

PLANBESKRIVNING

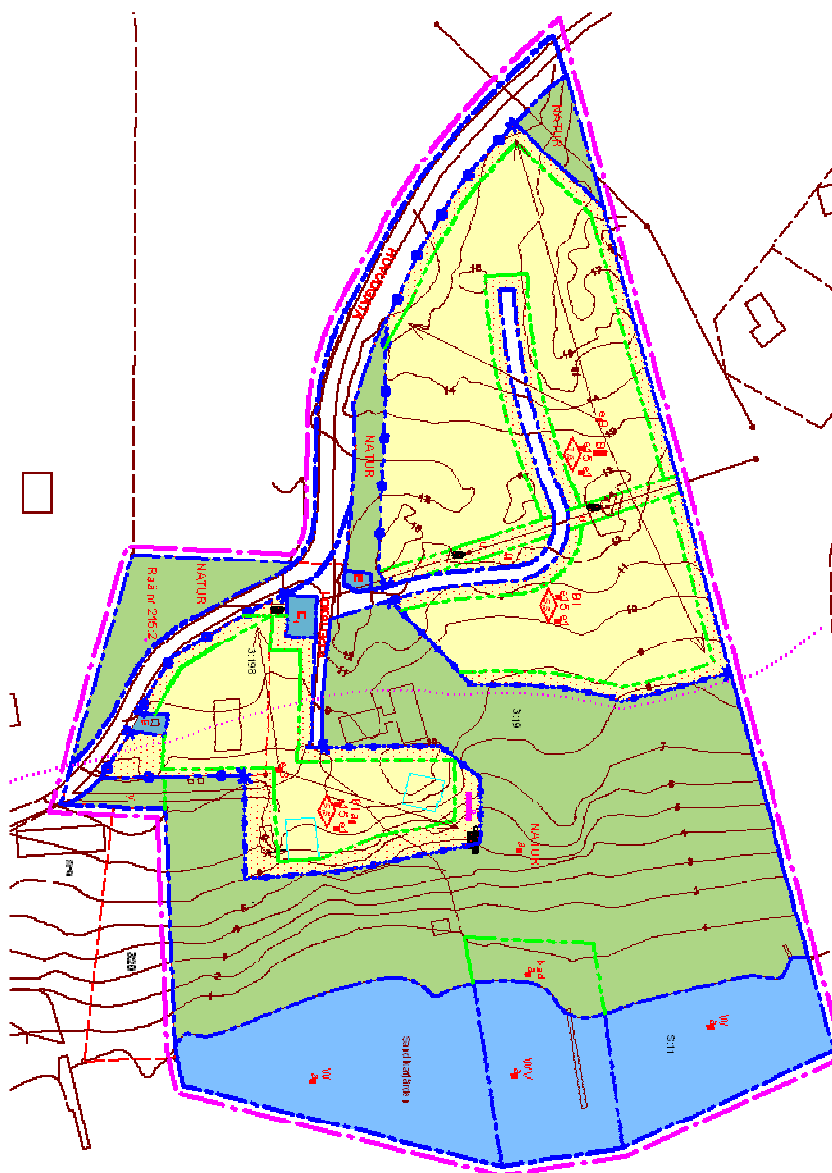
Detaljplan för Sandika Barnkoloni
Gällande fastigheterna Sandika 3:19, 3:198, 10:1
Samt S:11
Östhammars kommun, Uppsala län

D.80

Upprättad den 17 feb 2012, Reviderad den 5 september 2012

Antagen den 12 februari 2013

Beslutet har vunnit laga kraft den 20 mars 2013



Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Miljöchecklista
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

Bakgrund - befintliga förhållanden

Planens syfte och huvuddrag

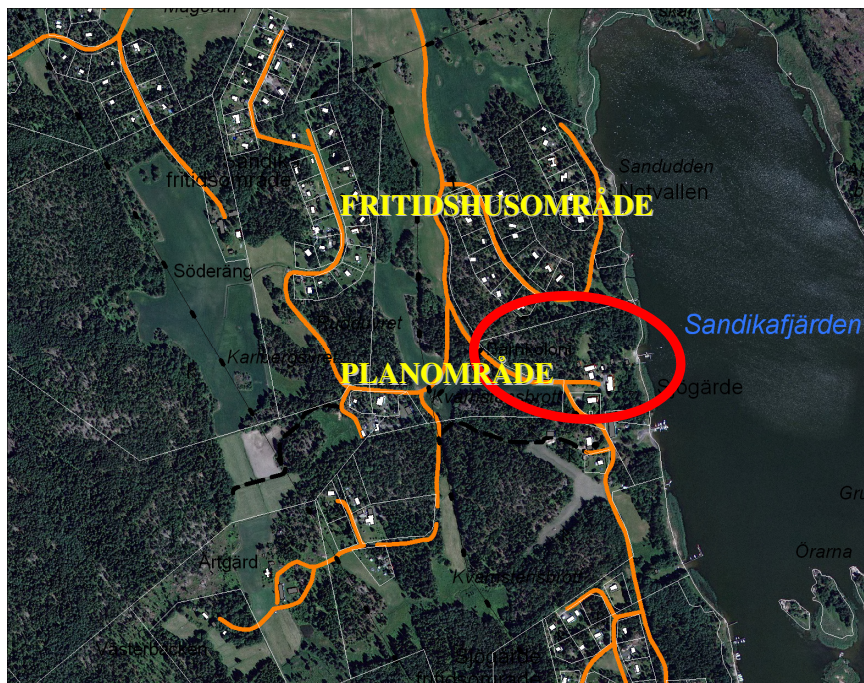
En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelsens utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Syftet med planen är att bereda plats åt bostadsbebyggelse inom ett område där de infrastrukturella förutsättningarna är goda och således också förutsättningarna för åretruntboende.

Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

Plandata Läge och areal



Planområdet är beläget öster om RV 76 och nordväst om Sandikafjärden i området Sandika. Planområdets totala areal är ca 5.5 ha varav ca 4.6 ha utgörs av mark. Norr om planområdet finns idag villabebyggelse i form av fritidshus i 1,5 plan och väster om planområdet finns odlingsmarker i form av öppen åkermark. Stranden är bevuxen med bladvass. Ca 100 m från stranden finns ett nord-sydligt parti med öppen mark som är gräsbeväxt. Planområdet ligger på en höjd av 0-17 meter över havets nivå och lutar åt öster. Hela området avrinner till Sandikafjärden.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Sandika 3:19, 3:198 och 10:1. Gemensamanläggningar finns i form av väg och servitut. Området ägs idag av FEFAST Bygg & Entreprenad AB. Planområdet omfattar även Sandika S:11 vilken utgörs en samfällad fastighet för vatten och fiske.

Planförhållanden

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanens del III omnämns det aktuella området på följande sätt:

Befintliga förhållanden

Sandikaffjärden är en grund havsvik som är relativt stor och öppen, förutom en grupp öar, Öarna i den södra delen av fjärden. Koncentrationen av näringsämnen är hög. Den täta och rika kransalgsvegetationen på bottenarna är sannolikt mycket betydelsefull för rekrytering och uppväxt av fisk.

Öarna utgör ett fågelskyddsområde.

Norr och öster om fjärden finns värdefulla hagmarker och strandängar. Även en hagmark mot Länsösundet ingår i området.

Sandikaffjärden omges i väster och i sydost av stora fritidsbebyggelseområden (inom detaljplan) samt gården Sjögård, där det också finns ett flertal fornlämningar.

Lämplig utveckling

I området bör inte tillkomma bebyggelse eller vidtas andra åtgärder som kan öka belastningen av näringsämnen. Ängs- och hagmarkerna bibehålls bäst genom fortsatt jordbruksdrift.

Detaljplanens anses inte strida mot översiktsplanens syfte. Se vidare under rubrikerna *Vatten och avlopp* och *Teknisk infrastruktur*.

Övriga kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2011-03-09 beslut om att samråd skulle genomföras för aktuell detaljplan.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området utgörs i huvudsak av skog, berg och gräsyta som sluttar åt öster. Vid stranden finns viss vattenväxtlighet och vassbälten. Se också läge och areal i plandata ovan.

Geotekniska förhållanden

Marken består av urberg i väst och sandig morän i öst. Det finns även postglacial mellansand i sydöstra delen av området. Det föreligger inget behov av ytterligare geotekniska undersökningar.

Service

Huvuddelen av serviceutbudet för Sandika finns i Östhammar med tillgång till skola, vård, kommersiell service och kommunal förvaltning. Av-

ståndet till de centrala delarna av Östhammar är ca 4 km och dessa kan nås via bil.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns enligt Riksantikvarieämbetet en fast fornlämning inom planområdet, RAÄ Harg 215:2 (brott/täkt, lämningar efter kvarnstensbrott) som ligger i planområdets södra del som avsatts som naturområde.

Fornlämningen inom planområdet markeras på plankartan.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

Förekomsten av markradon är okänd för området. Enligt den kommunala praxisen ska radonmätning påbörjas i samband med nybyggnation.

Riksintresse enligt miljöbalken 4 kap.

Området omfattas av riksintresse enligt MB 4:4. (syftar på kustmiljö vid Östersjön). Det innebär att fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Samhällsbyggnadsnämnden anser dock inte att planen strider mot riksintresset p.g.a. att det finns goda förutsättningar för åretruntboende och att riksintresset därigenom inte berörs.

Strandskydd

Del av planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddet omfattar land och vattenområdet 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

De strandskyddade områdena består av bostäder, bastu, bryggor, badplats samt vegetation. Vid stranden finns viss vattenväxtlighet och vassbälten. Det strandskyddade området är idag tillgängligt.

Vatten och avlopp

Det ställs krav på hög skyddsnivå på reningen av avloppsvattnet för de nya fastigheterna inklusive de tre befintliga. Det ger ett utsläpp på ca 1,3 kg fosfor, 341 kg BOD₇ respektive 53 kg kväve¹. Belastningen från tidigare barnkolonin var det maximala utsläppet under ett år på 2,8 kg fosfor, 33 kg kväve och 16,1 kg BOD₇².

Nu är beräkningarna gjorda utifrån ställda krav på den nya avloppsanläggningen respektive den avloppslösning som man hade för barnkolonin. Ett minireningsverk med efterföljande rening kan rena upp till eller mer än

¹ Beräkningen är gjord utifrån 2,16 personer per hushåll och åretruntboende

² Barnkolonin hade som max 80 personer boendes under sex veckor per år.

99 % av BOD₇ varför det utsläpp som framförallt ökar i och med den nya bebyggelsen är kväveutsläppet.

Miljöbedömning av planer och program

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Ny detaljplan

Planförslaget innebär kortfattat att 9 nya privata tomter för bostadsbebyggelse skapas utöver de tre befintliga bostadshus som redan finns inom planområdet.

De befintliga bostadshusen ligger inom strandskyddat område på mark som anses vara ianspråktagen i enlighet med Miljöbalkens bestämmelser om strandskydd. Nybyggnad får inte ske närmare vatten än befintliga byggnader.

Kvartersmark

Bebyggelse

Bebyggelsens utformningsbestämmelser varierar i planområdet, det vill säga att tomter som angränsar till vattnet får byggas i en våning medan de tomter som ligger längre bak och högre upp får byggas i två våningar.

Samtliga tomter får bebyggas med maximalt 15 % av fastighetsarean eller som mest 250 kvm/fastighet. Byggrätten är inte uppdelad på bostadsdel och komplementdel utan byggrätten får nyttjas efter behov.

Byggnadskultur och gestaltning

Nya bostadshusområden hålls samman genom att byggnadernas placering på tomten, byggrättens storlek samt på vilket sätt byggnaderna tillåts uppföras, bestäms i plankartan.

Tekniska anläggningar

I planområdet har två så kallade E-områden placerats ut. Ett av områdena är avsett för transformatorstation.

Sopphantering sker i E-områden vid planområdets utkant så att servicebilar inte behöver komma in i kvarteret.

Allmän plats

Lek och rekreation

Inom området finns inga direkta lek- eller rekreationsytor utpekade. I anslutning till tillkommande tomter finns möjligheter till lek och rekreation i anslutning till vattnet som ligger ca 200 meter från planområdet samt i omkringliggande skogsområden.

Naturmark

Från kringliggande vägnät finns det möjlighet att ta sig till den naturmark som bevaras inom planområdet. Naturmarken som bevaras är i huvudsak lokaliserad till planområdets östra delar och omfattas till betydande del av strandskyddsbestämmelserna.

Naturmarken är relativt brant sluttande åt öster varför befintliga stigar och passager ska nyttjas så långt som möjligt. Om nya stigar anläggs kommer detta att få betydande påverkan på grönområdets funktionalitet. Inom naturområdet finns en badplats som ska hållas allmänt tillgänglig.

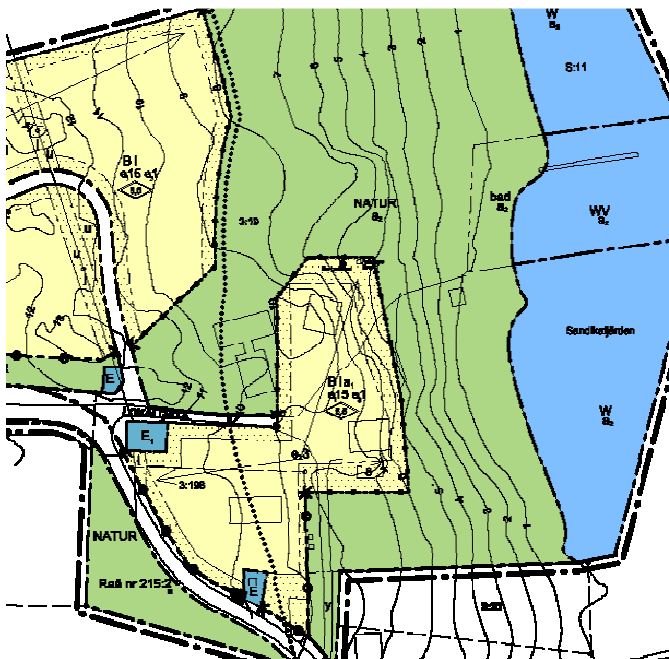
Naturområdet har utformats så att möjlighet ges till passage mellan de fastigheter som ligger söder och norr om planområdet. Naturområdet avgränsas i väster av strandskyddslinjen på 100 meter från vattnet.

Det finns möjlighet att placera avloppsanläggningar i naturmark. Se plankartan.

Strandskydd

En förutsättning för upphävande av strandskydd inom en detaljplan är att det finns särskilda skäl vilka framgår av 7 kap 18 c § Miljöbalken (MB). I planen föreslås att strandskyddet upphävs i de områden som är exploaterade och ianspråktaga med befintlig bostadsbebyggelse. Som särskilt skäl enligt MB 7 kap. 18 c § gäller att de aktuella områdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syfte. Med anledning av att området inom vilket strandskyddet upphävs redan är exploaterat och att planen inte föreslår några ytterligare förändringar, så bedöms inte upphävandet strida mot strandskyddets syfte.

Ingen ny bostadsbebyggelse föreslås inom de strandskyddade områdena samtidigt som ett brett prickmarksområde föreslås mot de strandskyddade områdena.



Genom hela planområdet är tillgänglighet till stranden en huvudprincip. Tillgängligheten säkerställs genom att möjliggöra anslutningen till vatten både visuellt och fysiskt.

De tomter som föreslås direkt väster om strandskyddsområdet ska förse med stängsel i fastighetsgräns mot öster. Samtidigt skapas en ca 20 meter bred gångväg mellan de två föreslagna bebyggelsegrupperna. Gångvägen ner mot vattenområdet kommer att synas väl från vägen. Marken är därför allmän och kommer så även att förbli i framtiden.

Inom området med badplats och brygga upphävs inte strandskyddet då det är av vikt att området bibehåller en allmän karaktär. Om åtgärder ska utföras vid badplatsen och bryggan ska strandskyddsdispens sökas.

Inom planområdets naturmark föreslås strandskyddet inte upphävas. Om åtgärder ska utföras inom naturområdet ska strandskyddsdispens sökas.

Trafik

Gatunät

Planområdet innesluts i princip av Sandikavägen i sydväst och vattenområdet i öst.

Sandikavägen är en samfälld väg som ansluter planområdet till Östhammar och Hargshamn.

En befintlig lokalgata ansluter till Sandikavägen. Detta delas upp i två enskilda lokalgator mot norra och södra delen av planområdet. I planen har vägarna getts en bredd på 5 meter. Separata trottoarer bedöms inte behövas med hänsyn till låg trafiknivå.

Kollektivtrafik

Det finns inga kollektivtrafikanslutningar i område idag och det är inte planerat i den här planen.

Störningar

Skyddsområden för verksamheter

Inga störande verksamheter angränsar till planområdet. Det går en större trafikerad väg utanför planområdet men det bedöms inte som störande med hänvisning till de låga hastigheterna och den låga trafikmängden.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Det finns en gemensam vattenbrunn som ska förse området med vatten. Vattenbehovet har beräknats till 200 L/h. Tierps VVS utförde en flödesmätning på befintlig dricksvattenbrunn som är tänkt att försörja bostäderna i det nya planområdet. Vid propumpningen togs 735 liter ut under två

timmar d.v.s. 367,5 L/h. Tierps VVS kunde inte se någon nämnvärd minskning i brunnen vid uttaget vilket betyder att nytt vatten tillförs. Brunnen bör utifrån den gjorda mätningen klara dricksvattenbehovet för de befintliga och planerade bostäderna. Den befintliga hydroforen är på en kubikmeter vilket utgör en liten buffert. Det kan dock bli aktuellt att byta ut den befintliga pumpen till en med större kapacitet.

Det finns en infiltrationsanläggning inom det planerade planområdet som nu betjänar de tre befintliga fastigheterna som ska ingå i detaljplanen. Infiltrationsanläggningen är enligt tillståndet anlagd 1986 med en yta på 60 m² och en slamavskiljare på knappt 6 m³ (enligt Renhållningsverket är den endast 5 m²). Infiltrationsanläggningen har enligt nuvarande ägare åtgärdats någon gång under 2000-talet men dokumentation saknas.

Området ligger nära Sandikafjärden vilken har klassats till otillfredsställande ekologisk status p.g.a. övergödning. Krav ställs därför på hög skyddsnivå, enligt Naturvårdsverkets allmänna råd 2006:7, för reningen av avloppsvattnet från området.

Förutsättningar finns i området för att lösa avloppsfrågan på ett sätt där kravet på hög skyddsnivå uppfylls. Ett alternativ är ett minireningsverk med efterföljande rening vilket uppfyller kravet på hög skyddsnivå ur både miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Den efterföljande reningen skulle kunna utgöras av den befintliga infiltrationsanläggningen. För att inte belastningen av näringsämnen ska öka i jämförelse med tidigare verksamhet (s.4) bör minireningsverkets kapacitet att reducera kväve vägas in vid val av anläggning. Verket kan antingen placeras i grönområdet sydöst om de nyplanerade fastigheterna (skrivs in i detaljplanen) alternativt sydväst E₁ utanför det prickade området.

Bygglov kommer inte att ges innan respektive fastighet har ett tillstånd för att anordna avloppsanläggning.

El, telefon och bredband

Den luftledning som går över exploateringsområdet bör grävas ner eller flyttas. Planen tillåter dock att ledningen bevaras i sin befintliga sträckning. Förutsättningarna för att dra in telefon är goda. Möjlighet till bredband genom fiber är dålig men bredbandsförsörjning via telenätet kan ordnas.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". Avfallshantering planeras att ske gemensamt vid infarten till området.

Källsortering av hushållsavfall sker vid kommunens återvinningsstationer och återvinningscentraler. Närmaste återvinningsstation finns i Östhammar och Hargshamn.

Genomförande av detaljplanen

Preliminär tidplan

Samråd	våren	2012
Utställning	hösten	2012
Godkännande, SBN	hösten	2012
Antagande, KF	hösten	2012
Laga kraft	vintern	2012

Dessa tidsangivelser förutsätter att kommunala beslut inte överklagas. Skulle så ske förskjuts tidpunkten för genomförandet med ytterligare 1–2 år.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för upprättandet av denna detaljplan. Ägaren till fastigheterna Sandika 3:19 och 3:198 medverkar till upprättandet av planen.

Ägaren till fastigheterna Sandika 3:19 och 3:198 är exploatör inom planområdet. Ägaren ska initiera de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att bygglov ska kunna ges. Ägaren till fastigheterna genomför på eget initiativ de förändringar som planen medger. Kommunen har inget exploateringsansvar för den aktuella planen.

Huvudmannaskap

Kommunen ska inte vara huvudman inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och avtal

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.

Följande fastigheter ingår i planområdet:

Fastighetsnamn	Ägarförhållande	Planerat ägarförhållande
Sandika 3:19	FEFAST Bygg och Entreprenad AB	Fefast Bygg och Entreprenad AB
Sandika 3:198	FEFAST Bygg och Entreprenad AB	Fefast Bygg och Entreprenad AB
Sandika 10:1	Erik Eriksson	Erik Eriksson
<i>Sandika S:11</i>	<i>Samfällighet</i>	<i>Samfällighet</i>

Planens genomförande innebär att ett antal fastighetsrättsliga åtgärder kan vidtas. Del av fastigheten Sandika 3:19 kan delas upp i mindre bostadstomter.

Avstyckningen av Sandika 3:19 ska ske på initiativ av FEFAST Bygg och Entreprenad AB.

Norr om fastigheten Sandika 3:198 föreslås att ett ca 14 meter brett och 50 meter långt markområde kan tillföras antingen fastigheten Sandika 3:198 eller de två bostadsfastigheter som föreslås öster om Sandika 3:198. Det åligger FEFAST Bygg och Entreprenad AB att genomföra den reglering som erfordras för att området ska kunna nyttjas.

Allmän platsmark

Allmän plats planeras i form av lokalgata, naturområde och badplats. FEFAST Bygg och Entreprenad AB äger och kommer att äga de områden som omfattas av allmän plats varför det inte ska utgå någon ersättning. Den allmänna platsen planeras att tillfalla stamfastigheten Sandika 3:19.

Ekonomiska frågor

Planekonomi och planavgift

Östhammars kommun bekostar planarbetet. Planavgift ska tas ut i samband med bygglovsprövning.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift enligt PBL ska tas ut vid bygglovsprövning. Kostnaden tas ut vid bygglovsprövningen enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

VA-anläggningar

Se teknisk infrastruktur.

El och telenät

Utmed den luftledning som skär genom planområdets centrala delar har u- och l-områden inrättats i planen. U- och l-områdena medger att luftledningen kan finnas kvar i befintlig sträckning eller grävas ner i marken.

Innan markarbeten påbörjas ska kabelutsättning begäras av berörd fastighetsägare. Förändring av befintliga elledningar bekostas av exploateraren/arendehavaren. Befintliga elledningar måste alltid hållas tillgängliga för drift.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar då godkänd avloppsanordning finns för de tre befintliga hushållen inom planområdet och planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är femton (15) år från den dag det börjar löpa.

Bygglov

Bygglov kan ges direkt efter det att planen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat löpa.

Virpi Lindfors
Samhällsbyggnadschef

Marzieh Chalant
Arkitekt