

D83

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Tuskö 10:1  
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 21 april 2013  
Reviderad 29 juni 2016

Antagen 27 sept 2016  
Laga kraft 26 oktober 2016



## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

## Utredningar

- VA-utredning
- Fastighetsförteckning
- Checklista behovsbedömning
- Naturvärdesinventering
- Botteninventering samt naturvärdesbedömning av vattenområdet
- Grundvattentillgång för småhusbebyggelse på fastigheten Tuskö 10:1
- PM Påverkan på MKN av planerat avlopp

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag.

Detaljplanen upprättas enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10)

## 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 planen är att möjliggöra ett antal nya fastigheter för bostadsändamål med tillhörande lokalgata, tekniska anläggningar samt båtplatser inom Tusköområdet.

## Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. 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.

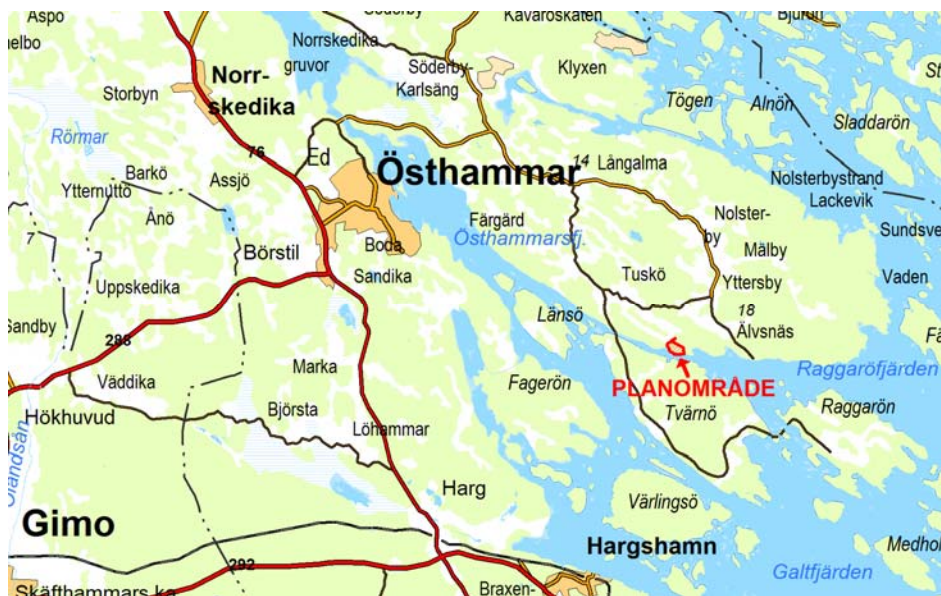
Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §. De åtgärder som medges i aktuellt planförslag förändrar inte bebyggelsemiljön eller påverkan i sådan omfattning att den kan anses medföra betydande miljöpåverkan, varför något behov av närmare miljöbedömning inte bedöms föreligga.

## Plandata

### Läge och storlek

Planförslaget omfattar mark inom Tusköområdet på Söderön och ligger ungefär 15 km sydöst om Östhammar. Planområdet är beläget c:a 2,5 km sydöst om Tuskö by och har strandlinje vid Orrsundet.

Detaljplaneförslaget omfattar cirka 10 hektar.



### Markägo – och planförhållanden

Marken som det nya planområdet omfattar är till största del privatägd. Samfällid fastighet (Tuskö S:14) finns vid stranden, som ursprungligen har varit utskeppningsplast för ved och har idag inte någon praktisk användning. Även vattenområdet och delar strandkanten är del av en samfällid fastighet (Tuskö S:15).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Den föreslagna markanvändningen överensstämmer inte med gällande översiktsplan, då denna endast medger enstaka kompletteringar i området. Av översiktsplanen (2003) framgår att delar av planområdet ingår i området Klubbudden-Fluttu som utgörs av samlad bebyggelse, ligger i kustområdet för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken och att det delvis ingår i riksintresset Rk 20. I översiktsplanen anges att kompletteringar av bebyggelsen bör kunna medges utanför strandskyddsområdet under förutsättning att vatten – och avloppsfrågor kan lösas på ett godtagbart sätt. Utöver detta ges ingen särskild inriktning för det aktuella området, förutom det som följer av aktuella riksintressen, se vidare under rubriken riksintresse.

Vid beslut om planläggning på denna fastighet har kommunen tagit stöd i Program 2009 – 2015 för livskraftig skärgård, som antogs av Kommunfullmäktige 10 november 2009. Bedömningen är att tillskapandet av ny bebyggelse i den art som nu föreslås ligger i linje med vad som

tidigare föreslagits och beslutats om skärgårdens bebyggelseutveckling. Östhammar kommun har för avsikt att endast tillåta ny bebyggelse i kustnära område som permanentbebyggelse.

Östhammars kommun arbetar för närvarande med en ny översiktsplan som var på samråd sommaren 2015. Den nya översiktsplanen är ännu inte antagen.

### Övriga kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2011-02-09 beslut om att påbörja detaljplanprocess för fastigheten Tuskö 10:1.

### 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.

### Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken bedöms inte nödvändigt att upprätta.

## Befintliga förhållanden

### Mark och vegetation,

Fastigheten består i huvudsak av skogbevuxen kuperad terräng med mindre höjder med berg i dagen. I västra delen finns låg sankmark som delvis är bevuxen med vass. Vegetationen består i huvudsak av björk och tall med några inslag av ek.

### Naturvärdesinventering

Efter påpekande i samrådsskedet har en naturvärdesinventering utförts. Inventeringen visar att naturmiljön är av vanligt förekommande karaktär. Det har också genomförts en botteninventering där det konstateras att området utgör en för Upplandskusten vanligt förekommande miljö.

### Radon

Marken bedöms som normal riskmark vad gäller radon vilket innebär att ny bebyggelse ska utföras med radonskyddande konstruktion.

## Befintlig bebyggelse

Fastigheten är idag obebyggd. Öster om fastigheten finns några fritidsfastigheter.

## Service, fritidsaktiviteter

Närmaste service i form av butiker, skolor, vårdcentral m.m. finns i Östhammar och Öregrund. Till Tuskö by är det ca 2.5 km, där finns bussförbindelse in till Östhammar och Öregrund. Öregrunds golfklubb är belägen ca 8 km från Tuskö. Med mindre motorbåt är det ca 15 min båtfärd in till Östhammar. Vatten bad och båtplats kommer att vara en stor del av områdets karaktär och attraktion.

## Gator och trafik

Området nås från Östhammar och Öregrund via huvudvägen ut mot Söderön avtag mot Tuskö och därefter lokalgata fram till området.

## Ny detaljplan

### Bebyggelse och natur

De planerade fastigheterna ligger längs en lokalgata i öst-västlig riktning. Planförslaget redovisar sammanlagt 16 nya fastigheter varav 10 längs med strandskyddslinjen och resterande 6 längre från strandlinjen på en höjdpåta. Detta innebär att även de bakre fastigheterna kan få viss sjöutsikt mellan bebyggelsen nedanför. Naturmarken inom strandskyddsområdet utgör en stor areal tillgänglig för friluftsliv.

I kvarteren närmast strandskyddslinjen föreslås en planbestämmelse som medger en total byggnadsarea inkl uthus på 250 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden medger endast 1 våning, inte inredning av vind men möjlighet till souterrängvåning. Byggnadshöjden får vara högst 4 m. För fastigheterna ovanför gäller 2 våningar med en byggnadshöjd om 7m även här med en total byggnadsarea inkl uthus på 250 m<sup>2</sup>. Byggnadernas placering är begränsad främst genom ett minsta avstånd från gatan om 6 m. I övrigt gäller de generella minimiavstånden till fastighetsgränsgrens.

Placeringen av bebyggelsen är inom ett område med vanligt förekommande naturvärden och den föreslagna bebyggelsen är av begränsad omfattning. Detta gör att planförslaget därmed inte bedöms strida mot riksintresset enligt Miljöbalken 4 kap 4§. Skydd för ett par ekar har införts på plankartan. Bebyggelsen på land samt placering av en brygganläggning i vattnet bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på naturmiljön i vattnet, utom precis där brygganläggningen placeras.

### Friytor rekreation

Planområdets utformning med fastigheter centralt längs en lokalgata ger gott om omgivande naturmark med bra möjligheter att röra sig fritt inom området. I områdets östra del finns en plan yta som tidigare delvis har varit använd som potatisåker. Denna yta är väl lämpad för bollspel och lek men kan även användas till gemensamma aktiviteter för de boende. Detta avses inte regleras i plankartan. Strandskyddsområdet med

bryggor och fri strandlinje blir det naturliga området för både aktivitet och avkoppling.

### Trafik och parkering

Ny lokalgata anläggs fram till de föreslagna fastigheterna. Lokalgatan ansluter mot befintlig väg mot Tuskö och den allmänna vägen på Söderön. En enkel väganslutning ner mot bryggor och båtplatser anläggs för att öka tillgängligheten till stranden och bryggorna. Parkeringsmöjligheter ska anordnas inom den egna fastigheten.

Den nya lokalgatan planeras anläggas över en fuktäng mellan bebyggelsen och tillfartsvägen mot Tuskö by. Fuktängen är klassad som våtmark och marken bedöms vara något känslig. Känsligheten beror på att våtmarker som ligger så låglänt som denna tidigare åkermark kan ha dåligt konsoliderade leror eller dyjord, bärigheten kan därför vara dålig. Den planerade vägdragningen bedöms enligt CONEC (2016-03-22) från ekologisk synvinkel inte ha några värden som kan bli påverkade. Att tänka på är att det, som vanligt, behövs diken som avleder avrinningen, speciellt under höga vattenflöden. Det är även viktigt att belysa vägens stabilitet vid byggnationen.

### Teknisk försörjning

En gemensam anläggning för vatten och avlopp med avloppsrening ska anläggas. För tekniska anläggningar föreslås i enlighet med VA-utredningen, ett område med avloppsreningsanläggning. Området för gemensam reningsanläggning för avlopp samt utrymme för eventuell avsaltningsanläggning är placerat i den nordvästra delen av området.

Det avloppssystem som kommer att anläggas ska i sin helhet kontrolleras och godkännas av kommunens miljökontor i en separat tillståndsprocess.

Vattenförsörjning kommer att utföras genom brunnsborring.

Tomtstorlekarna medger lokalt omhändertagande av dagvatten.

I områdets västra del föreslås en transformatorstation placeras i anslutning till reningsanläggningen och de övriga anläggningarna för teknisk försörjning.

Vid infarten till området reserveras ett område för sopuppsamling. Här finns möjligheten att uppföra en mindre byggnad för ändamålet som möjliggör sopsortering.

### Riksintresse

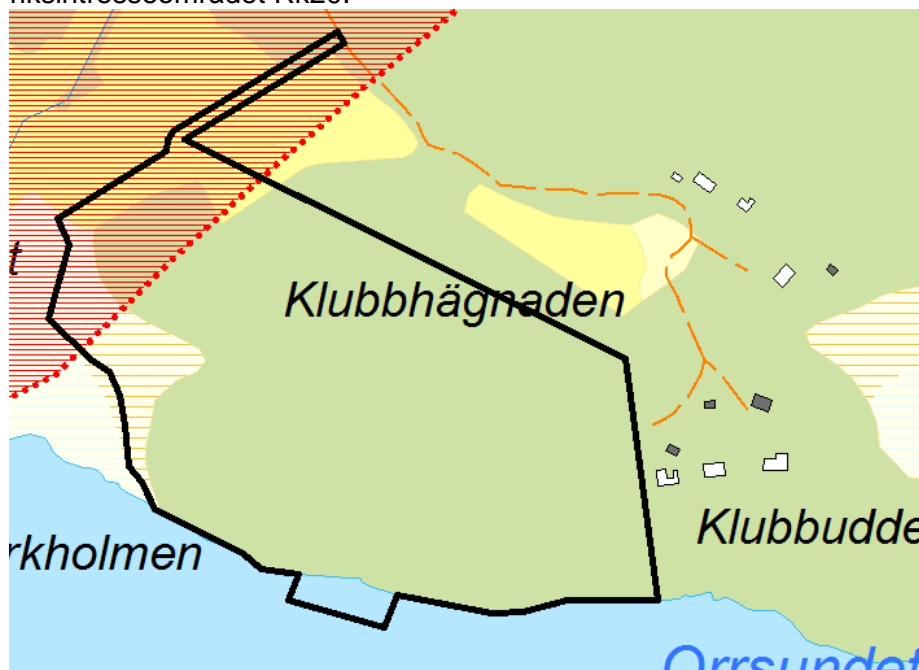
#### *Riksintresse Högexploaterad kust*

Planområdet är beläget inom riksintresse för högexploaterad kust som regleras i Miljöbalken 4 kap. 4§. Riksintresset värnar de natur- och kulturvärden som finns i området samt värden för friluftsliv. Riksintresset syftar till att fritidshusbebyggelse endast får komma till stånd i form av komplettering av befintlig bebyggelse. Enligt Miljöbalken 4 kap 1§ gäller också att en exploatering endast får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Den föreslagna bebyggelsen placeras inom oexploaterad skogsmark och påverkar därför inte nämnvärt något av det befintliga odlingslandskapet eller den befintliga bebyggelsestrukturen. Den naturvärdesinventering som gjorts visar inte på några höga naturvärden utan att området utgör en för Upplandskusten vanligt förekommande miljö. Den föreslagna bebyggelsen ska upprättas med permanentstandard. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte har någon negativ påverkan på riksintresset.

#### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Söderön berörs även av riksintresse för kulturmiljö, Rk20, och beskrivs kortfattat som ett välbevarat odlingslandskap med skärgårdsprägel; små åkrar och öppna hållrika betesmarker närmast byarna och med ängslador på de äldre utmarkerna. Vidare har flertalet av byarna en välbevarad bebyggelsestruktur med enskilda gårdar och bebyggelse från 1700- och 1800-talet. Vid flera av byarna finns gravfält som visar på bebyggelsekontinuitet från yngre järnålder. Byarna är sammanbundna av ett vägnät som till största del är det samma som på 1700-talet. Riksintresse för kulturmiljövården gäller i en mindre del av planområdet, den föreslagna bebyggelsen ligger precis på gränsen till riksintresseområdet Rk20.



*Planområdet redovisas med svart linje och riksintresse Rk20 redovisas i rött, skraffering och prickad kant.*

Den föreslagna bebyggelsen placeras inom oexploaterad skogsmark och påverkar därför inte nämnvärt något av det befintliga odlingslandskapet eller den befintliga bebyggelsestrukturen. Vägen till området föreslås byggas på en fuktäng som är placerad inom riksintresset Rk20, den bedöms ge en viss påverkan på riksintresset men inte av betydande karaktär.

## Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt MB (SFS 1998:808) 7 kap. För att möjliggöra uppförandet av bryggor föreslås att strandskyddet upphävs inom området som regleras av planbestämmelser WB samt inom den del av lokalgatan som är belägen inom 100 meter från strandlinjen. Upphävandet sker med stöd av Miljöbalken 18 c§ punkt 3 då området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Strandskyddets syfte enligt MB 7 kap 13 § tillgodoses genom att byggrätterna inom planområdet är placerade minst 100 meter från strandlinjen och tillgängliggörs genom allmän platsmark mellan byggrätterna och strandlinjen. Detta tryggar förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevarar goda livsvillkor för djur- och växtlivet i land och vatten.

I översiktsplanen anges att behovet av båtplatser måste beaktas vid ny bebyggelse. Kommunen har en restriktiv syn på nya brygganläggningar och förespråkar att sådana uppförs gemensamt. I detta fall kommer den föreslagna brygganläggningen förse den nya bebyggelsen med båtplatser men även möjliggöra ett mindre antal båtplatser för övriga boende i Tuskö.

## Administrativa frågor

Detaljplanen utförs med normalt planförfarande enligt ÄPBL 1987:10. Planen beräknas antas under kvartal två 2016. Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Bygglov får inte ges innan anslutning till gemensamt vatten och avlopp finns.

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

## Preliminär tidplan för planarbetet

Plansamråd	vår/sommaren 2013
Utställning	januari 2015
Godkännande BMN	augusti 2016
Antagande KF	september 2016

## Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Staffan Törnberg, Arkitektgruppen GKAK AB.