

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Andree Dage

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Snesslinge 12:126

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2019-07-10



Planområdet

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office
Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar
www.osthammar.se

Telefon
Nat 0173-860 00
Int +46 173 860 00
Epost
byggochmiljo@osthammar.se

Telefax
Nat 0173-125 47
Int +46 173 125 47

Organisationsnummer
212000-0290
V.A.T. No
SE212000029001

Bankgiro
233-1361

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 standardförfarande utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Samrådsförslag

Det innebär att ett första förslag till detaljplan skickas ut på samråd för att samla in information och synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Det är i det skedet vi är just nu.

Efter samrådet ska planförslaget utgöra underlag för granskning innan det kan tas upp för beslut om antagande i Bygg- och miljönämnden.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

*Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR)*

UTREDNINGAR

- | | |
|---|----------------------|
| - Naturvärdesinventering av fastighet Snesslinge 12:126 | Greensway 2017-07-06 |
| - PM Dricksvattenutredning Snesslinge 12:126 | Tyréns 2018-04-20 |
| - PM Recipientpåverkan Snesslinge 12:126 | Tyréns 2018-04-20 |

- Provpumpning dricksvatten Snesslinge 12:126

Gävle Brunnborrning AB
2018-10-15

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att tillskapa ca 18 fastigheter för bostadsändamål på den idag oexploaterade skogsfastigheten Snesslinge 12:126.

PLANDATA

Planområdets storlek och läge

Planområdet är beläget i Stenskär och omfattar ca 5,2 hektar. Det gränsar till befintlig planlagd bostadsbebyggelse på stora tomtplatser.



Översiktlig karta som redovisar områdets läge

Markägförhållanden och nuvarande markanvändning

Fastigheten Snesslinge 12:126 ägs av Uppsala fastigheter öst AB och är registrerad som skogsfastighet. Fastigheten omfattar ca 8 ha skogsmark i kustnära läge där några mindre delar sträcker sig ända fram till strandlinjen. Hela arealen utgörs av skog där viss gallring har skett, dock inte i de strandnära delarna. Kustområdet har generellt höga naturvärden kopplat till kalkgynnade arter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, beskrivs området som BT, tätbebyggt område med utveckling av blandad bebyggelse.

Detaljplaner

Fastigheten Snesslinge 12:126 är inte tidigare detaljplanlagd. På båda sidor om fastigheten finns befintlig bebyggelse som tillhör några av de äldsta planlagda fritidshusområdena i Östhammars kommun. Öster om planområdet gäller detaljplan för bostadsändamål (tidigare byggnadsplanen) för Stenskär från 1955 och väster om planområdet gäller detaljplan för fritidsbebyggelse (också den tidigare byggnadsplan) för Snesslinge 12:129 från 1963. En ny detaljplan är under antagande för Stenskär 1:1 där ca 9 nya tomtplatser föreslås komplettera den befintliga bebyggelsen i Stenskär.

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 ianspråktaga 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.

Strandskydd

Strandskydd för Öregrundsgrepen gäller med 100 meter på land och i vatten. Strandskyddet berör marginellt det föreslagna planområdet. Strandskyddet avses att upphävas inom planområdets kvartersmark.

I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en dispens, se 7 kap. 18 c–d § miljöbalken. Ett av skälen är att platsen ligger väl avskild från stranden av till exempel en större väg eller järnväg.

Det föreslagna planområdet för Snesslinge 12:126 berörs marginellt av gällande strandskydd. Enligt plankartan kommer kvartersmarken söder om Skatvägen att ligga inom 100 meter från strandlinjen för den del som utgörs av 6 meters prickmark (byggnad får inte uppföras) samt några meter till i en böljande oregelbunden linje. Linjen är en digital tolkning (cad programvara) av strandlinjens många vindlingar enligt grundkartan. Gränsen för kvartersmarken har samma avstånd till Skatvägen som de befintliga fastigheterna åt öster och ansluter till Skatvägens kurvatur. Den yta som ligger inom strandskyddet har ett visst naturvärde (klass 4) sett i ett större sammanhang, men torde som avskild markbit mellan Skatvägen och ny fastighetsgräns sakna värde och närmast ses som överbliven. Tillgängligheten till stranden påverkas inte av detaljplanen. Åtkomsten är säkerställd genom Skatvägen och de tre delområden av Snesslinge 12:126 som sträcker sig fram till strandkanten.

Marken mellan planområdet och stranden är ianspråktagen av enskilda sammanhängande tomtplatser på avstyckade och bebyggda fastigheter för bostadsändamål. Något utrymme för vistelse i naturmark eller värde för växt- och djurlivet finns inte då all mark, förutom de tre delområden av Snesslinge 12:126 som sträcker sig ner till strandlinjen, utgörs av väg eller tomtplats. Skäl till upphävande av strandskyddet finns således, då den del av kvartersmarken som berörs av strandskyddet är avskild från stranden och som enskild yta saknar värde för växt- och djurlivet.

Bostadsförsörjningsprogram

Utveckling av bostadsbeståndet togs år 2014 in i plan- och bygglagen som ett allmänt intresse. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen återfinns i Bostadsförsörjningsprogram Östhammars kommun 2017. Stenskar utpekas som en av de småorter där bostadsbyggande kan bidra till inflyttning av bland annat barnfamiljer och skapa flyttkedjor på bostadsmarknaden.

Kommunala styrdokument

Från och med år 2017 är VA-verksamheten i Östhammars kommun ansluten till Gästrike Vatten. Gästrike Vatten sköter nu all drift och underhåll av ledningar, vatten- och reningsverk. Planområdet kommer att ha eget reningsverk som i framtiden tekniskt kan vara möjligt att anslutas till ett större nät. Detta är dock långsiktiga planer, något kommunalt VA-nät i Stenskar kommer i dagsläget inte att upprättas.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott har den 11 januari 2017 (Dnr BMN-2016-2167, § 2) beslutat att bevilja ansökan om planbesked. Planarbetet ska hanteras med standardförfarande utan föregående planprogram.

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. Föreslaget område med ny bostadsbebyggelse är placerat 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.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen utformas så att dess genomförande inte leder till att miljökvalitetsnormerna 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 juni 2017 (Dnr: 402-3163-17) meddelat att man delar kommunens bedömning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

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 miljökvalitetsnormer 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. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet ska också framgå av planförslaget

Utredningar har gjorts beträffande naturvärden, dricksvattentillgång, recipientpåverkan och hantering av avloppsvatten. Detta behandlas vidare nedan.

Då kommunens bedömning är att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön kommer planen att hanteras utan en miljöbedömningsprocess. Det betyder att miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken inte kommer att upprättas.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Allmän beskrivning

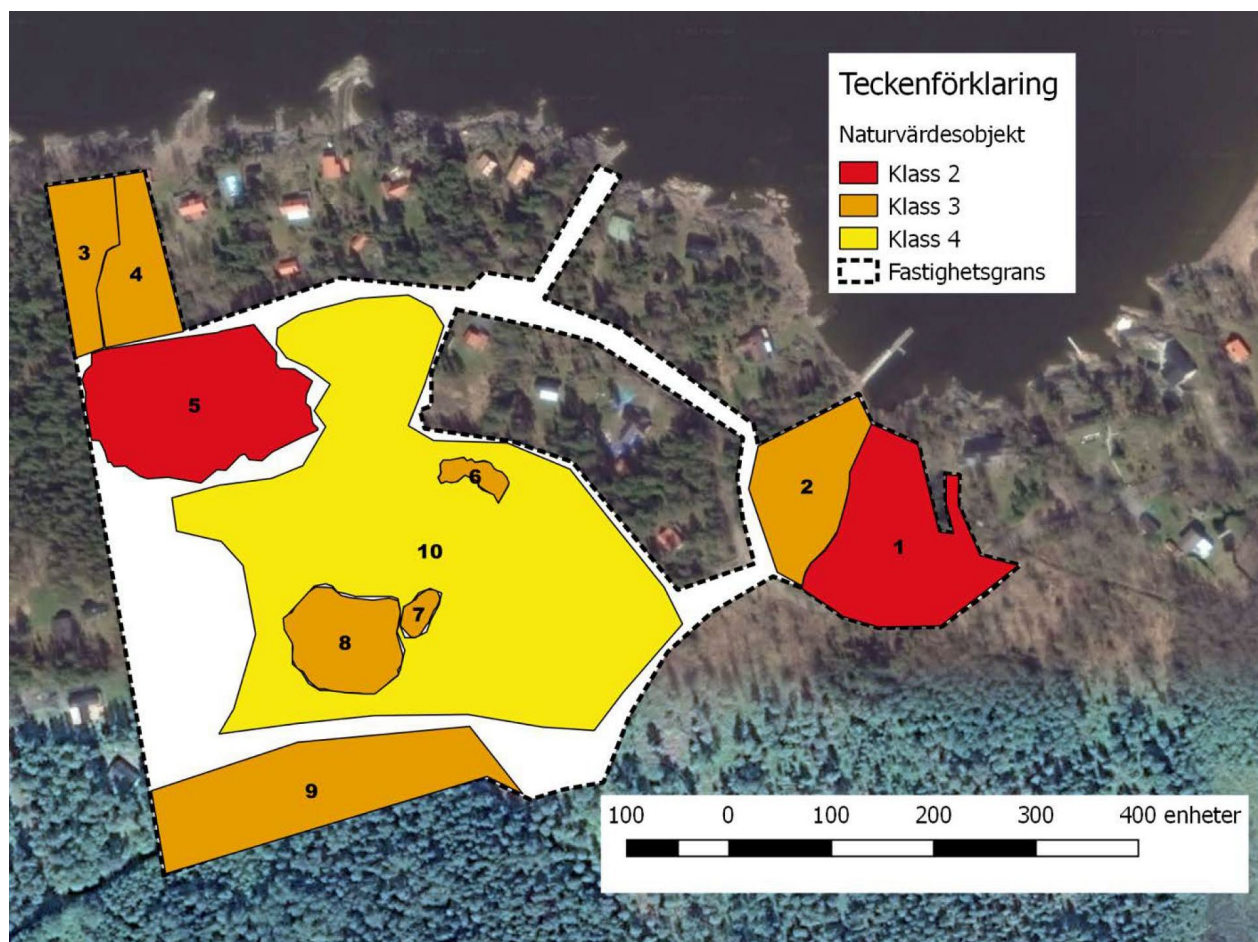
En naturvärdesinventering för fastigheten Snesslinge 12:126 har tagits fram under juli 2017.

Fastigheten innehåller en stor variation av naturtyper, från hällmark till örtrik och lövrik blandskog på fuktig mark till örtfattig granskog. Området ligger längs kusten norr om Öregrund och flera delar går ner mot strandkanten, dock utan att gå hela vägen fram till vattnet. Fuktiga blandskogspartier utgör större delen av fastigheten.

Naturvärden

Totalt bedömdes 10 objekt inom fastigheten, varav två områden bedömdes hålla högt naturvärde (klass 2). Ett av objekten med högt naturvärde utgjordes av en fuktig blandskog längst i öst med stor trädslagsblandning och riklig förekomst av naturvårdsarter så som tvåblad, skogsnycklar och liljekonvalj. Det andra området var en hällmarkstallskog i väst med inslag av solexponerad grov

tallved, luckighet och flera naturvärdestallar samt förekomst av flera naturvårdsarter och brands-
tubbar. Tillsammans utgjorde dessa två objekt ca 1,1 ha av de 6,6 bedömda hektaren.
I övrigt bedömdes 7 objekt att ha påtagligt naturvärde (klass 3), och ett objekt bedömdes ha visst
naturvärde (klass 4).



*Fastigheten innehöll flera mindre områden som bedömdes hålla högt naturvärde (klass 2) eller påtagligt naturvärde (klass 3). Störst del utgjordes av skogsmark som höll visst naturvärde (klass 4) eller inte fick någon naturvärdesklass alls. Objekten är färgade efter vilken naturvärdesklass de tillhör enligt figur 1 och 3 i SS 199000:2014.
Bild Greensway 2017-07-06, Naturvärdesinventering av fastighet Snesslinge 12:126.*

Landskapsbild

Planområdet utgör ett obebyggt skogsskifte omgivet av fritidsbebyggelse på stora tomter avstyckade enligt gällande detaljplaner från 1950- och 1960-talen. Stenskärsområdet ingår som en del av kustlandskapet i norra Roslagen med strandnära skog, klippfällor och karga öar spridda ut mot öppet hav i norr.

Bebyggelse

I Stenskärsområdet finns den äldsta detaljplanerade fritidsbebyggelsen i Östhammars kommun. Bebyggelsen varierar kraftigt, från enkla sommarstugor till större hus för åretrunkboende. Vägnätet är av enkel standard.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet är obebyggt. Bebyggelsen i Stenskärsområdet är så blandad och förändrad att området inte kan anses ha några särskilda kulturhistoriska värden vad gäller byggnader.

Inga kända fornlämningar finns registrerade.

Geologi och topografi

Området liknas vid ett mosaiklandskap av höjdområden med berg i dagen bestående huvudsakligen av granit. Mellan höjdområdena förekommer lågområden med större jorddjup av morän samt postglacial finsand/sand i större formationer och sporadiskt med glacial lera. I vissa lågområden förekommer kärrtorv vilket tydligt ses kring Stenfjärden.

Miljöförhållanden

Vatten - Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö 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. Inom föreslaget planområde finns inga kända markföroreningar.

Höga vattenstånd/översvämning

Den byggbara kvartersmarken inom föreslaget planområde ligger 5 till 10 meter över havsytan. Någon risk för översvämning finns inte, varken nu eller inom överskådlig framtid.

NY DETALJPLAN

Bebyggelseområden

Planförslaget innehåller cirka 18 stycken tomtplatser/fastigheter för fristående villor tänkta att uppföras med storlek och utformning enligt dagens standard. Minsta tomtstorlek är 2000 m². Genom planområdet finns en passage som förbinder ett naturmarksområde i planområdets mitt med höga naturvärden med Skatvägen i söder. Den nya lokalgatan från Skatvägen i norr ansluter i sin

tur till samma naturmarksområde. På så sätt skapas en passage genom planområdet mellan norra och södra Skatvägen, som är en kombination av lokalgatan, naturmarken i mitten och en fyra meter bred markremsa utlagd som allmän platsmark/naturmark.

Offentlig service

I Öregrunds tätort på ca 10 km avstånd finns Öregrunds F-6 skola. Frösåkersskolan i Östhammar är högstadieskola. Avståndet dit är ca 16 km. Gymnasieutbildning finns på Bruksgymnasiet i Gimo, ca 32 km från Stenskärsområdet. Två förskolor finns i Öregrund. Särskilt boende inom äldreomsorgen finns närmast i Öregrund på Tallparksgården.

Kommersiell service

I kommunens centralort Östhammar finns ett stort utbud av kommersiell service, liksom i övriga serviceorter Öregrund, Österbybruk, Alunda och Gimo.

Lek och rekreation

De nya bostäderna ligger mitt i ett gammalt etablerat fritidshusområde med stora tomtplatser, skogmark och strandlinje mot havet med närhet till bad- och båtliv. Mera organiserade aktiviteter finns i den närmaste serviceorten Öregrund.

Gator och trafik

En ny lokalgata anläggs från den del av Skatvägen som går norr om planområdet. I söder ansluter planområdet till den södra delen av Skatvägen som är en samfälld väg med enkel standard. Några förändringar i det befintliga vägnätet planeras inte. För underhåll av det enskilda vägnätet finns en vägförening och varje fastighetsägare svarar för en del av kostnaden.

Parkering sker på tomtmark.

Trafikmängderna är små. De ca 20 nya tomterna kan antas alstra 4 resor per dygn, vilket ger 20 x 8 trafikrörelser = ca 160 trafikrörelser per dygn. Utslaget på dygnets timmar blir det endast ca 6-7 bilar per timme till och från planområdet.

Kollektivtrafik

Från planområdet ner till landsvägen mot Öregrund (väg 1100) är avståndet ca 4,5 km. Busshållplats finns i anslutning till Stenskär vägskal. UL-buss nr 811 mot Öregrund och Östhammar trafikerar för närvarande sträckan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

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 gånger dagens flöde. Om dagvattnet tas om hand lokalt kan merparten av dagvattnet infiltreras på fastigheten och inte ge upphov till några större

ökningar av dagvattenflöden till havet. Infiltration ger också en mycket bra rening av de föroreningar som finns i dagvattnet.

För Stenskärsområdet som helhet förändras inte dagvattensituationen nämnvärt med den planerade bebyggelsen. Sannolikt är det endast små ytor som kommer att hårdgöras och de nya tomtplatserna är av skogsmarsskaraktär med lutningar som gör det möjligt avleda vatten på ett naturligt sätt. De planerade fastigheternas påverkan på dagvattnets kvalitet bedöms bli obetydlig. Belastningen av kväve, fosfor, oljeföroreningar och tungmetaller kan öka något i och med att fastigheterna bebyggs och bebos, men från mycket låga belastningar idag.

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. Stenkista kan också användas för att leda ner vattnet i marken.
- För att minska på uttaget av grundvatten, särskilt sommartid, kan takvattnet med fördel samlas upp i regntunnor för bevattning.
- Vid behov kan avskärande dränering anläggas.

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 vatten genomsläpplighet, till exempel asfalt.

Den nya lokalgatan utförs som grusväg med öppna diken eller skåldiken med magasinierande bergkross som fördröjer och renar vägdagvattnet som sedan infiltrerar till grundvattnet.

Vatten

På fastigheten Snesslinge 12:126 borrades 1977 en brunn där flödet uppgick till 1500 liter per timme. Då brunnen inte kunde återfinnas på grund av försvunnet foderrör i plast, borrades en ny brunn 2018 där flödet uppmätts till 960 liter per timme. Kringliggande brunnar har också uppvisat en uttagsmängd kring 1000 liter per timme (SGU: S brunnsarkiv).

Det nya borrhålet är 50 meter djupt. Det bedöms som tillräckligt för att förse hela det föreslagna planområdet med dricksvatten.

Hydrogeologiska förutsättningar

Grundvattentillgången i bergborrade brunnar är beroende av bergets hydrauliska konduktivitet och magasinstorlek. Den hydrauliska konduktiviteten beror på spricksystemen i berget då grundvatten i kristallin berggrund förekommer i sprickor. Djupare bergborrade brunnar har vanligtvis tillgång till större ytmagasin vilket bidrar till en större infiltrationsyta (SGU RR 2017:09).

Grundvattenbildningen till berggrunden sker huvudsakligen via sprickorna eller via de överlagrande jordarna. Vid en avsänkning av grundvatten i berg kan grundvattenbildningen och flödet i berget öka i och med att den hydrauliska gradienten i området ökar, jämfört med ostörda förhållanden (SGU RR 2017:09).

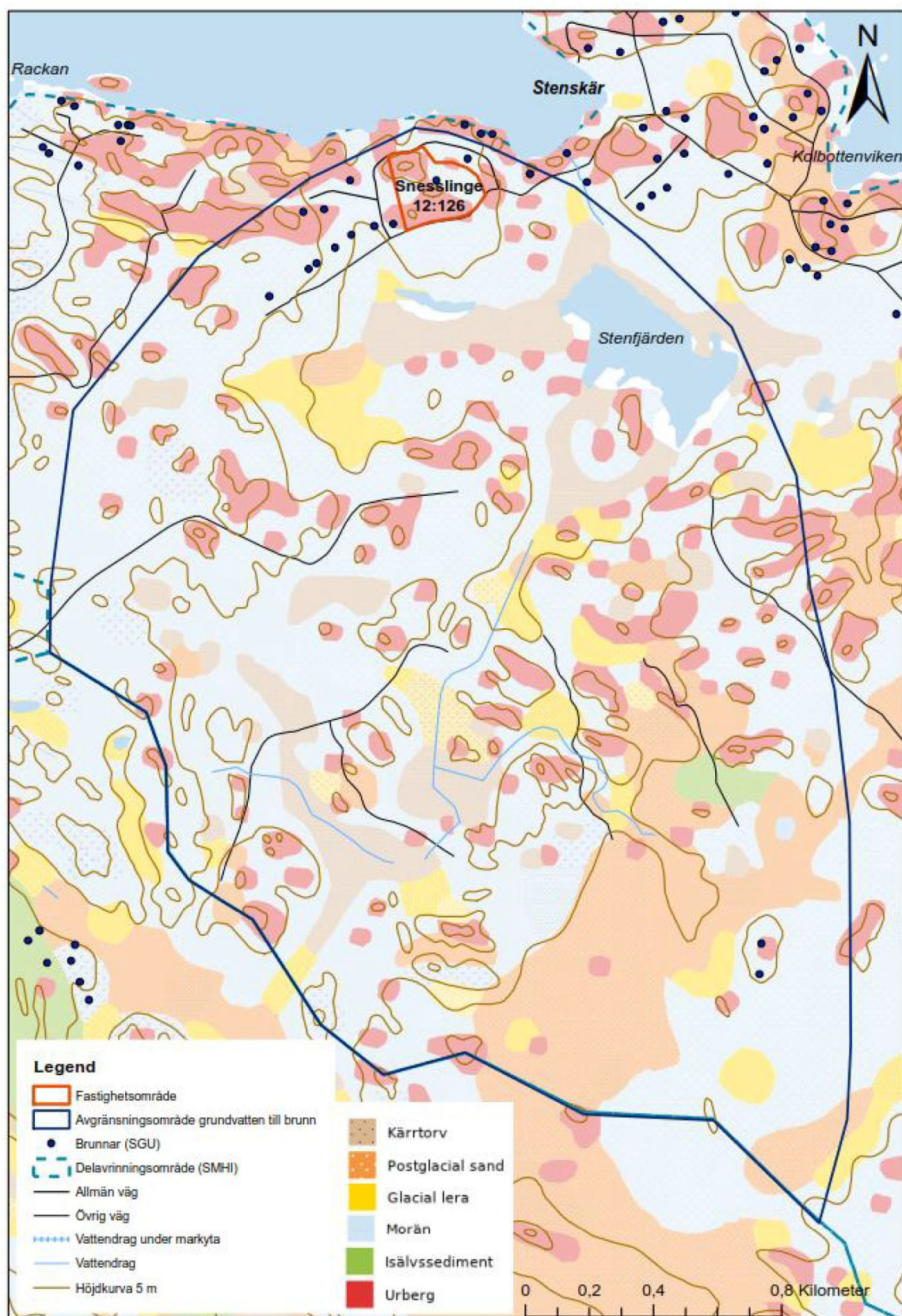
Grundvattenbildningen är däremot aldrig jämt fördelad över året och det kan uppstå perioder under året där avrinningen och det mänskliga uttaget är större än grundvattenbildningen. Vid dessa tillfällen är jordlagren och berggrundens magasinierande förmåga, avsänkingsperiodens längd

samt förväntat uttag viktig information för att avgöra om vattentillgången är tillräcklig (SGU RR 2017:09).

Enligt svenskt vatten förbrukar vi i genomsnitt 140 liter vatten per person och dygn (Svenskt vatten 2018-04-16). Varje hushåll med brunn inom berört område har antagits ha 4 boende och därmed en dygnsförbrukning på 560 liter per hushåll.

Vid ständigt uttag ökar den hydrauliska gradienten i området vilket även kan öka grundvattenbildningen till berget.

Enligt utförd utredning är grundvattenbildningen i området god och mer än tillräcklig för att tillgodose samtliga brunnar i avgränsningsområdet och brunnarna nedströms fastigheten Snesslinge 12:126 med grundvatten.



Karta över antaget avgränsningsområde för brunnens grundvattentillgång på fastigheten Snesslinge 12:126.
Bild Tyréns 2018-04-20, PM Dricksvattenutredning Snesslinge 12:126.

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.

Avlopp

För omhändertagandet av spillvatten från de nya hushållen föreslås ett minireningsverk med kapacitet att rena så att kraven för hög skyddsnivå uppnås. BOD 7 (syreförbrukande ämnen) och totalfosfor renas i föreslagen anläggning till 99 %. Kravet för rening inom områden med hög skyddsnivå är 90 %.

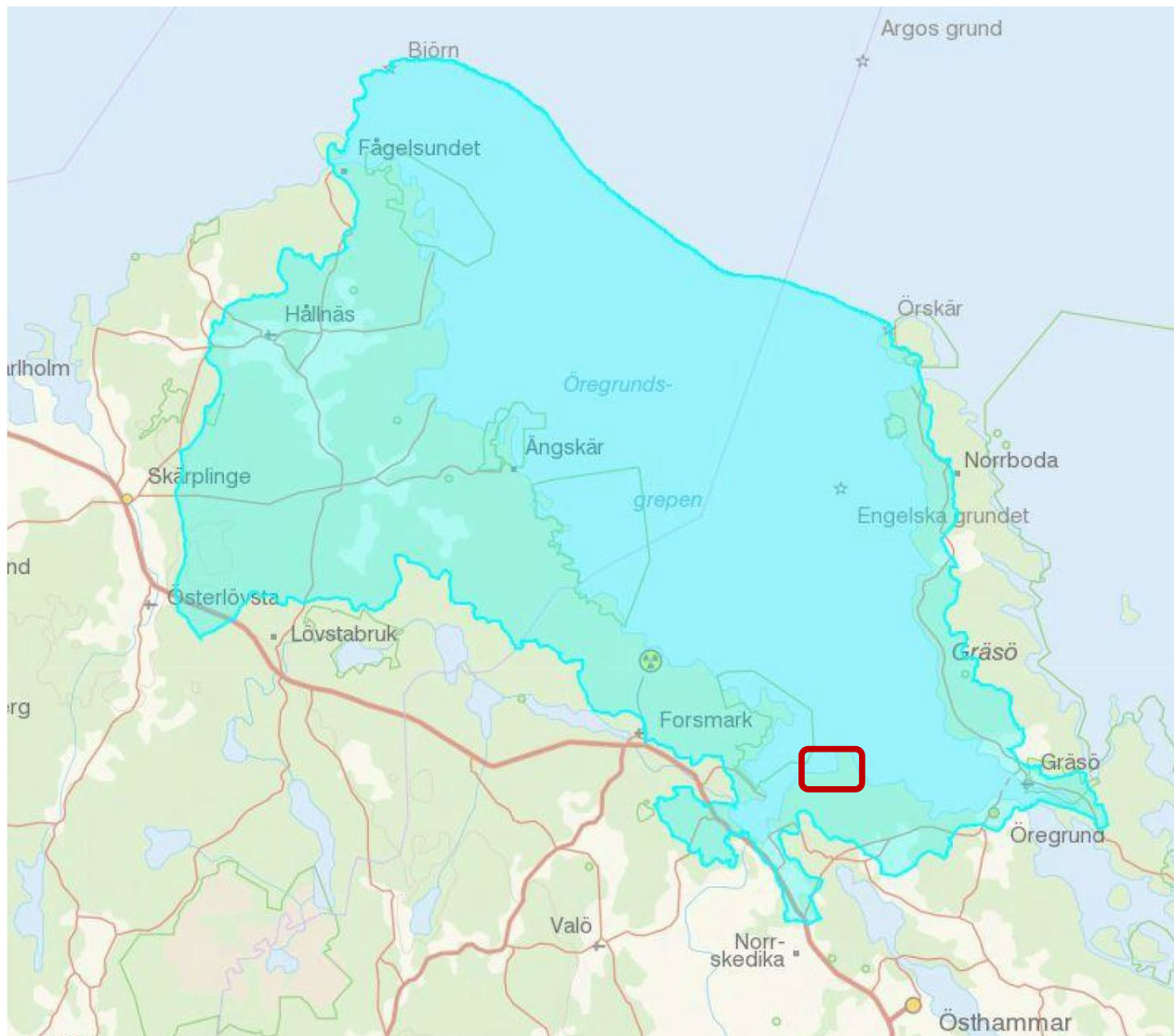
Motsvarande siffror för totalkväve är en rening med 63 % och en kravnivå av minst 50% rening enligt NFS 2006:7.

Det renade spillvattnet avleds till Öregrundsgrepen som är en förhållandevis stor kustvattenförekomst med en yta av över 400 km² och med en volym på nästan 6 km³. Genom Öregrundsgrepen strömmar kustvatten från norr till söder med tillförsel av sötvatten från större älvar längs Bottenhavskusten, t ex Dalälven. Även mindre vattendrag mynnar närmare Öregrundsgrepen som t ex Forsmarksån och Olandsån.

Efter rening i minireningsverket återstår en mindre rest av näringsämnen. Denna mängd fosfor och kväve är mycket liten i förhållande till Öregrundsgrepens totala belastning och kan inte påverka vattenförekomstens nuvarande statusklassning på ett mätbart sätt.

De beräknade mängderna utsläpp av näringsämnen till vattenförekomsten Öregrundsgrepen är i storleksordningen 1 kg totalfosfor/år och 150 kg totalkväve/år. Dessa mängder ska förhållas till den totala belastningen som beräknas uppgå till 33 ton totalfosfor/år och 650 ton totalkväve/år.

Stenskärsområdet tillhör enligt kommunens va-strategi ett av de områden som kan komma att bli aktuella för anslutning till kommunalt nät i ett längre perspektiv. Därför ställer kommunen krav på att samtliga tillkommande fastigheter inom planområdet ska vara anslutna till gemensamhetsanläggning för avlopp.



Öregrundsgrepen (markerad vattenyta) samt tillhörande åtgärdsområde. Aktuell fastighet markerad med röd ruta. (VISS, Vattenkartan). Bild Tyréns 2018-04-20, PM Recipientpåverkan Snesslinge 12:126.

Uppvärmning

De enskilda fastigheterna förses med uppvärmning av varierande slag. Något gemensamt nät för värmedistribution är inte förutsett.

El och bredband

Området kommer att anslutas till elnät och bredband. Utrymme för svagström i nedgrävd kabel kommer att finnas inom kvartersmark. Den närmare utformningen bestäms i samverkan med Vattenfall Eldistribution AB.

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.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Samtliga nytillkommande bostäder är fristående småhus med entré i markplanet. Planområdet är beläget inom ett bebyggt och sedan länge etablerat fritidshusområde med en naturlig lokalkänedom där alla känner alla. Den nya bebyggelsen kommer att ingå i ett redan fungerande socialt sammanhang som medför en bra trygghet, inte minst för barnen.

Barnperspektivet

Kända grannar, lite trafik, natur med skog och hav, båtliv, bad och stora tomtplatser kommer att ge framför allt de mindre barnen en mycket stimulerande uppväxtmiljö. För de lite större barnen med alla schemalagda aktiviteter och skolgång medför områdets läge vid kusten rätt mycket resande in till Öregrund och Östhammar, och inte så stor närvaro i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom frågor uppstår och utredningar behöver göras.

Beslut om samråd	juli 2019
Samråd	juli-augusti 2019
Beslut om granskning	december 2019
Granskning	januari 2020
Godkännande inför antagande	mars 2020
Beslut om antagande	april 2020
Laga kraft	maj 2020

Genomförandetid

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

Allmän plats har enskilt huvudmannaskap.

Det befintliga området har karaktären av ett fritidshusområde och området tillsammans med intilliggande detaljplanerade områden har sedan tidigare enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Baserat på dess läge har kommunen ingen anledning att förvalta allmän plats i området. Det är därför mest lämpligt att även denna detaljplan har enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Konsekvenser:

Konsekvenserna av enskilt huvudmannaskap är att vägområden och naturområden som är allmän plats förvaltas enskilt och inte av kommunen. Detta innebär att allmän platsmark eventuellt kan förvaltas genom en gemensamhetsanläggning som sköts av de boende i den aktuella detaljplanen som alla får en andel. Marken kan också förvaltas av fastighetsägaren enskilt. Eftersom den allmänna platsmarken till stor del består av naturmark medförs inget större underhållsansvar. Hur marken ska förvaltas är en fråga som fastighetsägaren hanterar i genomförandet av detaljplanen. Eventuella lantmäteriförrättningar initieras av fastighetsägaren.

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 sökas för hela den avverkning som bedöms nödvändig. Myndigheten samråder därvid med någon sakkunnig inom naturvårdsfrågor.

Villkorat bygglov

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd. För att underlätta genomförandet har en planbestämmelse införts med villkoret att bygglov endast får beviljas under förutsättning att gemensam avloppsanläggning ska vara utförd innan beslut om startbesked får ges.

Övrigt

Planavgift vid bygglovsprövning kommer inte att tas ut eftersom markägaren bekostar planarbetet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planarbetet är organiserat så att ägaren till fastigheten Snesslinge 12:126 (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, bygglov mm.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för:

- Utbyggnad av lokalgata, avloppsanläggning och jordkablar för el och bredband.
- Ansökan om fastighetsbildning för avstyckning av tomter, inrättade av gemensamhetsanläggningar för lokalgata och reningsverk med tillhörande anordningar samt omräkning av andelstal för vägförening.

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. Nya fastigheter ges i samband med lantmåteriförrättning andelstal i Stenskärs vägförening, vilket anger hur stor del av vägunderhållet som fastighetsägaren skall bekosta. Den nya lokalgatan inrättas som en ny gemensamhetsanläggning där de ingående fastigheterna blir delägare. I samband med det bör även en samfällighetsförening bildas med ansvar för underhållet av gatan. Naturmarken inom planområdet kan också ingå i den nya gemensamhetsanläggningen eller förvaltas av ägaren till marken.

En gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp för samtliga nya fastigheter, med ledningar, serviser, eventuella pumpar samt reningsverk ska inrättas och markåtkomst säkerställas med servitut. Även här bör med hänsyn till anläggningens omfattning en samfällighetsförening bildas för skötseln av anläggningen.

Fastigheter utanför planområdet

Planförslaget medför inga förändringar för angränsande fastigheter

Tekniska frågor och miljöfrågor

Exploatören har låtit utreda frågor om vattentillgång och avloppslösningar i området. Fastighetsägarna svarar för tekniskt utförande av dricksvattenbrunnar, var för sig eller i samverkan med varandra. Alternativt kan exploatören utföra detta innan en fastighet säljs.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

Genomförandet av planen innebär att befintlig naturmark tas i anspråk som kvartersmark och blir bebyggd. Inom fastigheten Snesslinge 12:126 finns enligt naturvärdesinventeringen flera värdefulla områden som inte ingår i detaljplaneförslaget. Vissa naturvärden går förlorade, vilket är oundvikligt, men stor hänsyn till de värdefulla områdena har tagits vid utformningen av planförslaget. Vid exploateringen kommer utglesning och borttagande av träd vara nödvändigt och en större genomsiktighet jämfört med dagens situation blir följden. Förändringarna bedöms dock inte bli alltför påtagliga. Karaktären kommer att bli densamma som för Stenskärsområdet i övrigt. En hjässa av trädkronor som följer topografin likt idag kommer även fortsättningsvis att dominera området.

Fastigheter kan inhägnas och bostäder har en hemfridszon och detta innebär att tillgången till naturmark i fastighetsgräns minskar. I planen har dock beaktats att det skall vara möjligt att röra sig genom området. De delar av Snesslinge 12:126 som inte planläggs ner mot stranden är helt opåverkade och tillgängliga på samma sätt som idag.

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. De planerade fastigheternas påverkan på dagvattnets kvalitet bedöms vara liten. När dagvatten tillåts infiltrera på fastigheten, så sker en mycket bra rening i marken.

Ekonomiska konsekvenser

Den bebyggelse som planeras bedöms inte påverka fastighetsvärdena i området. En ökning av antalet boende i området kan ha positiva konsekvenser med tanke på bevakning av området, socialt liv m m.

Friluftsliv och rekreation

Passagemöjligheter genom planområdet både mot havet och skogen i söder är säkerställda genom stråk av befintlig naturmark.

Resurshushållning

Planområdet är beläget mitt i ett redan bebyggt fritidshusområde med befintliga vägar och elförsörjning. Utbyggnad enligt planförslaget bidrar till underhållet av den gemensamma infrastrukturen.

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av detaljplanen medför inga negativa konsekvenser kopplade till hälsa eller säkerhet.

Sociala konsekvenser

Planområdet ingår i den befintliga småskaliga bebyggelsemiljön inom Stenskärsområdet. Sociala nätverk finns redan och förstärks genom det gemensamma ansvaret för vägar och andra anordningar som måste finnas för att området ska fungera som en god miljö att leva och vistas i.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Andree Dage, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Östhammars kommun
Greger Garnvall, Ramböll Uppsala AB (konsultstöd)

Ulf Andersson
Samhällsbyggnadschef

Andree Dage
Planarkitekt