

D.81

PLANBESKRIVNING

område vid FÄRGÄRDSVIKEN

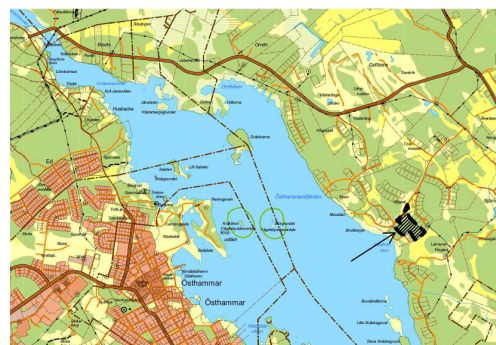
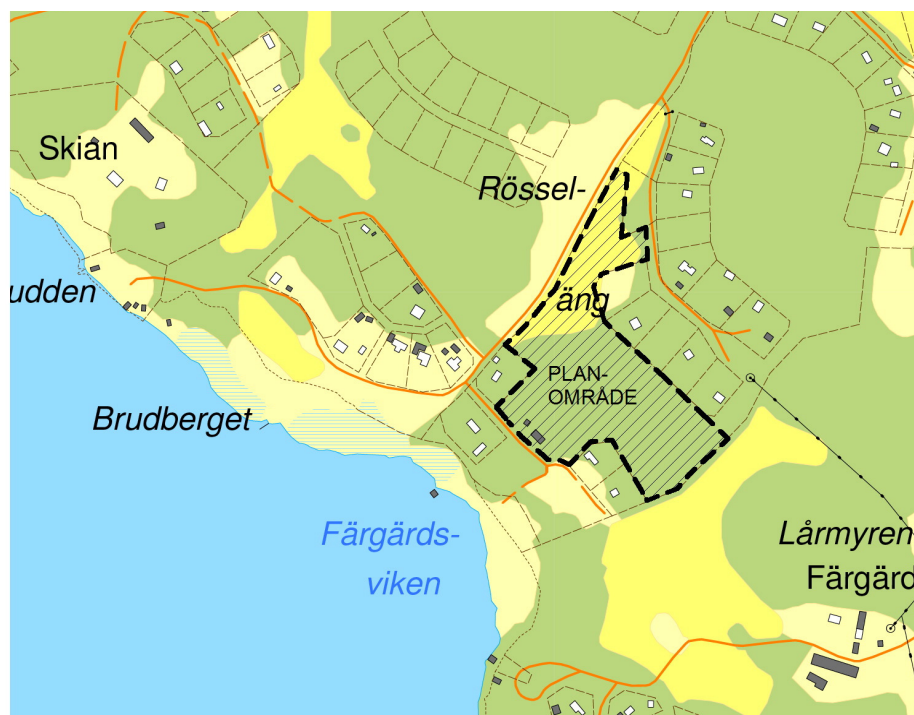
(del av fastigheten Björnäs 5:12)
i Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 7 juni 2012

Reviderad den 6 mars 2013

Antagen den 23 april 2013

Laga kraft den 26 september 2013



Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

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 område vid Färgårdsviken är att inom gällande detaljplan för fritidsbebyggelse möjliggöra bildandet av ca 14 nya tomter för bostadsändamål. Utvecklingen är en del i den generella förtätning som sker på Björnäs.

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 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

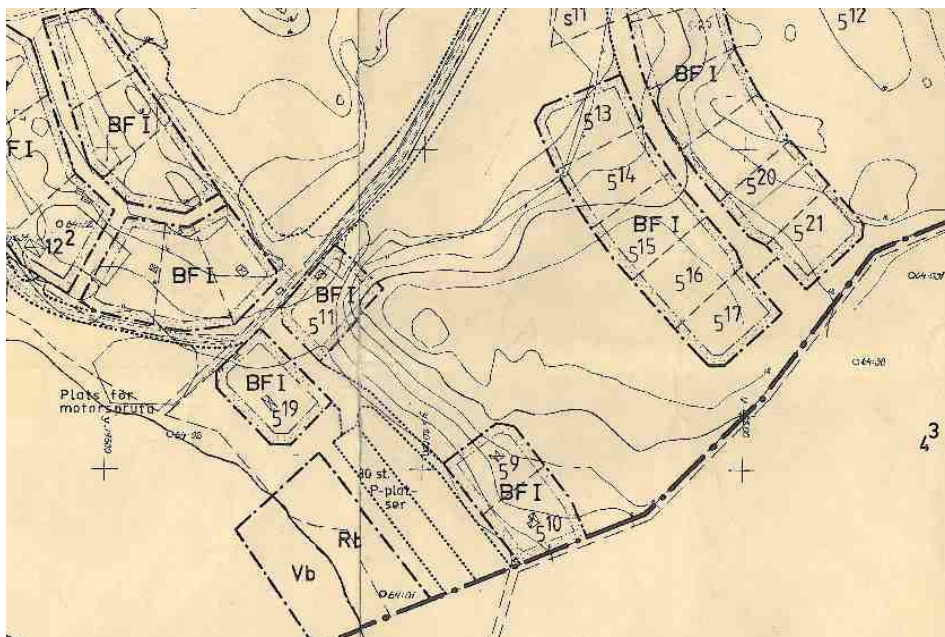
Planförslaget omfattar mark inom fritidshusområdet Skian som ligger ca 9 km öster om Östhammar och även ca 9 km söder om Öregrund (bilvägsavstånd). Områdets areal är ca 4,3 ha.

Markägoförhållanden

Marken som det nya planområdet omfattar är privatägd.

Planförhållanden

Området ligger inom den gällande detaljplanen för Björnäs, fastställd av länsstyrelsen den 9 januari 1974. 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 Björnäs 5:9 och 5:11 och ett område nordost därom.
Ungefärlig skala 1: 5000.*

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 21 april 2010 beslutat om en startpromemoria och givit byggnadsnämndskontoret uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

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 (i dess lydelse, SFS 1987:10, när detta planarbete påbörjades) ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Inom ramen för miljöbedömningen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Av förordningar till nämnda lagar framgår det att alla planer inte ska miljöbedömas och att det är kommunen som ska 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

Strandskydd

Vid upprättandet av denna detaljplan omfattas området inte av strandskyddsbestämmelser eftersom det berörs av en detaljplan som är fastställd före 1975. När en detaljplan ersätts av en ny detaljplan gäller dock strandskydd åter. Strandskyddet omfattar området intill 100 meter från strandlinjen. Enligt fastighetskartan och mätningar på ortofoto kommer strandskyddsbestämmelser att gälla delar av lokalgatan i planområdets sydvästra del samt små delar av planerad kvartersmark i anslutning till denna gata (som högst ca 3 meter från gatan). Kommunen har möjlighet upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan. I detta fall berörs dock bara en befintlig väg och mycket små markområden som ändå inte får bebyggas enligt detaljplanen. Det bedöms därför inte vara någon olägenhet att strandskyddet får gälla inom det aktuella området.

Mark och vegetation

Området utgörs till större delen av bergig skogbevuxen terräng som är ganska starkt kuperad. Den högre vegetationen består till största delen av gran och björk. Centralt i området finns ett höjdparti och därifrån sluttar marken dels mot sydväst och dels mot norr. Nedanför norrslutningen, i områdets nordvästra del, finns ängsmark. Till Färgårdsviken är avståndet ca 100 - 300 meter.

Befintlig bebyggelse

Förutom en lada och ett mindre pumphus är det aktuella planområdet obebyggt, men i de närmaste omgivningarna finns fastigheter med bostadshus, i huvudsak för fritidsändamål.

Service, fritidsaktiviteter

Närmaste service i form av butiker, skolor m.m. finns i Östhammar och Öregrund. Båda orterna ligger ca 9 km från planområdet. Av stor betydelse för områdets attraktivitet är närheten till vatten, badplats och möjlighet till båtplatser samt till golfbanan som ligger ca 1,5 km norr om planområdet.

Gator och trafik

Området nås via det interna vägnätet inom Björnäs (Rösselängsvägen m.fl.) som ansluter till allmänna vägen 1195 vid golfbanan. Väg 1195 leder bland annat mot Östhammar, Öregrund och Söderön.

Ny detaljplan

Bebyggelse och natur

I den gällande detaljplanen ingår stora grönområden som utgör allmän plats. Ägaren till fastigheten Björnäs 5:12 har framfört intresse av att utveckla området med fler tomter med anledning av pågående utveckling inom Björnäsområdet i stort. Det föreslagna bebyggelseutskottet kommer att minska områdets allmänt tillgängliga grönområden, men tillgången till friområden bedöms ändå bli tillräcklig och stora delar av naturmarken kan sparas på egna tomter. Det särskilt värdefulla strandområdet påverkas inte av bebyggelsen.

Planförslaget redovisar sammanlagt ca 14 nya tomter, varav tre kommer att ligga i ett kvarter mellan fastigheterna Björnäs 5:9 och 5:11 och resten i ett kvarter öster och norr därom. Fem tomter föreslås på ängsmarken i områdets norra del, och övriga i den bergiga terrängen, delvis i en sydvästsluttning.

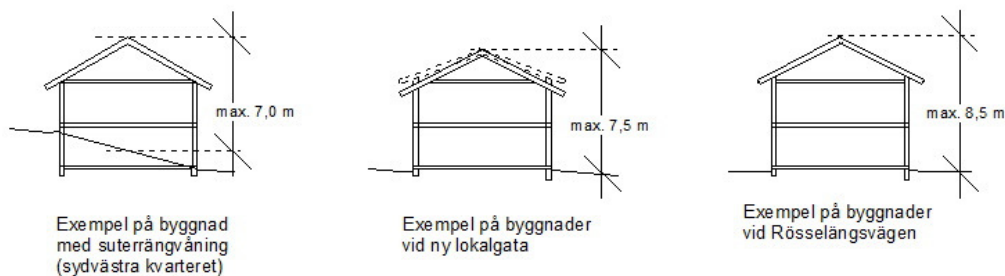
För tekniska anläggning redovisas ett särskilt område kring det befintliga pumphuset och ett annat kring planerad transformatorstation.

Tomterna enligt planförslaget är placerade dels utmed befintliga lokalgator, Rösselängsvägen och en mindre gata i planområdets sydvästra del, dels utmed en ny lokalgata som lagts ut där terrängens förutsättningar är de bästa.

En frizon med naturmark har reserverats mellan föreslagen kvartersmark och de befintliga tomterna Björnäs 5:13 - 5:17. Vidare anges ett naturområde kring det allra högst belägna bergspartiet. Slutligen anger planen också några mindre naturområden mellan vissa tomter. Syftet med dessa är att de ska kunna utnyttjas som gångstråk samt ge möjligheter till ledningsdragningar.

Inom kvartersmarken föreslås att den totala byggnadsarean på varje tomt få vara högst 200 kvadratmeter. Byggnadernas höjd regleras genom att nockhöjden (som räknas från markens medelnivå invid byggnaden) begränsas. Tillåten nockhöjd har varierats i området varvid hänsyn tagits till möjligheterna att få utsikt över vattnet. I hela området tillåts två våningar, men bara utmed Rösselängsvägen kan man enligt föreslagna planbestämmelser bygga två hela våningar i kombination med "vanlig" taklutning. På tomterna vid den nya lokalgatan kan hus med två hela våningar uppföras endast om en mycket låg taklutning väljs. En väl tilltagen vindsvåning med takkupor och förhöjt väggliv är dock en möjlig lösning. Vid den befintliga gatan i planområdets sydvästra del sluttar terrängen så mycket att husen där lämpligen byggs med suterrängvåning och ett helt våningsplan därutöver.

Nockhöjden för uthus får vara högst 5,0 meter.



Byggnaders placering begränsas bland annat av att byggnader ska placeras minst 6 meter från gata. Tomterna utmed den sydvästra lokalgatan får inte placeras allt för långt upp i slänten, för att inte skymma utsikten från tomterna i det nordöstra kvarteret.

Trafik och parkering

En ny lokalgata behövs för att nå de föreslagna tomterna. Gatan ansluts till Rösselängsvägen. Parkeringsmöjligheter ska anordnas på varje tomt.

Teknisk försörjning

En utredning har gjorts för omhändertagande av dagvatten, dricksvattenförsörjning och behandling av avloppsvatten.

Mängden och sammansättningen på dagvattnet från området kommer inte förändras nämnvärt enligt utredningen. Placeringen av hus och gator ska dock göras så att dagvattnet kan avledas. Vattnet tas om hand genom infiltrering i mark, så kallat LOD (lokalt omhändertagande av vatten). Vattnet som rinner av från vägar leds bort via öppna diken.

Det ska finnas tillräckligt med grundvatten för att försörja området, särskilt om enskilda brunnar borras på respektive tomt. Utredningen visar dock på att det finns en risk för saltinträngning, varför brunnsdjupet inte bör vara större än 50 m.

Klosettavfallet ska samlas upp separat i slutna tank. Bad-, disk- och tvättvattnet ska behandlas i gemensamhetsanläggning. (För vidare information, se VA-utredning WRS, Uppsala AB). Hänsyn måste tas till de slutna tankarnas, och eventuella slamavskiljares placering, så tömning av dessa är möjlig.

Uppvärmningen i området ordnas bäst individuellt. Största möjliga energihushållning bör eftersträvas. Detaljplanen anger att nya bostäder ska uppfylla gällande samhällskrav för åretruntbostäder.

Detaljplanen medger inte bygglov förrän det finns tillstånd för avlopp. Dricksvattenfrågan ska lösas separat på den aktuella fastigheten.

Ändringar och Revideringar (2013-03-06)

Under rubriken Teknisk försörjning har texten förtydligats angående avlopp – och vattenlösningar.

Planbestämmelser har under a₁ ändrats så att det framgår att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän anläggning för BDT-avlopp har kommit till stånd i gemensamhetsanläggning.

Vissa redaktionella ändringar har gjorts.

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.

Planavgift enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska inte tas ut vid bygglovprövning.

Planens genomförande

Genomförandet av planen avses ske genom att markägaren/exploatören iordningställer området med byggklara tomter.

Exploatören svarar för utredning och utförande av avloppsreningsanläggning, vattenförsörjning, lokalgata samt el- och teleanläggningar och ansöker om lantmäteriförrättning. Kontakt ska tas med ledningsinnehavare vid åtgärder som kan beröra el- och teleledningar samt el- och teleförsörjning, och eventuella flyttningar/förändringar av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören. Vid förrättningen fastställs tomtgränser och det kan också beslutas om att gemensamhetsanläggningar bildas för lokalgata, vatten- och avloppsanläggning m.m. De nya tomterna bör ingå med andelstal i den befintliga samfällighetsföreningen för tillfartsvägen. Ny lokalgata kan ingå i befintlig gemensamhetsanläggning eller bilda en ny.

Erforderliga tillstånd vad gäller tomternas bebyggande söks sedan av varje enskild tomtägare, som också svarar för genomförandet av byggnadsarbeten, anslutningar till el- och telenät m.m.

.....
Kjell Sanfer
plan – och byggchef

Per Andersson
kreaplan arkitektkontor