TIERPS KOMMUN

Dokumentnamn

Datum
2016-04-15

Diarienummer
Planer 2007/11

Adress

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunfullmäktige i Tierps kommun har 16 september 2014, § 80 antagit förslag till detaljplan DP 736 Långörsudden, del av fastigheten Hållen 3:2.

Beslutet har vunnit laga kraft den 24 februari 2016.

Enligt uppdrag

Kenneth Ottosson

Medborgarservice
Kommunhus Tierp
815 80 Tierp
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-21 80 00 Fax: 0293-129 69

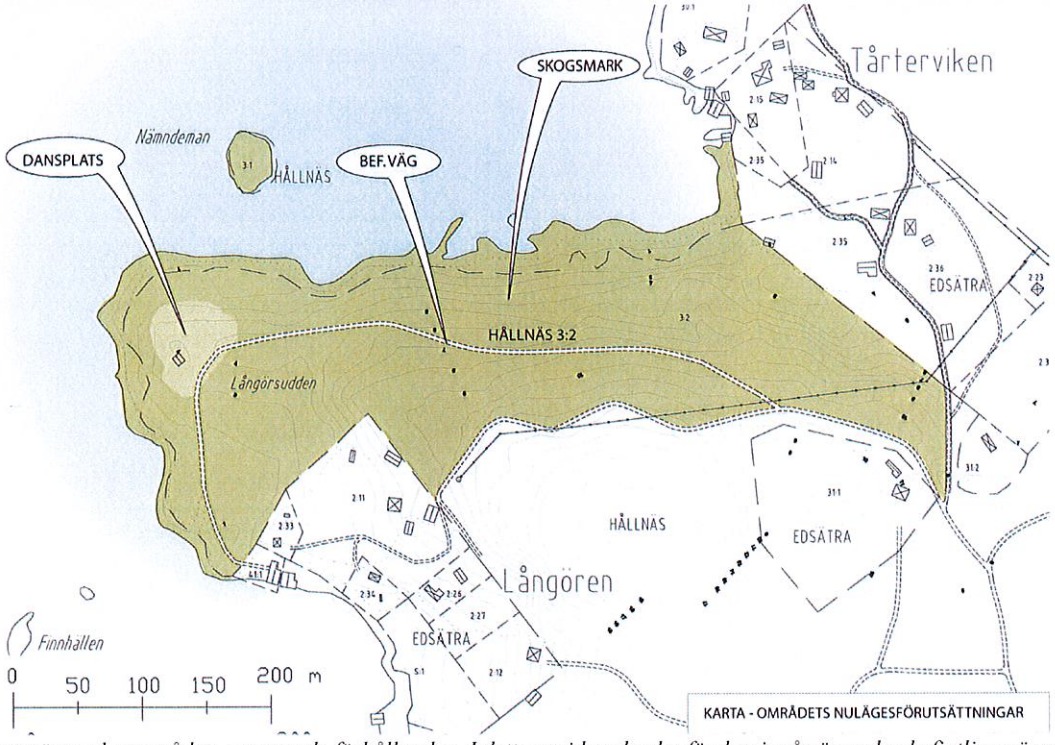
Handläggare
Kenneth Ottosson
Plantekniker
Telefon: 0293-21 81 12
E-post: Kenneth.Ottosson@tierp.se

TIERPS KOMMUN

NORMALT PLANFÖRFARANDE
ANTAGANDEHANDLING
enligt PBL 2010:900

2014-08-20

Evolution
2007/11



Karta över planområdets nuvarande förhållanden. I detta reviderade planförslag ingår även den befintliga vägen i söder inom planområdet.

ANTAGANDESHANDLING

DP 736 - PLANBESKRIVNING

förslag till detaljplan för

Långörsudden

Del av fastighet Edsätra s:17 och Hållnäs 3:2

Hållnäs-Österlövsta församling

Enheten för processtöd
815 80 TIERP
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-21 80 00
Fax: 0293-129 69

Handläggare
Lisa Björk
Kommunarkitekt
Telefon: 0293-21 81 37
E-post: lisa.bjork@tierp.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning

1.1 Handlingar
1.2 Läsanvisning
1.3 Bakgrund
1.4 Syfte och huvuddrag
1.5 Avvägning enligt Miljöbalken
1.6 Tidigare ställningstaganden

2. Plandata

2.1 Läge och avgränsning
2.2 Areal
2.3 Markägoförhållanden

3. Platsen - förutsättningar

3.1 Pågående markanvändning
3.2 Historisk markanvändning
3.3 Kultur
3.4 Natur och vegetation
3.5 Geologi och typografi
3.6 Hydrogeologi
3.7 Miljö, hälsa och riskfaktorer
3.8 Serviceutbud
3.9 Trafik och angöring
3.10 Teknisk infrastruktur

4. Planen

4.1 Planens innehåll
4.1.1 Användning av mark och vatten
4.1.2 Bebyggelse
4.1.3 Trafik och angöring
4.1.4 Teknisk försörjning
4.2 Planens påverkan och förändring
4.2.1 Nationella, regionala eller allmänna intressen
4.2.2 Kulturmiljö
4.2.3 Växt- och djurliv
4.2.4 Miljö och hälsa
4.2.5 Trafik och angöring
4.2.6 Landsbygdsutveckling
4.2.7 Nollalternativ

5. Fastighetsrättsliga frågor

5.1 Fastighetsbildning

6. Organisatoriska frågor

6.1 Huvudmannaskap
6.2 Genomförandetid
6.3 Ekonomi
6.4 Medverkande tjänstemän

1 INLEDNING

1.1 Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Fastighetsförteckning
4. Granskningsutlåtande
5. Samrådsredogörelse II, plan
6. Va- utredning, UVAT, 2007-09-03
7. Kompletterande *"PM ang. dricksvattenförsörjning för planerade fastigheter vid Långörsudden"*, UVAT, 2013-09-19
8. Naturvärden vid Långören, Ekologigruppen AB, 2012-11-12
9. Samrådsredogörelse (1), plan
10. Samrådsredogörelse, program

1.2 Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden. Denna antagandehandling är ett förslag på en ny detaljplan för Långörsudden. Planförslaget omfattar delar av fastigheterna Edsätra s:17 och Hållnäs 3:2. Markanvändningen inom området regleras i dagsläget inte av någon detaljplan.

Plankartan

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och den handling som främst utgör grunden för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har som syfte att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen utgör även ett stöd i tolkandet av plankartan och avser förtydliga vilka förändringar och eventuell påverkan som planens genomförande innebär.

I planbeskrivningens inledande kapitel (1 - *Inledning*) klargörs bakgrunden till upprättandet av detaljplanen, dess syfte och koppling till andra mer övergripande kommunala, regionala eller nationella mål. Kapitel 2 (*Plandata*) prestenteras övergripande information om planområdet såsom läge, avgränsning och ägandeförhållanden. Kapitel 3 (*Platsen – förutsättningar*) beskriver platsens förutsättningar, själva planeringsunderlaget. Kapitel 4 (*Planen*) redogör för planens innehåll, påverkan och de förändringar som planen möjliggör. Kapitel 5 (*Fastighetsrättsliga frågor*) ämnar förtydliga hur eventuella fastighetsrättsliga frågor avser lösas i samband med planens genomförande. I planbeskrivningens sista kapitel (6 – *Organisatoriska frågor*) behandlas organisatoriska och administrativa frågor såsom planens genomförandetid, huvudmannaskap och ekonomi.

1.3 Bakgrund

Upprättandet av planen har sin bakgrund i att exploatören Magnus Lindblom i samverkan med fastighetsägaren till Hållnäs 3:2 – Bergviks Skog Öst AB, önskar utveckla området genom att bl.a. utöka antalet småhustomter vid Långörsudden. I utvecklingsförslaget ingår även möjlighet att anlägga en angöringsbrygga i anslutning till platsens allmänna festplats samt att långsiktigt skydda uddens mest bevarandevärda natur som just naturområde.

Bygg- och miljönämnden gav 2006-05-16 Bygg- och miljökontoret i uppdrag att inleda en planutredning. Underlag till planutredningen genomfördes som ett konsultuppdrag.

Utskottet för Samhällsbyggnad godkände planutredningen och gav 2007-11-22 § 78 Samhällsbyggnadsenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Under 2012 fastslogs att området kring Långören/Tårterviken skulle utgöra en av kommunens totalt sex områden på landsbygden i strandnära läge med potential och kvalifikation för att utvecklas. Efter utredning och analyser av berörda strandsträckor pekades bland annat Långörsudden ut som ett LIS-område i kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen. I väntan på kommunens översiktsplan och LIS-utredning, sändes programhandlingarna ut på samråd under 2012.

På delegation från kommunstyrelsen har Utskottet för Samhällsbyggnad beslutat 2012-04-12 § 47 att uppdra plankontoret att upprätta förslag till detaljplan, samt att godkänna planbesked för planuppdraget. Utskottet för Samhällsbyggnad godkände samrådsredogörelsen för planprogram och samrådshandlingarna för samråd 2012-06-20 § 82 och gav plankontoret i uppdrag att sända ut handlingarna på samråd. Ett första samråd ägde rum mellan 2012-07-20 och 2012-09-20.

Utskottet för Samhällsbyggnad återremitterade planförslaget 2013-01-17 § 3 till plankontoret för omarbetning. Utskottet beslutade att antalet tomter skulle reduceras för att inte inkräkta på biotopområdet för natur. Det omarbetade förslaget om nuvarande sex tomter sändes ut på ett andra samråd mellan 2013-04-26 och 2013-05-24. Planförslaget omberarbetades efter synpunkter från samrådet samt ytterligare genomförda utredningar.

Ett omarbetat förslag ställdes ut för granskning mellan 2013-12-30 till 2014-02-04, utifrån beslut i Utskottet för Samhällsbyggnad 2013-12-17 §162.

1.4 Syfte och huvuddrag

Syfte

Planens övergripande syfte är att tillgängliggöra Hållnäskusten för fler, i form av såväl boende, turism som för besökande för kultur- och friluftslivet. Planförslaget ämnar möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse om 6 tomter vid Långören, långsiktigt skydda områdets mest värdefulla naturmark samt främja och bevara Långörsuddens festplats.

Huvuddrag

Planen möjliggör för tillkomsten av bostäder inom sex nya fastigheter, tryggar områdets naturområde genom användningsbestämmelsen NATUR och möjliggör för anläggande av en angöringsplats för båtar.

Områdets naturvärden är kopplade till lövskogsmiljöer och ingen av de föreslagna tomterna är placerade inom sådana miljöer. Ute på udden finns även en nyckelbiotop (se bifogad naturvärdesinventering). Ingen tomt inkräktar på nyckelbiotopområdet.

Planområdets nordligaste väg som löper ut på udden till bl.a. områdets dansbana avses i huvudsak få behålla sin nuvarande dragning och utformning. Vägen ger området karaktär och skapar en trevlig entré till platsens festplats och naturområde. Vägens allra första etapp får fungera som infartsväg till två av områdets planerade nya tomter samt en ny avloppsanläggning längre ner längs vägen.

Planområdets andra befintliga väg i söder får fungera som infartsväg för resterande fyra nya fastigheter. Tillkomsten av de nya fastigheterna som brukare av vägen skapar underlag för att gemensamt med de befintliga fastigheterna längs vägen, bekosta skötsel och underhåll av vägsträckan. Planen möjliggör för förbättring och breddning av vägen om så skulle bli önskvärt i framtiden.

Planen möjliggör för anläggande av angöringsbrygga i anslutning till Långörens festplats. Här har även tidigare legat en mindre angöringsbrygga som områdets bygdegårdsförening önskar återuppföra. Användningsändamålet "Vattenområde, Angöringsbrygga" syftar till att förbättra tillgängligheten till området via vattenvägen.

1.5 Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 6 §.

Strandskydd

Planområdet innefattas av strandskyddsförordnande (300 meter) enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Strandskyddets syfte är (enligt 7 kap 13 § MB) att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom ett strandskyddat området är det enligt miljöbalken (7 kap 16 §) förbjudet att bl.a. uppföra nya byggnader eller på annat sätt förändra miljön så att allmänheten hindras eller avhålls från att beträda strandområdet, eller utföra andra åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurlivet.

Ett förordnat strandskyddsområde kan upphävas av kommunen i samband med bl.a. detaljplanering om särskilda skäl föreligger. Eftersom området är utpekat som ett LIS-område, kan förutom de skäl som anges i miljöbalken 7 kap 18 c § även skälet som anges i miljöbalken 7 kap 18 d § åberopas vid upphävande av, eller vid ansökan om dispens från strandskyddet.

Det särskilda skäl som är aktuellt i detta fall är att åtgärden bidrar till en utveckling av landsbygden. Se även kapitel 4.2.6 (*Landsbygdsutveckling*).

Miljöpåverkan - behovsbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § och 5 kap 18 § PBL ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Under planutredningen gör kommunen därför alltid en bedömning (en s.k. behovsbedömning) för att klargöra om det finns behov av att genomföra en miljöbedömning och en därtill hörande miljökonsekvensbedömning.

Kommunen genomförde en behovsbedömning i januari 2012 på ett ursprungligt planförslag innefattade 10-12 tomter. Behovsbedömningen sändes på samråd till Länsstyrelsen som i ett yttrande (2012-02-06) redogör att de bedömer att planens genomförande "*inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ Miljöbalken*".

En fullständig miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har på grund av ovanstående inte genomförts.

1.6 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I ÖP 2010-2030 beskrivs Hållnäsområdet som ett utredningsområde. Det innebär att en fördjupad översiktsplan (s.k. FÖP) kommer att upprättas. Den fördjupade översiktsplanen skall fungera som planeringsunderlag för en översiktlig och långsiktig markanvändningsstrategi för Hållnäsområdet utifrån översiktliga utredningar om Hållnäshalvöns förutsättningar för utveckling/bevarande. Den aktuella detaljplanen bedöms inte vara beroende av att invänta en FÖP, då platsens specifika förutsättningar har utretts inom ramarna för detaljplanearbetet.

Översiktsplanen nämner att brist på dricksvatten och risk för saltvatteninträngningar är vanliga företeelser på Hållnäshalvön. Vattentillgång och vattenkvalitet måste därför beaktas vid planering och genomförande av nya områden. Vatten- och avloppslösningar skall upprättas så att inte dricksvattentillgången försämras för befintlig bebyggelse och så att inte omgivande vattenmiljöer förorenas. Inom aktuellt område vid Tårterviken och Långörsudden beskriver översiktsplanen att målet är att säkra allmänhetens tillgång till stranden och att skapa underlag för en utveckling som tar hänsyn till områdets kultur- och naturmiljö. Ny bebyggelse skall anpassas för att smälta väl in i miljön.

Tematisk översiktsplan - LIS

Långörsudden är utpekat som ett LIS-område i ett tematiskt tillägg till översiktplan 2010-2030. Detta innebär att området är utpekat som ett område med potential för Landsbygdsutveckling i Strandnära Läge.
Med område för landsbygdsutveckling avser lagen (miljöbalken) bland annat områden som:

- är lämpliga för landsbygdsutveckling
- är av sådant slag och har sådan omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt
- i ett kust- eller kustskärgårdsområde från Forsmark till Klockestrand vid Ångermanälven…

Förutom de skäl som anges i miljöbalken 7 kap 18 c § får kommunen inom LIS-områden även använda skälen som anges i miljöbalken 7 kap 18 d § vid strandskyddsdispens. Se mer om strandskydd under kapitlet MILJÖPÅVERKAN, ”Förordnanden enligt miljöbalken – Strandskydd”.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, fastighetsplaner

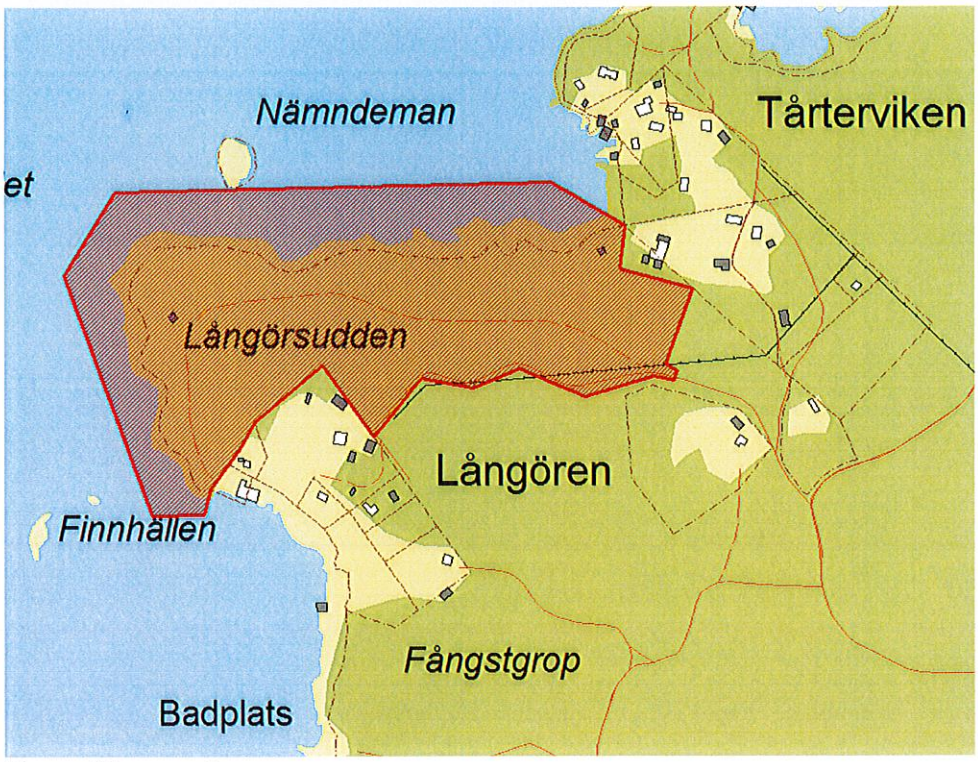
Området är sedan tidigare inte detaljplanelagt och området angränsar inte till någon detaljplan, områdesbestämmelse eller fastighetsplan.

2 PLANDATA

2.1 Läge och avgränsning

Planområdet är beläget vid Bottenhavet på Lövstabuktens östra sida, ca 3,5 mil nordost om Tierps tätort och knappt en mil norr om Skärplinge samhälle. Området tillhör Hållnäsbygden.

I norr och väst gränsar området mot vatten. I söder avgränsas planområdet av befintlig väg och fastighetsgräns mot Edsätra 2:11, Edsätra 2:33 och Edsätra 41:1. I öster går utredningsområdets gräns genom skogsmark.



Planområdet - översikt

2.2 Areal

Planområdet uppgår till ca 11,5 ha.

2.3 Markägoförhållanden

Företaget Bergvik Skog Öst AB äger fastigheten Hållnäs 3:2. Strandlinjen och vattenområdet inom plan ingår i en samfälld fastighet – Edsätra S:17. Vattenområdet ingår även i en fiskesamfällighet Edsätra fs:19.

3 PLATSEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

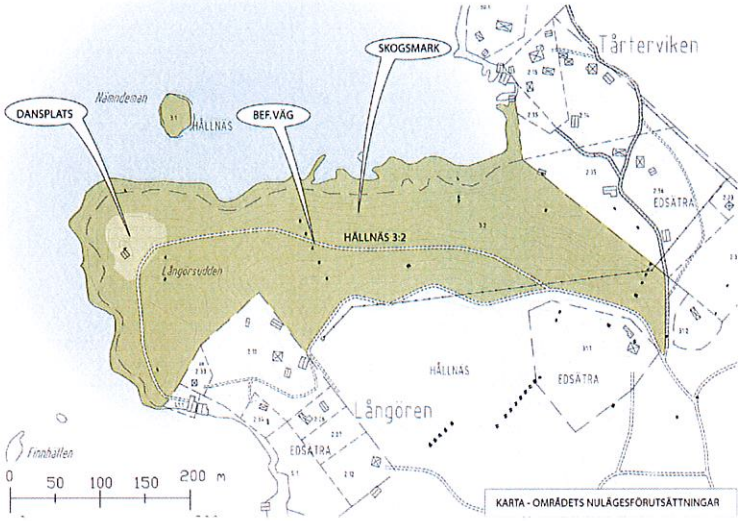
3.1 Pågående markanvändning

Inom planområdet

Planområdet utgörs i stort av ett kustnära blandskogsområde. Området nyttjas av fastighetsägaren Bergvik Skog AB för skogsbruk och naturen är till stora delar präglade av denna markanvändning.

Inom planområdet finns en festplats med dansbana och tillhörande bodar. Platsen arrenderas av Fagervikens Bygdegårdsförening som i ideell regi arrangerar mindre tillställningar här. Sommartid äger arrangemang rum med viss regelbundenhet såsom midsommarfirande, strömmingfester och pensionärstillställningar. Festplatsens bebyggelse består av två mindre träbyggnader varav den ena nyttjas som dansbana och har skärmtak över själva scenen. Framför byggnaderna finns en mindre, öppen gräsplan som nyttjas för bl.a. parkeringsändamål.

Långörsudden nyttjas även av allmänna besökare som rekreationsområde för promenader, metning, bad m.m.



Nulägeskarta

Markanvändning i närområdet

Bebyggelsen på Hållnäshalvön är i huvudsak samlad i ett antal mindre byar och fritidsområden. Hållnäshalvön består av kust, hamnar och fritidsbebyggelse samt skogar, myrar och jordbruk i ett småbrutet landskap. Landskapet närmast Långörsudden är däremot relativt homogent och består av vuxen barrskog.

Kusten är i stort relativt svårtillgänglig från landsidan. Inom stora delar av strandområdet finns grynnor vilket försvårar för båtangöring.

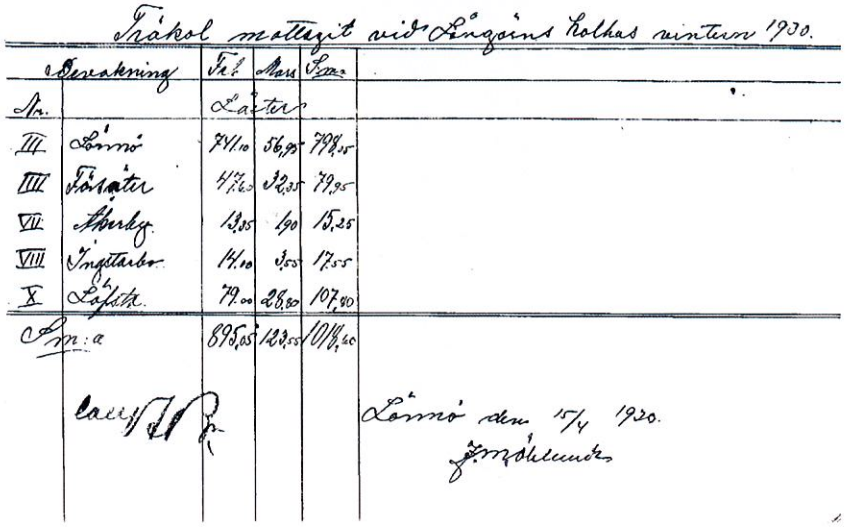
Angränsande till planområdet, både i norr och i söder, finns äldre bostadbebyggelse som i huvudsak nyttjas som sommarbostäder men även permanentboende förekommer. Söder om planområdet utmed med kusten finns en grupp om sex bebyggda fastigheter. Norr om planområdet finns Tårterviken med ett drygt 10-tal bostäder. Bebyggelsen, både i norr och söder om planområdet, speglar en typisk äldre oregelbunden bebyggelsestruktur med spridd husbebyggelse inom osymmetriska fastighetsstyckningar.

3.2 Historisk markanvändning

Fornlämningar från Vikingatiden har påträffats i Hållnäsbygden, men den permanenta bosättningen växte fram först under medeltiden. Skogen och jordbruket var tidigare de huvudsakliga inkomstkällorna men även fiskenäringen har haft en stor betydelse för bygdens ekonomi och sysselsättning. Delar av området, mest koncentrerat till ett väst-östligt stråk över Hållnäshalvön, erbjuder ett välbevarat ålderdomligt odlingslandskap med små åkertegar, hagmarker, odlingsrösen och välbyggda, kallmurade stengärdesgårdar. Fiskeläger finns spridda utefter hela Hållnäshalvöns kustremsa.

Kolhus

På ungefär den plats som dagens dansbana är förlagd, låg tidigare Långörsuddens kolhus. Flertaliga personer med långvarig anknytning till Hållnäs har vittnat om kolhusets tidigare existens och berättat om att kol förr transporterades från Långörsudden till Hargshamn och därifrån vidare till bl.a. Gimo bruk. Enligt uppgift skall kolhuset ha funnits på platsen kring sent 1920-tal till mitten av 1940-talet. Utifrån dokumentation från Lövsta Bruksarkiv (daterad vintern 1930) är det träkol som har förvarats i byggnaden. Sakägare till planen har i tidigare remissyttranden även påtalat risk för markförorening till följd av tidigare verksamhet i kolhuset (se mer i kapitel *Planens påverkan och förändring*, 4.2.4, stycket *Markföroreningar*).

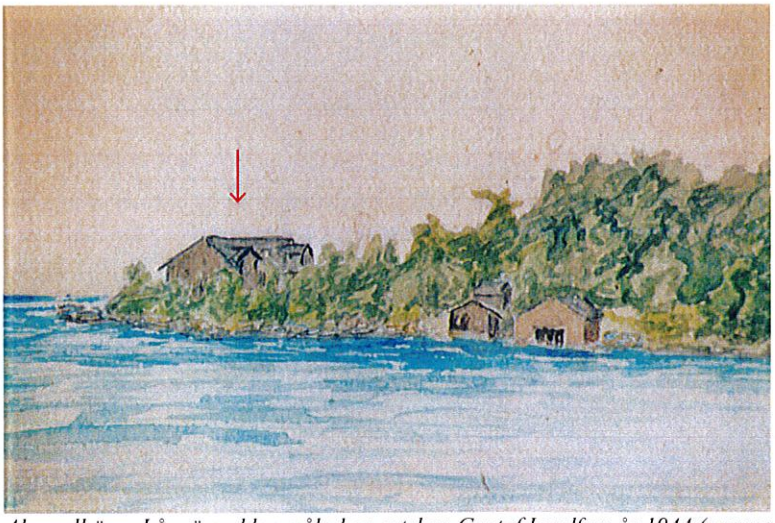


Träkol mottagit vid Långörns Kolhus vintern 1930.

No.	Benämning	Tal Lastar	Mark	Kr
III	Lönnö	74,10	56,90	778,95
IIII	Fårsätter	47,60	32,35	79,95
VII	Storby	13,35	1,90	15,25
VIII	Ingiltarbo	14,10	3,55	17,55
X	Lofsta	79,00	28,80	107,80
Sm:a		895,05	123,55	1018,60

Lönnö den 15/4 1930.

Lista över träkol som mottagits vid Långörens kolhus vintern 1930, från Lövsta Bruksarkiv.



Akvarell över Långörsudden målad av ortsbon Gustaf Landfors år 1944 (samma år som kolhuset enligt uppgift skall ha rivits). Kolhuset har här markerats med en röd pil.

Övrigt

Enligt uppgifter från ortsbefolkningen har Långörsudden varit ett viktigt nav för Hållnäshalvön redan under vikinga- och medeltid. Annan historisk markanvändning som sägs ha förekommit på platsen är hamn, utskeppningshamn, skeppsvarv, liksom upplagsplats för bl.a. gruvstöttor under 1800-talet.

3.3 Kultur

Inom planområdet finns inga speciella värden med koppling till kultur, eller kulturmiljö frånsett det område som innehåller en dansbana och som nyttjas som festplats. Norr om området ligger det gamla fiskeläget Tårterviken som omnämns kommunens kulturmiljöprogram *Tierp Tar Tillvara (2001)*.

Nuvarande dansplats längst ut vid Långörsudden

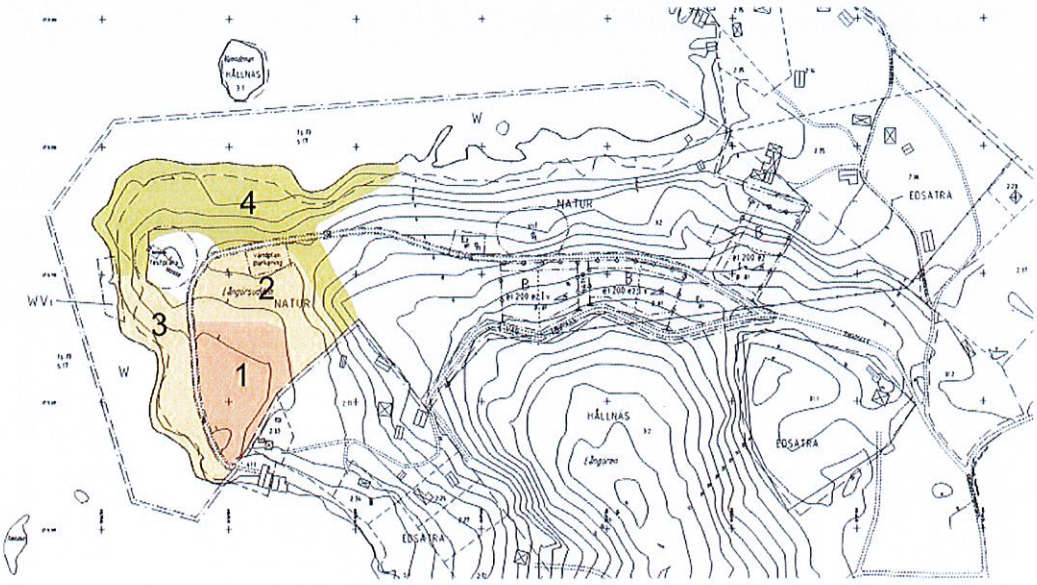
Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet (vid kontroll i Riksantikvarieämbetetes databas "Fornsök" 2013-11-29). Cirka 200 meter söder om planområdet finns två fasta fornlämningar, ett röse från bronsåldern och en rundformad lämning utan tidsbestämning. Den senare har tidigare beskrivits som fångstgrop men efter den senaste arkeologiska inventeringen (2013) beskrivs lämningens ursprung som fångstgrop vara osäker p.g.a. avsaknaden av kol- och sotrester vid provtagning liksom utifrån det avvikande läget för att vara fångsgrop.

3.4 Natur och vegetation

Naturvärdesinventering

Inom ramen för planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts. Inventeringen har utförts av Ekologigruppen AB. Naturvärdesinventeringens syfte har varit att kartlägga områdets olika naturtyper, dess karaktär och utbredning. Då inventeringen utfördes under sen höst har förekomsten av kärlväxter inte kunnat inventeras på ett tillförlitligt sätt. Utredningens syfte har dock aldrig varit att inta en sådan fördjupningsgrad som en kartläggning av områdets kärlväxter skulle innebära. Detta anses inte heller motiverat inom ramen för aktuellt planarbete.

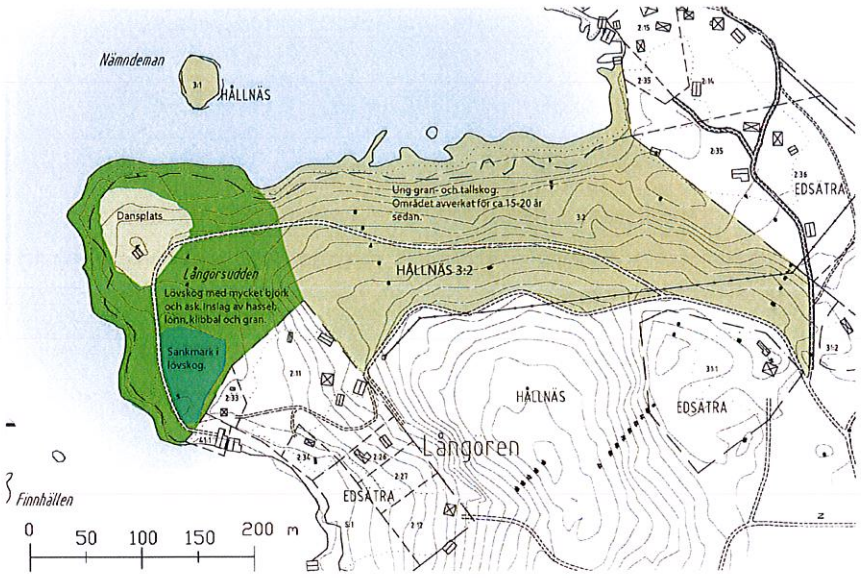


Karta över naturvärden inom undersökningsområdet. (1) Orange markering indikerar naturvärden av regionalt intresse, (2 o 3) gul markering indikerar naturvärden av kommunalt intresse, (4) grön markering indikerar naturvärden av lokalt intresse. Avgränsningarna är ungefärliga.

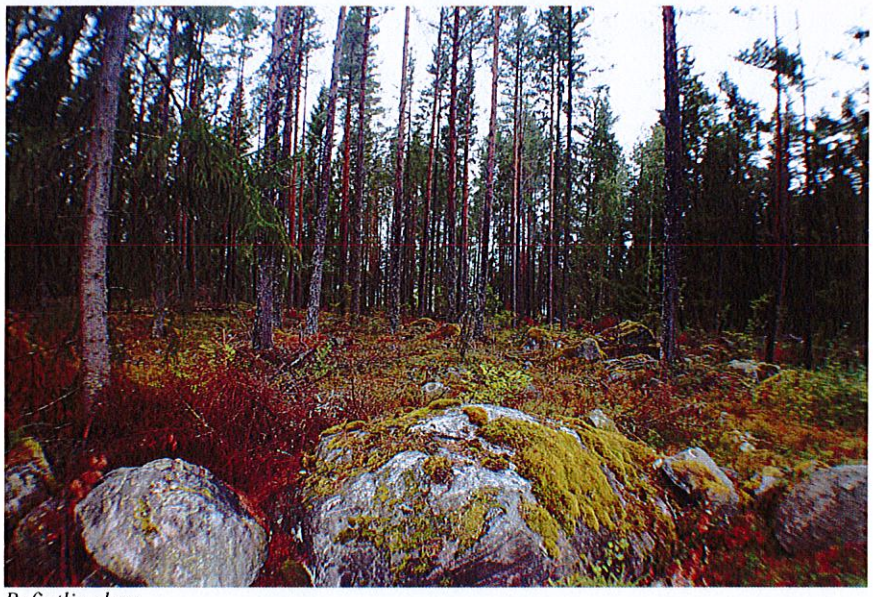
Vegetation

Vegetationen utgörs sammantaget av ett blandskogsbestånd. Naturen i området är till större del präglat av nuvarande markanvändning som skogsbruksområde. De östra delarna utgörs av ren produktionsskog med tall och gran. Skogen är gles och enl. genomförd naturvärdesinventering förkommer här inga inslag av värdefulla ekologiska strukturer. Västra delen av planområdet är beväxt av lövblandskog med inslag av ädellövträd. Fastighetsägaren Bergvik Skog AB har pekat ut området som nyckelbiotop. Här återfinns områdets främsta naturvärden.

Området kring dansbanan domineras av björk, men här finns även inslag av asp, ek och lönn. I lövskogsområdets sydöstra del är marken låglänt. Här finns fuktig lövblandskog och vattensamlingar. Norr om fuktskogen tar ett bestånd av lundartad blandlövskog vid, med dominerande förekomst av lönn.



Planområdet natur- och nulägeskarta



Befintlig skog

3.5 Geologi och typografi

Området utgör en del av en höjdrygg med sluttning ner mot havet (framförallt i öster). Berggrunden i området utgörs av gnejs och granitisk gnejs. Jordlagren domineras av sandig morän som ställvis kan vara blockrik.

Ingående geotekniska undersökningar har inte skett inför planläggningen. En geoteknisk grundundersökning bör utföras inför byggnation, samt vid anläggandet av infiltration/markbädd.

3.6 Hydrogeologi

Brist på dricksvatten och risk för saltvatteninträngningar är vanliga företeelser på Hållnäshalvön. Inom planarbetets ramar har två VA-utredningar genomförts för att klarlägga områdets hydrogeologiska förutsättningar för dricksvattenförsörjning. Utredningarna har fokuserat på lämpliga vatten- och avloppslösningar för de planerade sex nya fastigheterna med hänsyn till miljö, dricksvattenkvalitet och dricksvattenkvantitet. Möjlig inverkan på områdets befintliga brunnar har även studerats (se kapitel– *Planens påverkan och förändring*, 4.2.4 under *stycket Påverkan på grundvattenmagasin och befintliga brunnar*).

Utredningarna visar att områdets grundvattenbildning idag väl överskrider volymen för områdets vattenmagasin, även under sommarperioden. Områdets översiktliga vattenbalans visar att grundvattenbildningen väl överstiger det sammanlagda vattenuttaget av områdets befintliga fastigheter och konservativt förväntade vattenuttag av tillkommande sex fastigheter.

3.7 Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens översiktsplan 2010-2030 är området klassat som ett område med potentiell radonrisk. Kontakt skall tas med Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan för att säkerställa ett radonsäkert byggande.

Översvämningsrisk

Klimateffekter kan på sikt medföra en allmän höjning av havsytans nivå. SMHI har tagit fram scenarier som beskriver hur regionala vattenståndsnivåer kan komma att förändras under kommande sekel. Årshögsta havsnivån tros ligga 160 cm högre än nuvarande årsmedelvattenstånd år 2100 enligt SMHI uträkningar. Den föreslagna bebyggelsen ligger

som lägst ett par meter över denna nivå. Någon översvämningsrisk bedöms alltså inte föreligga inom aktuellt planområde under överskådlig framtid.

Potentiell markförorening
Inom Långörsudden, på den plats där det idag finns en dansbana, fanns förr ett historiskt kolhus. Boende inom området har påtalat att kolhusets verksamhet på platsen kan ha medfört markföroreningar (se mer i kapitel *Planens påverkan och förändring*, 4.2.4, stycket *Markföroreningar*). Inom området finns i övrigt inga kända markföroreningar.

Kustvatten- Östersjön
I kommunens gällande översiktsplan beskrivs att kommunens kustvatten har otillfredsställande till måttlig ekologisk status, på grund av övergödning och förekomst av förorenade ämnen såsom koppar, krom, zink och dioxiner. Kommunens kustvatten uppnår inte heller god kemisk status till följd av höga halter av exempelvis kvicksilver, TBT och bly. Östra Lövstabukten nämns som ett av flera opåverkade och känsliga områden som behöver förstärkt hänsyn för att undvika ökad näringstillförsel.
I kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen "*LIS områden i Tierps kommun*" ges uppmaningar om att vatten- och avloppssystem skall utgöras av moderna lösningar för att undvika att näring eller föroreningar läcker till vattenmiljöerna.

3.8 Serviceutbud

Inom en mils radie från planområdet ligger orterna Edvalla och Skärplinge. I Edvalla finns en mindre affär samt skola F-6 och förskola. Skolan är Hållnäshalvöns enda kvarvarande skola och har vikande elevantal.

I Fagerviken, knappt två kilometer söderut, finns bl.a. restaurang och fiskrökeri.

I Skärplinge finns ett något större utbud av service, bl a dagligvaruhandel, restaurang, skola F-9 och förskola. Här finns även kollektivtrafikförbindelser med kommunens övriga större orter.

3.9 Trafik och angöring

Inom planområdet finns två mindre vägar. Den nordliga vägen som löper genom planområdet fungerar som tillfartsväg till planområdets festplats/dansbana, fastighet Edsätra 41:1 samt skogsbruket. Den sydliga vägen är något större och tjänar idag som tillfartsväg till bebyggelsegruppen strax sydväst om planområdet. Båda vägarna ligger inom fastighet Hållnäs 3:2 och ägs av Bergviks Skog AB. Fastigheten belastas med bl.a. vägservitut (avtalsservitut samt officialservitut) med nytta för fastighetsägarna som brukar vägen för tillfart. Skötsel och upprustning av den mindre vägen i norr bedrivs enligt uppgift från fastighetsägare till Edsätra 41:1 av densamma. Skötsel av vägen i söder sker enligt uppgift genom gemensam finansiering i någon form av vägförening.

I anslutning till dansbanan finns en gräsyta som delvis nyttjas som parkeringsplats.

3.10 Teknisk infrastruktur

Vatten- och avloppsförsörjningen till närområdets bebyggelse utgörs i huvudsak av enskilda brunnar och avloppssystem. Mindre gemensamma system för djupvattenpumpning samt gemensamma lokala reningsverk förekommer även inom området.

Befintlig el-, och teleinfrastruktur passerar planområdets södra gräns. Vattenfall Eldistribution AB är elleverantör inom området.

Möjligheten för mobiltelefoni och mobildata inom området bedöms utifrån de stora operatörernas täckningskartor vara god.

4 PLANEN

4.1 PLANENS INNEHÅLL

4.1.1 Användning av mark och vatten

NATUR

Natur

Planen tillåter i huvudsak användningsändamål NATUR. Natur innebär icke anlagda friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan, ortens sed eller genom viss städning. Mark som tillskrivs planbestämmelsen natur innebär inte att naturen måste bevaras precis som den är då planen vinner laga kraft. Röjning och avverkning får i mindre omfattning förekomma.

I samband med planens antagande skall en skötselplan för naturområdet upprättas gemensamt av kommun, exploatör och markägaren. Ansvar för skötsel och underhåll av naturområdet vilar på huvudman för området (fastighetsägaren).

I aktuell plan fungerar användningsbestämmelsen både för att trygga bevarandet av naturstråk mellan fastigheterna och för att säkerställa att övrig skog inom området bibehålls som just natur. I aktuellt planförslag avses en del av naturmarken (med egenskapsbeteckning *inf)* fungera som infiltration eller markbädd för vatten som renats i minireningsverket (planytan E2). Natur kan även i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, såsom motionsslingor och som i detta fall en allmän festplats. Fordonstrafik kan i mycket begränsad utsträckning inrymmas på naturmark, till exempel för att nå en viss anläggning såsom dansbanan eller som tillfart till den befintliga fastigheten Edsätra 41:1. En del av området betecknat "vändplan och parkering" kan nyttjas för tillfällig biluppställning eller för vändande trafik.

L-VÄG

Lokal väg

Infartsvägarna till de sex nya fastigheterna tillskrivs användningsändamål lokalväg. Se även kapitlet 4.1.3 samt kapitlet *Planens påverkan och förändring* 4.2.5 under stycket *Trafik och angöring*.

B

Bostäder

Planen medger bostadstadsbebyggelse i en våning inom sex fastigheter. Att antalet fastigheter inte blir fler än just sex kontrolleras genom planens bestämmelse om utnyttjandegrad e2 – *minsta tomtstorlek är 1400 m2*.

E1

Transformator

Inom användningsområde betecknat E1 får eltransformator uppföras.

E2

Vatten- och avloppsanläggning

Inom användningsområde betecknat E2 får vatten- och avloppsanläggning uppföras. VA-utredning som genomförts av UVAT (2007) föreslår ett minireningsverk med uppsamlingstank som huvudsakligt reningssystem. Se även 4.1.4 *Teknisk försörjning* stycket *Avlopp* samt kapitlet *Planens föreslagna markanvändning*, 4.2.4 *Miljö och hälsa*, stycket *Avlopp*.

W

Öppet vattenområde

Vattenområdet ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske med mera. Skymmande eller förväxlingsbara objekt får ej uppföras mellan Långörsudde tavla och Storgrundets tavla. Detta gäller inom den imaginära linjen mellan tavlorna, dess förlängning och i dess nära anslutning (Sjöfartsverkets yttrande under planens samråd).

Vattenområde med angöringsbrygga

WV1

Inom planens användningsområde betecknat WV1 får en permanent angöringsbrygga uppföras. Angöringsbryggans omfattning avses som mest utgöra en *småbåtshamn* med angöringsmöjlighet för mindre fritidsbåtar. Iläggningsramp får inte förekomma.

4.1.2 Bebyggelse

Planen medger bebyggelse för bostadsändamål inom totalt sex fastigheter. De nya tomterna får ha en minsta tillåten area om 1400 kvm. Tomterna ligger parvis med mellanliggande släpp av naturmark. Fyra av tomterna är placerade mellan planområdets två befintliga vägar och resterande två är förlagda norr om den nordliga vägen, i anslutning till befintlig bebyggelse utanför planområdet.

Våningsantal

I

Bebyggelse får uppföras i en våning inom plankartans användningsområde för bostadsändamål (B).

Utnyttjandegrad

e1200

Varje fastighet får innehålla en byggnadsarea om maximalt 200 m2 (e1200). 200m2 innefattar den sammanlagda byggandsarean för huvudbyggnader och uthus.

Planens utnyttjandegrad är väl tilltagen för att bestämmelsen ska vara långsiktigt gångbar. Den är framtagen utifrån att utnyttjandegraden bedöms vara den maximalt tänkbara byggnadsarean som är lämplig med hänsyn till fastigheternas storlek och omgivande miljö. Sedan planen ställdes ut för granskning har ändringar i plan- och bygglovslagstiftningen tillkommit som möjliggör att mer än den avsedda utnyttjandegraden kan bebyggas. Detta var inte planens ursprungliga syfte, varför en maximal utnyttjandegrad om max 200 m2 byggnadsarea förordas vid prövning av framtida bygglov.

Mark där byggnad inte får uppföras

Byggnader får inte uppföras inom plankartans prickmarkerade områden *(byggnad får inte uppföras).* Marken närmast väg (på ett avstånd om 6 meter) undantas från bebyggelse genom prickmarkering i plankartan. Planbestämmelsen möjliggör dock för anläggande av parkering i markplan inom prickmarkerat område.

Placering

p

Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns. Garage/uthus eller dylikt får placeras närmare efter grannes medgivande.

Takvinkel

27

Tillåten takvinkel är högst 27°.

Vind

v

Vind får ej inredas.

Utformning

Bebyggelsens utformning skall anpassas för att smälta väl in i områdets naturmiljö, både genom lämplig lokalisering inom fastigheten som genom exteriör utformning.

4.1.3 Trafik och angöring

Väg

Den befintliga vägen i norr avses i stort bevaras i sitt befintliga skick, både gällande linjeföring samt vägens karaktär som mindre landsväg i skogig terräng. Vägen avses fungera främst som tillfartsväg till festplatsen på udden, naturområdet, liksom för de boende inom fastighet Edsätra 41:1. Vägen skall även fungera som tillfartväg till vatten- och avloppsanläggningen och infiltration/markbädden (områdena är betecknade med *E2* och *inf* i

plankartan). Planen möjliggör för en mindre breddning av vägbanan (2 m) om det skulle bli aktuellt för att i framtiden förbättra tillgängligheten till avloppsanläggningen. Infart till de två fastigheterna i nordväst sker genom ny vägdragning med avslutande vändplan. Upprättande av den nya vägbiten sker på exploatörens bekostnad.

Inom området E2 i plankartan finns utrymme för att ordna en backficka för tömningsbilar och liknande som måste tillgå infiltrationsanläggningen. På så vis undviks att vägen som ligger inom NATUR belastas med denna typ av trafik (bilarna bedöms kunna vända genom att använda backfickan).

I anslutning till dansbanan finns en vändplan som möjliggör utrymme för bilar att vända (markerad *vändplan och parkering* i plankartan). Vändplanen kan även fungera som temporär parkeringsplats för gästande bilar som besöker dansbanan eller naturområdet.

Samtliga tillkommande fastigheter inom planområdet föreslås trygga sin rätt att nyttja befintliga vägar genom bildande av en gemensamhetsanläggning, alternativt genom avtalsservitut med fastighetsägaren (se mer under kapitel 5.1 under rubrikerna *gemensamhetsanläggningar* och *servitut*.

Ansvar för skötsel och underhåll av områdets vägar kan ordnas genom bildande av gemensamhetsanläggning, alternativt genom bildande av en vägförening där ansvar för vägens förvaltning görs upp på egen hand vägens brukare emellan.

Den befintliga vägen i söder skall fungera som tillfartsväg till befintliga bostadshus liksom fyra av de tillkommande fastigheterna. Planen medger en ökad vägbredd för en totat 6 meters bred körbana. Detta för att möjliggöra framtida upprustning och utökning av vägen och för att, om så är önskvärt, kunna anpassa vägen för mötande trafik.

Den nordligaste av planområdets befintliga vägar. Till vänster om vägen föreslås ny bebyggelse.

Parkering

Privat biluppställning skall ske inom kvartersmark. Parkeringsmöjligheter skall ordnas inom varje enskild fastighet.

Angöringsbrygga

I vattenområdet i planens västra del möjliggörs uppförande av en områdesgemensam angöringsbrygga (se även kapitel 4.1.1 under stycket *Vattenområde med angöringsbrygga*). Platsen för den planerade angöringsbryggan arrenderas idag av Fagervikens Bygdegårdsförening. Bryggan avser tjäna som allmän angöringsplats för besökare till festplatsen eller området i stort.

Arbete i vatten kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Vid planens genomförande skall kontakt tas med Länsstyrelsen Uppsala län för information eventuella förpliktelser om anmälan eller tillstånd.

Vid anläggande av brygga skall Sjöfartsverkets synpunkter beaktas:

- För att synliggöra planerad brygga föreslås att denna förses med reflexer eller belysning.
- Skymmande eller förväxlingsbara objekt får ej uppföras mellan Långörsudde tavla och Storgrundets tavla (detta gäller för den tänkta linje mellan tavlorna, dess förlängning samt i dess nära anslutning). Detsamma gäller för uppförande för ljusinstallationer som kan störa den nautiska funktionen hos tavlorna.
- När planerad byggnation/anläggning färdigställts skall dessa geodetiskt bestämmas och inrapporteras till Sjöfartsverket för att kunna införas i sjökort.

4.1.4 Teknisk försörjning

Dricks- och hushållsvatten

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utifrån dagens perspektiv är det inte, inom överskådlig framtid, aktuellt att ansluta området till det kommunala V/A-nätet.

I en VA-utredning utförd av UVAT 2007 föreslås att vattenförsörjningen för de planerade tomterna sker genom borrning av 1-3 bergbrunnar. Brunnarna beskrivas behöva borras med minst 40 meters avstånd för att sprida uttagen. På grund av risk för höga kloridhalter bör borrdjupen inte överskrida 30 meter under grundvattenytan. Brunnarna bör istället borras med större diameter för ökad magasinförmåga. Vid borrning skall kontinuerlig mätning ske av kloridhalt eller konduktivitet. Beroende på vattnets kvalitet kan behandling komma att behövas. Detta avgörs efter brunnarna har borrats och provpumpats. Lågreservoar eller utjämningsmagasin för att jämna ut momentala uttag kan även komma att behövas beroende på brunnarnas kapacitet. Möjligheten att istället för borrade brunnar välja att gräva brunnar bör utredas (se SGU:s yttrande i granskningsutlåtandet).

Då vattenförsörjningen avser lösas genom en gemensam anläggning som ska tjäna som vattentäkt för de tillkommande sex fastigheterna (fler än en- eller tvåfamiljsfastighet) kan det krävas särskilt tillstånd innan anläggande (MB kap 11 - vattenverksamhet). Kontakt kan tas med Länsstyrelsen i Uppsala län för att få veta vad som gäller för just detta fall.

För minimal vattenförbrukning bör vattensnål teknik installeras vid ny- och ombyggnation inom planområdet. Eventuell bevattning eller annan vattenförbrukning som inte är kopplad till direkt hushållsförbrukning får inte förekomma.

Dagvatten

Dagvattenshantering för tomterna skall lösas genom infiltration i grönytor och dyl. inom den egna fastigheteten.

Avlopp

Avloppshantering föreslås ske i en gemensam reningsanläggning för de nya fastigheterna. Reningsanläggningen utgörs av ett minireningsverk med tillhörande uppsamlingstank och ett efterföljande polerande reningssteg i form av en infiltration eller markbädd. Vilket av de två polerande reningsalternativen som väljs skall avgöras vid planens genomförande och då utifrån platsens specifika marktyp, samt utifrån bedömning av fackmannamässigt kunnig inom området. Förutsättningarna för infiltration är att marken inte skall innehålla lera eller för grov jord. Jordarten inom plankartans markerade område för infiltration/markbädd utgörs av sandig morän.

Reningsresultatet av ett minireningsverk uppfyller i sig, normalt höga skyddsnivåer. Den helhetliga avloppslösningen (minireningsverk med polerande reningssteg) bedöms uppfylla kraven för hög skyddsnivå avseende hälsoskydd- och miljöskyddsaspekter. Ledningar (för vatten och spillvatten) från fastigheterna till minireningsverket förläggs i vägområde och i naturmark. Spillvattenledningarna kan läggas med självfall till minireningsverket (*område betecknat E2 i plankartan*).

Värme och el
Användning av förnyelsebara energikällor ska användas vid nybyggnad av bostadshus. Direktverkande el-radiatorer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla.

El-distributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utföres av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via www.ledningskollen.se. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Ett E-område föreslås i början av området för nybyggnad av transformatorstation.

Avfallshantering
Tidningar, wellpapp, pappersförpackningar, plast och metallförpackningar ska läggas i avsedda containers. Glas läggs i glasiglo. Batterier kan lämnas i alla affärer som säljer batterier eller på miljöstationerna. Farligt avfall lämnas till miljöstationerna. Mediciner lämnas till apoteket. Däck ska lämnas till gummi-verkstäder. Insamlingsställen för returmaterial finns oftast i anslutning till ortens livsmedelsaffärer. Källsorterade grovsopor skall till återvinningscentralen.

4.2 PLANENS PÅVERKAN OCH FÖRÄNDRING

4.2.1 Nationella, regionala eller allmänna intressen

Riksintresse
Havsområdet är som tidigare nämnt, av riksintresse för yrkesfisket. Riksintresset avser viktigt fångstområde för fiske beroende av flera arter. Vattenområden med betydelse för yrkesfisket ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Inga av de planens möjliga förändringar bedöms medföra en betydande påverkan på riksintresset.

Strandskydd
Planområdet omfattas av strandskydd (300 meter). Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planförslaget för aktuellt område tar sin utgångspunkt i att allmänhetens tillgänglighet till strandzonen ska säkerställas. Planerade nya fastigheter är placerade på ett avstånd om minst 80 meter från strandlinjen och ligger parvist placerade med mellanliggande släpp av natur. Stråken av natur möjliggör passage för människor och djur och kan fungera som spridningskorridor för flora och fauna mellan bebyggelsen.

Bebyggelsen bedöms vara väl avskild från strandområdet genom både skogsvegetation, markens typografi samt mellanliggande väg. Avsikten är att området i stort skall behålla sin nuvarande skogskaraktär. Mellan bebyggelse och strand bibehålls tillfartsvägen fram till bl.a. dansplatsen. Naturmarken närmast strandkanten tryggas långsiktigt från ny exploatering sånär som möjligheten att anlägga en angöringsbrygga i anslutning till dansbanan. Angöringsbryggan avser skapa bättre möjligheter att tillgå området och dansbanan från vattenhållet.

Planens föreslagan förändringar bedöms i stort inte motverka strandskyddets syfte. Ett upphävande av strandskyddet inom begränsade delar av planområdet bedöms vara motiverat. I föreslagen plan avses strandskyddet upphävas inom marken för de sex planerade tomterna samt inom de områden som måste tas i anspråk för tekniska anläggningar. För att genomföra planen avseende anläggande av angöringsbrygga och infiltrationsanläggning måste åtgärderna prövas utifrån en ansökan om strandskyddsdispens.

Skogsbruk
Miljöbalken (3 kap. 4§) anger att Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att:

"Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk."

Planändringen innebär att ett skogsområde som nyttjats för skogsbruket tas i anspråk för bostadsbebyggelse samt som naturmark. Detaljplanen innebär att de delar som planeras för bostäder inte länge kan nyttjas för skogsbruksändamål. Inom naturmarken kan skogsbruk till viss del fortgå, men då i form av gallring och avverkning av enstaka träd. Åtgärderna måste även utföras i linje med den skötselplan som avses upprättas för skötsel av naturområdet.

Med hänsyn till att nuvarande fastighetsägare Bergvik Skog AB är delaktiga i pågående planarbete (se bakgrundsbeskrivning) och har ställt sig positiva till försäljning av marken för bostadsbebyggelse görs bedömningen att skogen inte är av sådan betydelse för skogsnäringen som avses i Miljöbalkens 3 kap. 4 §.

Friluftsliv, allmänhetens tillgänglighet
Förslaget innebär att en del av Långörsudden tas i anspråk för ny bebyggelse inom sex privata fastigheter. Ett område om ca 9000 m2 avsätts som tomtmark för bostäder, vilket innebär att ett något minde område inom Långörsudden blir tillgänglig för allmänheten. Samtidigt stärks och tryggas allmänhetens tillträde till övrig mark genom ett långsiktigt säkerställande som *allmän platsmark,* NATUR i detaljplan.

Området mellan strandlinjen och den befintliga vägen i norr utgör en ca 30-50 meter bred korridor av strandnära skog som lämnas tillgänglig för allmänhetens tillträde. Viss utglesning av skogsridån närmast strandlinjen kan bli aktuell för att underlätta tillträdet för gående längs med stranden och från vägen. Vid sådan utglesning av skogsridån skall äldre lövträd samt hål- och boträd sparas för att minimera påverkan på områdets flora och fauna. Fridlysningsbestämmelser i artskyddsförordningen skall beträffande både växter och djur beaktas inför och under planens genomförande.

Befintlig dansplats blir kvar på sin plats och i sin funktion. Den öppna gräsytan framför de enkla byggnaderna kan fungera som en strandnära yta för lek,
rekreation och fest, för såväl lokalt boende som besökande till området.

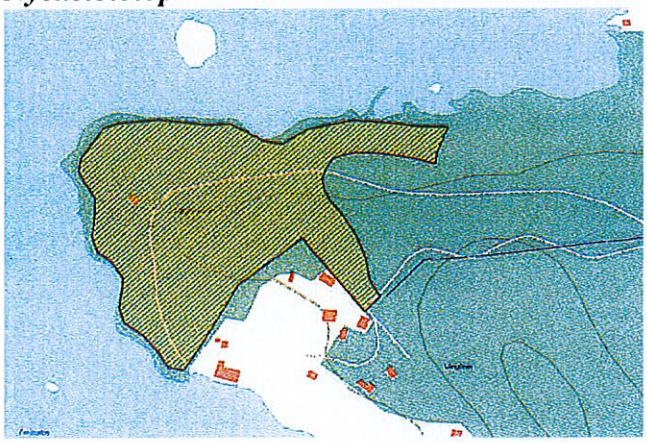
4.2.2 Kulturmiljö
Planområdet innehåller inte några fornlämningar eller andra utpekade värden för kulturmiljön frånsett områdets festplats och dansbana. Dansbanan och omgivningens befintliga markanvändning som festplats säkerställs långsiktigt genom detaljplaneläggandet. I övrigt påverkas festplatsen inte av planförslaget, dess befintliga läge och utformning förblir oförändrade även efter ett planens genomförande.

Planens genomförande bedöms inte påverka Tårtervikens kulturmiljö.

4.2.3 Växt- och djurliv
För växt- och djurliv är bedömningen att ny bebyggelse inte innebär någon väsentlig påverkan. Samtliga fastigheter och föreslagna anläggningar ligger utanför biotopområdet och

områden med höga naturvärden. Tomternas placering om två och två med mellanliggande släpp av naturmark, innebär att växt- och djurlivet ges fortsatt framkomlighet, och spridningsmöjlighet mellan Långören och vattenlinjen. Fridlysningsbestämmelser i artskyddsförordningen skall beträffande både växter och djur beaktas inför och under planens genomförande.

Nyckelbiotop



Skrafferat område – nyckelbiotop.

Den västligaste delen av udden utgörs av en nyckelbiotop, en pionjärlövfas. Detaljplanens föreslagna byggnader och anläggningar kommer inte att ha någon betydande inverkan på nyckelbiotopens värden, se bilaga ekologigruppens utredning. Angöringsbryggan ligger även utanför nyckelbiotopområdet och planeras vid resterna av befintlig anläggning.

Kopplat till detaljplanen kommer en skötselplan för naturmarken att tas fram. Nyckelbiotopens värden och behov av skötsel kommer att uppmärksammas i skötselplanen.

Rödlistade arter

Inom planområdet hittades under naturinventeringen (se bilaga) endast två rödlistade arter, skorpgelélav och narrtagging. Båda inom det område (1) som enligt naturinventeringen är klassat som naturvärden av regionalt intresse (orange/rosa markering i kartan på sid.11). Ingen exploatering är planerad inom detta område, vilket innebär att både skorpgelélav och narrtagging har förutsättning att utvecklas inom området.

4.2.4 Miljö och hälsa

Avlopp

Planen avser att avlopp för tillkommande bebyggelse skall omhändertas genom ett gemensamt minireningsverk med tillhörande uppsamlingstank kompletterat med en infiltration/markbädd. Reningsresultatet vid ett minireningsverk uppfyller i sig normalt höga skyddsnivåer och att helhetslösningen uppfyller kraven för hög skyddsnivå avseende hälsoskydds- och miljöaspekter. Dagvattenomhändertagandet från tomter sker genom lokal infiltration från grönytor och dylikt.

Utifrån föreslagen avloppslösning är slutsatsen att planen inte medför betydande miljöpåverkan avseende utsläpp av exempelvis näringsämnen och föroreningar i natur och hav.

Buller och luftföroreningar

Ny bebyggelse beräknas innebära i genomsnitt ca 12 nya fordonsrörelser per vardagsmedeldygn inom områdets och dess omgivande tillfartsvägar (baserat på grov beräkning om ca 4 bilturer/hushåll och dygn under sommarhalvåret). Under sommarhalvåret beräknas ca 24 stycken nya fordonsrörelser inom området. Detta är en mycket liten ökning av fordonstrafiken i fråga om exempelvis bullerstörningar eller luftpåverkan.

Planen bedöms i stort inte innebära någon väsentlig påverkan för miljö och hälsa avseende buller eller luftföroreningar.

Markföroreningar
Eventuell föroreningsrisk i området kring det historiska kolhuset har beaktats inom planarbetets ramar. Kommunen har upplyst Länsstyrelsen (tillsynsansvariga för områden med potentiell föroreningsrisk p.g.a. historisk markanvändning) om de tidigare okända uppgifterna om kolhusets existens och platsens potentiella markförorening.

Diskussion om risk med koppling till eventuell markförorening har förts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer att objektet har en låg prioritet som tillsynsärende. Detta utifrån kolhusets kortvariga verksamhetsperiod, den nu avlägsna tiden för byggnadens rivning samt utifrån platsens nuvarande markanvändning som inte innebär stadigvarande vistelse. I aktuellt planförslag tillskriver kommunen marken samma typ av användningsändamål som befintlig markanvändning. De planerade nya fastigheterna ligger på ett avstånd om drygt 250 meter från platsen.

Planen medför i sig inga fysiska förändringar inom det område som kan vara förorenat. Planen utgör alltså i sig inte någon miljöpåverkan avseende förorening av mark. Snarare kan detaljplanen och planearbetet ses ha bidragit fördelaktigt genom uppdagande av eventuell befintlig miljöbelastning. Genom planarbetet har den potentiella markföroreningen kommit Kommunens och Länsstyrelsens till känna. Genom detaljplaneläggandet säkerställs även markens användnings som just naturmark och kommunens kontroll över framtida markanvändning inom området ökar.

Grundvatten och befintliga brunnar
En komplettering till VA-utredningen är genomförd i syfte att utreda eventuell påverkan på befintliga brunnar i området till följd av planens genomförande. Utifrån kompletteringen i form av ett PM (UVAT 2013-09-19) bedöms det tillkommande vattenuttagets påverkan på kringliggande brunnar bli mycket liten. Det finns ett betydande överskott av grundvatten, sett till uttag jämfört med grundvattenbildning. Även under sommarperioden överstiger grundvattenmagasinet väl uttaget. Utredningen understryker att brist eller kvalitetsproblem likväl kan uppkomma beroende på exempelvis grunda brunnar eller olämpligt placerade brunnar. Saltvatteninträngningar och otjänlig dricksvattenkvalitet är problem som förekommer inom Hållnäs redan idag. Salt grundvatten beskrivs vara ovanligt i grävda brunnar men kan förekomma om en brunn placeras för nära strandlinjen. I upprättat PM rekommenderas att grundvattennivån i kringliggande brunnar mäts innan de nya brunnarna tas i drift.

Utifrån genomförd VA-utredning och efter samråd om det specifika fallet med hydrogeolog från SGU (2013-12-09), samt utifrån SGU:s granskningsyttrande till planen (daterad 2014-02-14), bedömer kommunen det som sannolikt att planens genomförande inte kommer att påverka områdets grundvattenmagasin samt att planen innebär ingen, eller mycket liten påverkan på omgivningens befintliga brunnar. För mer information se bilagda VA-utredningar (UVAT 2007 samt 2013).

Påverkan på kustvatten
Planerad avloppslösning i form av minireningsverk med efterföljande polerande reningssteg, bedöms utgöra en hög skyddsnivå ur hälso- och miljöhänsyn. Planens föreslagna bostadsbebyggelse och dess tillkommande avloppsvatten, bedöms utifrån planerad reningslösning inte komma att ge en negativ påverkan på havsvattnets kemiska eller biologisk status.

4.2.5 Trafik och angöring
En beräknad tillkomst av i genomsnitt ca 24 nya fordonsrörelser per vardagsmedeldygn sommartid, bedöms inte innebära någon väsentlig påverkan på områdets trafikmiljö sett till tillfartsvägarnas standard. Planen möjliggör för viss breddning av planområdets vägar för att möjliggöra att vägstandarderna kan förbättras i framtiden.

Planen avser bevara den nordligaste av områdets två befintliga vägdragningar genom bibehållen vägdragning, och ett bevarande av vägens karaktär som mindre landsväg i skogig terräng. Planens påverkan på den sydligaste av planområdets två vägar innebär att vägen kommer att bli tillfartsväg till ytterligare fyra fastigheter. Vägens nuvarande standard bedöms som erforderlig för ändamålet. Planens genomförande skapar underlag för att ytterligare fyra fastigheter kan bidra till vägens skötsel och underhåll.

I anslutning till dansbanan möjliggörs för en vändplan som även kan nyttjas som tillfällig parkering. Denna ligger inom ungefär samma område som redan nyttjas som biluppställningsplats. Planbestämmelsen bedöms därav inte ge någon direkt påverkan för den reella miljön inom planområdet.

4.2.6 Landsbygdsutveckling

Planens mål är att bidra till utveckling av Hållnäshalvöns landsbygd, genom att tillgängliggöra denna del av Hållnäskusten för fler, i form av såväl boende, turism som för besökare för kultur, natur eller friluftslivet. Syftet är samtidigt att utvecklingen skall ske varsamt, med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden och utan att områdets höga värden för friluftslivet med koppling till den långa tillgängliga kustlinjen går förlorade.

Denna enskilda detaljplan skall betraktas som ett steg i riktning mot kommunens långsiktiga ambition om att utveckla landsbygden på Hållnäshalvön. Med denna detaljplan, tillsammans med pågående och framtida utvecklingsprojekt i omgivningen, är förhoppningen att på sikt skapa ett bättre underlag för turism, besöksnäring, service, skolor och kommunal infrastruktur.

4.2.7 Nollalternativ

Nollalternativet utgör den sammanlagda konsekvensen av att inte genomföra planen i ett framtida perspektiv. Nollalternativet innebär i detta fall en framskrivning av dagens markanvändning – dvs. inget händer i området mer än att ett aktivt skogsbruk kommer att fortsätta att bedrivas. Ett nollalternativ innebär även en osäkerhet om platsen långsiktiga mark och vatten-användning. Utan detaljplanebestämmelser kan enstaka avstyckningar ske, och då möjligen inom områden som inte ur ett helhetsperspektiv bedöms som lämpliga för exploatering.

5 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1 Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten i Uppsala län. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Avstyckning

Planen avser att sex nya fastigheter bildas inom Långörsudden, genom avstyckning från nuvarande Hållnäs 3:2. Minsta tillåtna area för varje enskild fastighet är 1400 kvm.

Gemensamhetsanläggningar

Då en lösning avser vara gemensam för flera fastigheter är det vanligt att en gemensamhetsanläggning (GA) bildas för det avsedda ändamålet. Fastighetsägarna måste dock själva initiera en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet för att bildandet av en gemensamhetsanläggning ska vara aktuell. Vid förrättningen beslutas om regler för hur fastigheterna skall samverka för att bygga, sköta och fördela kostnader för anläggningen i syfte att skapa en effektiv och långsiktig god samverkan grannarna emellan.

Förrättningen är en myndighetsprövning där förrättningslantmätaren företar ett antal utredningar för att avgöra om anläggningslagens villkor för inrättandet av gemensamhetsanläggningen är uppfyllda. Ett sådant villkor är ex. att gemensamhetsanläggning bara får inrättas för fastighet för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Andelstalen (förenklat - ansvarsdel) ska fastställas efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta varje fastighet har av anläggningen, och för vad som är skäligt med hänsyn till den användning varje fastighet beräknas ha av anläggningen.

Planen avser att två gemensamhetsanläggningar (GA) bildas i samband med planens genomförande. En bildas GA föreslås omfatta vattentäkter med ledningar och en GA för avloppsanläggningar såsom reningsverk, spilledning och infiltration/markbädd. Gemensamhetsanläggningarna skall inkludera alla de planerade sex fastigheterna som avser nyttja anläggningarna.

Eftersom de befintliga enskilda vägarna inom området inte har en ordnad förvaltning, och vägarna nyttjas gemensamt av flera fastigheter finns det möjlighet för de boende inom området att initiera en lantmäteriförrättning för bildande av en GA för väg. I det fall en GA för väg inte bildas måste tillkommande fastighetsägare trygga sin rätt till väg genom servitutsbildning (*se rubrik Servitut nedan*).

De tillkommande fastigheterna kommer att även att anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Hållen ga:4, eftersom denna väg nyttjas för att komma till Långörsudden. Anslutning till Hållen ga:4 kommer att hanteras av Lantmäteriet i samband med att avstyckning sker.

Servitut
Om de boende inte önskar bilda en GA finns möjlighet att de nya fastighetsägarna ges nyttjanderätt till områdets vägar genom upprättande av avtalsservitut med vägens ägare. Ägare till den södra vägen är utifrån vad som nu är känt en gammal samfällighet: Edsätra s:4. Samfälligheten är delvis outredd och kan därför behöva utredas ytterligare gällande geografisk utbredning och delägandeskap inför tecknande av avtalsservitut.
Samtliga delägande fastigheter i samfälligheten måste godkänna upplåtande av servitut för att detta ska gälla.
Den norra avtagsvägen ägs (utifrån vad som nu är känt) av Bergviks skog, Hållnäs 3:2.

Avtalsservitutet bör efter upprättande skrivas in i Lantmäteriets fastighetsregister för att säkerställa att servitutet även kommer att gälla vid ägarbyte av de tjänande fastigheterna. Inskrivning sker genom skriftlig ansökan till Lantmäterimyndigheten.

6 ORGANISATIORISKA FRÅGOR

6.1 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planen.

Planområdet är inte i kommunal ägo. Vägnät, naturområden eller kustområdet på Hållnäshalvön är i huvudsak förlagd inom privat mark av gammal hävd.
Med hänsyn till omgivningens förhållanden samt av ekonomiska skäl har kommunen inte för avsikt att åta sig skötsel eller ägande av vägar, eller annan allmän platsmark inom aktuellt planområde. För att säkra allmänhetens tillgång till naturområdet och åtkomst till strandlinjen är det dock angeläget att tillskriva marken allmänt användningsändamål i plan. På allmän platsmark inom planen gäller därför enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägaren till marken är huvudman för planens allmänna platser.

För allmänna platser där enskilt huvudmannaskap råder har fastighetsägaren möjlighet att ansöka om förrättning för bilande av en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen.

En prövning av båtnad och lämplighet för ändamålet prövas sedan av lantmäteriet i en förrättning.

6.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

6.3 Ekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören enligt upprättat planavtal.
Planavgift kommer inte att tas ut i samband med mark- och bygglov.

6.4 Medverkande tjänstemän

Konsulter (underlag inför samrådsskedet)

- Göran Reierstam, arkitekt SAR/MSA, Arosgruppen arkitekter
- Linda Sjögren, planarkitekt/fysisk planerare, Arosgruppen arkitekter

Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, f.d. kommunarkitekt
- Lisa Björk, nuvarande kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Taija Lindfors, kommunekolog
- Jörgen Johnsen, VA-chef
- Miljö- och hälsoskyddsinspektörer
- Therese Långsved - samhällsplanerare

Tierp 2014-08-20
Enheten för processtöd

Lisa Björk, kommunarkitekt

Kenneth Ottosson, plantekniker