

Bygg- och miljönämnden
Samuel Sundin

D.84

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Stenskärsområdet, del av fastig-
heten Stenskär 1:1

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 16 januari 2019

Reviderad den 24 maj 2022

Antagen den 13 september 2022

Laga kraft den 14 oktober 2022



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 juridisk 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.



Antagandeförslag

Samråd har skett kring ett första förslag till detaljplan (samrådshandling). Därvid har information och synpunkter samlats in från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, kända sakägare, boende som berörs och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget. Efter samrådsskedet har planförslaget bearbetats och ställts ut för granskning. Ett granskningsutlåtande har därefter upprättats och revidering har skett på grund av inkomna synpunkter. Efter granskningen antogs planen i Bygg- och miljönämnden i början på 2019. Antagandebeslutet överklagades först till Länsstyrelsen, sedan till Mark- och miljödomstolen (MMD) och avgjordes till slut av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) under 2021 (mål nr 12306-19).

MÖD:s domslut från 2021 innebär att kommunens antagandebeslut från 2019 blev upphävt. De frågor som prövades av MÖD var dels frågan om ytterligare utredning i planen och dels 113 § -förordnandets (byggnadslagen) betydelse för planändringen. När det gäller frågan om ytterligare utredning resonerade domstolen som att den utredning som finns i planen är tillräcklig. Ingen åtgärd har därför tagits av kommunen avseende den frågan. När det gäller 113 § -förordnandet ansåg domstolen dock att kommunen inte tagit skäligen hänsyn till de befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållandena på det sätt som krävs enligt 4 kap. 36 § PBL. Mot bakgrund av de bristerna i planen upphävde MÖD kommunens antagandebeslut från 2019.

Det har i andra rättsfall (se t.ex. MÖD 13204–19) framkommit att i det fall då ett beslut om att anta en detaljplan upphävs så görs detaljplanprocessen endast om i den omfattning som bedöms nödvändig utifrån den felaktighet som orsakade att domstolen upphävde antagandebeslutet av detaljplanen. I huvudsak har den tidigare felaktigheten med detta planförslag varit att planen antogs för tidigt, innan en Lantmäteriförrättning om 113 § kommit till stånd.

Kommunen har därför inväntat resultatet av den förrättningen, som till slut mynnade ut i att förrättningen avslutades helt utan att någon ny gemensamhetsanläggning eller dylikt bildades.

Kommunen anser att bristerna i planen som var gällande vid upphävandet av antagandebeslutet från 2019 nu är hanterade genom avslutet av förrättningsärendet. Lantmäteriförrättningen har inte föranlett några ytterligare ändringar i planhandlingarna utöver att beskriva vad som hänt i ärendet (se avsnittet om 113 § förordnandet längre ner i planbeskrivningen). Hade förrättningsärendet t.ex. mynnat ut i att en gemensamhetsanläggning skapats hade planförslaget behövts omarbetats på ett annat sätt. Men de beskrivningar som nu tillkommit är inte av sådan omfattning att planförslaget behöver ställas ut på en ny granskning; tillägg påverkar inte själva planförslaget utan beskriver bara vad som hänt. Endast om det sker väsentliga ändringar efter granskningen behöver planförslaget ställas ut på en ny granskning enligt PBL 5 kap. 25 §. Planförslaget kommer därför tas upp för ett nytt antagandebeslut, i kommunfullmäktige.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (kan begäras ut)
- Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering, Skogsstyrelsen juni 2017
- VA- och dagvattenutredning, WRS AB 2017-09-15
- Bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan på fridlysta arter, Skogsstyrelsen 2018-05-31

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ange områden som kan användas för komplettering av bebyggelsen i Stenskärsområdet, som sedan tidigare omfattas av detaljplan. Den nu upprättade planen anger 5 delområden i olika lägen och dessa kan inrymma upp till 9 fastigheter totalt.

PLANDATA

Planområdets storlek och läge

Stenskärsområdet är beläget i kommunens kustområde, i anslutning till Öregrundsgrepen ca 3,5 km norr om allmänna vägen 1100 mellan riksväg 76 och Öregrund. Planen omfattar 5 delområden med en sammanlagd areal om ca 2,8 ha mark.



Planområdets/Stenskärsområdets läge

Markägoförhållanden

Planen berör fastigheten Stenskär 1:1 som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Östhammars kommun, antagen 2016, innehåller bland annat en karta som visar framtida mark- och vattenanvändning. Där är Stenskärsområdet 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. Den nu planerade kompletteringsbebyggelsen synes därför vara förenlig med översiktsplanen. Samtidigt är det viktigt att tillgången till vatten är tillräcklig i de områden som kompletteras, likaså att avloppsfrågan kan lösas tillfredsställande.

Detaljplaner

Stenskärsområdet omfattas av en detaljplan som är fastställd den 20 december 1956. Planen omfattar ett stort markområde och illustrerar ca 130 fastigheter för fritidsbebyggelse. Dessa har sedan blivit avstyckade och flertalet är bebyggda. De nu föreslagna kompletteringarna ligger helt inom den gällande detaljplanen, men på mark som inte ursprungligen var avsedd att bebyggas (allmän plats – park och skogsbruksområde).

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 6 februari 2017 (Dnr BMN-2017-44, § 5) beslutat att bevilja en ansökan om planbesked. Planarbetet skall hanteras enligt standardförfarande utan planprogram. Nämnden har också beslutat om samråd och granskning av planförslaget enligt reglerna i PBL.

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 inom ett befintligt bebyggelseområde, mellan befintliga fastigheter 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 är det inte nödvändigtvis fritidsbebyggelse som tillkommer, även om området ursprungligen var tänkt för detta ändamål, utan det är även möjligt att uppföra byggnader för åretruntboende.

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.

Då det är fråga om förändring inom ett litet område på lokal nivå gör kommunen bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. Kommunen har också använt en checklista för att göra denna undersökning. Länsstyrelsen har i yttrande den 13 juli 2017 meddelat att man delar kommunens bedömning, samtidigt som man lämnat vissa synpunkter gällande närmare utredningar m m. Länsstyrelsen har framfört att föreslagen bebyggelse kan anses förenlig med bestämmelserna i 4 kap. 4 § miljöbalken (komplettering av fritidsbebyggelse), men påpekar att en definitiv bedömning kan göras först när naturvärden har kartlagts. Länsstyrelsen menar också att planen bör innefatta krav på att statusen för miljö kvalitetsnormer för ytvatten inte får försämrats och en bedömning av hur dessa påverkas. Det krävs en lösning för enskilda vatten- och avloppsanläggningar som inte försämrar vattenkvaliteten. Även dagvatten måste hanteras så att vattenstatusen inte försämrats. Likaså måste tillgången till dricksvatten klarläggas. Slutligen påpekar Länsstyrelsen att risken för översvämningar skall hanteras i planarbetet, utifrån nuvarande förhållanden och förväntade havsnivåhöjningar.

Utredningar har gjorts beträffande vattentillgångar och hantering av avloppsvatten och dagvatten, likaså har naturvärden inventerats. Detta behandlas vidare nedan.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Allmän beskrivning

Stenskärsområdet är flackt till småkuperat och överstiger sällan 10 meter över havet. Terrängen är varierad mellan lägre liggande fuktiga partier med inslag av kärr och högre hållmarker. Berget är i ytan ofta täckt av morän som till betydande del är lerig. Glaciärra täcker lokalt moränen men omfattar endast en liten del av ytan. I sydöstra delen av planområdet finns större sammanhängande områden med svallsand/svallgrus.



Hållmarker präglar betydande delar av Stenskärsområdet

Foto: Andree Dage

Området ligger inom den naturgeografiska regionen Roslagens kust/skärgård. Det är genombrutet av vägar, diken och bebyggelse, men bebyggelsen är så gles att det ändå är naturen som dominerar. Denna är präglad av landhöjningen och av brukande i form av bete, slåtter och skogsbruk. Floran i området är också tydligt påverkad av kalkhalten i marken, särskilt i lägre liggande delar. Marken är till stor del bevuxet med blandskog, detta gäller både tomtmark och grönområden samt mark där ny bebyggelse föreslås. Skogen är till övervägande del medelålders, med inslag av äldre partier och av igenväxningsmarker.

Skogsmarkens vegetation är till övervägande del av högörtstyp men varierar kraftigt med terrängen, från lavrika marker på hållmarkshöjder till högörtskärr. Floran är överlag kalkpåverkad med betydande inslag av vanligare orkidéer.



Högörtsflora med inslag av orkidéer är vanligt förekommande i området. Till höger i bild björkskog, till vänster planterad granskog. Foto: Ellen Salomonsson, Skogsstyrelsen

Naturvärden

En naturvärdesinventering för ett något större område har utförts och denna har bland annat resulterat i två identifierade naturvärdesobjekt, varav ett ligger i direkt anslutning till föreslagen tomtmark. Det berörda området präglas av hållmarksskog med påtagliga inslag av gamla tallar och granar. Inom området påträffades naturvärdsarter knutna till död ved, gammal tall och kalkrik mark. Objektet har getts naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. Det finns fyra naturvärdesklasser: från klass 1 som betyder högsta naturvärde till klass 4 som betyder visst naturvärde.

Den fördjupade artinventeringen av orkidéer visade att de fuktigare markerna hade stort inslag av en, för kustområdet, vanlig orkidéflora. En del av arterna är skyddade enligt artskyddsförordningen. Utifrån planhandlingarna bedömer dock Länsstyrelsen att dispens från artskyddsförordningen inte krävs för genomförande av denna detaljplan.

Större hackspett har också påträffats vid inventeringen.

I anslutning till beskrivningen av planförslaget nedan redovisas kartor som schematiskt anger naturvärdena i anslutning till de olika delområdena. För en mer detaljerad redovisning hänvisas till naturvärdesinventeringen (*"Naturvärdesinventering enligt Svensk standard, i samband med planerade tomter Stenskär 1:1, Östhammars kommun"*, Skogsstyrelsen juni 2017).

Bedömning av bevarandestatus och risker för påverkan för fridlysta arter

En bedömning har gjorts av samtliga funna arter som är skyddade enligt Artskyddsförordningen.

De arter som bedömts är kärlväxterna Tvåblad, Skogsknipprot, Nattviol, Jungfru Marie nycklar, Nästrot och Skogsnycklar, troligen hybrid. Vidare har Större hackspett, som också den omfattas av artskyddsförordningen, bedömts. De nämnda arterna bedöms ha en gynnsam bevarandestatus lokalt, regionalt och nationellt och den planerade verksamheten riskerar inte att påverka artens bevarandestatus. En liten osäkerhet råder dock beträffande Skogsnycklar, eftersom själva artbestämningen av hybriderna också är en osäkerhetsfaktor.

För mer detaljerad information hänvisas till Skogsstyrelsens publikation 2018-05-31 ”PM bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan på fridlysta arter, Stenskär 1:1”



Naturvärdesobjekt vid delområde 3 (se karta sid 10). Fotot taget mot sydost. Foto Ellen Salomonsson, Skogsstyrelsen

Bebyggelse

Stenskärsområdet är det äldsta detaljplanerade området för fritidsbebyggelse i Östhammars kommun. Det präglas bland annat av stora fastigheter och väl tilltagna grönområden och bebyggelsen är därför gles. Bebyggelsen varierar kraftigt, från enkla sommarstugor till större hus för åretruntboende. Således har en utveckling skett, genom kompletteringar, tillbyggnader och helt nya hus. Bebyggelsen betjänas av ett vägnät av enkel standard.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns enstaka hus som är intressanta som representanter för den tidiga fritidshusbebyggelsen, men i stort är bebyggelsen så blandad och förändrad att området inte kan anses ha några särskilda kulturhistoriska värden vad gäller byggnader. Snarare är det planens grundstruktur som är intressant, som exempel på tidig exploatering av kustområdena.

Några fornlämningar är för närvarande 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.

Öregrundsgrepen är recipienten för området och klassas som kustvatten. Enligt den senaste mätningen (2015 respektive 2013) uppnås inte god kemisk status i Öregrundsgrepen och den ekologiska statusen bedöms som måttlig. Nuvarande mål är att uppnå god ekologisk status till 2027.

Stenskärsområdets påverkan på kustvatten torde huvudsakligen vara utsläpp från enskilda avlopp. I liten utsträckning påverkas också dagvattnet av bebyggelse och trafik.

Radon

Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske i bygglovsskedet. Tidigare översiktlig kartläggning av radon inom kommunen har 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.

Störningar

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

Höga vattenstånd/översvämning

All befintlig bebyggelse ligger mer än 2 meter över havsnivån. Någon risk för översvämning som berör bebyggelse bedöms inte finnas, varken nu eller inom överskådlig framtid.

NY DETALJPLAN

Bebyggelseområden

Föreslagna nya bebyggelseområden ligger inom områden som i gällande detaljplan avsatts som allmän plats- park eller skogsbruk. Grönyttorna är väl tilltagna i den äldre planen och området synes därför tåla en viss komplettering utan att dess karaktär förvanskas eller framkomligheten i området försämras. Befintliga och föreslagna fastigheter är stora och präglas därför även de av till stor del opåverkad natur.



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

Den detaljplan som nu upprättats visar 5 delområden, avsedda att bli kvartersmark. Dessa områden rymmer totalt upp till 9 nya fastigheter, avsedda för bostadsändamål. En detaljplan styr inte hur mycket området utnyttjas för boende, vilket betyder att fastigheterna kan användas för såväl fritids- som åretruntboende.

De föreslagna fastigheterna ligger minst 3 meter över nuvarande nollplan, så risken för översvämning synes vara obefintlig inom överskådlig tid.

Avsikten är att den glesa bebyggelsekaraktären skall bevaras, därför anger planen att fastigheter skall vara minst 2 500 m² stora, att byggnadsarean får vara högst 15 % av fastighetsarean 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 fastighetsgräns. Byggnader får ha högst två våningar. Vind får inte inredas därutöver.

Några områden har ganska kraftigt sluttande terräng och där kan det vara lämpligt att den ena våningen är en suterrängvåning. Byggnadshöjden får vara högst 7,5 meter för huvudbyggnad och högst 4,5 meter för komplementbyggnad. 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.

Planen anger också att byggnader inte får uppföras på vissa områden inom kvartersmark. Skälet till detta är främst att skydda orkidéer så långt möjligt.

Hänsyn till naturvärden, friluftsliv och växt- och djurliv

Som nämnts ovan tas en del av tidigare planlagd parkmark i anspråk som tomtmark. Stora ytor kommer dock fortfarande att vara naturmark, opåverkade av bebyggelse. 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. I den äldre planen finns också områden för båtplatser avsatta och dessa har delvis utnyttjats för brygganläggningar, båthus m m.

De nya fastigheterna är belägna inom ”luckor” i den befintliga bebyggelsen. Ett av områdena, nr 3 enligt översiktskartan nedan, ligger i direkt anslutning till ett identifierat naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. Området har i planen avgränsats så att det ligger utanför naturvårdsobjektet, enligt de gränser för objektet som anges i naturvärdesinventeringen. Flertalet av de föreslagna områdena som berörs har betydande inslag av orkidéer och gamla tallar. Nya fastigheter och nya byggnader kommer att påverka dessa värden, men eftersom fastigheterna blir så stora kan man anta att en betydande del av vegetationen bevaras även inom tomtmark. För att understryka vikten av bevarad vegetation har planen en särskild bestämmelse som säger att träd med en stamdiameter överstigande 15 cm en meter över marknivån inte får fällas utan särskilt tillstånd (marklov). Mer om detta anges under rubriken Administrativa frågor nedan.

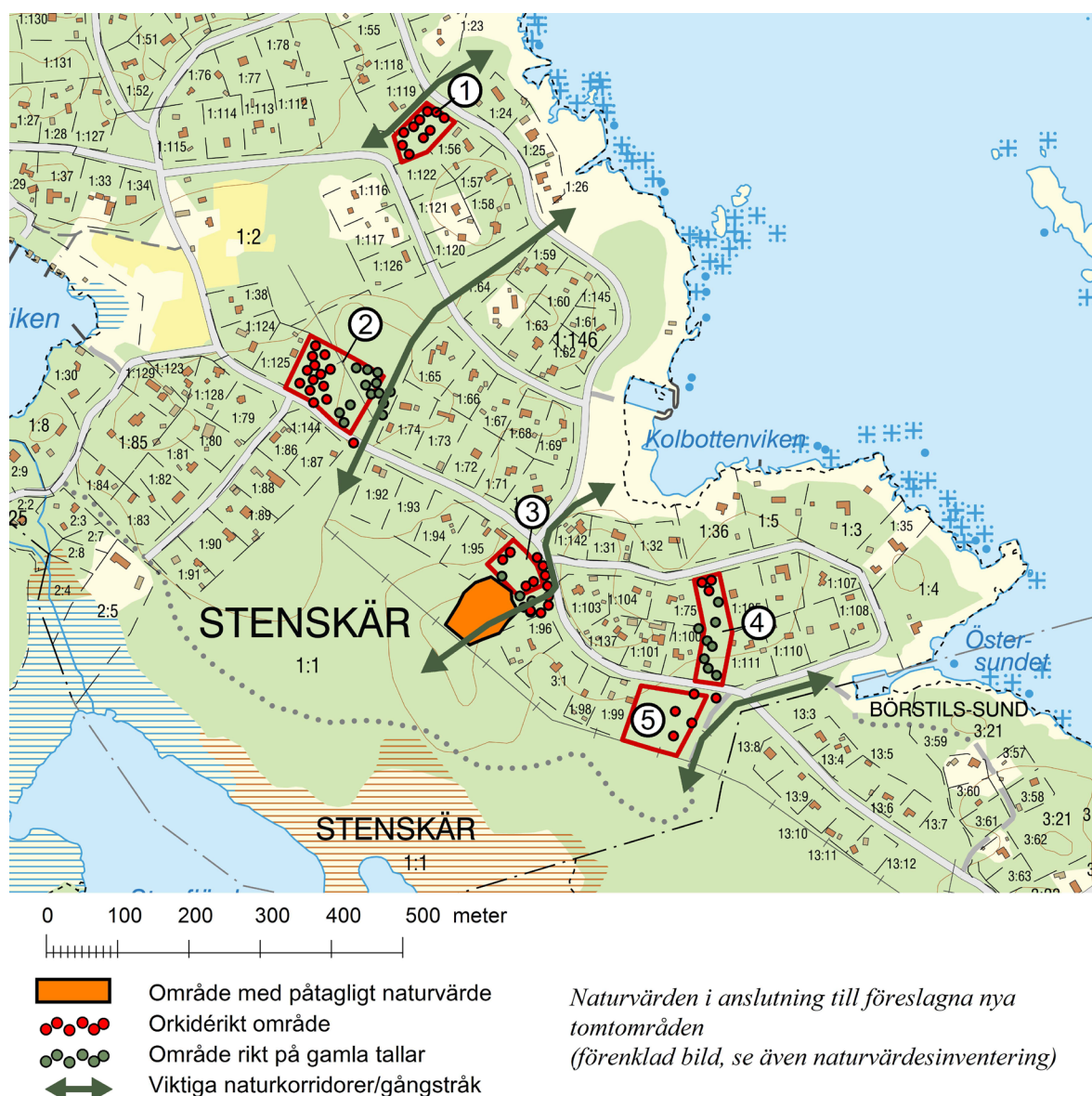
Orkidéerna är skyddade enligt artskyddsförordningen § 8, det vill säga nationell fridlysning. De är också bedömda som livskraftiga enligt den svenska rödlistekategoriseringen. Att arterna är fridlysta innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna och att ta bort eller skada frön eller andra delar inom tomtmark. De orkidéer som återfinns är tvåblad, skogsknipprot, nattviol, jungfru Marie nycklar, nästrot och skogsnycklar. Vanligast förekommande är tvåblad. Arterna bedöms ha en gynnsam bevarandestatus lokalt, regionalt och nationellt. Ett genomförande av planen i enlighet med utformning i plankarta och planbeskrivning, bedöms inte riskera att påverka dessa arters bevarandestatus.

I naturvärdesinventeringen har det gjorts en bedömning av hur växt- och djurliv påverkas av att den oexploaterade marken mellan befintliga fastigheter minskar. Den övergripande bedömningen är att fritidshusområdets karaktär, med stora inslag av naturmark på fastigheterna, gör att även tomtmarken i nuläget har bibehållen funktion för växt- och djurliv knutna

till skog och hagmark. Detta gör att skillnaden mellan fastigheter och annan mark i dagsläget inte är så stor. Vägnetet med sina diken och vägområden utgör förmodligen spridningskorridorer och vandringsstråk för en del växter och djur. För många störningskänsliga arter är området redan i dagsläget för exploaterat och ytterligare exploatering i föreslagen omfattning påverkar dem därför inte.

Den aktuella planen är utformad så att det i flertalet fall finns kvar grönområden i anslutning till de nya fastigheterna. Syftet med dessa är att de både skall möjliggöra för människor att röra sig genom området och utgöra "naturkorridorer" för växt- och djurlivet.

Vid delområde 1 berörs bland annat en stig. Området kan också enligt naturvärdesinventeringen möjligen ha viss funktion som stråk mot vattnet via diken och fuktstråk. En exploatering som medför minskat grönsläpp har i första hand betydelse för de människor som nyttjar stigen och har begränsad påverkan på växt- och djurliv. Ett ca 10 meter brett stråk, som säkerställer möjligheten till passage, finns kvar utanför denna detaljplan som parkmark i den intilliggande planen.



Sydost om delområde 2 finns en luftledning. Ledningsgator har ofta funktion som spridningsstråk för växter och djur, från insekter till större djur. Här anger planen ett ca 30 meter brett stråk, vilket bedöms innebära att exploateringens inverkan på möjlighet till spridning för växter och djur blir måttlig.

Delområde 3 ligger som nämnts i direkt anslutning till ett identifierat naturvärdesobjekt. I södra delen, i huvudsak utanför planerad fastighet, finns större inslag av kärr och fuktig mark och här är flera orkidéarter påträffade. Här finns den huvudsakliga funktionen som grönsläpp och spridnings-/vandringsskorridor. Kvartersmarkens omfattning har begränsats så att denna funktion bedöms kunna kvarstå.

I anslutning till delområde 4 har inget grönstråk lagts in i planen. Området bedöms inte ha så stor betydelse som spridningskorridor och det synes inte heller användas av gående i någon högre utsträckning. Av större betydelse är troligen ett naturligt fuktstråk med inslag av alsumpskog mellan Stenfjärden och Östersundet strax sydost om områdena 4 och 5.

Sydost om delområde 5 finns en skogsväg och här kommer det att finnas ett väl tilltaget grönområde även efter det att planen har genomförts.

Gator och trafik

Vägnätet är av enkel standard. Nya fastigheter är planerade utmed befintliga vägar och några förändringar i vägnätet planeras inte. Parkering sker på tomtmark. För underhåll av det enskilda vägnätet finns en vägförening och varje fastighetsägare svarar för en del av kostnaden.

Avståndet till allmänna vägen 1100 är ca 3,5 km. Där finns också hållplats med bussförbindelser mot Öregrund och mot Östhammar – Uppsala.



Vägnätet håller en enkel standard. Bebyggelsen är gles och naturmarken till stor del bevarad. Foto Per Andersson

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

Frågan om vatten och avlopp har utretts av WRS AB.

När det gäller vattentillgångar är det generellt så att de geologiska förhållandena i området endast medger ett tämligen begränsat grundvattenlager. Berggrunden rymmer begränsade vattenmängder och tillskott av nedsipprande vatten från jordlager är närmast en förutsättning för större grundvattenuttag ur berg. Jordmäktigheterna i Stenskär är relativt måttliga utom i söder. Jordlagren är dock ställvis gynnsamma för infiltration, speciellt i de mer utbredda områdena med svallsand/svallgrus som finns i sydost. Beräkningar visar att vattentillgången och nybildningen av grundvatten inom planområdet räcker för den nuvarande och tillkommande bebyggelsen (beräknat på 10 fastigheter) såväl under normalår som torrår. Förhållandena gynnas av förhållandevis stora fastigheter samt områden med svallsand. Beräkningen är gjord utifrån ett scenario där alla fastigheter blivit permanentbebodda och med hög vattenförbrukning, vilket torde ligga långt fram i tiden.

Den tillkommande bebyggelsen avses att erhålla vatten från enskilda brunnar för varje fastighet. Det går inte att uttala sig säkert om vattenmängden på varje enskild fastighet men vattenmängden totalt är helt tillräcklig.

Kvalitetsmässigt utgör hela norra Uppland ett riskområde för erhållande av salt grundvatten. Det är därför av stor betydelse att tillkommande brunnar i Stenskär inte görs för djupa, helst inte djupare än 60 m eftersom sannolikheten för salt grundvatten ökar kraftigt med brunnsdjup och vattenuttag. Sannolikheten för salt grundvatten i Stenskär bedöms vara omkring 10 % högre än generellt i Uppland.

Det är väsentligt att den begränsade vattentillgången och risken för salt grundvatten beaktas vid val av sanitetsutrustning; exempelvis bör eventuella vattenklosetter vara snålspolande.

Avlopp

Eftersom området är, och kommer att förbli, glest bebyggt och de nya fastigheterna ligger utspridda är enskilda anläggningar den mest realistiska lösningen för att ta hand om avloppsvatten (spillvatten).

Enligt kommunens VA-strategi ska källsorterat avlopp prioriteras i hela kommunen utanför kommunalt verksamhetsområde. För att uppnå miljökvalitetsnormerna med enskilda avlopp krävs ökad användning av lösningar som inte belastar vattenrecipienter med näringsämnen. Genom att skilja toalettavfallet från övrigt hushållsavlopp kan övergödningen av ytvatten i kommunen minska. För avloppen i Stenskär ställer kommunen krav på 90 % reduktion av BOD (syreförbrukande ämnen), 90 % reduktion av fosfor samt 50 % reduktion av kväve, vilket motsvarar hög skyddsnivå enligt Havs- och Vattenmyndighetens allmänna råd.

Det finns ofta flera alternativa tekniska lösningar som uppfyller kraven, och vilken avlopps-lösning som är mest lämplig i det specifika fallet beror av flera olika faktorer, t.ex. markförhållanden och användarens önskemål. De alternativ som bedömts intressanta är:

- A. Klosettvtatten till tank och lokal BDT-behandling.
- B. Torra urinsorterande toaletter och lokal BDT-behandling.
- C. Kemisk fällning och biologisk behandling i markbädd med tät botten

Alla tre beskrivna alternativen är möjliga i Stenskär. Vilket man slutligen väljer beror på fastighetens förutsättningar och fastighetsägarens önskemål. Innan avloppet kan anläggas behöver man ansöka om och få tillstånd hos kommunen.

Infiltration av blandat avlopp (inklusive WC) ska undvikas helt i Stenskär. Infiltration även av BDT-vatten bör helst undvikas på fastigheter i södra delen av området då detta område består av mark med hög genomsläpplighet. Markbäddar för BDT-vatten kan vara ett alternativ här.

Dagvatten

Takvatten från befintliga hus samlas upp i regntunnor eller leds ut på gräsmatta eller skogsmark och infiltreras till största delen på fastigheten. Dagvatten från vägarna i området samlas upp i vägdiken, som också avvattnar angränsande skogsmark och kvartersmark. Det finns även större skogsdiken som ansluter till vägdikena.

En aktuell strävan i Östhammars kommun är att utveckla system för lokalt omhändertagande för att fördröja och reducera dagvattenmängderna och avlasta recipienterna från de föroreningar som följer med dagvattnet (Översiktsplan 2016). Enligt kommunens VA-strategi från 2012, ska dagvatten tas om hand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med infiltration. Kommunen vill aktivt styra mot LOD med infiltration, särskilt när man bygger i kustnära områden med mycket berg i dagen, för att minska risken för grundvattenbrist.

Genom att bebygga naturmark kommer dagvattenflödet från de planerade fastigheterna att öka något. Det rör sig om en ökning på upp till tre till fyra gånger dagens flöde enligt teoretiska beräkningar före och efter exploatering. Beräkningar har gjorts med avseende på vart och ett av de aktuella bebyggelseområdena och anger den ökning som diken behöver vara dimensionerade för om takvattnet leds direkt ut till diket och inga fördröjande åtgärder görs på tomterna. Beräkningarna avser således det fall då inget särskilt omhändertagande sker på tomterna, det vill säga utan fördröjning av takvatten på tomten genom t.ex. utkastare och infiltration. Detta är dock en ganska liten del av det totala flödet från hela området och om dagvattnet i huvudsak kommer att infiltrera på tomten, genom att ha utkastare och till och med kanske stenkista för infiltration av dagvatten, kommer siffran ligga närmare den avrinning som sker från en skogsmark och inte ge upphov till några större öknings av dagvattenflöden till havet.

För Stenskärsområdet som helhet förändras således inte dagvattensituationen nämnvärt med den planerade bebyggelsen. Sannolikt är det endast små ytor som kommer att hårdgöras och de flesta nya områdena är av skogsmarkskaraktär med lutningar som gör det möjligt avleda vatten på ett naturligt sätt. I rekommendationer nedan betonas att dagvatten aktivt bör tas om hand lokalt genom att så långt möjligt filtreras ned i marken på den plats där det uppkommer, så kallat LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten).

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.

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. Detta är den vanligaste lösningen för de befintliga husen i området. Stenkista kan också användas för att leda ner vatten 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. En rekommendation är att i samband med avstyckning av nya fastigheter, göra en översyn av vägdiken och dagvattentrummor i de aktuella kvarteren för att underlätta bortledning av den ökade avrinningen som ökad bebyggelse kan medföra.

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 bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband. Befintliga kraftledningar berör områdena 1, 2 och 4 (numrering enligt karta tidigare i denna beskrivning). För att fastigheterna skall bli lämpliga för bebyggelse bör ledningar flyttas och lämpligen grävas ner. Utrymme för detta finns i ett stråk sydost om område 2. Inom områdena 1 och 4 har utrymme reserverats för svagströmsledningar inom kvartersmark, som luftledning eller nedgrävd kabel. En bestämmelse om detta finns angiven på plankartan. Överläggningar sker med Vattenfall Eldistribution AB i dessa frågor.

Uppvärmning

Uppvärmning sker 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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Aktuell detaljplan omfattar inte någon allmän plats. Allmän plats enligt den äldre planen för Stenskärsområdet, det vill säga utanför de områden som nu får en ny detaljplan, har enskilt huvudmannaskap.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i den gällande detaljplanen för Stenskärsområdet. De nu föreslagna bebyggelseområdena berör inte mark som vid en omprövning skulle omfattas av strandskydd, eftersom avståndet till strandlinjen är minst 100 meter.

Särskilt förordnande – 113 § byggnadslagen

Vid beslut om fastställelse av detaljplanen för Stenskär den 22 december 1955 förordnade Länsstyrelsen i Stockholms län enligt 113 § dåvarande byggnadslagen att ägarna av fastigheterna Stenskär 1:1 och 1:2 skall utan ersättning upplåta all den inom samma fastigheter belägna, obebyggda, mark som i detaljplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Förordnandet enligt 113 § byggnadslagen fördes över till PBL, senast i 6 kap. 5 §, men har enligt övergångsbestämmelser i PBL (SFS 2014:900) upphört att gälla första januari 2019. En ansökan om att ta mark i anspråk med stöd av detta förordnande inkom till Lantmäteriet före utgången av 2018 (alltså i tid, innan övergångsbestämmelserna upphörde). Innan den ansökan hade avgjorts av Lantmäteriet så antog dock kommunen denna detaljplan 2019. Antagandebeslutet överklagades bland annat på grunden att 113 § -förordnandet hade hantelats felaktigt av kommunen. Denna fråga prövades av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) 2021.

I domskälen har MÖD gjort gällande att kommunen inte tagit skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden, eftersom det finns fastighetsägare i området som stödjer sig på 113 § för att ansöka om att ta markområden inom planen i anspråk. Om den nya detaljplanen hade börjat gälla innan deras ansökan har prövats skulle de inte längre kunna stödja sig på 113 §, och därmed hade deras möjlighet att tillförsäkra sig långsiktigt trygga förhållanden försvunnit. Ansökan om att ta områden i anspråk inskickades till Lantmäteriet före utgången av 2018, och beskrivs enligt nedan i domskälen:

Lantmäteriförrättningen har vilandeförklarats i avvaktan på prövningen av planändringen eftersom det har betydelse för inrättandet av gemensamhetsanläggningen och dess omfattning vilka områden som utgör allmän plats i planområdet. Det står i nuläget visserligen inte klart att samtliga förutsättningar för att inrätta en gemensamhetsanläggning är uppfyllda eller vilka områden som i så fall slutligen ska omfattas av denna. Innan saken har prövats kan dock de fastighetsägare som stödjer sig på 113 § -förordnandets rätt för dem att ta markområdena i anspråk inte anses ha fått någon rimlig möjlighet att tillförsäkra sig långsiktigt trygga förhållanden.

Under sådana förhållanden kan kommunen vid antagandet av planändringen inte anses ha tagit skälig hänsyn till de befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållandena på det som krävs enligt 4 kap. 36 § PBL. Detaljplanen ska därmed upphävas.

Den huvudsakliga frågan i målet var därför enligt MÖD om kommunen i tillräcklig utsträckning har beaktat 113 § -förordnandet i samband med att markområden får tas i anspråk för bostadsbebyggande istället för allmän plats. Eftersom lantmäteriförrättning avseende inrättande av en gemensamhetsanläggning för ianspråktagande av områdena inleddes före utgången av 2018 gäller 113 § -förordnandet fram tills det att förrättningsärendet är slutligt avgjort.

Förrättningsärendet är sedan 17 maj 2022 slutligt avgjort, genom att de som ansökte drog tillbaka sin ansökan hos Lantmäteriet. Ingen gemensamhetsanläggning eller dylikt har bildats som ett resultat av förrättningsärendet. På grund av övergångsbestämmelserna i PBL (SFS 2014:900) om att 113 § -förordnanden upphör att gälla första januari 2019 är det inte längre möjligt att ansöka om nya förrättningsärenden inom området med stöd av 113 § byggnadslagen. Alltså är möjligheterna att använda sig av 113 § inom detta planområde nu uttömda. Kommunen anser därför att man nu i detta skede har beaktat 113 § -förordnandet i tillräcklig utsträckning. Detaljplanen tas därför upp för ett nytt antagandebeslut.

Ändrad lovplikt

Enligt en särskild bestämmelse i planen får träd med en stamdiameter överstigande 15 cm en meter över marknivån inte fällas utan särskilt tillstånd (marklov). Syftet med bestämmelsen är att verka för att bevara naturlandskapet även på tomtmark. Åtgärder torde i första hand bli aktuella i samband med nybyggnad på fastigheterna och då kan marklov lämpligen sökas för hela den avverkning som bedöms erforderlig. Myndigheten samråder därvid med någon sakkunnig inom naturvårdsfrågor.

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 ägaren till fastigheten Stenskär 1:1 (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 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, bygglöv 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. Befintliga fastigheter berörs inte på annat sätt än att de i några fall får gemensam gräns med nya fastigheter. Nya fastigheter ges i samband med lantmåteriförrättning andelstal i vägförening, vilket angör hur stor del av vägunderhållet som fastighetsägaren skall bekosta.

Tekniska frågor och miljöfrågor

Exploatören har låtit utreda frågor om vattentillgång, avloppslösningar och dagvattenhantering i området. När det gäller enskilda fastigheter blir det varje fastighetsägare som svarar för detaljprojektering och tekniskt utförande samt att tillstånd söks. Alternativt kan exploatören utföra detta innan en fastighet säljs.

Som nämnts behöver kraftledningar flyttas och lämpligen grävas ner. Denna fråga får lösas i samråd mellan ledningsinnehavaren och exploatören.

Utifrån planhandlingarna bedömer Länsstyrelsen att dispens från artskyddsförordningen inte krävs för genomförande av denna detaljplan. Exploatören bör dock samråda ytterligare med Länsstyrelsen i denna fråga.

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. Konsekvenserna av detta framgår till en del av den naturvärdesinventering som utförts och refererats ovan. Förändringarna bedöms inte bli så påtagliga eftersom det bara är en liten del av området som omvandlas till tomtmark och denna mark kan i flertalet fall antas behålla en stor del av sin naturnära karaktär, även om den kommer att utgöra privat område.

Fastigheter kan inhägnas och bostäder har en hemfridszon och detta innebär att tillgången till naturmark som är allmän plats minskar något. I planen har dock beaktats att det skall vara möjligt att röra sig genom området, t ex till strandområden.

Naturområden och spridningskorridorer har analyserats i naturvärdesinventeringen och konsekvenserna för växt- och djurlivet bedöms bli små.

Påverkan på luft- och vattenmiljön

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

Avloppsanläggningar skall utföras så att de ger en hög skyddsnivå och inte belastar recipienten ytterligare. De planerade fastigheternas påverkan på dagvattnets kvalitet bedöms vara liten. Om dagvatten tillåts infiltrera på fastigheten, så sker en mycket bra rening i marken.

Ekonomiska konsekvenser

Den bebyggelsekomplettering som planeras bedöms inte påverka fastighetsvärdena i området. 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, planenheten Östhammars kommun

Samuel Sundin, planenheten Östhammars kommun

Per Andersson, Kreaplan arkitektkontor (konsultstöd)

Senny Ennerfors
Vik. Planchef

Samuel Sundin
Planarkitekt