

Ur Terrängkartan ©Lantmäteriverket
Gävle 2008.

Medgivande MEDGIV-2008-15726

Aktuellt
planområde

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för SKIAN (Björnäs 5:8 m. fl fastigheter) i Östhammars kommun Uppsala län

upprättad den 28 augusti 2008
reviderad den 19 mars 2009 och den 9 september 2009

Detaljplanen är antagen den 16 februari 2010
Beslutet har vunnit laga kraft den 24 mars 2010

Detaljplan för

SKIAN (Björnäs 5:8 m. fl. fastigheter)

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 28 augusti 2008

reviderad den 19 mars 2009 och den 9 september 2009

PLANBESKRIVNING och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Detaljplanen omfattar ett ca 5 hektar stort område kring Skians gård vid Östhammarsfjärdens nordöstra strand. Fågelvägen är avståndet till Östhammars centrum ca 2 km och landvägen (via Husbackabron) ca 8 km.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelser i 5 kap. plan- och bygglagen. Planen kan ange områden för bebyggelse (kvartersmark) och allmänna platser samt vattenområden. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas.

Syftet med denna detaljplan är att ange förutsättningar för bebyggelse inom ett område som tidigare undantagits vid fastställelse av detaljplan för del av fastigheten Björnäs 9:1 m.fl.

Planen anger byggrätt för ett område kring befintlig bebyggelse och möjlighet att bilda 3 nya tomter, i första hand för fritidsboende.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta som också anger planbestämmelser. Till planen hör även denna beskrivning, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse samt utlåtande efter första utställningen. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning. Genomförandefrågor är av så enkel art att genomförandebeskrivning inte upprättats som ett eget dokument utan redovisas i ett särskilt avsnitt i detta dokument. Som grundkarta har en kopia av den gällande detaljplanens grundkarta använts.

FÖRENLIGHET MED BESTÄMMELSER I MILJÖBALKEN

I Östhammars kommuns kustområde får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse (4 kap. 4 § miljöbalken). Området är med hänsyn till dess natur- och kulturvärden i sin helhet av riksintresse.

De nya tomter som föreslås är omgärdade av befintlig bebyggelse inom detaljplan. I ett helhetsperspektiv kommer den planerade bebyggelsen knappast att påverka kustområdets samlade natur- och kulturvärden. Utöver själva strandremsan är marken inom det aktuella området inte särskilt värdefull för rekreation och den bedöms inte heller ha några specifika naturvärden. Genom planen tillskapas ett antal tomter i ett attraktivt läge med sjöutsikt, utan att andra värden nämnvärt skadas. En bebyggelselokalisering till detta område bör sammanfattningsvis betraktas som god hushållning med naturresurser.

Med kompletteringar till befintlig bebyggelse avses sådana tillskott till en befintlig bebyggelsegrupp, som innebär att det av fritidsbebyggelse ianspråktagna området inte ökar nämnvärt i omfattning. Vidare avses tillskott som innebär en naturlig avrundning av ett befintligt bebyggelseområde. Även fritidsbebyggelse genom förtätning inom befintliga bebyggelseområden torde normalt kunna ske.

Eftersom planområdet delvis redan är bebyggt och området är omgivet av bebyggelse enligt gällande detaljplan bedöms planen vara förenlig med nämnda bestämmelse i miljöbalken. Planen bedöms inte heller strida mot miljöbalkens övriga bestämmelser om hushållning med mark och vatten.

MILJÖBEDÖMNING - BEHOVSBEDÖMNING

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen och i miljöbalken skall en miljöbedömning göras av detaljplaner om planens genomförande kan antas medföra en 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, vilket görs i form av en s.k. behovsbedömning.

Planen medger endast ett litet bebyggelsetillskott och området är omgivet av tidigare detaljplanerad bebyggelse av betydligt större omfattning. Planens genomförande bedöms därför inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket betyder att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Inverkan på miljön behandlas dock kortfattat i ett särskilt avsnitt i denna planbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen den 10 juni 2003, redovisas ett större område som omfattas av detaljplan. Översiktsplanen har ingen sådan detaljeringsnivå att det framgår att ett mindre område är undantaget från fastställelse och säger heller inget om hur just detta område skall användas i framtiden.

Detaljplaner

En detaljplan för fritidsbebyggelse omfattande ca 160 ha fastställdes den 9 januari 1974 (Regeringsbeslut den 15 maj 1975). Vid antagandet och fastställelsen av planen undantogs ett område om ca 5 ha som i stort sett motsvarar det nu föreslagna planområdet.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden har den 29 augusti 2007, § 149, uttalat att nämnden inte har något att erinra mot att detaljplan upprättas för fastigheten Björnäs 5:8 på sådant sätt att fastigheten kan bebyggas med 5 stycken fritidshus. Nämndens ledamöter var inte eniga om beslutet.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap. 13 – 18 §§ miljöbalken.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Björnäs 5:8 ägs av Jonas Andersson och Lars-Göran Persson. I planområdet ingår även samfällid mark samt en mindre del av fastigheterna Björnäs 12:1 och 2:33 som är privatägda.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Området ligger i en sydvästs lutning mot Östhammarsfjärden. Det består i huvudsak av ängs- mark med inslag av lövträd. I nordvästra delen finns ett lite tätare skogsbälte.

Marken utgörs av morän med inslag av berg i dagen, främst i östra delen.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

En betydande del av planområdet upptas av bebyggelse för Skians gård, som består av man- gårdsbyggnad och större och mindre ekonomibygnader samt gästhus. Vid stranden finns en sjöbod och ett båthus inom planområdet och strax öster om planområdet ytterligare bodar samt en brygga. Området omges i övrigt av fritidsbebyggelse.

SERVICE. FRITIDSAKTIVITETER

Närmaste serviceutbud (butiker, skolor m m) finns i Östhammar. Avståndet dit är ca 8 km. Av stor betydelse för områdets attraktivitet är golfbanan ca 1 km norr om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet ansluter till en huvudväg genom Skians fritidsbebyggelseområde, som leder till allmänna vägen 1195 mellan Östhammar och Söderön.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vattenförsörjning och avloppshantering sker genom enskilda anläggningar.

NY DETALJPLAN

Bebyggelse

Avsikten med planen är att ange bebyggelsemöjligheter inom och runt Skians gård. Planen möjliggör tre nya tomter inom fastigheten Björnäs 5:8. Den befintliga gårdsbebyggelsen kan delas upp i två tomter.

De nya tomterna inom tidigare obebyggd mark får bebyggas med en huvudbyggnad om högst 120 kvadratmeter byggnadsarea samt uthus som upptar sammanlagt högst 60 kvadrat- meter byggnadsarea. Byggnaderna får ha högst en våning, men därutöver är vindsinredning tillåtet.

Inom det område som upptas av befintlig mangårdsbyggnad och ekonomibyggnader har planens byggrätt anpassats till den befintliga bebyggelsens storlek. Det är av värde att bevara den karaktär som de äldre byggnaderna har idag.

För båthus och sjöbod vid stranden anges ett särskilt område på land och ett mindre angränsande vattenområde som får överbyggas med bryggor och båthus.

Friytor – natur

En 65 - 100 meter bred zon utmed stranden är i planen avsatt som naturområde. Området skall utgöra allmän plats och vara tillgängligt för allmänheten. Framförallt är det viktigt att man kan passera nedanför bebyggelsen. Området är idag bevuxet med högt gräs och det finns möjligheter att med enkla röjningsåtgärder förbättra framkomligheten.

Gator och trafik

Planområdet ansluter till befintligt vägnät. Även till de två östra tomterna finns det en enkel väg, men det finns ingen vägmark dit utlagd i den gällande detaljplanen. Därför anges nu ett särskilt område för lokalgata fram till vägmark enligt gällande plan.

Teknisk försörjning

Förutsättningarna för omhändertagande av avloppsvatten har undersökts genom markprover m. m. Gemensamma anläggningar är planerade för det båda tomtgrupperingarna i väster respektive öster. Tillstånd till BDT-avlopp (bad- disk- och tvättvatten) med aquatrontoalett har lämnats av miljökontoret i Östhammar. Fortsatta överläggningar sker vad gäller toalettsystem. Nya avloppsanläggningar kan dimensioneras så att även anslutning av några befintliga hus möjliggörs.

Vattenförsörjning avses lösas genom två borrhållsbrunnar.

För uppvärmning rekommenderas biobränsleanläggningar på varje fastighet. Om husen används för fritidsboende synes det vara oundvikligt med viss underhållsvärme i form av el därutöver, men nya hus bör naturligtvis byggas så välisolerade att energiförbrukningen blir låg. Värmepumpar kan också vara ett sätt att begränsa elförbrukningen.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Planen innebär att ca 6000 kvadratmeter mark tas i anspråk som nya tomtplatser. Marken används inte för något särskilt ändamål idag och den bedöms inte ha något stort värde för rörligt friluftsliv. Växt- och djurlivet kan komma att påverkas lokalt, men planen medför bara en marginell förändring av de stora naturmarksarealer som finns tillgängliga inom Skians fritidsbebyggelseområde. Det kommer fortfarande att finnas naturstråk ner mot vattnet.

Den ursprungliga strandängen hävdas inge längre utan har genom årens lopp förändrats genom att lövträd vuxit upp. Ny bebyggelse kommer att förändra landskapet, men den kan också ses som ett sätt att ta hand om mark som annars bara växer igen. Bebyggelsen kommer att bli synlig från sjösidan och därför är det bland annat angeläget att vegetationen behandlas på ett lämpligt sätt så att bebyggelsen inte blir alltför iögonfallande. Samtidigt kan det noteras att området redan idag är påverkat av bebyggelse.

Den nordvästra husgruppen kommer att ligga där det idag är en tät björkvegetation. Denna kommer att gallras och delvis tas bort, men det finns goda möjligheter att bevara en vacker trädråd som gränsar av mot den ursprungliga gårdsbebyggelsen.

I planområdets sydöstra del finns mer hållmark. Gallring skall här göras med stor försiktighet och särskilt tomtens längd i söder bör studeras noga när det gäller husets placering i terrängen.

Tillkommande bebyggelse leder till en viss ökad trafikbelastning på Skianområdets matarväg och delvis även på lokalvägen norr om planområdet. Trafikalstringen kan dock betraktas som marginell.

Avloppsanläggningar, uppvärmning och energiförbrukning har behandlats ovan under rubriken Teknisk försörjning. Vid projektering av byggnaderna skall lägsta möjliga energiförbrukning eftersträvas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Geomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet att anta planen

Upphävande av strandskyddsbestämmelser

Då det aktuella området undantogs vid fastställelse av den större omgivande detaljplanen råder det fortfarande strandskyddsbestämmelser här. Länsstyrelsen kan i samband med att detaljplan upprättas upphäva strandskydd om det finns särskilda skäl med hänsyn till strandskyddets syfte.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Området i stort är inte särskilt tillgängligt eller attraktivt idag, främst på grund av närheten till befintlig bebyggelse. Däremot är själva strandremsan av värde för allmänheten, kanske inte så mycket för vistelse men som ett stråk där man kan passera vid promenader utmed stranden. Det är också en sådan låglänt ängsmark som kan ha särskilda värden för djur- och växtliv.

Planförslaget anger ett byggnadskvarter som omfattar befintlig bebyggelse och tre nya tomter därutöver. Förslaget är utformat så att kvartersmarken sträcker sig 8 meter från befintligt bostadshus i riktning mot stranden. Mellan kvartersmarken och strandlinjen anges ett 60 - 100 meter brett område för allmän plats som kommer att vara tillgängligt för allmänheten. Den föreslagna kvartersmarken i anslutning till det befintliga bostadshuset bedöms utgöra hävdad tomtmark idag och innebär således inte någon inskränkning i allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Nordväst om befintlig tomtmark berörs inte strandskyddat område. Den nya tomten längst i söder kommer att inkräkta på strandskyddet med som högst 15 meter. Detta motiveras av att det bör vara möjligt att få upp en byggnad på ett befintligt höjdparti. Byggnaden kommer också att vara så belägen att den inte kommer närmare stranden än befintliga byggnader väster- och österut. Möjligheterna att nå strandområdet och att passera utmed stranden kommer att bibehållas.

Det ovan anförda bedöms utgöra särskilda skäl för upphävande av strandskyddsbestämmelserna inom föreslagen kvartersmark. Därtill bör det lyftas fram att planen ger en tydligare avgränsning mellan privat och allmänt tillgänglig mark än vad som är fallet idag och att planarbetet kan ses som ett fullföljande av den större omgivande planen. Det strandområde som givits beteckningen NATUR i planförslaget kommer att skötas genom slåtter och får en enkel upptrampad stig, men kommer i övrigt att behållas i sitt naturliga tillstånd. Förutsättningarna för det strandnära djur- och växtlivet kommer således inte att förändras på grund av planen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tomter för bebyggelse bildas genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats. I samband med lantmäteriförrättning bör gemensamhetsanläggningar för gator, vattentäkter och avloppsanläggningar bildas. Tomterna skall ges andelstal i den anläggningssamfällighet som förvaltas av Skians samfällighetsförening för att delta i väghållningskostnader. Beträffande lokalgatan inom fastigheterna Björnäs 2:33 och Björnäs 12:1, som inte är utlagd i gällande detaljplan, förutsättes det att överenskommelse med ägarna till nämnda fastigheter sker.

Ägaren till Björnäs 5:8 svarar för att gemensamma anläggningar för vattenförsörjning och avloppsrening kommer till stånd.

Särskilt samråd skall ske med Vattenfall Eldistribution angående förändringar av elanläggningar och tomternas elförsörjning. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Ett exploateringsavtal skall finnas upprättat mellan Vattenfall och exploatör innan byggnationen påbörjas.

REVIDERING 19 mars 2009

Planens utformning har ändrats så att kvartersmarken ges en mindre omfattning (tre tomter för ny bebyggelse) och så att gällande strandskyddsområde därigenom inte berörs i lika stor utsträckning som i tidigare förslag. Bestämmelser har kompletterats med att bostäder skall uppföras så att de uppfyller gällande samhällskrav avseende byggnader för åretruntboende. Avsnittet om genomförandefrågor har kompletterats beträffande elanläggningar.

REVIDERING 9 september 2009

Gränsen för kvartersmarken i planens sydöstra del har justerats så att strandskyddat område inte berörs.

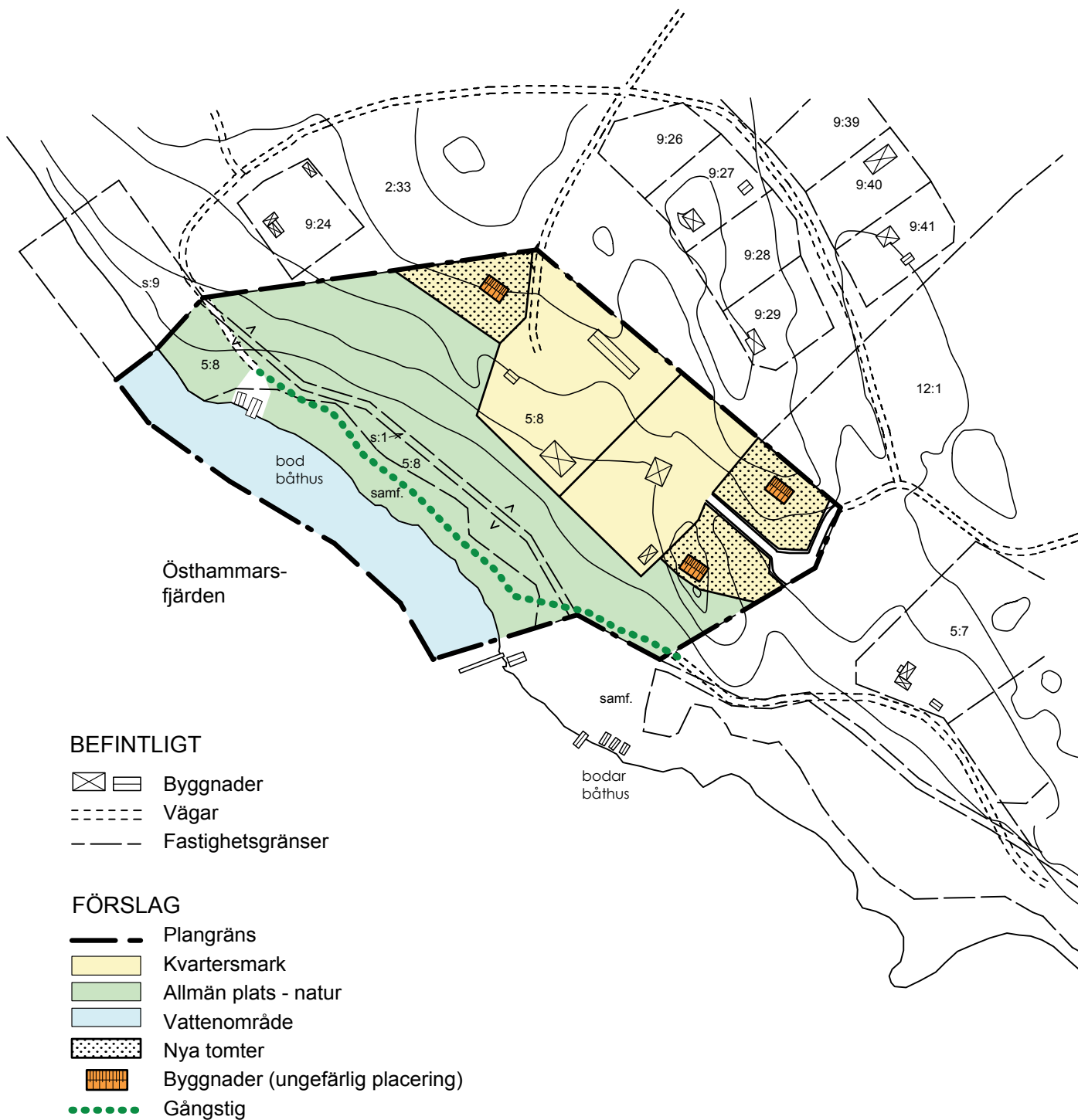
Östhammar den 28 augusti 2008, 19 mars 2009 och 9 september 2009

Ingmar Lönngrén
stadsarkitekt

Per Andersson
kreativ arkitektkontor

Detaljplanen är antagen den 16 februari 2010

Beslutet har vunnit laga kraft den 24 mars 2010



Illustrationskarta

(visar exempel på utformning)

tillhörande

detaljplan för SKIAN (Björnäs 5:8 m. fl. fastigheter)

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 28 augusti 2008

reviderad den 19 mars 2009 och den 9 september 2009

