

Planprogram för SVARTBÄCK (Gällande fastigheterna Svartbäck 1:7, 1:9 m.fl.) Östhammars kommun, Uppsala län

Samrådstid 22/6 till 3/8 2009



Ytterligare information om projektet kan lämnas av
Stadsarkitekt Ingmar Lönngren, tel. 0173 – 86 245
Planchef Christian Blomberg, tel. 0173 – 86 246
Eventuella synpunkter skall skriftligen ha inkommit till Östhammars kommun,
Byggnadsnämndskontoret, Box 66, 742 21 ÖSTHAMMAR senast den 3/8 2009.
E-post byggnadsnamnden@osthammar.se

INLEDNING

Bakgrund

Ägarna till fastigheterna Svartbäck 1:7 och 1:9 har gjort en framställan om att få upprätta en detaljplan för fastigheterna. Bakgrunden till framställan är att det idag råder brist på tomter för helårsboende på Gräsö. En preliminär bedömning om att det går att anordna gemensamma vatten- och avloppslösningar har gjorts.

Programmets syfte och omfattning

Planprogrammet syftar till att på ett övergripande sätt redogöra för områdets förutsättningar samt ange riktlinjer för områdets utveckling. Syftet med detta planprogram är att utreda huruvida det inom området finns förutsättningar att uppföra ny helårsbebyggelse i anslutning till den befintliga bebyggelsen och Svartbäckes byggvaruhus.

Om planprocessen drivs vidare efter programskedet kommer ett detaljerat förslag att utarbetas och i sin tur bli föremål för samråd och utställning.

De viktigaste frågorna att diskutera under programskedet och i det fortsatta planarbetet är:

- Utformning av gemensamhetsanläggningar för vatten- och avlopp
- Gemensamhetsanläggningarnas omfattning med avseende på huruvida det är möjligt att ansluta redan befintlig bebyggelse
- Vägdragningar i området
- Bebyggelsens omfattning
- Avgränsning av planområde; skall vattenområden medtas med den strandskyddsdiskussion som då uppstår

Beslut

Byggnadsnämnden fattande den 1 januari 2009 beslut om att planläggning skulle påbörjas för området.

BAKGRUND

Planområdets läge och omfattning

Det preliminära planområde som föreslås är beläget på Gräsö och omfattas av ett ca 17 ha stort markområde. Planområdet är beläget ca 4,5 km från Gräsö hamnläger där även närmaste service finns i form av en livsmedelsbutik.

Under den fortsatta planprocessen bör en diskussion föras med avseende på frågan om huruvida åkermarken, belägen norr om den mark inom vilken bebyggelse föreslås, skall medtas i planeringen och därigenom bevaras. Detsamma gäller vattenområdet öster om den nu föreslagna planområdesavgränsningen. Åkermarken betecknas med en 2:a och vattenområdet med en 3:a i kartan nedan.

Översiktsplanen

Området tas upp i översiktsplanens del III. Där anges att områdets utveckling inte får vara av en sådan art som ytterligare belastar de redan tungt ansatta fjärdarna. Detta innebär i praktiken att åtgärder som bidrar till ökad båttrafik och ökade utsläpp från enskilda avlopp inte får genomföras i området då det leder till ökad belastning av vattenmiljön.

Riksintressen och restriktioner

Området belastas av riskintresse för högexploaterad kust enligt MB 4:4 samt strandskydd på 100 meter.

Riksintresset för högexploaterad kust berörs ej då bebyggelsen som föreslås utgör helårsboende.

Ny bebyggelse planeras preliminärt inte inom strandskyddade områden. En diskussion bör dock föras om det är möjligt att skapa ytterligare tomter i området som markeras med nr 1 i kartan nedan. I detta område torde strandskyddets syften redan vara tillintetgjorda och särskilda skäl finns i form av att det är en lucktomt som är avskuren från stranden.

Gällande planer

Området är inte planlagt.

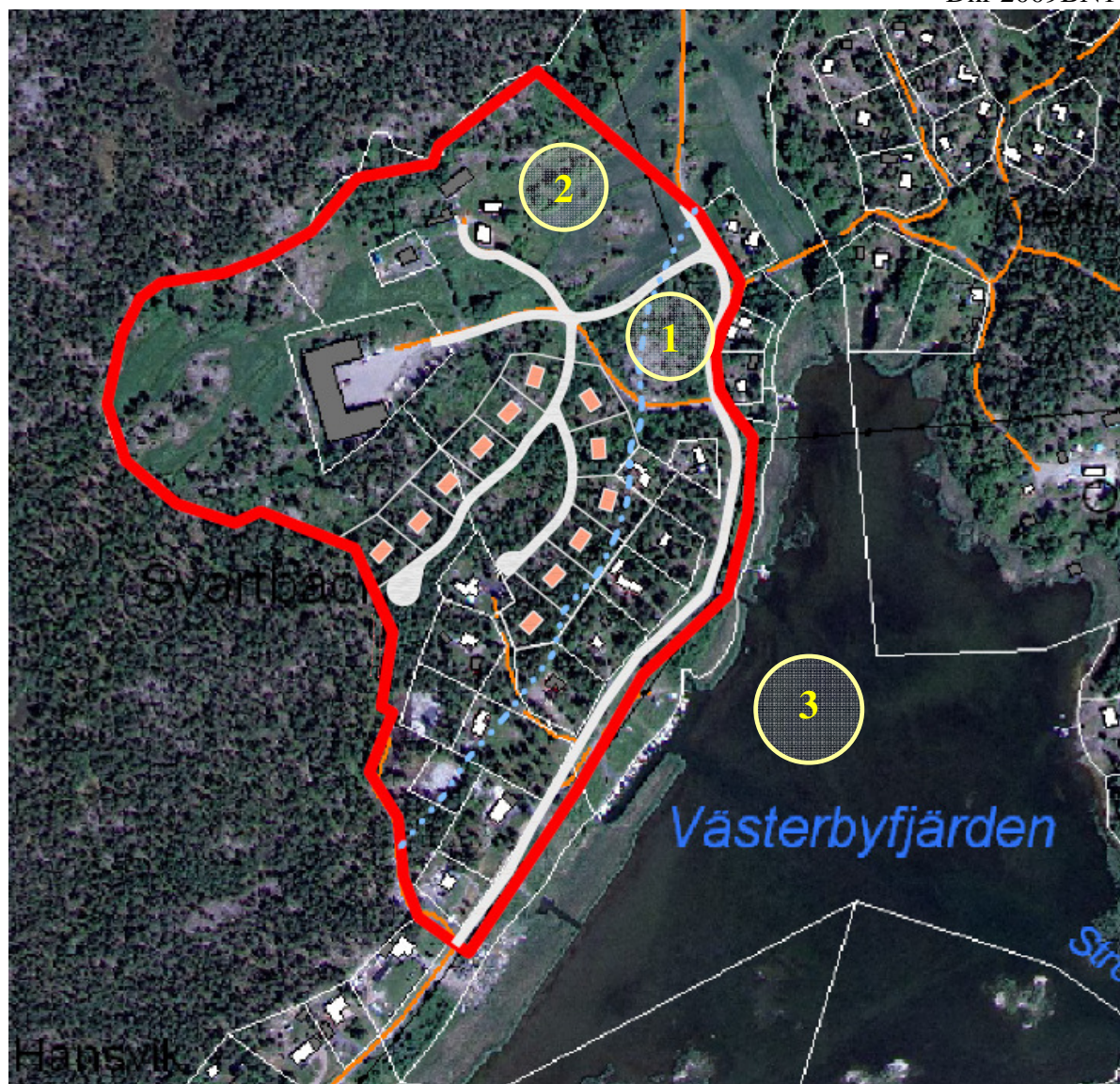
Ägoförhållanden





Huvuddelen av planområdet, tillika det område där ny bebyggelse föreslås, upptas av två fastigheter, Svartbäck 1:7 och 1:9 vilka ägs privat. Inom planområdet finns även ett antal privatägda bostadsfastigheter som nyttjas för permanentboende och fritidsboende.



Befintliga förhållanden

Det område som föreslås som lämpligt för ny bebyggelse består en skogsbeklädd åsrygg mellan Svartbäck byggvaruhus och den befintliga bebyggelse som sträcker sig längs Västerbyfjärdens östra kant. Åsryggen sluttar svagt uppåt åt sydväst och faller på vardera sidor ner mot Västerbyfjärden och Svartbäcks byggvaruhus.

Åssträckningen utgör en moränrygg och i övrigt består området till stor del av berg i dagen. Växtligheten består i huvudsak av tallskog med mindre inslag av lövträd. Grönområdet nyttjas idag inte för rekreationsändamål. Inom området finns även ca 15 befintliga bostäder med enskilda avlopp. Bostäderna bebos av åretruntboende och fritidsboende.



	Nya hus för helårsboende
	Vägdragningar, nya och befintliga
	Ungefärlig gräns för strandskydd
	Preliminärt planområde

PROGRAMFÖRSLAG

Skissen som redovisas på förstasidan av detta program tjänar ett huvudsakligt syfte som diskussionsunderlag inför framtida planering av bostäder och vägar.

Bebyggelse

Enligt programskissen ges det möjlighet för fastighetsägarna att avstycka och sälja 12 tomter för helårsboende. Tomterna är belägna på vardera sida om den åsrygg som beskrivs ovan och berör i nuläget endast de yttre delarna av strandskyddet i området. Utformningen av den nya bebyggelse kommer att diskuteras närmare i den fortsatta planprocessen.

Programförslaget omfattar även befintlig bebyggelse i form av ca 15 bostäder som nyttjas för delvis helårsboende, delvis fritidsboende. Avsikten med detta är att pröva huruvida det är möjligt att ansluta även befintlig bebyggelse till de gemensamma VA-lösningar som kommer att inrättas för nyexploateringarna.

Trafik

Nya vägar kommer att skapas till de nya tomterna. I planen ingår även att omlada infartstrafiken till Svartbäcks byggvaruhus i en mer nordlig dragning. Detta görs delvis för att den befintliga vägen är snäv och delvis för att infartstrafiken skall ledas bort från de områden där ny bebyggelse skapas. Befintliga tillfartsvägar bedöms klara av den ökade trafikmängden.

Teknisk försörjning

För att ny bebyggelse skall kunna tillåtas krävs det att gemensamma anläggningar för vatten och avlopp anordnas. Under programsamrådet pågår en VA-utredning som skall redogöra för vilka möjliga lösningar som finns och vilka konsekvenser som kan tänkas uppstå beroende på val av metod. VA-utredningen skall även se över huruvida det är möjligt att ansluta befintlig bebyggelse till gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp.

Hämtning av avfall kommer att ske i sedvanlig ordning. Uppvärmning av husen kommer företrädevis att ske genom bergvärme men även solpaneler förordas.

MILJÖBEDÖMNING

- Förslaget medför en avsevärd förändring i markanvändningen.
- Riksintresset för högexploaterad kust påverkas ej negativt
- Planen berör strandskyddat område.
- Gemensamma VA-lösningar måste anordnas för att ny bebyggelse skal kunna tillåtas i området.

Ställningstagande

Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte innebär en **betydande** påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken behöver inte upprättas

Med bakgrund av Västerbyfjärden och Österbyfjärden inte tål ytterligare utsläpp och en ökad belastning kommer planen ställa krav på att gemensamma VA-lösningar anordnas för tillkommande bebyggelse. Krav kommer även att ställas på lokalt omhändertagande av dagvatten.

Byggnadsnämnden menar härvid att en fördjupad undersökning om hanteringen av vatten- och avlopp samt dagvattenhanteringen kommer att belysa planens miljöpåverkan på ett nöjaktig sätt.

PLANSYSTEMET

Kommunens planläggning syftar till att lägga fast den framtida användningen av mark- och vattenområden. I planerna regleras bland annat bebyggelse, gator, parker, och friluftsområden. Detta ligger bland annat till grund för beslut om till exempel bygglov. Plan- och bygglagen (PBL) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Här nedan redovisas gången i ett planärende med så kallat normalt planförfarande. Observera att planarbetet kan avbrytas i alla skeden genom politiska beslut i byggnadsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige samt att överklagade beslut kan upphävas av Länsstyrelsen och Regeringen.

PROGRAMSAMRÅD (pågår nu)

Planarbetet inleds med ett planprogram. Programmet anger utgångspunkter och förutsättningar för planen i syfte att ge berörda en möjlighet till insyn och påverkan tidigt i planprocessen. Denna handling skickas ut på så kallat programsamråd till berörda intressenter. Yttranden och synpunkter ställs samman i en samrådsredogörelse som sedan ligger till grund för det fortsatta planarbetet.

Samråd

Under det fortsatta planarbetet blir planen alltmer konkret och ett förslag till detaljplan upprättas. Detta förslag skickas ut på samråd till berörda intressenter. De synpunkter som kommer fram från fastighetsägare och andra sakägare samt

Dnr 2009BN140

hyresgäster, organisationer, myndigheter med flera under samrådet redovisas i ytterligare en samrådsredogörelse. Den innehåller också byggnadskontorets kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter. Samrådsredogörelsen ligger till grund för en översyn av planförslaget.

Utställning

Det eventuellt reviderade planförslaget skickas ut för granskning till berörda intressenter. Detaljplanen, med bland annat byggnadsnämndskontorets utlåtande över inkomna synpunkter prövas sedan ånyo i byggnadsnämnden.

Antagande

Planförslaget godkänns av byggnadsnämnden och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsen.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende. Överklagandet prövas av Länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos Regeringen.

Ingmar Lönngrén
Stadsarkitekt

Christian Blomberg
Planchef