

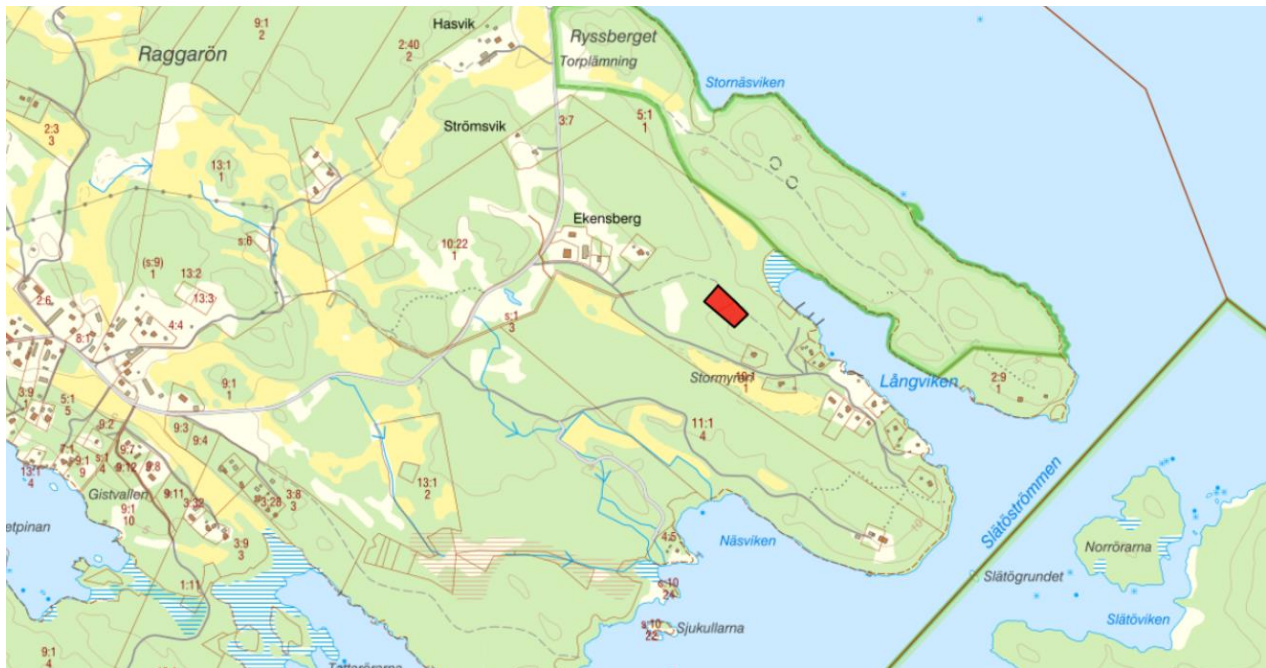
Plan- och byggenheten – Samhällsbyggnadskontoret
GRANSKNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Detaljplan för Raggarön 10:23 och 10:35

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad: 2024-02-22



Planområdet markerat i rött.

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

Innehåll

INLEDNING	3
Vad är en detaljplan?	3
Processen	3
Samråd	4
Granskning	4
Antagande	4
Laga kraft	4
Planhandlingar	4
Om detaljplanen	5
Planområdet	5
Syfte	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Riksintressen	6
Program och styrdokument	6
Hållbarhetslöften	6
Kommunala beslut	6
Undersökning om miljöpåverkan	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur och kultur	7
Markförutsättningar	7
Vegetation och djurliv	8
Kulturmiljö och fornlämningar	8
Miljöförhållanden	8
Miljökvalitetsnormer	8
Förorenad mark	8
Radon	8
Störningar och buller	8
Strandskydd	8
Risk och säkerhet	9
Skred	9
Bebyggelseområde	9
Friytor	9
Gator och trafik	9
Kollektivtrafik	9
Parkering, utfarter	9
Teknisk försörjning	10
Vatten och avlopp	10
Dagvatten	10
Brand- och släckvatten	10
El och kommunikationer	11
Avfall	11
Sociala frågor	11
Barnperspektiv	11
MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER	11
Gränsbeteckningar	11

Användning av mark och vatten	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	12
Genomförandetid	12
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Tidplan	13
Genomförandetid	13
Huvudmannaskap	13
Ansvarsfördelning	13
Avtal	13
Fastighetsrättsliga åtgärder	13
Ekonomiska frågor	13
Ekonomi	13
Planavgift	13
Överlåtelse av mark	14
Tekniska frågor	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Miljökonsekvenser	14
Naturmiljö	14
Mark och vatten	14
Sociala konsekvenser	14
Tillgänglighet	14
Konsekvenser för barn	14
Bostädernas upplåtelseformer	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

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 fastighetsägarna och samhället utan också fastighetsägarna 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 ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Planprocessen – aktuellt steg i processen redovisas med orange färg.

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på planförslaget från samråds-kretsen. Samråds-kretsen består av de som berörs av planförslaget, och kan inkludera myndigheter, organisationer och privatpersoner. Yttranden som inkommer redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen används som underlag när planförslaget bearbetas vidare.

Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge samråds-kretsen en sista möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkter på det bearbetade planförslaget redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet innehåller även kommunens ställningstagande med anledning av synpunkterna. Om kommunen ändrar planförslaget väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Antagande

Detaljplanen antas om marken anses lämplig för användningarna som föreslås i planförslaget. Beslutet att anta detaljplaner i Östhammars kommun fattas av bygg- och miljönämnden eller kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits tillkännager kommunen beslutet genom anslag på kommunens anslagstavla. Kommunen skickar meddelande om antagande till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Kommunen skickar även meddelande om antagande till bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar under förutsättning att de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Detta gäller även sakägare. Kommunen meddelar sakägarna om planförslaget ändrats efter granskningstiden och beslutet går sakägaren emot. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

Laga kraft

Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas. En detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Planhandlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

- Samrådsredogörelse

Om detaljplanen

Planområdet

Planområdet är beläget på östra Raggårön i Östhammars skärgård sydöst om Östhammar tätort. Området är ca 0,5 ha stort, är i dagsläget obebyggt och består av naturmark. Gällande detaljplan antagen 2005 medger för logi- och konferensbyggnader på aktuellt område. Fastigheterna är av privat ägo och angränsar till ytterligare privat fastighet med samma ägare.

Trots att rådande detaljplan möjliggör för golfbana samt diverse turistverksamhet har ingen verksamhet bedrivits på platsen sedan åtminstone 10 år bakåt i tiden. Tidigare restaurang- och servicebyggnader har dessutom förvandlats till bostadshus. Det innebär att området som helhet är delvis bebyggt medan det planerade planområdet är obebyggt.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen för gällande fastigheter från logi- och konferensbyggnader till bostadsanvändning. Logi- och konferensbyggnader bedöms inte längre vara gångbart och därför kan marken användas på ett lämpligare sätt genom att möjliggöra för två vilatomter.

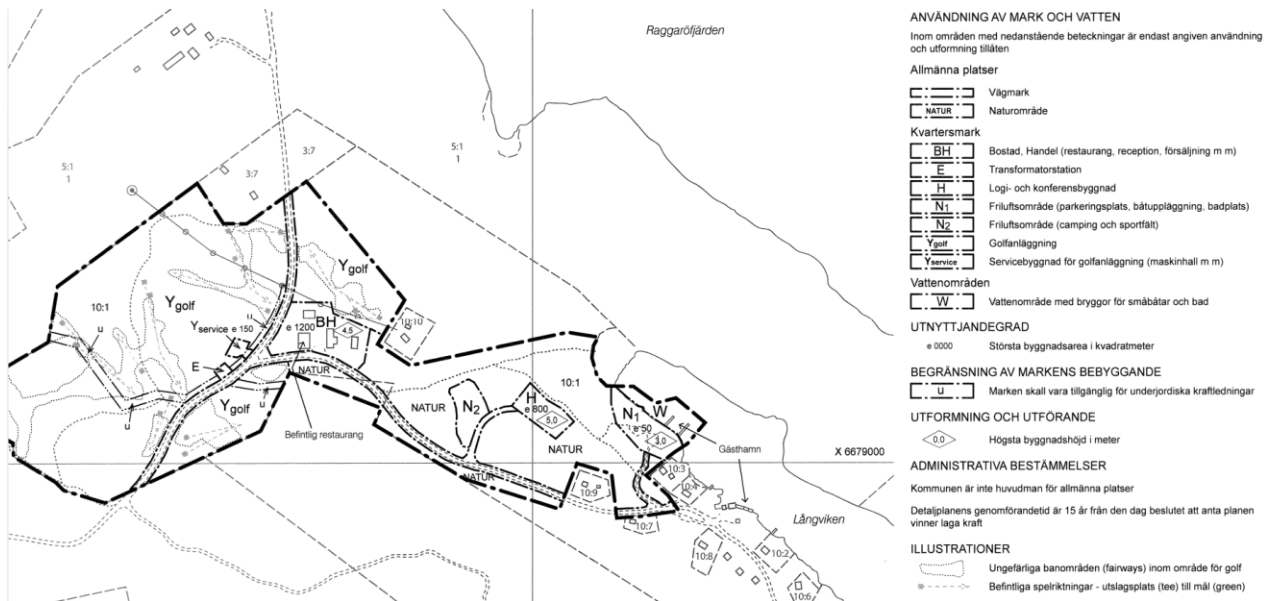
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2023, beskrivs området som LS, d.v.s. landsbygd i skärgård med utveckling av bebyggelse med hänsyn till areella näringar och turism. Översiktsplanen medger i regel en restriktiv hållning till fritidsbebyggelse i kustområdet där bebyggelsen behöver etableras i befintliga grupper. I Översiktsplanens bilagor påpekas att kompletteringar kan göras utanför strandskyddsområdet i anslutning till befintliga tomtavstyckningar, så länge vatten- och avloppsfrågor kan lösas på ett lämpligt sätt. Eftersom planområdet redan innehåller avstyckade tomter avsedda för bebyggelse stämmer det överens med översiktsplanens intentioner. En viss komplettering till befintliga bebyggelsestrukturer anses också vara lämpligt då kommunen eftersträvar en levande skärgård.

Detaljplaner

Fastigheten omfattas av detaljplan D 71 Raggårö Gård vars genomförandetid gick ut under 2021. Syftet med den planen var att bekräfta redan befintliga verksamheter såsom golfbana, restaurang m.m. samt att ange utvecklingsmöjligheter för området i form av konferensanläggningar, övernattnings m.m. Specifikt för planområdet medger gällande detaljplan bebyggelse av logi- och konferensbyggnader markerat med H. Vidare gäller för området en area om 800 kvadratmeter och högst byggnadshöjd 5 meter.



Figur 1. Utklipp gällande detaljplan antagen 2005.

Riksintressen

Riksintresse högexploaterad kust

Hela kustområdet i Östhammars kommun ingår i ett geografiskt riksintresseområde som sträcker sig från Arkösund i Östergötland och innefattar hela den uppländska kusten upp till Forsmark och Örskär. Riksintresset gäller de natur- och kulturmiljövärden som finns längs kuststräckan, men ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, och inte heller av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Inom området får natur- och kulturmiljövärdena inte påtagligt skadas och särskilda regler gäller för fritidsbebyggelse. Riksintresset innebär också restriktioner för industrianläggningar som omfattas av regeringens tillståndsprövning enligt 17 kap. miljöbalken.

Detaljplaneförslaget stämmer in på undantaget från riksintresset eftersom det innebär komplettering till redan befintlig bebyggelse och avstyckade tomter.

Program och styrdokument

Detaljplanen bedöms inte beröra några av kommunens program eller styrdokument utöver ovan nämnda.

Hållbarhetslöften

Detaljplanen bedöms inte beröra några av de hållbarhetslöften som kommunen antagit.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2022-10-26 beslut (Dnr BMN-2022-1709, § 160) om att påbörja planarbete för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planer, planprogram eller planändringar kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen finns som en av planhandlingarna i denna detaljplan där den kan läsas i sin helhet. Ställningstagandet som undersökningen ledde fram till är: *Det berörda planområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.*

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Markförutsättningar

Området utgörs i huvudsak av hållmark och undergrunden utgörs av berg. Planområdet befinner sig utanför strandskyddsområde förutom en liten del av nordöstra hörnet, vilket ämnar upphävas.



Figur 2: Platsbesök 2024-05-08.

Vegetation och djurliv

Planområdet ligger ca 150 meter sydväst om Natura 2000-området Raggarön (SE0210326) och naturreservatet Havsvik, på andra sidan Långviken som befinner sig ca 100 meter från planområdets gräns. Planens omfattning och inriktning bedöms dock inte ha negativ påverkan på varken Natura 2000-området eller naturreservatet. Detaljplanen bedöms inte påverka djurlivet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området behandlas inte i Jord och Järn Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun och berör ingen speciellt värdefull kulturhistorisk miljö eller fornlämningar.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Recipienten för dagvattnet är Raggaröfjärden som är klassad i VISS (Vatteninformationssystem Sverige, id SE601310-183700). Den är klassad som kust och har en måttlig ekologisk status, uppnår en ej god kemisk status och har en naturlig härkomst. Eventuellt kan visst dagvatten rinna söderut till recipienten Galtfjärden (Vatteninformationssystem Sverige, id SE601000-183510). Den är även klassad som kust och har en måttlig ekologisk status, uppnår en ej god kemisk status och har en naturlig härkomst.

Förorenad mark

Det finns inga potentiella eller konstaterade föroreningar identifierade inom eller i direkt närhet till planområdet.

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 och buller

Det finns inga mätningar gjorda för trafiken på anslutande vägar. Störningar och buller bedöms som relativt låga eftersom områdets lokalgator inte utgör genomfart till annat än direkt närliggande bostäder och mindre bryggor. Avståndet från planområdet till vägen är som kortast 70 meter där skog fungerar som en naturlig barriär mot buller.

Strandskydd

I miljöbalken anges att då en detaljplan ändras eller upphävs och ersätts med en ny detaljplan, ska strandskyddsbestämmelserna åter prövas. Vid tidigare gränsmätningar har planområdet befunnit sig utanför strandskyddsområdet på 100 meter men vid de nya inmätningarna visar sig strandskyddet gå in på en bit av nordöstradeln av planområdet.

Kommunen har möjlighet att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i detaljplan, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen). Denna detaljplan ämnar upphäva strandskyddet inom planområdet.

De särskilda skäl som åberopas anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken, punkt 2. Det innebär att strandskyddet upphävs på grund av att exploateringen är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Det är endast en liten del av det yttersta strandskyddet som berörs av planområdet och mellan strandlinjen och planområdet finns det skog som en naturlig avgränsning mellan platserna. Men framförallt att närmsta strandlinjen redan är under pågående exploatering med byggnader och bryggor. Vidare påverkas inte allmänhetens tillgång till platsen då exempelvis vandringsleden i närheten är utanför planområdet. Därför bedöms det föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom hela planområdet.

Risk och säkerhet

Skred

Området omfattas inte av några risker för skred enligt länsstyrelsen skredkartering från 2016.

Bebyggelseområde

Planområdet är i dagsläget obebyggt och består av naturmark. Ungefär 130 meter nordost om planområdet befinner sig Långviken där det även finns bryggor med ett antal båtplatser ansluten av en parkeringsplats. Överlag är det en sparsam bebyggelse i området med utspridda fritids- och bostadshus. Tidigare turistverksamhet har lagt ner sedan en lång tid tillbaka.

Friytor

Ett hundratal meter norr om planområdet finns naturreservatet Havsvik även utanför naturreservatet finns det flertalet stigar på Raggarön där naturen kan upplevas. Planområdet i sig är omringat av skog och naturmark.

Gator och trafik

Planområdet befinner sig cirka 30 minuters bilfärd från Östhammar och nås enklast med bil.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Raggarön, som stannar vid Raggarö by och befinner sig ca 1,6 kilometer från planområdet. Linjen trafikeras av buss 852 och Raggarön är sista hållplats med start på Östhammars busstation.

Parkering, utfarter

Parkering löses inom de egna tomterna. Anslutningsväg sker söderifrån.

Teknisk försörjning

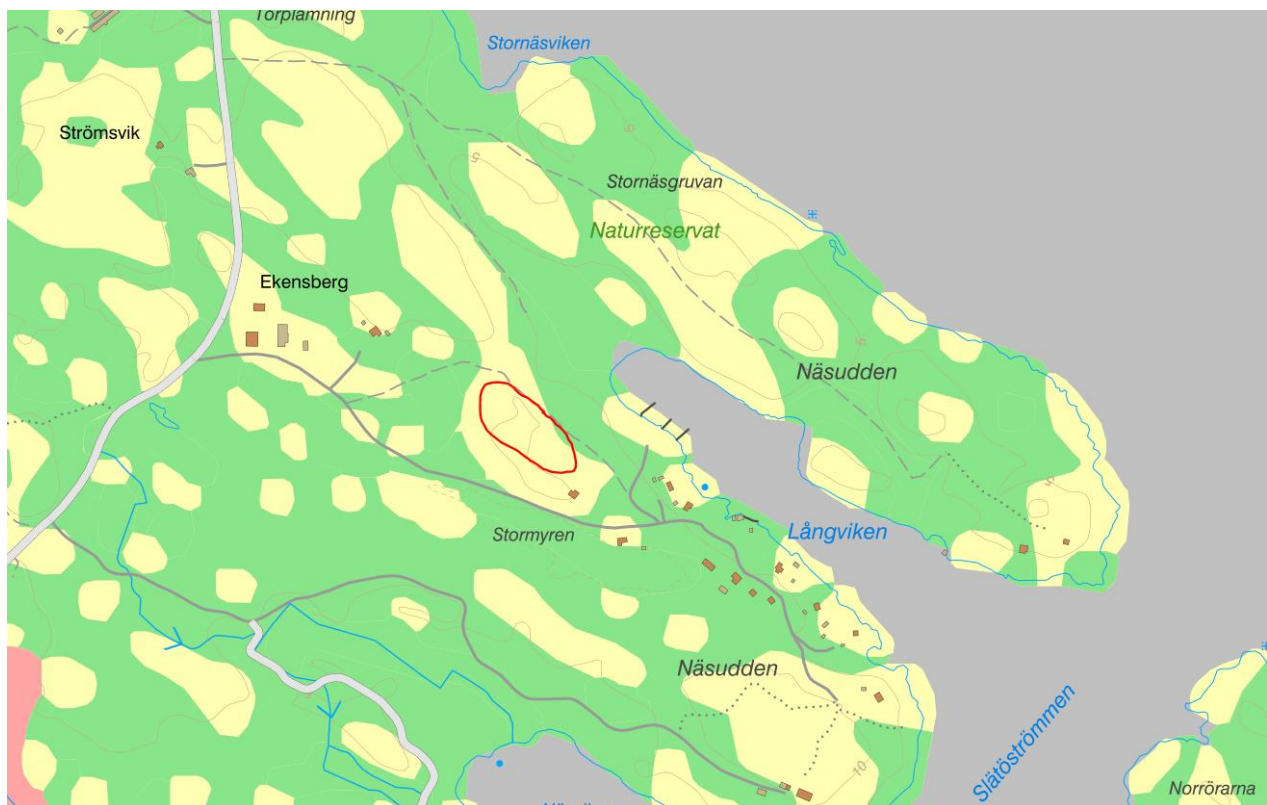
Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer inte att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet utan vatten och avlopp kommer att hanteras genom enskilda lösningar.

Vattenförsörjning löses antingen genom borrning efter vatten och anläggande av egen brunn eller att man istället väljer att avsalta havsvatten från den närliggande viken, Långviken.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen sker inom planområdet genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Detaljplanen möjliggör för byggnation av ca 900 kvm. Med en möjlig takyta på ca 900 kvm kommer dagvattnet att infiltreras genom de omkringliggande grönytorna. Närmsta byggnad och närmsta väg är ca 80 meter respektive ca 140 meter från planområdets gräns och planområdet ligger ca 100 meter från Långviken och Raggaröfjärden. Bedömningen är att MKN inte kommer att försämrats av det förändrade markanvändandet och genomförandet av detaljplan. Marken har en medelhög genomsläpplighet med några närliggande ytor med låg genomsläpplighet. Det tar längre tid för vattnet att infiltreras med mindre genomsläpplig mark och därmed renas dagvattnet mer innan det når ytvattnet/recipienten.



Figur 3: Karta som visar markens genomsläpplighet med ungefärligt planområde markerat i rött. Gul färg visar på medelhög genomsläpplighet och grön färg visar låg genomsläpplighet.

Brand- och släckvatten

Enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor 2 kap 1§ har den som upptäcker en brand skyldighet att tillkalla hjälp. Enligt 2§ ska ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader, i skälig omfattning, hålla med utrustning för släckning av brand och vidta åtgärder för att förebygga att brand uppstår.

Med tydliga rutiner kan brand förebyggas och om det uppstår brand hur det ska hanteras. Det gäller både för byggnaderna som finns i planförslaget men även för området som helhet.

El och kommunikationer

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband. PostNord ansvarar för utdelning av post i området.

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

Barnperspektiv

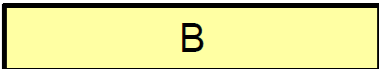
Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barnperspektivet och därför har ingen ytterligare konsekvensbedömning gjorts.

MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

Gränsbeteckningar

	<i>Planområdesgräns</i>
	<i>Egenskapsgräns</i>

Användning av mark och vatten

<i>Kvartersmark</i>	<i>Motivering</i>
	<i>Bostad</i> Byggnadens huvudanvändning är bostad.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>	<i>Motivering</i>
j	Marken ska vara tillgänglig för in- och utfart. Syftar till att säkerställa framkomlighet till båda tomtorna.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

<i>Höjd på byggnadsverk</i>	<i>Motivering</i>
Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.5 meter.	Byggnaden ska vara tillräckligt hög för att fylla en bra och praktisk funktion.
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter.	Byggnaden ska vara tillräckligt hög för att fylla en bra och praktisk funktion.
<i>Placering</i>	<i>Motivering</i>
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.	För att säkerställa skäligt avstånd mellan byggnaderna och brandsäkerhet.
Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.	För att säkerställa att det finns tillräcklig med yta till att sköta om byggnad inom egen tomt.
<i>Upphävande av strandskydd</i>	<i>Motivering</i>
Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet upphävs för att området som berörs inte påverkar strandlinjen nämnvärt.
<i>Utnyttjandegrad</i>	<i>Motivering</i>
Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Ger en rimlig exploateringsgrad.

Genomförandetid

	<i>Motivering</i>
Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.	Den tid det tar att genomföra detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Beslut om samråd	juli 2024
Samråd	juli/augusti 2024
Beslut om granskning	september 2024
Granskning	september/oktober 2024
Godkännande inför antagande	december 2024
Beslut om antagande	december/januari 2024/2025
Laga kraft	januari 2025

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Aktuell detaljplan omfattar inte någon allmän plats.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen.

Avtal

Inga exploateringsavtal eller markanvisningsavtal upprättas i samband med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

I samband med planarbetet har lantmäteriförrättning genomförts där befintliga fastigheter inom planområdet slagits ihop till två fastigheter. Del av fastighet Raggarön 10:1 och fastigheterna Raggarön 10:23-10:35 har slagits ihop och bildat de två fastigheterna Raggarön 10:23 och 10:35.

Antingen löses vattenförsörjning genom borrhning efter vatten och anläggande av egen brunn eller att man istället väljer att avsalta havsvatten. I så fall löses det genom avtalsrättighet att ta upp vatten från Långviken.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på privat mark där exploatören bekostar planarbetet och genomförandet av planen. Kommunen beslutar om antagande av detaljplanen.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Överlåtelse av mark

Ingen överlåtelse av kvarters- eller allmän mark planeras i samband med detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för att söka bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

Viss naturmiljö exploateras men en stor del bevaras med stora avstånd till grannar och annan byggnation.

Mark och vatten

Enligt 2 kap. 5 § p.1 PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Marken i området är inte förorenad och bedöms som lämpad för fritidsbebyggelse.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Planens genomförande påverkar inte tillgängligheten till området då vandringsleden går utanför planområdet och anslutningsvägen till planområdet blir en egen väg.

Konsekvenser för barn

Genom etablering av fritidsboende finns det möjlighet för vissa barn att vistas på området över längre tid.

Bostädernas upplåtelseformer

Detaljplanens genomförande innebär att den huvudsakliga användningen av huvudbyggnaden blir fritidsbostad. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Adam Åhlin – Planarkitekt

Med stöd av:

Camilla Andersson – Miljösjakkunnig och kommunekolog