



Detaljplan för
del av LÄNSÖ
(fastigheten BÖRSTILS-LÄNSÖ 1:13)



i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 26 oktober 2005

reviderad den 5 januari 2006

ANTAGANDEHANDLING

planen antagen den 15 februari 2006

vunnit laga kraft den 17 mars 2006

kreaPlan
arkitektkontor
Per Andersson
Rådmansg 15
742 31 ÖSTHAMMAR
telefon 0173-100 10

Detaljplan för



del av LÄNSÖ

(fastigheten BÖRSTILS-LÄNSÖ 1:13)

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 26 oktober 2005

reviderad den 5 januari 2006

PLANBESKRIVNING

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. Kvartersmarken är i allmänhet avsedd för bebyggelse. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas.

Syftet med att upprätta en ny detaljplan för del av Länsö är att inom en del av fastigheten Börstils-Länsö 1:13 förändra tillåten markanvändning så att bostadshus (i första hand fritidsbostäder) kan uppföras på mark som hittills varit avsedd för handels- och småindustriändamål. Planen omfattar ett område som motsvarar fyra tomter.

PLANHANDLINGAR

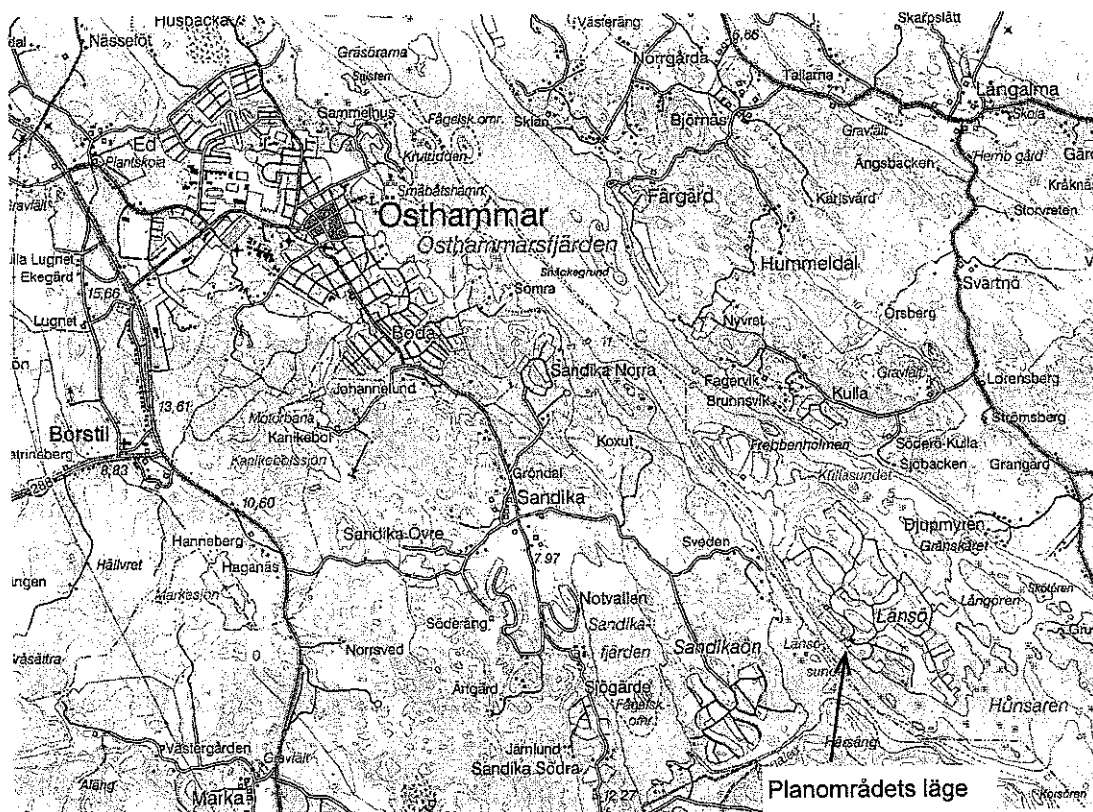
Detaljplanen består av en karta i skala 1:2000 samt bestämmelser som också anges på kartan. Till planen hör även denna beskrivning och en fastighetsförteckning. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning.

Genomförandefrågor behandlas kortfattat i ett avsnitt i denna beskrivning. De är av så enkel art att en särskild genomförandebeskrivning inte har upprättats.

Miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts vara erforderlig (se avsnittet Om miljöbedömningar nedan)

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget på ön Länsös sydvästra del. Länsö ligger ca 5 km sydost om centrala Östhammar (fågelvägen) intill farleden mot Östhammar och skiljer Östhammarsfjärden från Hunsaren. Planområdet omfattar en mindre del av fastigheten Börstils-Länsö 1:13 (ca 12 200 kvadratmeter)



MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Börstils-Länsö är privatägd, likaså omgivande avstyckade tomter.

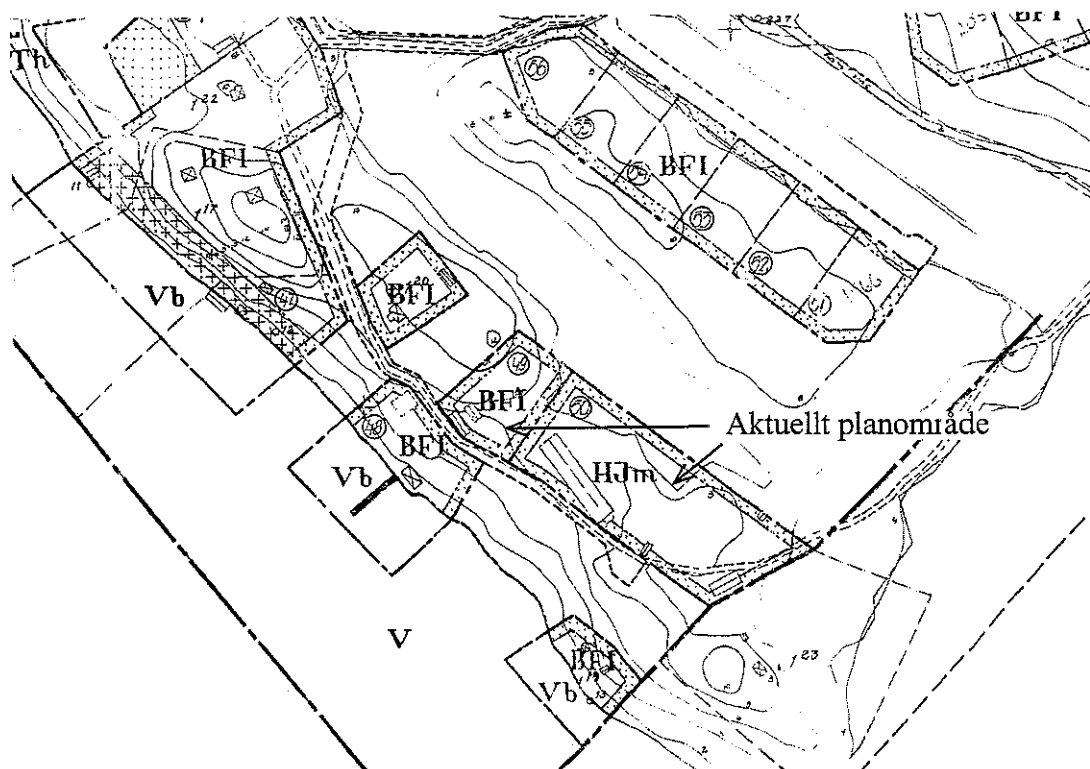
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att hela Länsö omfattas av detaljplaner. Översiktsplanen diskuterar inga förändringar i området.

Detaljplaner

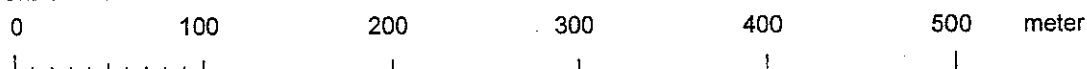
På Länsö finns tre olika detaljplaner för fritidsbebyggelse. Den plan som berör det nu aktuella området är fastställd den 18 augusti 1966.



Utdrag ur gällande detaljplan

- BF I Bostäder, en våning
- HJm Handel- och småindustri
- Vb Vattenområde där mindre brygger och båthus får uppföras

Skala 1:4000



Andra kommunala beslut

Byggnadsnämnden har den 24 augusti 2005, § 176, uttalat att man inte har något att erinra mot att detaljplanen ändras så att området med beteckning HJm, handel och småindustri, ändras till område med beteckning BF I, bostadsändamål. Frågan måste dock prövas genom ett planändringsförfarande.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur - strandskydd

Planområdet är mycket naturskönt beläget inom ett mindre höjdparti ca 50 meter från stranden mot Länsösundet. Vegetationen utgörs av blandskog med ett stort inslag av

lövträd, bland annat ekar och askar. Markskiktet består av tunna moränjordlager och delvis berg i dagen. Nordost om planområdet finns tidigare brukad åkermark med mera finkorniga jordarter.

Genom att området är planlagt redan på 1960-talet gäller inte strandskyddsbestämmelserna här.

Bebyggelse

Som tidigare nämnts omfattas hela Länsö av detaljplaner. Detta innebär att det finns ett stort antal fritidshus på ön. Inom det aktuella planområdet finns en stor äldre ladugårdsbyggnad (ca 550 kvadratmeter), en sågverksbyggand och en mindre garagebyggnad samt ytterligare ett par ekonomibyggnader. Omedelbart väster om planområdet, inom fastigheten Börstils-Länsö 1:13, ligger ett bostadshus nära stranden och en grund efter en tidigare byggnad.

Vägar och trafik

Länsö har ingen bilförbindelse med fastlandet. De vägar som finns är därför av enkel art och kan användas för gående samt trafik med kärror, mopeder och liknande. För områdets skötsel finns det också möjlighet att ta sig fram med traktor eller annat arbetsfordon.

På fastlandet finns parkeringsplatser och båtbyggor för att möjliggöra transport till Länsö. Fyra hamnområden på Länsö finns i gällande detaljplan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsanläggningar är enskilda. Avloppsvatten infiltreras i marken.

Ön är försörjd med elektricitet genom luftledningar och kompletterande kablar.

NY DETALJPLAN

Motiven till att upprätta en ny detaljplan

Planområdet omfattar ett kvarter som enligt gällande detaljplan till större delen är avsett för handel och småindustri. Bakgrunden till detta är sannolikt att det fanns bebyggelse – ladugård och sågverksbyggnad m. m. – som kunde användas för sådana ändamål. Emellertid har området aldrig utvecklats och byggnaderna är idag i dåligt skick. Nuvarande ägare till fastigheten önskar därför i stället använda området för fritidshus, på samma sätt som i övriga delar av Länsö. Befintliga byggnader kommer att rivas.

Planens innehåll

Planen möjliggör bildande av fyra tomter för bostäder, i första hand fritidshus. De byggnadsreglerande bestämmelserna stämmer i stort sett överens med vad som anges

för kringliggande bebyggelse enligt gällande detaljplan. Varje tomt får bebyggas med en huvudbyggnad med byggnadsarean 120 kvadratmeter och med uthus omfattande 40 kvadratmeter. Byggnader får innehålla en våning och byggnadshöjden är begränsad till 4,0 meter för huvudbyggnad. När det gäller uthus anger planen en byggnadshöjd om maximalt 3,0 meter. Detta är en mindre förändring jämfört med gällande plan, i vilken höjden är begränsad till 2,5 meter. Anledningen till att en högre höjd föreslås är att det kan vara svårt att erhålla byggnader med god användbarhet om höjden endast får vara 2,5 meter, särskilt i sluttande terräng.

I planområdets västra del finns ett dike som avvattnar större områden. Stort arbete har en gång lagts ned för anlägga detta dike – sprängningar har utförts och det finns en stenvalvsbro för väg. Det är av gemensamt intresse för flera att bibehålla diket och det har därför i planen betecknats som allmän plats

Trafik

I anslutning till kvarterets sydvästra gräns finns idag en väg som i söder sneddar över kvarteret och fortsätter mot nordost. Avsikten är att vägen skall bibehållas, men dess läge ändras något i sydöstra delen. Planen anger utrymme för en vägförbindelse omedelbart sydost om byggnadskvarteret, mot gränsen till fastigheten Börstils-Länsö 1:23. I gällande detaljplan finns ingen sådan kommunikationsmöjlighet anvisad.

Som nämnts finns det gemensamma hamnområden enligt tidigare detaljplaner. Bland annat finns rätt att anlägga bryggor inom ett område mindre än 100 meter söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Möjligheterna att infiltrera avloppsvatten inom marken nordost om byggnadskvarteret bedöms vara goda. Inför projektering av avloppsanläggning krävs dock närmare undersökning av jordartens beskaffenhet, avstånd till befintliga brunnar m. m. Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att inrätta en avloppsanordning. Erforderligt underlag skall bifogas till ansökan.

I lokala föreskrifter för människors hälsa och miljö anges ett generellt förbud mot att inrätta vattenklosett med markinfiltration inom detaljplanelagt område. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har dessutom antagit följande policy:

”För att bevara dricksvattentillgångar och för att inte få påverkan på grundvatten och ytvatten i detaljplanelagda områden är det miljö- och hälsoskyddsnämndens uppfattning att vattentoaletter kopplade till avloppsanläggningar med utsläpp i mark ej skall tillåtas. Ej heller kan tillstånd till vattentoalett kopplad till slutna tank lämnas. Denna policy skall tillämpas i alla detaljplanelagda områden i Östhammars kommun.”

(Miljö- och hälsoskyddsnämnden 1998-01-29, § 3)

Även vattentäkt kan sökas utanför kvarteret. En gemensam lösning för såväl vattenbrunn som avloppsanläggning förordas.

Elförsörjning sker genom luftledningar och kablar. Beträffande befintliga ledningar och nya elserviser m. m., se avsnittet om genomförandeåtgärder nedan. Avståndet mellan ledningar och byggnader får inte vara mindre än 2 meter, horisontellt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fyra tomter kan bildas genom lantmäteriförrättning. Vid utstakning av tomtgränser bör beaktas att det befintliga diket inte är inmätt med någon större noggrannhet när planen har upprättats. Det är därför viktigt att de verkliga förhållandena i terrängen beaktas och att mindre avvikelser från de i planen angivna gränserna kan medges.

Fastighetsägare svarar själva för uppförande av byggnader och att erforderliga tillstånd inhämtas. Tillstånd krävs också för enskilda avloppsanläggningar. Vid behov av att flytta elledningar skall kontakt tas med Vattenfall Eldistribution AB, som också ombesörjer utsättning av kablar och tillhandahåller elserviser.

Skötseln av allmänna platser (väg, dike) är en angelägenhet för fastighetsägarna inom området. Kommunen är således inte huvudman för allmän plats.

OM MILJÖBEDÖMNINGAR

Genomförandet av denna detaljplan antas inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan att det skulle finnas krav på att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen. Denna bedömning grundar sig på att stora delar av Länso, liksom det aktuella planområdet, redan tidigare är planlagt för bebyggelse. Dessutom synes den förändring som nu föreslås – bostäder istället för handel och småindustri – vara mindre problematisk från miljösynpunkt.

Hanteringen av avloppsvatten synes vara en av de viktigare miljöfrågorna. Förutsättningarna är dock särskilt goda här eftersom området ligger på en höjd och infiltration av avloppsvatten kan ske till ett större öppet fält (tidigare åkermark) som ligger i riktning bort från stranden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Östhammar den 26 oktober 2005 och den 5 januari 2006



Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen antagen den 15 februari 2006
Beslutet har vunnit laga kraft den 17 mars 2006