

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

SNESSLINGE 12:7

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 17 september 2010

reviderad den 16 maj 2011 och den 15 juni 2011

Antagen av kommunfullmäktige den 27 september 2011

Beslutet har vunnit laga kraft den 28 juni 2012

Detaljplan för
del av fastigheten SNESSLINGE 12:7
i Östhammars kommun, Uppsala län
upprättad den 17 september 2010
reviderad den 16 maj 2011 och den 15 juni 2011

PLANBESKRIVNING

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Det tänkta planområdet omfattar norra delen av fastigheten Snesslinge 12:7. Området ligger ca 15 km norr om Östhammar, vid Kallrigafjärden omedelbart öster om fritidshusområdet Rackan. Områdets areal är ca 4.2 hektar, inräknat närliggande vattenområden. Enbart landarealen är ca 4,0 hektar.

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 bostadsbebyggelse på tio tomter inom fastigheten Snesslinge 12:7.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta som också anger planbestämmelser. Till planen hör även denna beskrivning samt genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och utlåtande efter utställning. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning.

FÖRENLIGHET MED BESTÄMMELSER I 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.

Med kompletteringar till befintlig bebyggelse avses enligt regeringens proposition 1997/98:45 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.

Under samråd kring planförslaget har Länsstyrelsen m.fl. framfört att den föreslagna bebyggelsen inte kan betraktas som en sådan komplettering som är möjlig enligt miljöbalkens bestämmelser för kustområdet. Man har då utgått från att planen avser fritidsbebyggelse och i samrådsversionen av planbeskrivningen står det också att tomterna i första hand torde komma att användas för fritidshus. Något hinder för permanentbebyggelse har dock inte angivits och efter närmare övervägande inriktas nu planarbetet på att området i första hand skall användas för boende året runt.

Fortfarande kan man hävda att området ligger i anslutning till mark som redan tagits i anspråk för bebyggelse, eftersom det ligger mellan fritidshusområdet Rackan och den bebyggda fastigheten 12:170 och även om det inte är fråga om en mindre komplettering så är det markområde som tas i anspråk av begränsad omfattning. I ett helhetsperspektiv kommer den planerade bebyggelsen knappast att påverka kustområdets samlade natur- och kulturvärden. Utöver själva strandzonen 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.

MILJÖBEDÖMNING

Planer skall miljöbedömas i enlighet med bestämmelser i plan- och bygglagen och miljöbalken. Inom ramen för miljöbedömningen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Detta gäller dock endast om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Vid bedömningen skall kriterier i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar beaktas.

Det aktuella projektet är beläget inom riksintresse för kommunens kustområde och allmänhetens tillgänglighet till strand- och vattenområden påverkas något av planen. Kommunen har tagit ställning till att en miljöbedömning skall göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats i anslutning till planarbetet. Miljökonsekvensbeskrivningen ingår i planhandlingarna. En sammanfattning av innehållet i MKB:n redovisas under rubriken INVERKAN PÅ MILJÖN nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Östhammars kommun anges särskilda regler och vägledningar som gäller kommunens kustområde öster om riksväg 76. Planen hänvisar till de särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet som anges i 4 kap. miljöbalken och som redovisats ovan. Därutöver skall markens lämplighet, natur- och kulturvärden samt närboendes intressen m m beaktas. Möjligheterna att anordna vatten- och avlopp utan att skada naturen eller närliggande vattentäkter är också en viktig fråga.

Översiktsplanen säger bland annat också att ny bebyggelse bör prövas genom detaljplan om det finns ett särskilt omfattande utredningsbehov.



Översiktskarta som visar omgivande bebyggelse m.m.

Ur Fastighetskartan ©Lantmäteriverket, Gävle 2008. Medgivande MEDGIV-2008-18030.

Detaljplaner

Fastigheten Snesslinge 12:7 omfattas inte av någon detaljplan. Detaljplan finns dock omedelbart väster om fastigheten, för fritidshusområdet Rackan. Likaså är området Skatan, ca 400 meter österut reglerat genom detaljplan.

Program - Samråd

Programhandlingar har upprättats i september 2007 och samråd har skett om programmet. Samrådshandlingar har upprättats den 8 oktober 2008. Inkomna synpunkter från program- och samrådsskedet har sammanfattats och kommenterats i särskilda samrådsredogörelser.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap. 13 – 18 §§ miljöbalken. Dessa gäller land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Snesslinge 12:7, liksom angränsande mark, ägs av privatpersoner. Ett undantag är området närmast strandlinjen och det angränsande vattenområdet. Dessa områden är samfälliga och tillhör Snesslinge skifteslag.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Området utgörs av skogsmark som nyligen avverkats. Det har en omväxlande topografi, med uppstickande bergknallar och sänkor som avlöser varandra. Bitvis är terrängen blockrik. De högsta partierna ligger ungefär 13 meter över havet och sänkorna som lägst 5 meter över havet. I norr planar området ut i ett flackare strandparti mot Kallrigafjärden. Stranden är stenig, blockig med en del flackare hållar. Österut, utanför planområdet, ligger Hamnbergen som en mer markerad höjd.

Jordtäcket är tunt och består av lerig morän. På vissa partier, särskilt i de strandnära delarna, går berget i dagen. Det består här av urgraniter. I sänkor i berggrunden, där vatten samlas periodvis, finns organiska jordarter.

Området har lite vild och otillgänglig karaktär och några särskilt dokumenterade naturvärden har inte noterats. Områdets värde består mer i att vegetation och natur är typisk än att den är unik. Områdets vilda, karga karaktär och landskapsbilden är också värden att beakta. Av särskilt värde är det strandnära området där det sedan tidigare finns två gångstigar som sannolikt nyttjats i huvudsak av de fritidsboende i närområdet. Området i övrigt bedöms inte haft någon större betydelse för det rörliga friluftslivet.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Fastigheten Snesslinge 12:7 är obebyggd. Som tidigare nämnts finns ett fritidshusområde (Rackan) omedelbart väster om fastigheten. Området omfattar 23 tomter. Ca 400 meter österut finns också fritidsbebyggelse (området Skatan med drygt 30 tomter). Dessutom finns en bebyggd tomt (Snesslinge 12:170) som ligger i direkt anslutning till den östra gränsen för Snesslinge 12:7.

SERVICE

Närmaste service i form av butiker, skolor m.m. finns i Östhammar, dit det är ca 15 km.

GATOR OCH TRAFIK

Från Östansjö, som ligger norr om Snesslinge by, leder enkla vägar dels till området Rackan, dels till fastigheten Snesslinge 12:170.

NY DETALJPLAN

Bebyggelse – allmänt

Fastigheten Snesslinge 12:7 är ett skogsskifte med en långsmal form. Dess bredd är ca 100 meter. Fastighetens form gör det naturligt att placera två tomtrader i ungefär nord-sydlig riktning och mellan dessa en väg som dels fungerar som angöring till tomterna och dels leder till strandområdet.

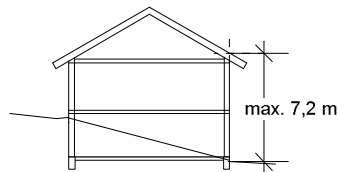
Föreslagna tomter är placerade utanför område med strandskydd. Områdets speciella karaktär med bergsklackar och sänkor har beaktats så långt möjligt. Genom att låta vägen slingra sig genom terrängen har behovet av sprängning och utfyllnad minimerats. Tanken är också att tomterna skall få behålla sin naturkaraktär och bebyggas med hus som smälter väl in i miljön och ges en placering anpassad efter topografin.

Området rymmer 10 tomter, vars storlek kan variera mellan ca 2 000 och 2 500 kvadratmeter. Området lämpar sig för åretruntboende i en naturnära och vacker miljö. Planens bestämmelser om husens storlek och tänkt va-lösning m m gör detta möjligt. Tillåten byggnadsarea föreslås vara högst 20 procent av fastighetsarean.

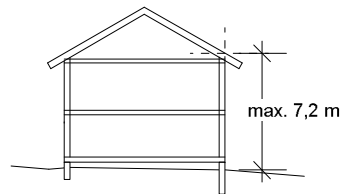
Bebyggelse – utformning

Planen anger att byggnader får uppföras med två våningar. Eftersom marken ofta sluttar ganska kraftigt kan en av dessa utgöras av en suterrängvåning. Byggnadshöjden får dock vara högst 7,2 meter räknat från den lägsta marknivån invid byggnaden (således inte markens medelnivå som det anges i 9 § plan- och byggförordningen).

Ytterligare bestämmelser om byggnaders utformning och utseende har inte bedömts vara nödvändiga. Ändå bör det påtalas att det strandnära läget särskilt bör beaktas. Lämplig färgsättning är falu rödfärg eller dämpade gula, grå eller bruna färger med nyanser och kulörtoner som harmonierar väl med naturlandskapet. Taktäckning bör utgöras av material med en matt yta och färgen kan lämpligen vara tegelröd eller grå till svart.



Exempel på byggnad med suterrängvåning



Exempel på byggnad vid plan mark

Friytor och anläggningar för friluftslivet

Området som omfattas av strandskydd (100 meter från strandlinjen) skall även i fortsättningen vara tillgängligt för allmänheten. Här finns förutsättningar för bad och dessa kan förbättras genom en försiktig sandfyllnad. Det bör beaktas att området blir mer lättillgängligt genom att det kommer att finnas en väg dit.

All mark som inte är tomtmark betecknas natur och är allmän plats. Förutom i strandpartiet redovisar planen naturmark dels i ett stråk som avbryter tomtraderna och dels söder om tomterna, Detta ger goda förutsättningar för gående att röra sig genom området och det gynnar också växt- och djurlivet. Inom naturområde får mindre byggnader för t. ex. pumpstation, samt infiltrationsanläggning för avlopp uppföras.

Trafik

En enkel väg till tomterna och till strandområdet kommer att anläggas ungefär i mitten av fastigheten Snesslinge 12:7. Terrängen har studerats och vägen har givits en slingrande sträckning som gör att lutningar blir acceptabla utan att omfattande schaktningar eller utfyllnader behöver göras. Vid anläggningen i områdets södra del behöver dock marken fyllas upp som högst ca två meter. För att nå området behöver lokalgatan förbindas med befintligt vägnät. Detta kan ske genom att bygga väg vidare söderut på fastigheten Snesslinge 12:7 och sedan ansluta till väg på Snesslinge 12:225.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning

Vattenförsörjning avses ske genom borrade brunnar. Det krävs ytterligare utredning innan man kan uttala sig säkert om vattentillgången och placering av brunnar. Närliggande fastigheter försörjs dock genom enskilda brunnar, och några problem med vattentillgång eller kvalitet är inte kända.

Allmänt rekommenderas att vattenuttagen fördelas på flera brunnar, att brunnarna borrar relativt grunt och att vattensnål teknik installeras i den nya bebyggelsen.

Avloppshantering

I miljökonsekvensbeskrivningen har möjligheterna att ta hand om avloppsvatten bedömts översiktligt. Bebyggelsen bör anslutas till en robust gemensam avloppsanläggning som uppfyller krav med avseende på hög skyddsnivå enligt Naturvårdsverkets allmänna råd för små avloppsanordningar (NFS 2006:7). Om en sådan anläggning installeras bedöms påverkan på recipienten från avloppsvatten vara relativt liten. Med tanke på de relativt svåra markförhållandena är det allra mest fördelaktigt att omhänderta toalettavfallet för sig och hantera BDT-vattnet i gemensamma behandlingsanläggningar. I sådant fall kan toalettlösningarna vara individuella, medan BDT-anläggningen är gemensam. På så sätt kan fastighetsägarna också ges möjlighet att välja om de vill ha klosettavlopp eller torrtoalett. Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar fyra olika tekniklösningar som kan uppfylla ställda krav.

Den lämpligaste lokaliseringen av anläggningen bedöms vara på den gemensamma marken i planområdets södra del. En annan möjlig plats är det föreslagna naturmarksområdet mellan tomterna öster om vägen. Inför slutligt beslut om lokalisering bör mer noggranna undersökningar genomföras. Eftersom lokaliseringen av avloppsanläggningen måste anpassas till lokaliseringen av dricksvattentäkten/-erna rekommenderas att lösa dricksvattenförsörjningen innan detaljerna kring avloppshantering fastställs. På grund av topografin blir det troligen nödvändigt att pumpa avloppsvatten och det kan visa sig vara fördelaktigt att ta hand om vattnet i två anläggningar. Inom naturområde får mindre byggnader för t. ex. pumpstation uppföras, likaså infiltrationsanläggning för avloppsvatten.

Uppvärmning

Uppvärmningformer diskuteras ytterligare i samband med bygglovprövning och bygganmälan. Tekniken utvecklas när det gäller energiförsörjning och energihushållning och därför bör planen inte ange någon bestämd lösning på frågan. En låg energiförbrukning och användning av förnybara energikällor skall eftersträvas när husen projekteras och möjligheten att använda t ex solenergi bör studeras.

Elförsörjning

Elförsörjning kommer att ske genom nya lågspänningskablar som kan förläggas i vägmark. En transformatorstation kommer att erfordras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats. Ett skäl till detta är att området ligger relativt långt från de tätorter där kommunen har hand om skötseln av allmänna platser.

INVERKAN PÅ MILJÖN

MKB

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram av WRS i Uppsala AB den 15 september 2008. De frågeställningar som studerats i denna MKB är påverkan på växt- och djurlivet, påverkan på det rörliga friluftslivet och förutsättningar för vatten och avlopp.

Sammanfattningsvis bedöms bebyggelsen på den planerade tomtmarken ha begränsad påverkan på växt- och djurlivet. Omgivande mark bedöms kunna fungera som ersättning, under förutsättning att den förblir skogsmark. Det är ändå angeläget att vid detaljplanläggningen av området säkerställa mark som kan fungera som passage och spridningsväg för växt- och djurlivet.

Enligt den översiktliga bedömning som gjorts i MKB:n går det att lösa avloppsfrågan så att påverkan på recipienten från avloppsvatten från planområdet blir relativt marginell.

Bebyggelse kommer att generera biltrafik och därmed visst buller. Omfattningen bedöms dock sakna betydelse för omgivningen. Mer betydande störningar kan uppstå under själva utbyggnadsskedet.

Åtgärder för att begränsa miljöpåverkan

Planen utformas så att det finns flera korridorer med naturmark, vilket gynnar såväl det rörliga friluftslivet som växt- och djurlivet. Planen har också utformats så att ingreppen i den naturliga topografin blir minsta möjliga.

Planen anger tydliga bestämmelser beträffande området för båthus och brygga, vilket betyder att allmänhetens möjligheter att nyttja området inte påverkas mer än marginellt.

Planen möjliggör avloppsanläggningar som i hög grad skyddar recipienter och den tekniska lösningen kommer att utredas vidare med målsättningen att skyddsnivån skall vara hög.

REVIDERINGAR

- Illustration av väg till fastigheten 12:170 har tagits bort.
- Bestämmelsetexten har kompletterats med att även infiltrationsanläggning och dylikt får anläggas inom området NATUR.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med att även avloppsanläggning och naturområdet bör ingå i gemensamhetsanläggning. Beskrivningen gällande skötsel av befintliga tillfartsvägar har förtydligats.
- Illustrationskartan har bearbetats så att den stämmer bättre överens med plankartan.
- Bryggor och båthus har tagits bort ur planförslaget, vilket gör att strandskyddat område inte berörs av bebyggelse eller anläggningar.

Östhammar den 17 september 2010, 16 maj 2011 och 15 juni 2011

Christian Blomberg
planchef

Per Andersson
kreativ arkitektkontor

Planen har antagits av kommunfullmäktige den 27 september 2011
Beslutet har vunnit laga kraft den 28 juni 2012

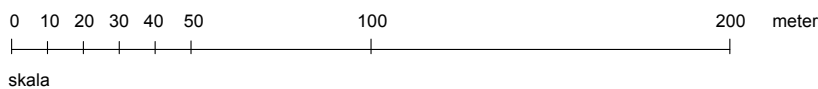


- Befintliga fastighetsgränser
- ☒ Befintliga hus
- ~ Nivåkurvor (½ meter ekvidistans)
- Föreslagen tomtmark
- Föreslagen naturmark
- Nya hus (ungefärliga lägen)

Illustrationskarta
tillhörande
detaljplan för del av
Snesslinge 12:7
Östhammars kommun

upprättad den
17 september 2010
reviderad den 16 maj 2011
och den 15 juni 2011

kreaPlan
arkitektkontor
Per Andersson
Rödmansgatan 15
742 32 ÖSTHAMMAR
telefon 0173-100 10



Detaljplan för

SNESSLINGE 12:7

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 17 september 2010

reviderad den 16 maj 2011 och den 15 juli 2011

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedöms kunna bedrivas så att utställning sker under början av år 2011. Planen kan då antas av kommunfullmäktige före sommaren 2011. Väg och anläggningar för vatten och avlopp kan börja byggas under sommaren 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Detta innebär att byggrätten inte kan förändras under en 15-årsperiod utan att kommunen ersätter fastighetsägaren för eventuella ekonomiska skador.

Ansvarsfördelning - huvudmannaskap

Avsikten är att exploatören, ägaren till fastigheten Sneslinge 12:7, skall iordningställa byggklara tomter. Detta innebär i första hand anläggande av väg, vattentäkter och vattenledningar samt avloppsledningar och reningsanläggning. Exploatören ansöker också om erforderliga tillstånd och fastighetsbildning för tomter och gemensamhetsanläggning samt förhandlar med Vattenfall om eldistributionen i området.

Projektet medför inga åtaganden från kommunens sida, t. ex. ny gatubyggnad eller liknande.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platser. En samfällighetsförening bör bildas för skötsel av väg, naturmark och vatten- och avloppsanläggningar..

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. En gemensamhetsanläggning bör bildas för väg, naturmark och vatten- och avloppsanläggningar. Exploatören ansöker om förrättning hos Lantmäteriet.

När planområdet bebyggs kommer befintliga vägar utanför planområdet att få en ökad belastning, vilket gör att nya fastigheter skall bidra till kostnader för skötsel. Det gäller främst vägen från allmänna vägen vid Östansjö upp mot Rackan. Exploatören tar kontakt med Haruddens vägsamfällighet för överläggningar och kan ansöka om förrättning hos lantmäteriet för att fastställa nya andelstal.

REVIDERING

Planförslaget har reviderats den 16 maj 2011 och den 15 juni 2011. Revideringar framgår av planbeskrivningen.

Östhammar den 17 september 2010, 16 maj 2011 och 15 juni 2011

Christian Blomberg
planchef

Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Planen har antagits av kommunfullmäktige den 27 september 2011

Beslutet har vunnit laga kraft den 28 juni 2012