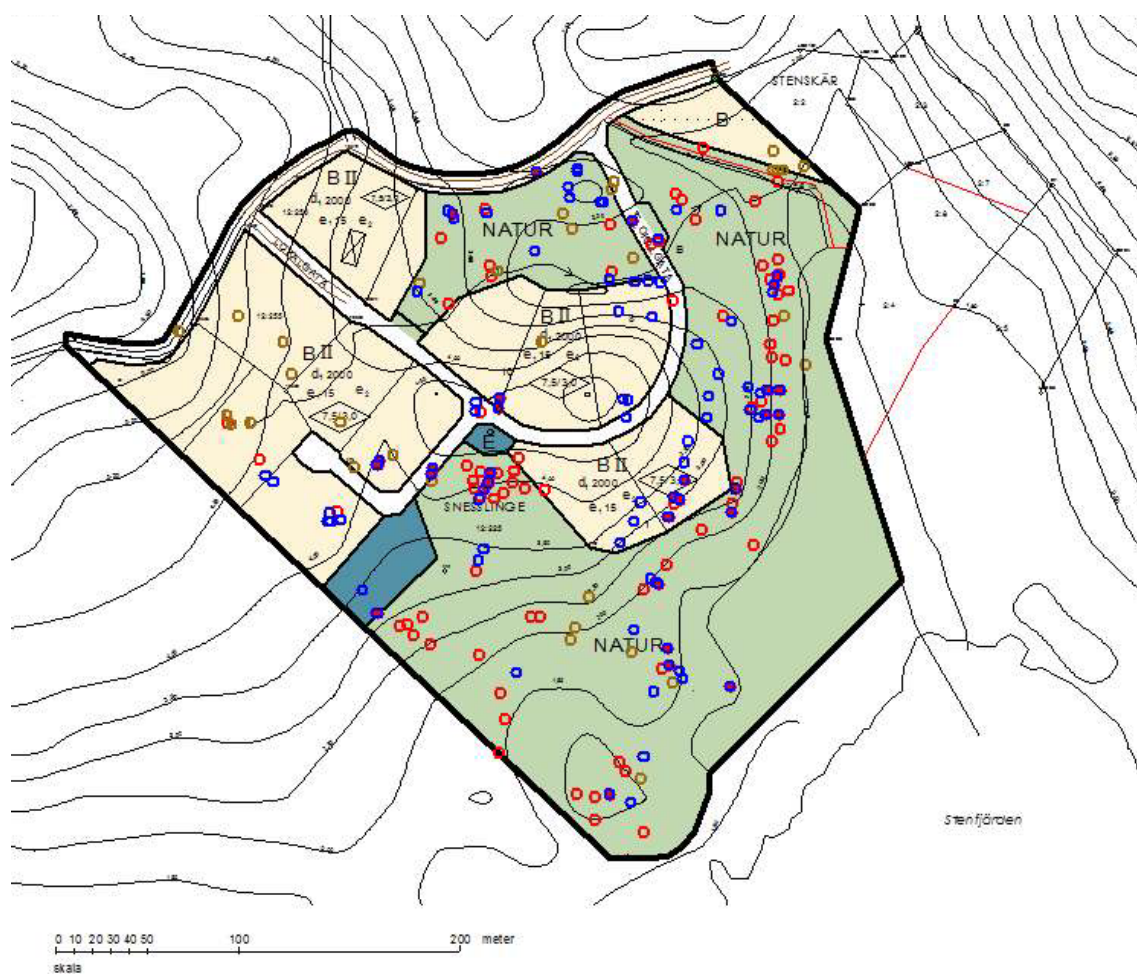


Karta hämtad från naturvärdesinventeringen. Redovisar i huvudsak områden med naturvärdesklass 2 och 3.

I Naturvärdesinventeringen redovisas ett antal delområden och naturvårdsarter som man funnit inom dessa. Naturvårdsarter är ett samlingsbegrepp för arter som behöver uppmärksammas inom naturvården; arter som är extra skyddsvärda, antingen genom att själva vara av särskild vikt eller genom att peka på att områden eller naturtyper är särskilt viktiga ur ett naturvårdsperspektiv. I begreppet ingår rödlistade arter, skyddade arter (fridlysta arter och sådana som är listade i EU:s art- och habitatdirektiv eller fågeldirektiv), signalarter (indikerar artrikedom), typiska arter (som är lämpliga indikatorer för en Natura 2000-naturtyps bevarandestatus), ansvarsarter (arter som har en betydande andel av sin population inom ett visst begränsat geografiskt område), samt nyckelarter (arter som bär upp artsamhällen).

Dokumenterad förekomst

Nedanstående karta redovisar en sammanfattande bild av arter som observerats och deras läge i förhållande till planförslaget.



Fördjupad artinventering

- Orkidéer
- Askar
- Aspar med bohål
- Övriga naturvärdesarter
- Rödlistade arter

Detta är en sammanfattande bild. Arterna anges mer detaljerat i "Naturvärdesinventering av Snesslinge 12:225, Östhammars kommun". Naturföretaget 2018

Alla orkidéer är fridlysta och guckusko och gulyxne är dessutom med i habitatdirektivet. Även blåsippa och gullviva är nationellt fridlysta men vanligt förekommande. De skyddade arterna fanns spridda över stora delar av området.

Trolig förekomst

Den stora örtrikedomen är viktig även för insekter, inte minst fjärilar och vildbin. Exempelvis är krissla, ängsskära och säfferot värdväxter för ett antal ovanliga insektsarter som omfattas av åtgärdsprogram. Örtrika och betade granskogar kan ofta hysa många ovanliga marksvampar. Det är dock få arter i dessa artgrupper som är skyddade enligt Artskyddsförordningen.

Fåglar

Vid besöken noterades alla sedda och hörda fåglar i inventeringsområdet. Inga höga värden observerades.

Trädet ask

Alla askar med brösthöjdsdiameter (bhd) mer än 10 cm mättes och koordinatsattes.

För en mer detaljerad redovisning hänvisas till naturvärdesinventeringen ("*Naturvärdesinventering av Snesslinge 12:225, Östhammars kommun*"). Naturföretaget 2018-10-26).

Dagvatten



Dike mellan Stenfjärden och Stenskärsviken.

Foto: Per Andersson

Stenfjärden har ett stort tillrinningsområde söder om Stenfjärden med flack skogbevuxen terräng blandat med kärrmark som via ett dike mynnar i Stenfjärdens södra strandzon. Den flacka skogbevuxna terrängen med kärrmarker ger en dämpning i inflöde till Stenfjärden vid extrem tillrinning/snösmältning. Stor del av Stenfjärdens yta är bevuxen med kärrtorv/vass

särskilt där tillrinnings- och utloppsdiken ansluter, vilket ger naturlig dämpning vid extrema förhållanden.

Stenfjärden har ett utloppsdike med två grenar som mynnar i Stenskärsviken/ Öregrundsgrepen. Den södra grenen av diket rinner genom planområdets norra del. Utloppsdiket är även attraktivt för lekfiskvandring upp till Stenfjärden. Samråd om fiskevårdande förhållanden har skett på plats med personal från Upplandsstiftelsen. Primärt är att bibehålla nivå/växtlighet/träd i och bredvid diket (skuggande zon) vilket beaktats i planläggningen. Det finns också ett mindre markavvattningsdike i väst-ostlig riktning genom planområdet fram till ovannämnda dike.

Bebyggelse

Fastigheten Snesslinge 12:256 är bebyggd med ett enbostadshus. Den har, tillsammans med den avstyckade men obebyggda fastigheten Snesslinge 12:255, tillstånd till en gemensam avloppsanläggning (BMN 2015-1207-10). I övrigt är området obebyggt idag. Norr och öster om planområdet finns i huvudsak fritidsbebyggelse. Nordväst om planområdet pågår ett detaljplaneprojekt för fastigheten Snesslinge 12:126.

Kulturmiljö och fornlämningar

Några fornlämningar är inte kända i området.

Miljöförhållanden

Vatten - Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna används för att reglera den kvalitet på miljön som ska uppnås till en viss tidpunkt, istället för att reglera utsläppsmängder från enskilda källor. Varje vattenförekomst får en miljökvalitetsnorm som anger vilken status den ska ha vid en viss tidpunkt. Havsvattnet som berörs av planförslaget tillhör Norra Östersjöns vattendistrikt.

Stenfjärden har varit en vik som för något mindre än 1000 år sedan avsnördes från Kallrigafjärden. Som många andra grunda kalkrika vatten vid Upplandskusten, hyser detta vattenområde och dess intilliggande kärrmarker en delvis relik och känslig fauna och flora. Stenskärsviken ligger i södra delen av Öregrundsgrepen, som är en vattenförekomst enligt vattenförvaltningen (EU:s vattendirektiv). Den ekologiska statusen i Öregrundsgrepen bedöms som måttlig med statusen för bottenfauna som utslagsgivande faktor och siktdjup som stödjande. Växtplankton och näringsämnen visar god status (dock måttlig status för totalmängd fosfor under sommartid). Miljökvalitetsnormerna är god ekologisk status till 2017. God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Åtgärderna för denna vattenförekomst behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

Radon

Det har tidigare gjorts en översiktlig kartläggning av radon inom kommunen. Den har dock visat sig vara opålitlig när det handlar om att ge indikation på radonhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt- och gränsvärden inte ska överskridas. Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske i bygglovsskedet.

Störningar



Stenskärs- och Skatuddenområdet får betraktas som en lugn och hälsosam miljö, utan problem med luftföroreningar eller bullerstörningar. Någon markförorening är inte heller känd.

NY DETALJPLAN

Som tidigare nämnts omfattar detaljplaneförslaget mark mellan Stenfjärden och Stenskärsviken. I området anges mark för bebyggelse och för natur. Planen sträcker sig fram till befintliga vägar mot bebyggelsen i Skatan (två grenar av Skatvägen). De föreslagna fastigheterna ligger minst 3 meter över nuvarande nollplan, så risken för översvämning synes vara obefintlig inom överskådlig tid.

Bebyggelseområden



 Föreslagna nya fastigheter - översikt
 Ny väg

Det planerade områdets form och läge i förhållande till omgivningen

*Bakgrundskarta: ©Lantmäteriet, Gävle 2018. Medgivande
 MEDGIV -2018-1-05615*

Detaljplanen redovisar två befintliga fastigheter och tio nya fastigheter för småhus. Fastigheten 12:256 är redan bebyggd. Området skall vara avsett för bostadsändamål, men en detaljplan styr inte hur området utnyttjas för boende, vilket betyder att fastigheterna kan användas för såväl fritids- som åretruntboende.

I planen anges också att två mindre områden kan regleras till de befintliga fastigheterna Snesslinge 12:256 och Stenskär 2:2. Härigenom kommer en befintlig infiltrationsanläggning som tillhör Snesslinge 12:256 att inrymmas inom fastigheten. På Stenskär 2:2 kommer förutsättningarna för bebyggelse att förbättras. En del av befintlig bebyggelse på denna fastighet ligger intill fastighetsgränsen, vilket bland annat beror på att en stor del av tomten upp-tas av dike och blöt kärrmark. Infarten till Stenskär 2:2 tar idag dessutom en del av mark ut-anför fastigheten i anspråk. Det är således angeläget att utöka tomtmarken för Stenskär 2:2 i sydvästlig riktning.

En gles bebyggelsekaraktär eftersträvas, därför anger planen att fastigheter skall vara minst 2 000 m² stora (d_1), att byggnadsarean får vara högst 15 % av fastighetsarean (e_2) och att huvudbyggnader skall placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata och minst 4,5 meter från annan fastighets-gräns. I större delen av området får byggnader ha två våningar. På två fastigheter i områdets sydöstra del får dock endast enplanshus uppföras för att husen inte skall störa utsikten från resten av området. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas.

Terrängen är något sluttande i vissa områden och där kan det vara lämpligt att den ena vå-ningen är en suterrängvåning. Byggnadshöjden får vara högst 7,5 meter för huvudbyggnad (4,5 meter inom de båda sydöstra fastigheterna) och högst 3,0 meter för komplementbygg-nad. Byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden och upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Förutom mark för bostäder anger planen ett par mindre områden för tekniska anläggningar (anläggningar för vatten och avloppshantering).

Hänsyn till naturvärden, friluftsliv och växt- och djurliv

Områdets utformning

Området har utformats så att mark som omfattas av naturvärdesklass 2 inte tas i anspråk som tomtmark, däremot mark med naturvärdesklass 3. Detta betyder att en relativt stor yta inom planområdet fortfarande kommer att vara naturmark, opåverkad av bebyggelse. Det kommer bland annat att finnas ett väl tilltaget stråk med naturmark mellan Stenfjärden och Stenskärsviken. Större delen av rödlistade och skyddade arter hamnar inom områden plan-lagda som Natur. Erfarenhetsmässigt bevaras betydande delar av naturvärdena även inom tomtmark, i de flesta fall. Strandområden påverkas inte av den aktuella planeringen, utan dessa är fortsatt tillgängliga för de boende och allmänheten.

För att understryka vikten av att naturkänslan skall behållas så långt möjligt anger planbe-stämmelserna ett förbud mot trädfällning. Detta gäller träd med en stamdiameter som är minst 15 cm en meter över marknivån. Vidare finns en bestämmelse som begränsar hur stor del av fastighetsarean som får hårdgöras med material som inte är vattengenomsläppliga (asfalt och liknande).

Bedömning av bevarandestatus och risker för påverkan för fridlysta arter

Vissa av de föreslagna nya fastigheterna kommer att ha inslag av orkidéer och andra natur-värdesarter. Nya fastigheter och nya byggnader kommer att påverka dessa värden, men ef-tersom fastigheterna blir så stora kan man anta att en betydande del av vegetationen bevaras även inom tomtmark.

Orkidéerna är skyddade enligt artskyddsförordningen § 8, det vill säga nationell fridlysning. De är också bedömda som livskraftiga enligt den svenska rödlistekategoriseringen.

Vid bedömning av hur livskraftiga olika arter och naturtyper är på lång sikt talar man om bevarandestatus. En naturtyps bevarandestatus anses gynnsam när det naturliga utbredningsområdet är stabilt eller ökar, strukturer och funktioner som krävs för att livsmiljön ska bibehållas finns under överskådlig framtid och bevarandestatusen hos dess typiska arter är gynnsam.

Naturföretaget har tagit fram ett dokument, ”PM Bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan för fridlysta arter i Snesslinge. Östhammars kommun”, 2019-05-23. Sammanfattningsvis bedömer man att ett genomförande av föreslagen detaljplan inte riskerar att påverka de förekommande arternas bevarandestatus. För gulyxne är det av vikt att rikkärrets (Stenfjärdens) vattennivå inte avsänks märkbart, vilket inte bedöms ske genom påverkan från denna detaljplan. Generellt är vattennivån naturligt stabil i Stenfjärden eftersom såväl tillopps- som utloppszoner passerar stora flödesdämpande vass- och kärrmarker. För guckuskoförekomsten pågår sedan ett år tillbaka en dialog med Skogsstyrelsen att skydda beståndet i form av biotopskydd, men där har handläggningen dragit ut på tiden. Det kan även vara bra att vidta åtgärder, som till exempel information till närboende, för att undvika slitage och risk för plockning trots eventuellt blivande biotopskydd.

Gator och trafik

En ny lokalgata planeras och denna ansluter till Skatvägen i två punkter så att den nya lokalgatan blir genomgående. Gatan avses ha en enkel standard med diken på ömse sidor. Två fastigheter får direkt anslutning mot Skatvägen, den ena via ett så kallat skaft. Skatvägen ansluter till Stenskärsvägen som utgör huvudstråket genom Stenskårsområdet. Dessa vägar ingår i vägsamfälligheten Stenskär ga:1. Avståndet till allmänna vägen 1100 är ca 3,5 km. Där finns också hållplats med bussförbindelser mot Öregrund och mot Östhammar – Uppsala.



Skatvägen delar sig i två grenar norr om planområdet.

Foto: Per Andersson

Parkering avses ske på tomtmark. Ett par ytor utmed den nya lokalgatan har dock reserverats så att besöksparkeringar kan anläggas om behovet uppstår.

Service

Närmaste serviceutbud i form av butiker, skola, apotek, vårdcentral m m finns i Öregrund, ca 10 km från Stenskär. Skolbarn måste erbjudas skolskjuts.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den föreslagna planen innebär att tio nya åretruntboende familjer kan bosätta sig i området. Gemensam vatten- och avloppsförsörjning planeras, men dagvatten skall tas om hand lokalt (infiltration i mark). I planen har mark avsatts för en spillvattenanläggning och infiltration/markbädd i områdets sydvästra del där avrinning sker mot Stenfjärden. Ledningar till reningsanläggningen kan dras i gatumark. Vissa fastigheter bedöms kunna anslutas med självfall, andra kan behöva pumpa spillvattnet till anläggningen. Fastigheterna Snesslinge 12:255 och 12:256 har redan tillstånd för en egen anläggning.

En dricksvattenbrunn som avses vara gemensam för de nya fastigheterna har borrats centralt i området. Brunnens djup är 70 meter och den har vid provpumpning levererat 1000 liter per timme. Enligt Svenskt vatten förbrukar vi i genomsnitt 140 liter vatten per person och dygn (Svenskt vatten 2018-04-16). Varje hushåll med brunn inom berört område har antagits ha 4 boende och därmed en dygnsförbrukning på 560 liter per hushåll.

Dagvatten

Genom att bebygga naturmark kan dagvattenflödet komma att öka något, särskilt för de tomter där befintligt ytjordlager är tunt med dålig genomsläpplighet/absorberande förmåga. Om hanteringen av dagvatten sker genom lokal infiltration i första hand bedöms dock denna ökning bli mycket liten. Det finns flera ytor som är särskilt lämpliga för infiltration. Det dagvatten som ändå rinner av från en fastighet kan ledas bort via öppna diken. Det ovan nämnda markavvattningsdiket kan dras om något så att det helt hamnar utanför, men nära, tomtgränser. I övrigt kommer diken att anläggas utmed vägar.

För bästa hantering av dagvatten rekommenderas följande:

- Uppfarter för bilar, trädgårdsgångar o.s.v. görs genomsläppliga, vanligen grusade. Det är viktigt att vatten från hårdgjorda ytor avleds till angränsande naturmark och inte direkt till vägdiken eller andra diken.
- Dagvatten från taken leds bort från huset via utkastare på gräsmattan. Det är viktigt att tomten anläggs så att den lutar bort från huset. Stenkista kan också användas för att leda ner vattnet i marken.
- För att minska på uttaget av grundvatten, särskilt sommartid, kan takvattnet med fördel samlas upp i regntunnor för bevattning av gräsmattor, planteringar och blommor.
- Vid behov, t ex då dagvatten riskerar att påverka grannliggande fastigheter, kan avskärande dränering anläggas. Detta bör beaktas i samband med avstyckning av nya fastigheter.

Eftersom det är viktigt att dagvatten så långt möjligt tas om hand lokalt, på den egna fastigheten, har en särskild bestämmelse lagts in i planen. Bestämmelsen säger att utöver den area som bebyggelsen upptar får högst 10 % av fastighetsarean hårdgöras med material som inte har god vattengenomsläpplighet, till exempel asfalt.

El, tele och bredband

Området ansluts till närliggande el- och telenät. Eventuellt kommer det att behövas en ny transformatorstation. Samråd kommer att ske med nätinnehavaren om detta. Utbyggnad av fiberkabel för bredbandsanslutning pågår i Stenskårsområdet.

Uppvärmning

Uppvärmning avses ske genom enskilda anläggningar.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt de föreskrifter om avfallshantering som finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”. Avstånd mellan hämtningsställe och avfallsutrymme ska vara högst 10 meter och renhållningsfordon ska kunna angöra från gatan utan backningsrörelser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom frågor uppstår och utredningar behöver göras.

Beviljat planbesked	september 2017
Beslut om samråd	juli 2019
Samråd	juli-augusti 2019
Beslut om granskning	december 2019
Granskning	januari 2020
Godkännande inför antagande	mars 2020
Beslut om antagande	maj 2020
Laga kraft	juni 2020

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmän plats – gator och mark betecknad natur – kommer att ha enskilt huvudmannaskap. Gator kan lämpligen ingå i befintlig vägförening.

Villkorat bygglov

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd. I denna detaljplan har införts en planbestämmelse som anger att bygglov inte får ges innan gemensam anläggning för vatten och avlopp utförts. Fastighetsägarna svarar därefter för anslutning av fastighetsspecifik VA-utrustning till det gemensamma VA-systemet. Samtliga fastigheter utom Snesslinge 12:255 och 12:256 skall vara anslutna till gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp.

Strandskydd

Områden kring Stenskärsviken och Stenfjärden berörs av strandskydd enligt bestämmelser i 7 kap. miljöbalken. Bestämmelserna gäller land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen. Ett litet område med kvartersmark (ca 1 200 kvadratmeter) kommer att ligga inom det generella strandskyddsområdet för Stenskärsviken. Det gäller en del av området som är avsett att tillhöra fastigheten Stenskar 2:2.

På plankartan anges att strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. Detta gäller närmare bestämt ovannämnda område. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en dispens enligt 7 kap. 18 c–d § miljöbalken. Ett av skälen är att platsen ligger väl avskild från stranden av till exempel en större väg eller järnväg.

Fastigheten Stenskar 2:2 och den tänkta utvidgningen ligger väl avskild från stranden av en väg och det strandområde som ligger bortom vägen är dessutom redan ianspråktaget som tomtmark. Ytan har heller inte något sådant särskilt värde för växt- och djurlivet som är knutet till strandområdet. Det bedöms därför föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom det område som anges på plankartan. Som anförts ovan finns det ett väsentligt intresse att utvidga tomtmarken. Strandskyddsintresset bedöms vara lågt.

Övrigt

Planen innehåller en administrativ bestämmelse om att planavgift inte skall tas ut vid bygglovsprövning, eftersom markägaren bekostar planarbetet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planarbetet är organiserat så att ägarna till fastigheten Snesslinge 12:225 (exploatören) svarar för upprättande av planhandlingar och bekostar dessa. Kommunen svarar för handläggningen av planärendet, det vill säga kommunen tillser att samråd och granskning sker enligt bestämmelser i plan- och bygglagen, att erforderliga beslut tas och att planens antagande prövas.

Beträffande genomförandet på marken är det först exploatören och sedan enskilda ägare till nya fastigheter respektive gemensamhetsanläggningar som tar alla initiativ och ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas.

Kommunen är inte huvudman för någon allmän plats i området och har ingen annan roll i genomförandet än som tillståndsmyndighet när det gäller avloppsanläggningar, bygglov m.m.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

När planen vunnit laga kraft kan exploatören ansöka om avstyckning av nya fastigheter hos Lantmäteriet. Dessa fastigheter kan sedan säljas och köparen övertar ansvaret för fastigheternas användning. Nya fastigheter ges i samband med lantmäteriförrättning andelstal i vägförening, vilket anger hur stor del av vägunderhållet som fastighetsägaren skall bekosta.

Planen ger också möjlighet att föra över mindre områden från Snesslinge 12:225 till fastigheterna Snesslinge 12:256 och Stenskar 2:2. Lantmäteriförrättning om detta är redan sökt.

När det gäller annan allmän plats, d v s naturmark, pågår det diskussioner om de skall förbli i privat ägo eller om det skall bildas en gemensamhetsanläggning, i vilken även gator kan ingå. Gemensamhetsanläggning bör också bildas för vattentäkt, avloppsanläggning och ledningsnätet.

Tekniska frågor och miljöfrågor

Exploatören har låtit utreda frågor om vattentillgång, avloppslösningar och dagvattenhantering i området och kommer att svara för att anläggningarna förverkligas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Naturmiljö - Friluftsliv och rekreation

Genomförandet av planen innebär att en del naturmark tas i anspråk som kvartersmark och blir bebyggd. Fastigheter kan inhägnas och bostäder har en hemfridszon, samtidigt är det så att tomtmarken i flertalet fall kan antas behålla en stor del av sin naturnära karaktär, även om den kommer att utgöra privat område. I planen har det beaktats att det skall vara möjligt för det rörliga friluftslivet att röra sig genom området, t ex mellan Stenfjärden och Stenskärsviken.

Påverkan på luft- och vattenmiljön

Planen kommer att medföra en liten ökning av transporter i området. Likaså kan vedeldning förekomma. Detta kan också bli konsekvensen om fler bosätter sig permanent i området. Förändringarna bedöms dock inte medföra någon märkbar eller hälsofarlig påverkan på luftmiljön.

Avloppshanteringen förutsätts motsvara hög skyddsnivå enligt Allmänna Råd. Vid full belastning blir utsläppet av fosfor från behandling cirka 1 kg per år och av kväve cirka 35 kg per år. Om det behandlade spillvattnet från anläggning bortleds, eventuellt via infiltrationsdike, för ytterligare själv rening i mark visar beräkningar att även vid maximal belastning (10 familjer året runt) kommer ingen fosfor alls att nå Stenfjärden under överskådlig tid (>50 år). Kväveutsläppen innebär en större potentiell risk för påverkan av Stenfjärden, men genom rening i behandlingsanläggning och självrening i mark bedöms halterna vid utströmningsområdet till Stenfjärden hamna under gräns för toxiska effekter på djur och växtliv. Risken för att den föreslagna bebyggelsen försämrar möjligheten att uppnå kvalitetsnormerna för Öregrundsgrepen bedöms vara obefintlig.

De planerade fastigheternas påverkan på dagvattnets kvalitet bedöms bli obetydlig. Belastningen av kväve, fosfor, oljeföroreningar och tungmetaller kommer att öka något i och med att fastigheterna bebyggs och bebos, men från mycket låga belastningar idag. Om dagvatten tillåts infiltrera på fastigheten, så sker en mycket bra rening i marken.

Ekonomiska konsekvenser

Två befintliga fastigheter, avstyckade för bebyggelse, ingår i planområdet. En planläggning bedöms inte påverka värdena på dessa märkbart och inte heller fastighetsvärdena i närområdet. En mindre ökning av antalet boende i området kan ha positiva konsekvenser med tanke

på bevakning av området, socialt liv m.m. Fler boende innebär också att fler delar på kostnader för bland underhåll av vägar och gemensamma platser.

MEDVERKANDE VID PLANENS UPPRÄTTANDE

Andree Dage, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Östhammars kommun

Per Andersson, Kreaplan arkitektkontor (konsultstöd)

Ulf Andersson
samhällsbyggnadschef

Andree Dage
planarkitekt