

PLANBESKRIVNING

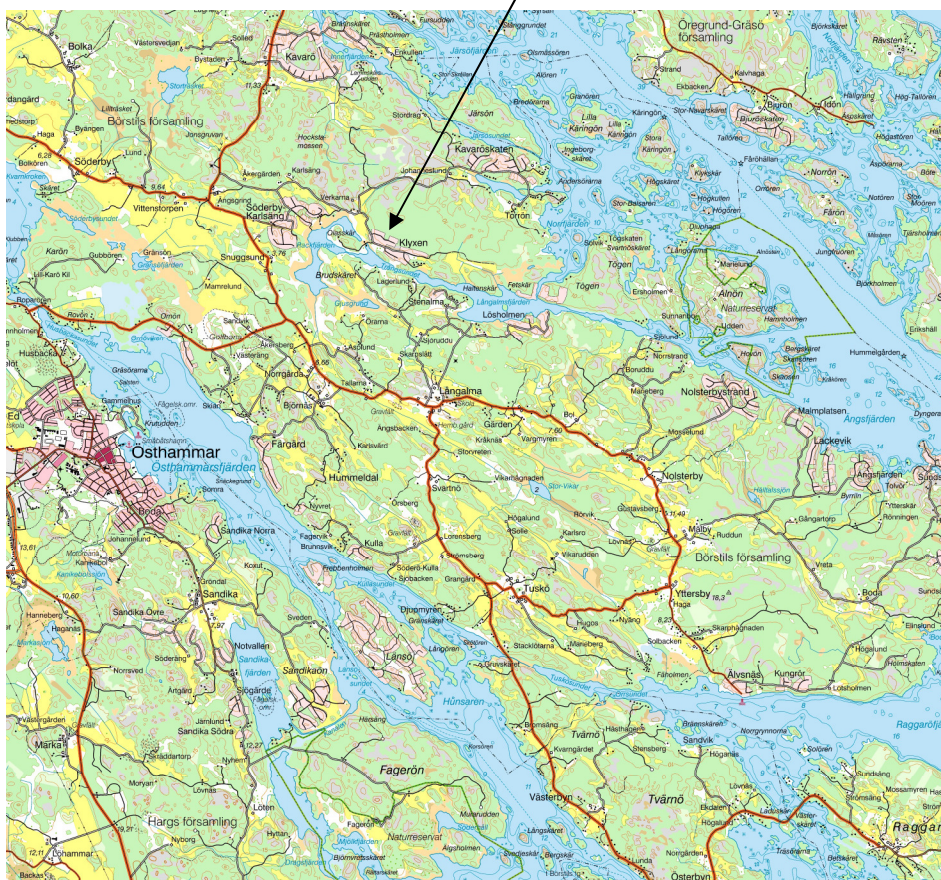
del av VARGSKÄR
(fastigheterna Börstils-Söderby 13.33 och 13.35)
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 29 november 2010

antagen den 27 september 2011

beslutet har vunnit laga kraft den 3 november 2011

Planområde



Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag samt att beskriva motiven till upprättandet av en ny detaljplan för det aktuella området.

Bakgrund - befintliga förhållanden

Planens syfte och huvuddrag

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan och bygglagens (PBL) 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelsens utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Syftet med en ny detaljplan för del av Vargskär är att inom gällande detaljplan för fritidsbebyggelse möjliggöra bildandet av tre nya tomter.

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt bestämmelser i miljöbalken, 4 kap. 4 §, får fritidsbebyggelse inom kommunens kustområde komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Det framgår också av miljöbalkens 4 kap. 1 § att kustområdet, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Den bebyggelse som nu föreslås är av liten omfattning (tre tomter) och den kommer att ligga inom ett redan planlagt och etablerat område för fritidsbebyggelse. På grund härav bedöms planen inte strida mot nämnda bestämmelser. Planen bedöms också vara förenlig med miljöbalkens allmänna mål och med dess lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

Plandata

Läge och storlek

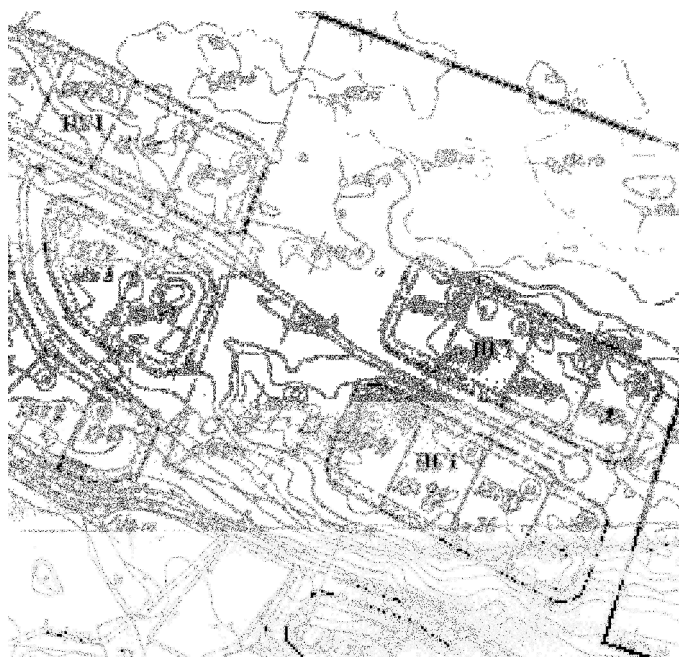
Planförslaget omfattar mark inom fritidshusområdet Vargskär-Klyxen som ligger ca 15 km nordost om Östhammar och 8 km söder om Öregrund (bilvägavstånd). Områdets areal är ca 1,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken som det nya planområdet omfattar ägs av Vargskärets tomtägareförening.

Planförhållanden

Området ligger inom den gällande detaljplanen för Börstils-Söderby 13:33 och 13:35 som fastställdes den 27 februari 1969. Den mark som berörs är planlagd som allmän plats - park eller plantering och den utgör ett friområde mellan tomter för fritidsbebyggelse.



*Utdrag ur gällande detaljplan. Det nya planförslaget omfattar mark mellan fastigheterna 13:76 och 13:87 samt mellan 13:78 och 13:91.
Ungefärlig skala 1:4000.*

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Av översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att området redan omfattas av detaljplan samt att det ligger inom kommunens kustområde som är av riksintresse enligt 4 kap. 4 § miljöbalken.

Övrigt

Byggnadsnämnden har den 19 november 2008, § 211 uttalat att man inte har något att erinra mot att ytterligare 3 tomter avstyckas inom området. Frågan måste dock prövas närmare genom ett planändringsförfarande.

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. Inom ramen för miljöbedömningen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Av förordningar till nämnda lagar framgår det att alla planer inte skall miljöbedömas och att det är kommunen som skall ta ställning i frågan.

Den åtgärd som medges i aktuellt planförslag förändrar inte bebyggelsemiljön eller påverkan på omgivningen i sådan omfattning att den kan anses medföra en betydande miljöpåverkan, varför något behov av närmare miljöbedömning inte bedöms föreligga. Ett särskilt beslutsunderlag för behovsbedömning har upprättats. Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Befintliga förhållanden

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området utgörs av bergig skogbevuxen terräng. Den högre vegetationen består till största delen av gran och björk. I områdets södra del sluttar marken ganska brant mot söder. I västra delen av området finns en stig som leder mot stranden (Trångsundet). Planområdet ingår delvis i ett utpekad klass II-område i naturvårdsprogrammet för Uppsala län. Detta område är bland annat orkidérikt.

Befintlig bebyggelse

Det aktuella planområdet är obebyggt, men i den närmaste omgivningarna finns fastigheter med fritidshus.

Ny detaljplan

Bebyggelse och natur

I den gällande detaljplanen ingår stora grönområden som utgör allmän plats. Inom tomtägareföreningen har man fört diskussioner om att bebygga en mindre del av områden som ligger i anslutning till befintlig väg och därför gjort en förfrågan hos byggnadsnämnden. Det föreslagna bebyggel-

setillskottet bedöms inte försämra områdets kvaliteter, eftersom endast en liten del av naturmarken tas i anspråk och den mark som föreslås bedöms inte heller vara av stor betydelse, vare sig för de boende eller för det allmänna friluftslivet. Konsekvenserna för växt- och djurlivet bedöms också vara marginella.

Planförslaget redovisar två nya tomter mellan fastigheterna Börstils-Söderby 13:76 och 13:87 samt en ny tomt mellan 13:78 och 13:91. Frizoner med naturmark har reserverats i anslutning till de nya tomterna och den befintliga stigen har beaktats. Det kommer således att vara lätt att passera genom området även i fortsättningen. Vid utformningen av tomterna har också hänsyn tagits till två befintliga pumphus, som givits särskilt betecknade områden i planen.

Gällande planbestämmelser om tillåten byggnadsarea tillämpas även i detta planförslag. Det betyder att huvudbyggnader får uppta högst 80 kvadratmeter byggnadsarea och uthus högst 40 kvadratmeter. En ändring föreslås dock när det gäller byggnadshöjd. De gällande begränsningarna - 3,5 meter för huvudbyggnader och 2,5 meter för uthus - har visat sig vara mycket svåra att tillämpa i den kuperade terrängen (byggnadshöjden räknas från markens medelnivå kring byggnaden) och de möjliggör knappast den standard beträffande rumshöjd och värmeisolering m.m. som man önskar idag. Därför föreslås inom det nya området att byggnadshöjden för huvudbyggnader respektive uthus får vara upp till 4,5 meter respektive 3,5 meter. Byggnaderna får ha högst en våning liksom i den gällande planen.

Trafik och parkering

Detaljplanen medför inga förändringar i trafiksystemet. Parkeringsplatser skall anordnas på varje tomt.

Teknisk försörjning

Området har ett vattenledningsnät, till vilket de nya tomterna enkelt kan anslutas. Befintliga pumphus har markerats på plankartan.

När det gäller avlopp består området Vargskär idag av 35 st fritidshusfastigheter och området är uppdelat i två system beroende på byggår. Det nedre området som består av 17 fastigheter är det första området som byggdes med lov att inneha slutna tankar på fastigheten. Övre området, etapp II, består av 18 fastigheter där har man ett avloppssystem av typ stenkista.

Avloppsvatten i det nu aktuella området bedöms kunna omhändertas på varje tomt. Närmare utredning om förutsättningarna och tekniska lösningar behöver göras i samband med projektering och ansökan om tillstånd. Avloppen skall så långt möjligt vara kretsloppsanpassade samt utföras med hög skyddsnivå och långsiktig funktion.

Även när det gäller uppvärmning är individuella lösningar det mest realistiska. Det är dock angeläget att största möjliga energihushållning efter-

strävas och planen anger särskilt att nya byggnader skall uppfylla gällande samhällskrav för åretruntbostäder.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Planens genomförande

Tomter för bebyggelse bildas genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen. Vargskärs tomtägareförening ansöker om förrättning och anordnar anslutning till befintliga vattentäkter. Föreningen bör även kontakta innehavare av el- och teleledningar. Om genomförandet av planen kräver flyttning av befintliga el- eller teleledningar förutsätter ledningsinnehavarna att exploatören bekostar sådan.

Erforderliga tillstånd vad gäller bebyggande och avloppsanläggningar kan sedan sökas av varje enskild tomtägare, som också svarar för genomförandet av byggnadsarbeten m.m. som rör den egna fastigheten. Orkidéer kan förekomma och dessa är fridlysta. Om sådana påverkas av bebyggelse och arbeten måste fastighetsägaren söka dispens från artskyddsförordningen.

.....
Christian Blomberg
planchef

Per Andersson,
kreativ arkitektkontor

detaljplanen antagen den 27 september 2011
beslutet har vunnit laga kraft den 3 november 2011