

D82

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Mårtensboda 1:1 (del av)
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2014-05-10
Reviderad 2016-05-20

Antagen 2016-09-27
Laga kraft 2016-10-26

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor samt behovsbedömning
- Plankarta

För planprocessen finns dessutom:

- Samrådsredogörelse (utarbetad efter samråd)
- Granskningsutlåtande (utarbetad efter granskning)

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

Bygg- och miljöförvaltningen



Planen upprättas enligt Plan- och bygglagen, ÄPBL, 1987:10, genom normalt förfarande utan programsamråd. Planen har genomgått samrådsskedet och ställs nu ut för granskning inför godkännande i bygg- och miljönämnden och antagande i kommunfullmäktige.

Bygg- och miljöförvaltningen

HANDLINGAR

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör plankarta, denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

Utredningar

- VA-utredning inför avstyckning och planering av 30 fastigheter inom Mårtensboda 1:1, Gräsö, Rapport nr 2012-0516, Ebba af Petersens och Sophie Owenius, 2012-11-13
- Checklista behovsbedömning, daterad 2012-06-20
- Påverkan på vattenkvaliteten av planerat avlopp från del av Mårtensboda 1:1, Gräsö, Östhammars kommun, Ramböll 2015-09-25

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att bereda möjlighet för handel och hantverk samt bostäder. Inom planområdet södra del avsätts plats för handelsverksamhet och icke störande industri/hantverk, samt en anläggning avsedd för förädling av havtornsprodukter med tillhörande butik och servering. Restande del av planområdet planläggs för cirka 20 tomter för enbostadshus.

PLANDATA

Läge, areal, markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar ett stort skogsområde beläget på Gräsös västra sida, cirka 10 kilometer från Öregrund. Området och dess omgivning utgörs av gles trädbevuxen skogsmark, som nyligen har avverkats. Omgivande bebyggelse består av fritidshus på förhållandevis stora tomter.

Planområdets areal är cirka 10 hektar. Marken inom planområdet ägs idag av till sin helhet av Tina och Samar Basu, Uppsala.



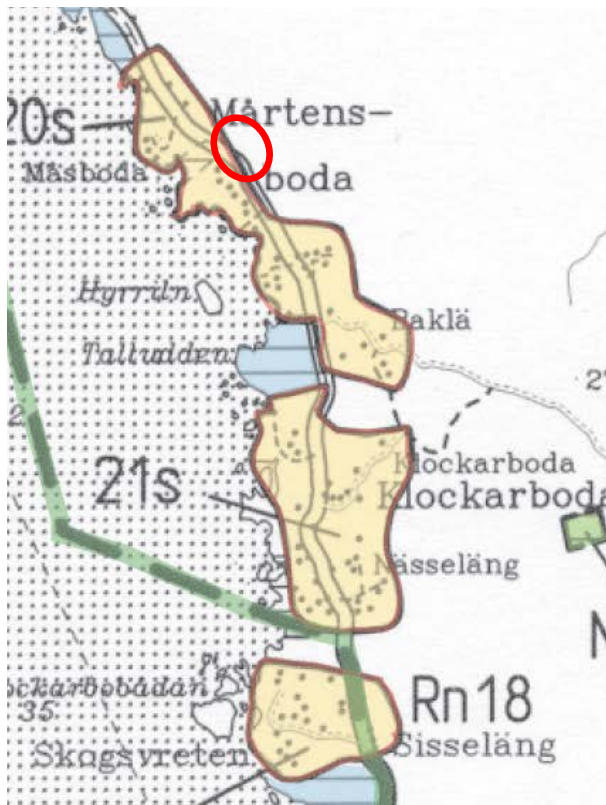
Planområdets ungefärliga läge och utsträckning

Bygg- och miljöförvaltningen

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN





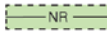

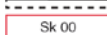
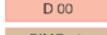

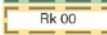
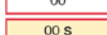






Översiktliga planer

Av gällande översiktsplan, antagen 2003, framgår att Gräsön ska värnas med avseende på det småbrutna jordbrukslandskapet, bybildningarna samt de skogsområden som innehåller en känslig flora och som inte är utdikade eller avverkade. Området kring planområdet är huvudsakligen bebyggt med fritidshus. Fastigheternas storlek och bebyggelsens täthet varierar, från en ganska kompakt bebyggelse i områdets centrala del till en mer spridd struktur i de norra och södra delarna. En viss komplettering av den befintliga bebyggelsen kan ske. Ett arbete med en ny översiktsplan pågår.



Utdrag ur ÖP 2003, planområdets ungefärliga läge är markerad med rött

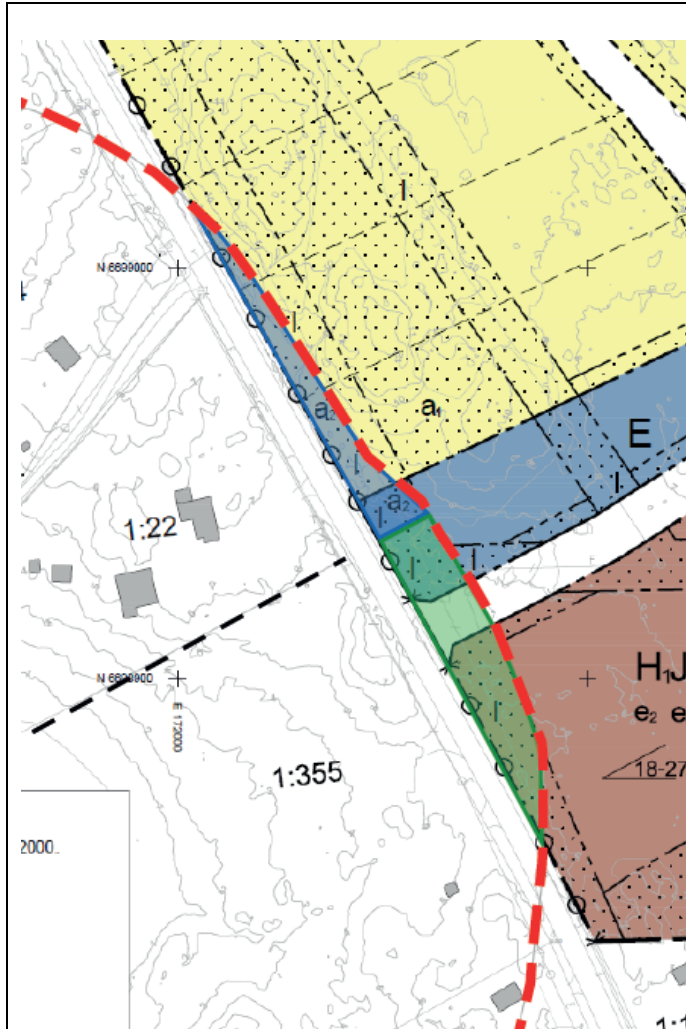
KARTBLAD 1- 31: TECKENFÖRKLARINGAR

	KOMMUNGRÄNS
	GRÄNS FÖR RIKSINTRESSEOMRÅDE
	GRÄNS FÖR ÖVRIGA OMRÅDEN
	OMRÅDE MED UTVIDGAT STRANDSKYDD (vid övriga strä gäller 100 meter strandskydd)
	NATURRESERVAT
	OMRÅDE MED ANNAT NATURVÅRDS-FÖRORDNANDE
	FÖRORDNANDE KRING KYRKOR
	DJURSKYDDSOMRÅDEN
	OMRÅDE MED DETALJPLAN
	TÅTORTSZONER (delar av områdena omfattas av detaljplan)
	RIKSINTRESSE FÖR NATURVÅRD
	RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD
	ÖVRIGA BESKRIVNA OMRÅDEN
	OMRÅDE MED SAMLAD BEBYGGELSE (ev. delar av området)
	MÖJLIGA BERGTÄKTER
FÖR HELA KOMMUNEN GÄLLER FÖLJANDE:	
	OMRÅDEN MED GENERELLA REGLER (SE SID 4 - 5.)
	SÄRSKILDA REGLER OCH VÄGLEDNING FÖR KUSTOMRÅDET (ÖSTER OM RIKSVÄG 76, SE SID 6 - 9)

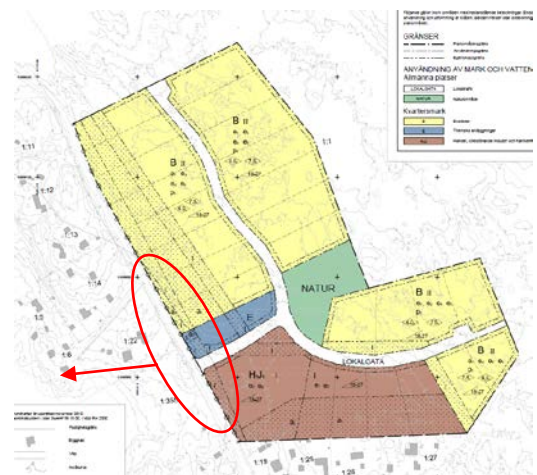
I översiktsplanen anges att kommunen vill verka för en levande landsbygd och skärgård. Kommunen har därför en positiv grundinställning till åretruntboende och verksamheter som är lämpligt lokaliserade. I sitt samrådsyttrande har Länsstyrelsen bedömt att markanvändningen är förenlig med översiktsplanen.

Bygg- och miljöförvaltningen

Strandskydd



Plankartan



Kartan till vänster visar, genom den röda streckade linjen, det strandskydd som gäller i den vänstra (västra) delen av området.

I den norra delen föreslås strandskyddet upphävas inom det med blå blå linje avgränsade området.

Inom den gröna linjen i söder behålls strandskyddet inom planområdet.

I den norra delen av området (ovanför den svarta streckade linjen enligt illustrationen ovan och avgränsat av blå linje) föreslås strandskyddet upphävas med hänvisning till det särskilda skälet i 7 kap. 18c §, punkt 2 MB, att området "genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen".

Mellan det område där strandskyddet föreslås upphävas och strandlinjen finns både Gräsövägen och bostadsbebyggelse. Vid platsbesök i området har bedömningen gjorts att allmänhetens tillgång till strandområdet eller bevarande av livsvillkor för djur- och växtlivet inte påverkas på ett negativt sätt. Ett upphävande av strandskyddet ses som förenligt med strandskyddets syften enligt Miljöbalken 7 kap. 13 §.

I den södra delen av området (omgivet av grön linje) upphävs strandskyddet inte. Det betyder att det kommer att råda strandskydd inom en mindre del av planområdet betecknat som E, HJ och LOKALGATA. För att göra planen enklare, att avläsa och efterfölja, sammanfaller gränsen för byggbar mark och prickmark med gränsen för gränsen strandskydd.

Bygg- och miljöförvaltningen

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt och berör inga gällande detaljplaner.

Program 2009-2015 för en livskraftig skärgård

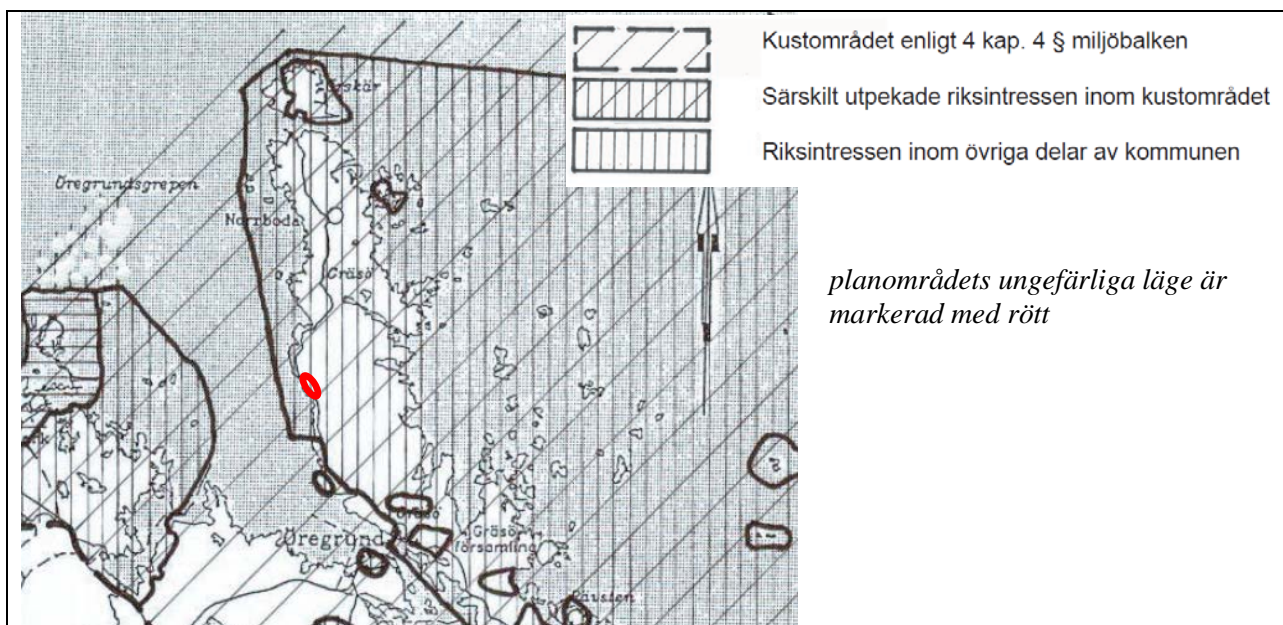
I Skärgårdsprogrammet för Östhammars kommun, 2009-2015, anges att hela kustområdet har betydelse för skärgårdens utveckling. Det finns goda förutsättningar för en långsiktig positiv utveckling och tillväxt. Inte minst genom ett nytänkande och modern teknik skapas nya möjligheter för boende och företagande.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2009-08-19 beslut (Dnr 2009 BN 453, § 37) om att påbörja planarbete för fastigheterna Mårtensboda 1:1 m.fl. Beslutet fattades utifrån gällande översiktsplan, antagen 2003, samt Program för en livskraftig skärgård, 2009-2015. Samtidigt fattades beslut om att planen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som föranleder upprättande av en MKB.

Riksintressen

Planområdet ligger inom två riksintressen, riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för naturvård (NRO 03 018, Gräsö-Singöområdet).



Exploateringen bedöms kunna ske på ett sådant sätt att natur- och kulturvärden kopplat till riksintresseområde för högexploaterad kust och riksintresse för naturvård inte påtagligt skadas. En skogsridå mot vägen och bostäderna söder om planområdet (n₁ i plankartan), samt ett område utpekade som NATUR i planområdet södra del, bestående av skog och äng, möjliggör att den planerade bebyggelsen smälter in i naturmiljön.

Bygg- och miljöförvaltningen

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den behovsbedömning som har gjorts pekar på att planen och dess genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Planen kommer att behandlas utan miljöbedömningsprocess. Länsstyrelsen har i sina yttranden inte heller bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

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 6 §. Planområdet berörs endast i mindre grad av strandskyddsbestämmelser. Strandskyddsbestämmelserna bedöms kunna upphävas genom detaljplanen inom en mindre del av området.

Planen medger ett tillskott av boende på Gräsön. Detta ligger i linje med den ambition, som kommunala myndigheter har, att hålla skärgården och dess landsbygd levande. Den havtornsodling som bedrivs strax norr om planområdet är ett gott exempel på hur en ”ny” gröda kan hålla odlingslandskapet öppet och skapa sysselsättning i skärgården. Den tänkta förädlingsanläggningen bidrar till att skapa arbetstillfällen.

För att inte menligt påverka Gräsöns känsliga miljö och bristande vattentillgång avses en avsaltningsanläggning försörja området med vatten. Reningsanläggningen för avloppen inom området ska motsvara högt ställda krav på utsläpp av föroreningar.

Planområdet utgör i sig inget primärt strövområde. Dessa finns främst öster och väster om planområdet, i det sammanhängande skogsområdet respektive strandområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskap och natur

Hela planområdet innefattas av området Gräsö, beskrivet i Odlingslandskapet i Uppsala län (Länsstyrelsens meddelandeserie 1993:4). Där beskrivs natur- och kulturvärden kopplade till det småbrutna landskapet på Gräsö med en variation av ängs- och hagmarker, skogsbetade skogar och små åkermarker.

Planområdet utgörs av skogsmark med inslag av hållmarkspartier. Avverkningsbar skog är redan uttagen ur planområdet. Kvar finns en blandning av lövträd och unga tallar. Dessa kommer, med omsorgsfull planering att en gång bli värdefulla inslag i detta bostadsområde. Detta styrs inte i detaljplanen, men bör i görligaste mån hanteras vid mark- och bygglov. Planförslaget tar viss hänsyn till höjdpartier och hållmark genom att gatorna dras vid sida av hållområden så att dessa bevaras.

Bygg- och miljöförvaltningen



Bild från väg 1183 mot området.

Det aktuella planområdet består av skogsmark där delar av skogen avverkats relativt nyligen och skogen består därför mest av yngre träd. Planområdet ligger även i nära anslutning till område 82:24, utpekad i Naturvårdsprogrammet för Uppsala län. Naturvärdena består av myrmarker, skogar med artrika partier och ostördhet som gynnar reproduktion av fågel och vilt.



Bild från strandområdet (i planområdets närhet)

Naturvärden kopplade till ovanstående beskrivningar bedöms inte påverkas i en omfattning så att värdena som helhet skadas.

Bygg- och miljöförvaltningen

För att knyta an till det småbrutna landskapet på Gräsö kommer en skogsridå mot vägen att sparas (med undantag för behov av arbeten med kraftledningen där enskilda träd kan påverkas) och på samma sätt ett område mot bebyggelsen söder om planområdet. Ett parti inom planområdet, benämnt som NATUR, kommer att bevaras som skog, äng och för de boendes gemensamma verksamheter som lek med mera.

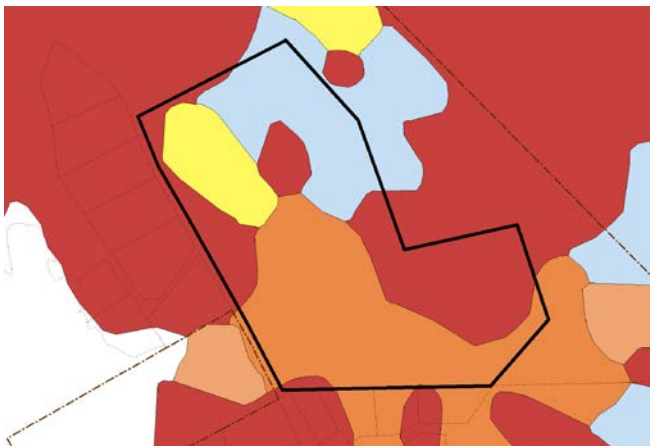


Befintlig vegetation i området

Markområdet utefter den allmänna vägen samt inom bostadskvarteret i söder, mot angränsande bebyggelse, ges ett skydd (**a1**) för att behålla ridåverkan.

Markbeskaffenhet

Marken består av berg, delvis i dagen, sand och grus, samt i områdets nordvästra hörn ett mindre område med lera.



Jordartskarta med ungefärlig planområdesgräns

Förklaring färger:

Röd: berg

Gul: lera

Orange: grus

Blå: morän

Bygg- och miljöförvaltningen

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet. Hänsyn ska tas till den traditionella lantbruksmiljön med småskalig träbebyggelse som gränsar till planområdet.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Området har inventerats översiktligt med avseende på föroreningar och inga indikationer på föroreningar finns. Se vidare i VA-utredning upprättad av WRS.

Radon

Förekomsten av markradon är okänd för området. Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske senast i samband med bygglov.

STÖRNINGAR

Naturliga höjdformationer, ett relativt stora avstånd som består av mark som inte får bebyggas (prickmark), avskiljer bostadsbebyggelsen från vägen mot Öregrund. Detta utgör ett störningsskydd från vägbuller, samtidigt som trafikmängden är begränsad. Se nedan under rubriken gator och trafik.

Risk och säkerhet

En översvämningskartering har på uppdrag av Östhammars kommun genomförts av SMHI i Norrköping. Översvämningskarteringen visar att den framtida högsta vattennivån i planområdet kan komma att variera mellan som minst 97 centimeter över nollplanet upp till 201 centimeter över nollplanet. Den högre vattennivån uppnås i ett hundraårsflöde i vad som kallas för högt scenario. Vid beräkning av högsta vattennivån har vinduppstuvningseffekter medtagits i beräkningarna. Den stora differensen i medelvattenytan beror delvis på olika beräkningsmetoder och delvis på den relativt höga landhöjning som sker i området, cirka 60 centimeter på 100 år. Detta innebär att ingen risk för översvämnning finns inom planområdet, som ligger som lägst 6 meter över nollplanet.

BEBYGGELSEFÖRSLAG

Verksamhetstomter

Inom områdets södra del avsätts yta för handel, servering och icke störande industri/hantverk. Ändamålet regleras genom bestämmelsen H₁ J₁.

Ett område, betecknat med e₁ska ha minsta tomtstorlek 6000 kvadratmeter och får bebyggas med som högst 1500 kvadratmeter byggnadsarea. Detta område är tänkt att användas avsedd för förädling av havtornsprodukter med tillhörande butik och servering.

Bygg- och miljöförvaltningen

Resterande del av verksamhetsområdet kan delas upp i tomter med minsta tomtstorlek 2500 kvadratmeter. Byggnadsarean begränsas till 250 kvadratmeter i ett våningsplan. Utformningen av byggnaderna inom verksamhetsområdet regleras på samma sätt som bostadshusen, se nedan.

Illustrationsplan



De röda byggnaderna längst söderut symboliserar verksamhetstomter

Bostadstomter

Tomtstorlekarna är minst 2 500 kvadratmeter, den relativt stora tomtstorleken har valts för passa i den omgivande bebyggelsen, vilket regleras på plankartan genom bestämmelsen, **e1**. Eftersom bestämmelsen anger en minsta storlek kan tomterna bli större och därmed antalet tomter bli färre än som redovisas på illustrationskartan.

Bostadstomternas bebyggelse regleras genom bestämmelser på plankartan:

Huvudbyggnad på tomterna ska vara ett enbostadshus med största byggnadsarea 150 kvadratmeter, **e4**, byggnadsarea (BYA) betyder den area som byggnaden tar på marken. Byggnaden får vara högst två våningar, vilket betyder att den totalt kan bli maximalt 300 kvadratmeter om den byggs i två våningar. Enbostadshus innebär att högst en lägenhet får inrättas inom tomten.

Byggnadshöjden är högst 7,5 meter. Vind får inte inredas utöver angivna två våningar.

Bygg- och miljöförvaltningen



Sommarstuga nära planområdet

Den föreslagna exploateringen har en anknytning till befintliga bebyggelseområden och ses som en komplettering till både bebyggelsen söderut samt västerut på andra sidan Gräsövägen. Fasadmateriell, färgsättning och takvinklar regleras genom bestämmelser för att byggnaderna ska passa ihop med karaktäristiska traditioner som finns i befintlig bebyggelse.

Fasader ska utgöras av trä och färgsättningen ska vara av typ traditionella jordfärger, till exempel falurött, olika ockrafärger och så vidare, vilket regleras genom bestämmelsen, *Ny bebyggelse ska utformas med fasader av trä, färgsättningen ska ansluta till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen.* Takvinkeln har satts till mellan 18 och 27 grader.

För uthus gäller att BYA är max 40 kvadratmeter per byggnad och att byggnadshöjden inte får överstiga fyra meter.

Verksamhetstomter

Bebyggelsens utformning på verksamhetstomterna regleras i huvudsak som bostadstomterna, dock får byggnaderna inte uppföras högre än en våning och maximala byggnadsarean har reglerats till 1500 kvadratmeter för en tomt och 250 kvadratmeter för de övriga.

Tekniska anläggningar för sophantering, pumphus, avloppshantering och förråd för den gemensamma skötseln, placeras i området utmärkt med E, invid områdets infart.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste serviceutbud till planområdet utgörs idag av en livsmedelsbutik, drivmedelsstation och F-3 skola vid färjeläget (cirka 9 kilometer). Offentlig service, övrig kommersiell service, skola, vård, kommunhus med mera finns i Öregrund och Östhammar.

Bygg- och miljöförvaltningen

FRIYTOR

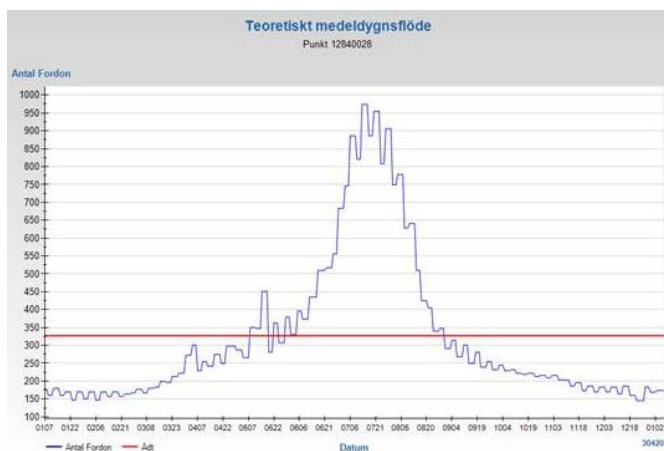
Centralt i området avsätts ett område som naturmark. Del av detta kan anordnas som en gemensam vistelseyta.

GATOR OCH TRAFIK

Området ligger längs med statlig väg 1183 med en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Vägen är relativt glest trafikerad, årsmedeldygnstrafiken är cirka 325 medan det under sommaren toppar med knappt 1000 bilar per dygn och under vinterhalvåret går ner till som lägst 150.

Kommunen ser positivt på möjligheten till en framtida cykelväg men den anläggs då av väghållaren Trafikverket och behandlas inte i detta planarbete. Gränsen för planområdet är satt utanför Trafikverkets vägområde.

Lokalgatan i området kommer att anslutas till väg 1183. Tillstånd för utfart kommer att sökas hos Trafikverket, tillståndet ska vara klart innan detaljplanen antas. Anläggandet av korsningen kommer att utföras i samråd med trafikverket. Kommunens ambition är att på sikt se över hastighetsbegränsningen och kommer därför diskutera en hastighetsbegränsning till 50 km/h med trafikverket för att öka barnsäkerheten längs vägen och för att ge en säkrare passage till skolbuss.



Biltrafikens variationer under året

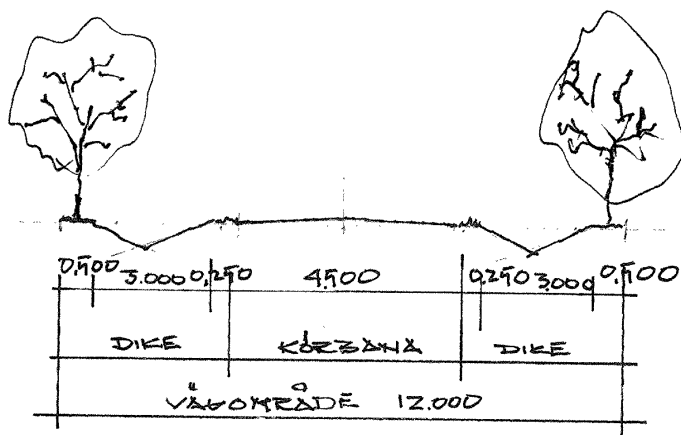
Det finns i dagsläget inga gång- och cykelbanor i anslutning till planområdet.

Buss 854 trafikerar området under skolverksamhet och med anropsstyrd tidtabell under skollovsperiod. En ny busshållplats utformning och läge ska diskuteras med trafikverket och UL med relation till barnsäkerheten.

Nya lokalgator kommer att anläggas inom planområdet som smala, grusade vägar med öppna vägdiken vid sidorna. Hällmarksytor har undvikits för vägdragningar med mera för att dessa ska kunna bevaras i största möjliga utsträckning.

Bygg- och miljöförvaltningen

Skiss, profil vägområde och lokalgata



Parkeringsbehovet är beräknat till cirka 2 bilplatser per bostadsenhet och anordnas på den egna tomten. För havtornsanläggningen anordnas en parkeringsanläggning med cirka 20 bilplatser och med samma infart som bostadsområdets.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns idag inte i planområdet. Exploatören har ambitionen att vattentillgången ska ske genom rening- och avsättning av havsvatten. Denna lösning har valts för att inte påverka den redan begränsade vattentillgången på Gräsön.

Fastigheterna ska anslutas till en gemensam avloppsanläggning. VA-utredningen redovisar olika alternativ för att lösa avloppsfrågan. Kommunen kräver ett gemensamt avlopp (alternativ C i VA-utredningen) då det i dagsläget inte finns ett kommunalt miljömässigt motiverbart sätt att hantera avloppsfraktionen från slutna tankar och då det inte är lämpligt med enskilda lösningar bland annat för att förhindra förorening av grundvattnet, som utnyttjas av grannfastigheterna som vattentäkt.

Avloppsvatten ska renas till minst hög skyddsnivå genom exempelvis minireningsverk. Detaljplanen är inte låst till specifika tekniska lösningar då dessa hela tiden utvecklas och förbättras.

Det avloppssystem som kommer att anläggas ska i sin helhet kontrolleras och godkännas av kommunens miljökontor i en separat tillståndsprocess.

VA-utredningen behandlar lösningar för bostadstomterna, men även området för handel och hantverk bedöms kunna koppla på sig på hushållspillvatten och därmed använda sig av samma VA-lösningar som bostadstomterna. Om någon verksamhet behöver längre gående rening än hushållspillvatten löses det i en tillståndsprocess för verksamhetens vilken inte är kopplad till detaljplanen.

Bygg- och miljöförvaltningen

Rören för både dricksvatten och avlopp ska läggas i lokalgatan och anslutningspunkter för varje tomt ska förberedas.

Dagvatten

Dagvatten hanteras genom att avledas via öppna vägdiken och infiltreras i mark. Undergrundens grus- och sandområden är genomsläppliga och kommer därför att kunna ta upp tillräckligt stora mängder med vatten.

Uppvärmning, elförsörjning

Uppvärmning av bostäderna kommer att ske genom enskilda system. Öppna spisar och braskaminer kommer att tillåtas inom området.

Området försörjs med el via befintligt elnät. Ny transformatorstation ska placeras inom E-området enligt överenskommelse med elleverantören.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i "Renhållnings-ordning för Östhammars kommun" som ska följas. Sophantering kommer att ske genom gemensamt sophus med sortering i anslutning till områdets infart.

Befintliga luftledning

Skyddsavstånd för befintliga kraftledningarna, 0,4 respektive 10 kV, är 5 meter från 10 kv-ledningen genom att området är prickat, vilket förhindrar bebyggelse. Elsäkerhetsverkets föreskrifter innebär att även icke bygglovspliktiga byggnader med mera inte får uppföras under 10 kv ledningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglov får inte ges innan anslutning till gemensamt VA finns, vilket regleras med bestämmelse. Inom område markerat som **a1** krävs marklov för fällning av träd med större stamdiameter än 15 centimeter, mätt 1 meter över mark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunens sida har arbetet med planen utförts av Kjell Sanfer, Plan- och byggchef, Cecilia Holst detaljplanehandläggare och Matilda Svahn detaljplanehandläggare, i samarbete med Åf infrastructure genom Hanna Aandahl arkitekt fp/MSA och Nils Sylwan arkitekt SAR/MSA. Vidare har underlag framställts av Göran Sollenberg, arkitekt SAR/MSA.