

PLANBESKRIVNING

del av LÖSHOLMEN (del av fastigheten Långalma 12:1)

i Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 18 januari 2012

Antagen den 11 september 2012

Beslutet har vunnit laga kraft den 17 oktober 2012

Planområdets läge



PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Checklista för miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

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.

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 bebyggelses 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 del av Lösholmen är att inom gällande detaljplan för fritidsbebyggelse möjliggöra bildandet av 7 nya tomter för bostadsändamål.

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 §.

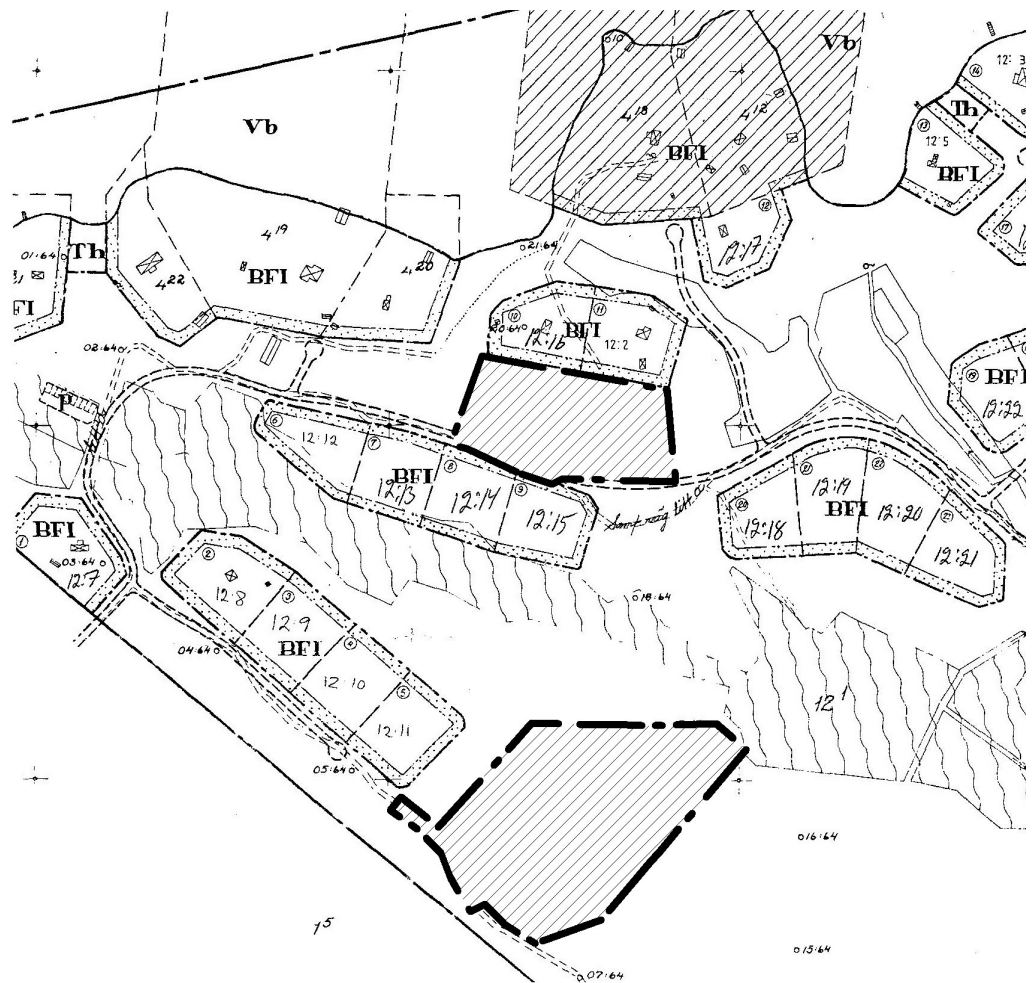
PLANDATA

Läge och storlek

Planförslaget omfattar mark inom fritidshusområdet Lösholmen som ligger ca 13 km öster om centrala Östhammar (bilvägsavstånd). Förslaget är uppdelat på två delområden vars sammanlagda areal är ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Marken som det nya planområdet omfattar är privatägd.



Områden som kompletteras med nya tomter enligt planförslaget

Utdrag ur gällande detaljplan. Ungefärlig skala 1:4000

Planförhållanden

Området ligger inom den gällande detaljplanen för Lösholmen (Långalma 12:1 m fl), fastställd 1970. Den mark som berörs är planlagd som allmän plats - park eller plantering och den utgör ett friområde mellan tomter för fritidsbebyggelse.

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 6 oktober 2010 beslutat om ändring av detaljplan enligt planbesked.

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 ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Inom ramen för miljöbedömningen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Av förordningar till nämnda lagar framgår det att alla planer inte skall miljöbedömas och att det är kommunen som skall 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

Mark, vegetation och vatten

Området utgörs till större delen av skogbevuxen terräng på moränjord. Även berg i dagen förekommer. Mellan de båda delområdena finns ängsmark på lerjord och även våtmark. De föreslagna nya tomterna ligger ca 70 - 350 meter från Långalmsfjärden.

Långalmsfjärden ansluter till Ängsfjärden som har måttlig ekologisk status, vilket betyder att den redan idag tar emot alltför stora mängder näringsämnen. Försiktighetsmått måste vidtas för att inte öka näringsbelastningen.

Strandskydd

Området omfattas 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. Detta innebär att de två tomter som ligger i det norra delområdet kommer att delvis beröras av strandskydd. Frågan om upphävande av strandskydd och särskilda skäl till detta behandlas under rubriken Administrativa frågor nedan.

Befintlig bebyggelse

De områden som föreslås för nya tomter är idag obebyggda, förutom ett mindre hus söder om fastigheten Långalma 12:16. 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 ca 13 km från planområdet.

Gator och trafik

Området nås via enskilda vägar som ansluter till Långalma by, varifrån allmänna vägar leder till Östhammar och Öregrund. Det interna vägnätet är av enkel standard.

NY DETALJPLAN

Bebyggelse och natur

I den gällande detaljplanen ingår stora grönområden som utgör allmän plats. Ägaren till fastigheten Långalma 12:1 har framfört intresse av att utveckla området med fler tomter. Det föreslagna bebyggelsetillskottet 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 sju nya tomter inom två delområden. Utformningen av bebyggelseområdena har anpassats efter terrängen och en befintlig gårdsgård m.m.

Enligt gällande detaljplan får största byggnadsarean vara 80 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för uthus. För de nya tomterna föreslås att byggnadsarean få vara högst 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och sammanlagt högst 60 kvadratmeter för uthus. Anledningen till att en större byggrätt föreslås är att gällande bestämmelser ofta inte tillgodoser de önskemål som finns och att flera generationer numera vill utnyttja husen.

Byggnaders höjd föreslås bli reglerad så att nockhöjden får vara högst 7,0 meter, räknat från markens medelnivå invid byggnaderna. Nockhöjden för uthus får vara högst 4,5 meter. Detta är också mer än vad den gällande planen anger. Husen får ha högst en våning.

Trafik och parkering

En mindre utbyggnad av det lokala vägnätet erfordras. Parkeringsmöjligheter skall anordnas på varje tomt.

Teknisk försörjning

En utredning beträffande vatten och avlopp har genomförts. Det finns en befintlig brunn nordväst respektive sydväst om de båda föreslagna delområdena och vattentillgången bedöms tillräcklig för att försörja sju tomter, men ytterligare provpumpning och provtagning är nödvändig. Möjligheter finns också att anlägga en ny vattentäkt.

Hantering av avloppsvatten föreslås ske i ett minireningsverk som släpper det renade avloppsvattnet i våtmarken nordost respektive sydost om de båda delområdena. Reningen skall uppfylla kraven på hög skyddsnivå med avseende på miljö- och hälsoskydd. Våtmarken kan med fördel användas som efterpoleringssteg till reningsverket och en grund damm kan anläggas. Detta ger en ökad reduktion av fosfor, kväve och näringsämnen och kan därtill ge området ett ökat värde för rekreation. Ett särskilt område för reningsverk, där en mindre servicebyggnad får uppföras, har lagts in på plankartan.

Dagvatten skall tas om hand lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Den södra lokalgatan ligger dock så låglänt att det torde krävas diken kring gatan som leder en del vatten norrut mot våtmarken.

När det gäller uppvärmning är individuella lösningar det mest realistiska. Det är dock angeläget att största möjliga energihushållning eftersträvas och kommunen bör uppmuntra till detta i samband med bygglovprövning och energirådgivning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Krav på ytterligare utredningar och tillstånd

I administrativa bestämmelser anges att planen inte får antas innan VA-utredning för tillkommande tomter genomförts och godkänts av samhällsbyggnadsnämnden i Östhammars kommun. Samhällsbyggnadsnämnden skall också ha meddelat tillstånd för vatten och avlopp innan bygglov får ges.

Upphävande av strandskydd

Som tidigare nämnts kommer de två tomter som ligger i det norra delområdet att delvis beröras av strandskydd. Kommunen har möjlighet upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan. I denna detaljplan anges en sådan bestämmelse som gäller inom områden som ligger närmare strandlinjen än 100 meter (beteckning a på plankartan).

En förutsättning för att upphävande av strandskyddet skall vara möjligt är att det finns särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Enligt miljöbalken, 7 kap 18c §, får bland annat följande egenskaper hos området beaktas vid prövningen av frågan om det finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Syftena med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten.

Två hittills obebyggda tomter föreslås inom strandskyddat område. Dessa är väl avskiljda från området närmast strandlinjen genom befintlig bebyggelse som ligger närmare stranden än de föreslagna tomterna gör. Således bedöms det föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskyddet enligt planförslaget. De strandområden som är tillgängliga nedanför de byggda områdena påverkas inte och inte heller växt- och djurlivet. Det finns också ett intresse av att utnyttja attraktiva områden för bebyggelse och då synes det vara bättre att bygga i områden som redan är påverkade av bebyggelse än i mera orörda områden. Sammantaget kan intresset av planen anses väga tyngre än strandskyddets intressen i detta fall.

Övrigt

Planen får inte antas innan VA-utredning för tillkommande tomter genomförts och godkänts av Samhällsbyggnadsnämnden i Östhammars kommun.

Bygglov får inte ges innan erforderliga tillstånd för vatten- och avlopp meddelats av Samhällsbyggnadsnämnden i Östhammars kommun.

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) skall inte tas ut vid bygglovprövning, eftersom exploitören bekostar planarbetet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Exploatören svarar för utredning gällande förutsättningar för vattenförsörjning och avloppshantering och för uppförandet av sådana anläggningar. Vidare skall han tillse att erforderliga lokalgator byggs ut och att el- och teleanläggningar kommer till stånd. Eventuella åtgärder på befintliga ledningar utförs av ledningsinnehavaren, men bekostas av exploatören.

Exploatören ansöker också om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen fastställs tomtgränser och det kan också beslutas om gemensamhetsanläggningar för lokalgata, vatten- och avloppsanläggning m m. De nya tomterna bör ingå med andelstal i den gemensamma förvaltningen av vägar m m. Möjligen behöver befintlig gemensamhetsanläggning omprövas och anpassas efter planens utformning vad gäller lokalgata mot fastigheterna Långalma 12:2 och 12:16.

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

REVIDERING

Efter utställning av planförslaget har avsnittet "Planens genomförande" i planbeskrivningen kompletterats beträffande upplysningar om el- och teleledning samt om gemensamhetsanläggning. Plankarta med bestämmelser är oförändrad.

.....
Christian Blomberg
planchef

Per Andersson,
kreativ arkitektkontor