

Bygg- och miljöförvaltningen
Josefine Andersson

GRANSKNINGSHANDLING II

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sandika Norra, del av fastigheten
Sandika 6:2 m.fl., Östhammar
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2015-12-10

Reviderad 2017-09-20



Planområdets läge i tätorten.

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

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 markägarna och samhället utan också markägarna 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 normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900, reglerad innan 2015-01-01.



Ett första förslag till detaljplan upprättas och redovisas i ett samråd för att samla in information och synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Efter samrådet ska planförslaget utgöra underlag för granskning, det är i det skedet vi är just nu. Sedan ska det tas upp för beslut om antagande i Kommunfullmäktige.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (kan begäras ut)
- Granskningsutlåtande I

UTREDNINGAR OCH ÖVRIGA UNDERLAG

- Geoteknisk undersökning, Bjerking 2014
- PM Gruvhål, Bjerking 2014
- Dagvattenutredning, Bjerking 2015
- Naturvärdesinventering, Calluna 2016
- Planprogram från tidigare ärende på fastigheten, 2009
- Programsamrådsredogörelse för planprogrammet från 2009, 2016

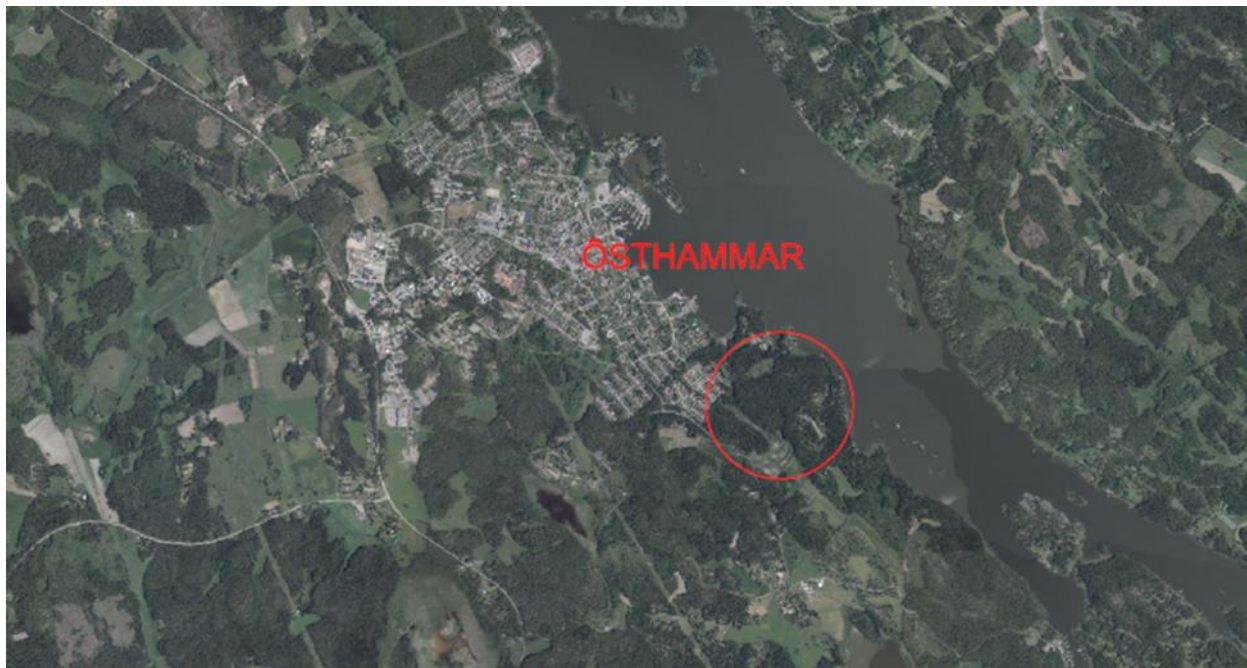
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Sandika 6:2, 2:4 och Näsudden 1:1. Planen möjliggör för blandad bebyggelse inom området och lämpar sig därmed till befolkningens olika levnadsförhållanden. Planen ses som en utveckling av Östhammars tätort med goda förbindelser till service och kollektivtrafik. Till området planeras även en väganslutning från Sandikavägen över fastigheterna Östhammar 5:53 och 5:58. Inom området medges även att en skola, alternativt förskola kan byggas. Byggnadernas placering möjliggör att de observerade gruvhålen och en del av den befintliga naturen kan bevaras.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget ca 2 km sydost om centrala Östhammar längs med Östhammars fjärden och omfattar ca 26 ha. Området gränsar till Östhammarsfjärden i nordost, bostadsområdena Rosenberg och Boda i nordväst.



Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Sandika 6:2, Sandika 2:4, Näsudden 1:1, Östhammar 5:53 och Östhammar 5:58, samtliga ägs av Östhammars kommun.

Planområdet utgörs främst av skogs- och naturmark och används av lokalbefolkningen som bostadsnära natur och för friluftaktiviteter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, pekas planområdet i Sandika Norra ut som ett utredningsområde för bebyggelseutveckling. Det anges att målsättningen är att bibehålla strandzonerna tillgängliga som park- eller naturmark. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Riksintressen

Riksintresse för kust- och skärgårdsområde

Området berörs av Riksintresse kust- och skärgårdsområde. Bestämmelsen avser stora delar av Sveriges kust och gäller för hela Östhammars kommuns kustlinje. Riksintresset ska inte utgöra ett hinder för tätortsutveckling eller det lokala näringslivet, och denna plan utgör en del i Östhammars tätortsutveckling.

Strandskydd

Bestämmelser om strandskydd regleras i 7 kap Miljöbalken. Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och friluftsliv samt att bevara goda levnadsvillkor för djur och växter i vatten och på land. Inom strandskyddat område får inte byggnader uppföras eller exploatering ske som hindrar allmänheten från att vistas inom ett område där de annars skulle kunna färdas fritt.

Kommunen har möjlighet att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i detaljplan. I förslag till detaljplan för Sandika 6:2 m.fl., Östhammar förslås att strandskyddet upphävs inom vad som i plankartan anges som kvartersmark.

En förutsättning för att upphävandet av strandskyddet ska vara möjligt är att det finns särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Som särskilt skäl för upphävande åberopas 7 kap. 18c § pkt 5 Miljöbalken där det framgår att strandskyddet kan upphävas om det aktuella området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Enligt Naturvårdsverkets handledning ”Strandskydd- en vägledning för planering och prövning” (Handbok 2009:4, utgåva 2) kan tätortsutveckling vara ett sådant angeläget allmänt intresse som avses i 7 kap 18c § pkt 5 Miljöbalken om det ger långsiktiga fördelar åt samhället.

Bygg- och miljönämnden bedömer att det aktuella området och projektet är av sådan art att det särskilda skälet kan åberopas då planen ses som en naturlig utveckling av Östhammars tätort samt utpekas i översiktsplanen som ett utredningsområde för bebyggelseutveckling.

För att ett strandskydd ska kunna upphävas krävs också att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften; att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdena samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Bedömningen har gjorts att det planförslag som nu föreligger är att föredra då mycket av de höga naturvärden samt gruvhål och skärpningar som finns i området tas om hand och bevaras. Att placera all bebyggelse utanför strandskyddat område skulle bidra till att mark med höga naturvärden tas i anspråk och att säkerhetsavstånd till gruvhålen inte kan uppnås.

Slutsatsen av de bedömningar som gjorts är att det i dagsläget inte finns något lämpligare markområde att genomföra liknande satsning på i Östhammar. Gällande den allemansrättsliga tillgången till området kan förtydligas att mycket naturmark sparas i detaljplanen för att just säkerställa goda möjligheter till allmännyttig rekreation. Allmänhetens tillgång till området närmast vattnet har också säkerställts genom regleringen NATUR. Behovet av att skapa planmässiga förutsättningar för nya bostäder i Östhammar är mycket stort. I den valda lokaliseringen, i sig en naturlig utveckling av tätorten, samt tillämpningen av det särskilda skäl som åberopats har inte något skäl till varför bebyggelsen ska lokaliseras utanför det strandskyddade området hittats.

Kommunala beslut

En första begäran om att få planlägga fastigheterna för permanentbebyggelse ställdes till kommunen år 2000. År 2007 aktualiseras planuppdraget gällande området genom en begäran om delning av fastigheten Sandika 2:8. Planutredningen syftar till att undersöka om det är möjligt att uppföra permanentbostäder i området.

2007-05-16 togs beslut om att planarbete skulle påbörjas för fastigheterna Sandika 6:2, 2:8 och Östhammar 5:58 m.fl. Ett planprogram togs fram och samråddes år 2009 men därefter låg ärendet vilande.

Samhällsbyggnadsnämnden gav Samhällsbyggnadsförvaltningen ett planuppdrag 2014-03-18 att på nytt påbörja en planläggning av Sandika Norra. Det tidigare planuppdraget med tillhörande planprogram avslutades och ett nytt planlägningsärende påbörjades.

Bygg- och miljönämnden beslutade att skicka ut planförslaget på samråd 2016-01-13. Samrådet pågick under perioden 18 februari – 29 april 2016. Ursprunglig samrådstid var 18 februari – 10 mars men samrådstiden förlängdes på grund av att vissa sakägare inte underrättats. Bygg- och miljönämnden beslutade att skicka ut planförslaget på granskning 2017-04-19. Granskningen pågick under tiden 26 april-17 maj 2017.

Förslaget skickas sedan ut på ytterligare en granskning då en bestämmelse om upphävande av strandskydd lades in i plankartan.

BEHOVSBEDÖMNING

Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap. Delar av planområdet omfattas av riksintresse *Högexploaterad kust*. Riksintresset utgör dock inget hinder för de bostäder som planeras i Sandikaområdet då utvecklingen av befintliga tätorter ska ges företräde enligt 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken.

I detaljplanen kommer miljökvalitetsnormerna att beaktas i utbyggnaden av planområdet. Östhammars kommun anser på dessa grunder att planförslaget är förenligt med 3, 4, 5 kap. miljöbalken.

Behovsbedömning och ställningstagande

Kommunen har tagit fram en checklista för behovsbedömning. Östhammars kommun bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Planen har därför hanterats utan en miljöbedömningsprocess och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken har inte upprättats.

Behovsbedömningen samråddes med länsstyrelsen i samband med att ett första förslag till detaljplan var ute på samråd. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

Planområdet utgörs idag av ett oexploaterat skogsområde och stora delar av skogsmarken består av täta och glesare partier av blandskog. I norr påträffas tallhedskog där berg går i dagen. Området är svagt kuperat med undantag av kustzonen som sluttar brant ner mot Östhammarsfjärden.

I samband med planarbetet har en naturvärdesinventering gjorts som visar generellt höga naturvärden inom stora delar av området. Dessa består i huvudsak av kalkbarrskog, visserligen inte med så hög trädålder men med många naturvårdsintressanta arter, främst skogliga signalarter. Det här är en naturtyp som inte är ovanlig i trakten men som på nationell nivå är ovanlig.



Karta över inventeringsområdet och de utpekade naturvärdesobjekten.

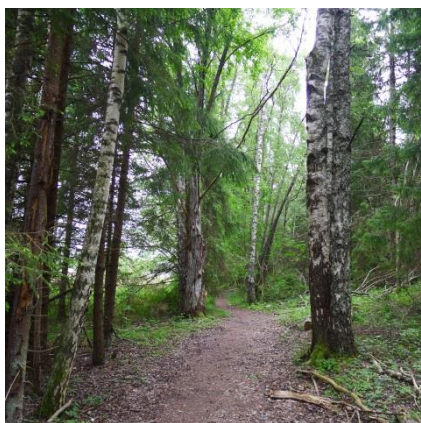
I samband med inventeringen påträffades ett antal arter inom orkidéfamiljen, däribland *Nästrot*, *Skogsknipprot* och *Tvåblad* som alla är fridlysta. Inom undersökningsområdet har även flera klöverväxter påträffats, främst utanför det tänkta detaljplaneområdet, som också är listade som hotade arter. Utöver den listade vegetationen har även hotade djurarter som *Kungsfågel* och yngel av *Vanlig padda* kunnat kopplas till platsen. Arterna har en spridning inom hela området men är främst lokaliserade till områdets centrala delar inom naturområde 5. Naturområde 5 utmärks av kalkrik barrskog och gruvhål som utgör naturliga våtmarker och lekvatten för vanlig padda.

Efter naturvärdesinventeringen visade det sig att stora delar av planområdet (kvartersmark och lokalgatan) var belägen inom område med höga naturvärden. Den tänkta infartsvägen i samrådsförslaget var lokaliserad över ett område med flera dokumenterade orkidéer. Även den tilltänkta kvartersmarken inskränkte på ett flertal av arterna.

Efter samrådet har plankartan anpassats för att tillgodose naturvärdena i största möjliga mån men de kommer inte att kunna bevaras i sin helhet. Delar av naturområde 5 kommer att tas i anspråk som kvartersmark men stora delar kommer även att bevaras vilket kan urskiljas i plankartan. Den tänkta infartsvägen från Sandikavägens placering motiveras med avsikt att bevara orkidéerna. Gruvhålen och vegetationen runt omkring dem bevaras och vanlig padda kommer att ha fortsatt tillgång till våtmarker och lekvatten. Kungsfågeln anses inte påverkas i någon större utsträckning till följd av avverkningen av skog då det finns gott om skogsmark i planområdets direkta omgivning. Dispens kommer att sökas för inskränkning mot artskyddet i de fall då planen inte kunnat anpassas efter arternas geografiska placering.

I direkt anslutning till planområdet ligger dalgången *Kärleksallén* som är ett mycket omtyckt strövområde. I planförslaget har ett markområde vid Kärleksallén tagits i anspråk för infartsväg till området där placeringen har gjorts med hänsyn till strövområdet samt siktlinjerna i dalgången.

Inom planområdet finns gruvområden med gruvhål och skärpningar (mindre provbrytningsplatser). Gruvhålen räknas som övrig kulturhistorisk lämning. De förekommer inom ett område som i huvudsak består av sura vulkaniska bergarter samt i mindre omfattning karbonatrika sedimentära bergarter. I planförslaget är dessa lokaliserade på naturmark.



Uppt trampad stig inom planområdet.



Längs stranden löper stigar.



Planområdet består till stor del av Skogsmark.

Planförslag

I området planeras bostadsbebyggelse och en förskola/skola att byggas. Planförslaget förordar att bebyggelsen anpassas till terrängen och de befintliga förhållandena på platsen. En målsättning är att bevara så mycket av den befintliga grönskan och platsens topografi som möjligt. De gröna släpp som avses kan fungera som platser för rekreation men även som stråk som knyter samman området med omkringliggande bebyggelse.

Landskaps- och stadsbild

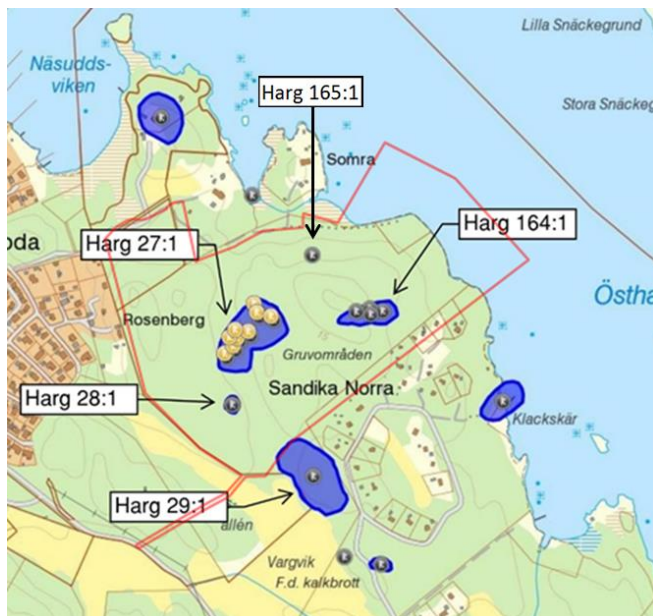
Landskapet är låglänt och utgörs dels av flack skogsmark, böljande odlingslandskap och moränhöjder. Landskapsbilden inom planområdet kommer att förändras från hur det ser ut i dag då tidigare oexploaterad mark tas i anspråk. Förändringen kommer att bli påtaglig dels från land och de närliggande bostadsområdena Boda och Rosenberg men tätortens utbredning kommer även att kunna urskiljas ifrån havet.

Kulturmiljö och fornlämningar

I områdets norra del finns ett bevakningsobjekt på en så kallad *tomtning* (lämning efter en byggnad). Ett bevakningsobjekt är inte tillräckligt utrett för att kunna avgöras om den uppfyller *fornlämningsrekvisiten* (lämning efter människors verksamhet under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergiven). Det innebär att det vid inventeringstillfället inte var möjligt att ta ställning till om lämningen är en fornlämning eller inte. En lämning med denna bedömning måste därför alltid kontrolleras ytterligare före markingrepp.

I det här fallet är tomtningen belägen på naturmark vilket innebär att dess status inte behöver undersökas eller bedömas i samband med detaljplanens genomförande. Hade den varit belägen där väg, byggnad eller liknande planeras och där grävningsarbeten var nödvändiga hade en arkeologisk utredning krävts för att klargöra tomtningens eventuella fornlämningsstatus. Länsstyrelsen bevakar dessa frågor och är också de som beställer arkeologiska utredningar åt kommunen när så krävs.

I och kring planområdet finns kulturhistoriska lämningar, i form av ca 18 gruvhål och 3 stycken skärpningar. Samtliga gruvhål och skärpningar är idag mer eller mindre bevuxna med träd, buskar och mossa och majoriteten av lämningarna är vattenfyllda med ett djup på mellan 0,5 meter upp till några meter. Gruvområdena inom planområdet är klassade som övriga kulturhistoriska lämningar. En övrig kulturhistorisk lämning är en lämning som inte har ett automatiskt skydd, som fornlämningar har i enlighet med Kulturmiljölagen.



Karta över kulturhistoriska lämningar från RAÄ – försök.

Hos Riksantikvarieämbetet har lämningarna beteckningarna enligt lista:

RAÄ Harg 165:1 tomtning (bevakningsobjekt).

RAÄ Harg 27:1 – gruvområde (övrig kulturhistorisk lämning).

RAÄ Harg 164:1 – gruvområde (övrig kulturhistorisk lämning).

RAÄ Harg 28:1 – gruvområde (övrig kulturhistorisk lämning).

Utanför planområdet:

RAÄ Harg 29:1 – gruvområde (övrig kulturhistorisk lämning).

Länsstyrelsen har efter samrådet meddelat att de efter en genomgripande analys av äldre kartor konstaterat att de aktuella gruvhålen inte utgör fornlämningar. En arkeologisk utredning har därmed inte gjorts och planförslaget bedöms ta hänsyn till de numera icke-fornlämningsklassade gruvhålen.



Vattenfylt gruvhåll, Harg 27:1



Gamla oljeupplaget som idag ligger intill vattnet på naturmark.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande ska inte leda till att miljökvalitetsnormer överskrids. Östhammars kommun tillhör Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt som år 2009 fastställt miljökvalitetsnormer för hela distriktet och ska tillsammans med sitt åtgärdsprogram för vatten vara styrande för planeringen.

Recipienten för planområdet är Östhammars fjärden som idag har en bristande kvalitet till följd av bland annat övergödning och höga kvicksilverhalter. En dagvattenutredning har genomförts för planområdet och ett lokalt omhändertagande av dagvatten med avrinningslösningar till angränsande naturområden förespråkas. Detta med avsikt att inte påfresta recipienten ytterligare.

Förorenad mark

Inom planområdet finns en potentiell markförorening med koppling till den verksamhet som bedrevs i den gamla betongruinen under 1900-talets tidigare hälft utifrån efterforskningar som gjorts av kommunen. Platsen användes då som oljeupplag och oljehantering omfattade troligen foto-gen som användes som bränsle under denna tid. Hanteringen tros ha skett i slutna kärl vilket minskar risken för markföroreningar men platsen har ännu inte blivit utredd. Någon utredning anses inte vara nödvändig då inga markåtgärder är planerade i området.

Radon

Utförda mätningar inom planområdet visar att marken innehåller låga till normala radonhalter. Enligt den geotekniska undersökningen klassificeras marken inom planområdet som normalradonmark vilket innebär att planerad byggnation skall utföras radon säkrat. Denna prövning görs i bygglovsskedet.

Störningar

När det föreslagna planområdet är fullt utbyggt kommer trafikmängden till området att kunna omfatta en dygnstrafik på omkring 150-200 fordon/dygn. Denna trafikökning kommer troligen främst belasta Albrektsgatan, där det idag pågår en översyn av trafiksituationen. Planområdet får en egen infart från Sandikavägen vilket innebär att närliggande bostadsområden inte kommer belastas av genomfartstrafik.

Risk och säkerhet

Skred

I den undersökning som gjorts av de historiska gruvhålarna i planområdet framgår att ingen skredrisk finns om det rekommenderade säkerhetsavståndet hålls. Gruvhålarna och skärpningarnas påverkan på markens stabilitet bedöms i dagsläget därmed vara begränsad till lämningarnas utbredning samt någon meter därutöver. Det finns dock gruvhål där naturliga sprickor gjort att det har fortsatt att rasa och även i framtiden kommer att rasa. Rasrisken längs med gruvhålens kanter har bedömts som störst i områdena Harg 27:1 och Harg 164:1. Bedömningen är att bergmassan delvis är försvagad/påverkad upp till 2-3 meter ut från kanten på respektive gruvhål/skärpning och det bör därför lämnas en säkerhetszon på cirka 5 meter räknat från lämningarnas öppningar. Inom denna säkerhetszon bör ingen nybyggnation av hus, gator eller likande planeras. Lämpliga skyddsåtgärder ska också utföras av markägaren.

Områden markerade med N i kartan ska bevaras och skötselerslag ska tas fram för N- området för att bevara och utveckla natur- och rekreationsvärden. Vid markarbeten ska hänsyn tas till de värden som beskrivs i naturvärdesinventeringen. I det löpande skötselarbetet för kommunens naturmark ska N-området införlivas i skötselplan i syfte att bevara de befintliga naturvärdena i området, tillsammans med kulturvärdena vid gruvhålarna. Skötselplanen ska ingå i kommunens löpande markförvaltning.

Höga vattenstånd/översvämning

Det finns inga uppgifter om risk för översvämning inom området utifrån SMHI:s bedömning med det ogynnsammaste scenariot fram till år 2100.

Transport av farligt gods (m.m.)

Det finns i dagsläget inga vägar i närområdet för transport av farligt gods.

Bebyggelseområden

Bostäder

I dagsläget finns ingen bostadsbebyggelse inom planområdet. I befintliga bostadsområden i anslutning till planområdet (sydöst och nordväst om planområdet) återfinns en varierad bebyggelse med friliggande villor, småhus, radhus och kedjehus.

Planförslaget innefattar byggnation av ca 70-90 nya bostäder i olika boendeformer, däribland radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor.

Den varierande bostadsstrukturen har möjligheten att attrahera invånare med olika förutsättningar och som är i olika skeden i livet. I plankartan regleras bostadsbebyggelse med bestämmelsen **B**.

Minsta tomtstorlek varierar i området och är uppskattad till antingen 400m² eller 600m², minimum, och exploateringsgraden är preciserad till 25 procent av fastighetens storlek. Inom kvartermark där minsta tomtstorlek uppgår till 400m² ser kommunen gärna att det etableras radhus. På övrig kvartermark är det primära syftet att etablera villatomter men även parhus och kedjehus kan vara aktuellt.

Parkering ska lösas på kvartermark inom den enskilda fastigheten. Garage med utfart riktad mot gata ska placeras minst 6 meter från tomtgräns och regleras med bestämmelsen **p₁**. På kvartermark regleras byggnadens nockhöjd till 10 meter med en taklutning om minst 14 grader vilket ger möjlighet att bygga hus i såväl 1 som 2 våningar inom planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

Det finns inga arbetsplatser eller övrig bebyggelse inom planområdet. Det planeras däremot att uppföras en förskola alternativt skola.

Offentlig service

Vårdcentral och sjukhus är beläget ca 3 km från planområdet. Den kommunala grundskolan, Kristinelundsskolan, är en F-6 skola och den grundskola som återfinns närmast planområdet. Avståndet uppgår till ca 3,2 km. Logårdens förskola är även den kommunal och den förskola som i dagsläget är närmast området på ca 2,3 km avstånd.

Kommersiell service

I Östhammars centrum finns god tillgång till livsmedelsbutiker, affärer och restaurangverksamheter på ett avstånd av ca 2,6 km från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet används idag som ett rekreations- och friluftsområde med aktiviteter som exempelvis mountainbike och orientering. Det återfinns ett flertal upptrampade stigar inom området vilket vittnar om att platsen används flitigt av dess besökare. Även sjöscoutsföreningen nyttjar delar av området för olika aktiviteter.

Längs med strandzonen sträcker sig ett promenadstråk från centrala Östhammar via Boda och Kärleksallén. Dessa utgör mycket populära rekreationsområden och avses därför att bevaras. Inom området avses även grönstråk att bevaras centralt i området samt längs med vattnet vilket ger goda förutsättningar för utelek. En begränsande faktor är gruvhålen som idag utgör en säkerhetsrisk om inte skyddsåtgärder genomförs.

Naturmark regleras i plankartan med planbestämmelserna **NATUR₁** och **NATUR₂**. Inom NATUR₁ kommer den befintliga karaktären att bevaras och inga större ingrepp att genomföras. Inom NATUR₂ kommer även här den befintliga karaktären att bevaras men utrymme ges till att utveckla platsen som rekreationsområde. Exempelvis genom uppförandet av grillplats med vindskydd etc. I det nordligaste grönområdet har även en gång- och cykelväg illustrerats i plankartan för att sammanföra det nya området med den resterande tätorten.

Park och naturmiljö

Någon parkmark kommer inte inrymmas i detta planförslag utan endast naturmark.

Gator och trafik

Området är beläget sydväst om Östhammars tätort och nås främst av en privatägd grusväg med sträckning mot Näsudden. En ny lokalgata till planområdet planeras från Sandikavägen i väst och nya gång- och cykelvägar avses att anslutas till det övergripande nätet med goda förbindelser till centrala Östhammar.

Lokalgata

I plankartan föreslås lokalgatornas bredd uppgå till 5,5 meter körbar bilväg i bostadsområdet. Utöver denna yta planeras en trottoar på den ena sidan av vägen och en cykelväg på den andra. Separerade trafikslag ökar således trafiksäkerheten inom planområdet. Den totala vägbredden uppgår till högst 8 meter.

Från området föreslås en ny anslutning mot Sandikavägen för att klara av den ökade trafikbelastning som förväntas i och med planområdets omfattning. Den nya tillfartsvägen ansluter till gemensamhetsanläggningen Sandika ga:5. Samtliga nybildade tomter i planområdet kommer att anslutas och ges en andel i Sandika ga:5.

Gång-och cykelväg

I plankartan möjliggörs för en gång- och cykelväg i planområdets norra del mot Näsudden vilket skapar en naturlig förbindelse till Boda-området. Bredden på lokalgatan är även anpassad för att etablera gång- och cykelväg längs med dessa.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen ca 700 meter från planområdet, intill Trastgatan, på Källvägen och trafikeras av busslinje 859 som går mellan Östhammar och Forsmark. Östhammars busstation är belägen ca 2 kilometer från planområdet och trafikeras med bussar mot bland annat Uppsala och Öregrund. Planområdet kommer inte att anpassas så att en eventuell framtida busslinje kan färdas inom området. Skulle det bli aktuellt med en busslinje kommer på- och avstigning att ske vid Sandikavägen, men det finns i dagsläget inga tankar på att etablera en ny busslinje till området från kollektivtrafikförvaltningen ULs sida.

Parkering

Samtliga parkeringsplatser ska anordnas inom respektive fastighet. För radhus ska denna förslagsvis placeras framför byggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

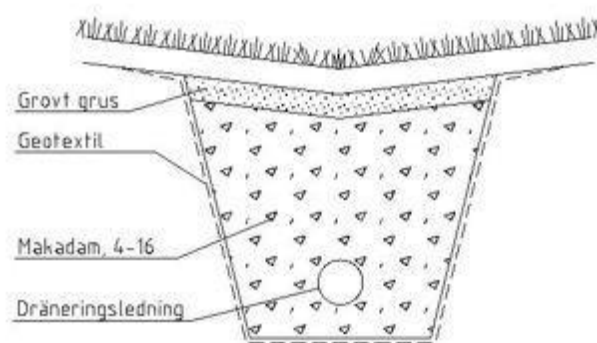
Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Ledningar placeras i lokalgatan och anslutningspunkter skapas. Hur anslutningarna skall utformas kommer att hanteras i planens genomförande.

Sandikaområdet är inräknat i kommunens strategi för vatten och avlopp (2012) och presenteras där som ett område med goda förutsättningar för anslutning till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

En dagvattenutredning för området har genomförts som redovisar dagvattenhantering före respektive efter den planerade utbyggnaden. I utredningen presenteras även ett flertal åtgärder för omhändertagandet av dagvatten.

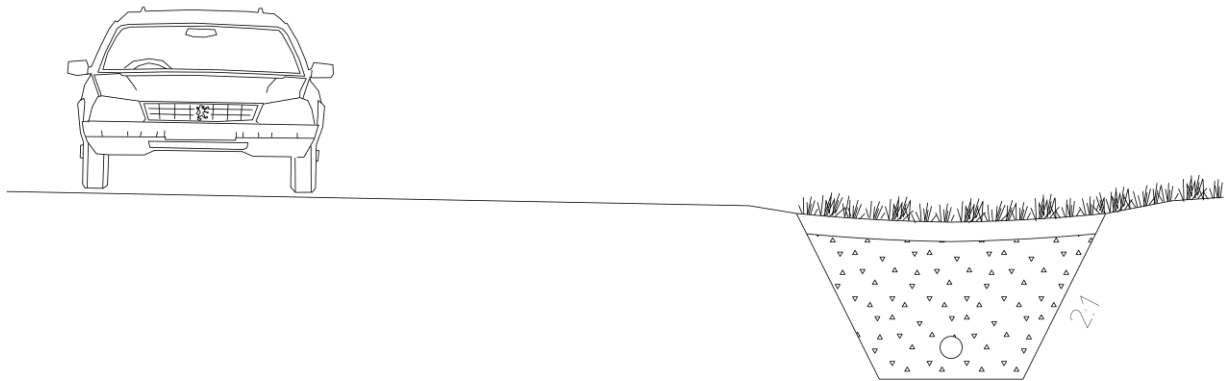
Östhammars kommun strävar efter lokalt omhändertagande av dagvatten i så stor utsträckning det är möjligt. Ambitionen är att ett så litet flöde som möjligt ska ledas vidare till dagvattennätet. Dagvattenutredningen föreslår därför dräneringsstråk under lokalgator som lösning på både fördröjning och rening. Välplanerad höjdsättning av tomter som möjliggör infiltration i makadamdike mot grönytor samt magasinering på tomtmark där grönyta inte finns att ansluta till. Med den föreslagna dagvattenhanteringen erhålls tillräcklig magasinvolym för att flödet ut från området inte ska öka mot innan exploatering.



Principskiss på dräneringsstråk, (Bjerking, 2015).

Dräneringsstråket medför förutom fördröjning också en god rening av dagvattnet från gata. Samtliga värden på föroreningshalter hamnar under gällande riktvärden för område som inte har direktutsläpp till recipient. Den slutliga recipienten Östhammars fjärden får inte förhindras att uppnå god ekologisk status år 2021 (Enligt EU-direktivet för vatten).

Exploateringen av området bedöms inte påverka Östhammarsfjärdens möjlighet att uppfylla miljökvalitetsnormen (Dagvattenutredning, 2015).



Principskiss vägmagasin, (Bjerking, 2015).

Markavvattningsföretag

Ett markavvattningsföretag återfinns strax utanför planområdet för Sandika 6:2. Östhammars kommun eftersträvar lokalt omhändertagande av dagvatten samt att flödet ut från området inte bör öka mot innan exploatering. Detta medför att kommunen gjort bedömningen att markavvattningsföretaget inte kommer att påverkas.



Markavvattningsföretag blåskrafferat område i kartan. Underlag från Länsstyrelsens webbGIS område Uppsala.

El, tele och bredband

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband. Samtliga ledningar ska beaktas i byggskedet och placeras i lokalgata.

Uppvärmning

Uppvärmning hanteras av respektive fastighetsägare/exploatör.

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. Utrymme för avfall får anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Brandsäkerhet

Området ska förses med brandpostnät.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

En god belysning längs områdets gång- och cykelvägar är viktigt för såväl tillgängligheten som tryggheten inom ett bostadsområde. De måste också uppfylla tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler.

Då nya gång- och cykelvägar ansluter till befintliga skapas en god tillgänglighet till Östhammars centrala delar och närliggande bostadsområden. Vid utveckling av strandpromenaden förespråkas att denna tillgängliggörs för personer med funktionsnedsättning där det är möjligt med avsikt på terrängen. Biltrafiken separeras från övriga trafikslag längs lokalgatorna med avsikt att beakta en god trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister.

Barnperspektivet

Separerade gång- och cykelvägar är avsedda för att höja trafiksäkerheten för barn då de rör sig mellan exempelvis bostaden, skola/förskola eller annan fritidsaktivitet. Området avsatt för skola/förskola i plankartan har goda möjligheter att rymma erforderlig friyta som är lämplig för lek och utevistelse och med en fördelaktig placering i direkt närhet till planlagd naturmark samt Kärleksallén. Stora ytor för naturmark bevaras även inom planområdet och kan efter skyddsåtgärder runt gruvhålen utgöra en spännande miljö för lek och rekreation.

Administrativa 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.

Planuppdrag

Augusti 2015

Beslut om samråd av planprogram

Maj 2015

Programsamråd

Juni – Augusti 2015

Beslut om samråd

Januari 2016

Samråd

Februari - April 2016

Beslut om granskning

Oktober/November 2017

Granskning

December 2017

Godkännande inför antagande

Februari 2018

Beslut om antagande

Mars/april 2018

Laga kraft

Sommar 2018

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år från den dag den vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad bygg rätt. Efter genomförandetiden gäller detaljplanen fortfarande men det finns möjligheter att ändra detaljplanen och på så vis förändra byggrätten inom området.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för

- Upprättande av planhandlingar med erforderliga utredningar
- Utbyggnaden av allmän plats inom planområdet
- Framdragande av kommunalt VA

Exploatören ansvarar för

- Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen

Avtal

Östhammars kommun äger marken inom området och kommer sälja kvartersmarken när detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Planens genomförande innebär att kommunen, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, säljer hela eller delar av kvartersmarken. I separata avtal kommer det regleras vilken part som bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande.

Rättigheter

Befintliga och tillkommande allmänna ledningar kommer placeras i lokalgata där kommunen är huvudman.

Fastighetskonsekvenser

Konsekvensen för fastigheten Sandika 6:2 m.fl. är i ett inledande skede att markanvändningen förändras. I samband med detaljplanens genomförande kommer tomter och områden för bebyggelse att styckas av och nya fastigheter skapas, vilket innebär att Sandika 6:2 m.fl. minskar till ytan. Fastigheten Östhammar 5:53 kommer även att belastas av lokalgatan som kopplar samman planområdet med Sandikavägen.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på kommunal mark där kommunen ansvarar för samt bekostar planarbetet. Det finns en ambition om att planen ska verkställas i samarbete med extern exploatör. Efter att planen vunnit laga kraft, avser kommunen att sälja kvartersmarken.

Överlåtelse av kvartersmark

Exploatören ska i enlighet med köpeavtal för exploatering, erlagga en köpeskilling för kvartersmarken.

Anslutningsavgifter

Exploatören/fastighetsägare ska bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande, exempelvis VA.

Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

Kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande regleras vid försäljning av kvartermarken.

Inlösen, ersättning

Planförslaget bedöms inte innebära att det krävs inlösen eller ersättning av något slag.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatören inom området ansvarar för att det som utretts gällande dagvatten följs. Fastighetsägaren ansvarar för att skyddsåtgärder för gruvhålen följs vid planens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Landskaps- och stadsbild

Landskapet är låglänt och utgörs dels av flack skogsmark, böljande odlingslandskap och moränhöjder. Landskapsbilden inom planområdet kommer att förändras från hur det ser ut i dag då tidigare oexploaterad mark tas i anspråk. Förändringen kommer att bli påtaglig dels från land och de närliggande bostadsområdena Boda och Rosenberg men tätortens utbredning kommer även att kunna urskiljas ifrån havet.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljövärden negativt. Gruvhålen bevaras inom naturmark i plankartan och skyddsåtgärder placeras ut med avsikt att förhindra personolyckor och att lämningarna tar skada.

Naturmiljö

Naturmiljön inom området kommer att påverkas då stora delar av området planeras för bostadsbebyggelse. Upplevelsen av platsen kommer att förändras och delar av en "närnatur" försvinner.

Friluftsliv och rekreation

Planområdet har en funktion som "närnatur" med upptrampade stigar. Delar av skogsområdet kommer att bevaras och möjliggöra för fortsatt rekreation och friluftaktiviteter. Dels inom området men även vid Kärleksallén i planområdets direkta närhet.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd som föreslås upphävas inom kvartersmark.

Mark och vatten

En exploatering av planområdet kommer att öka andelen hårdgjord yta och därmed kommer även mängden dagvatten som behöver omhändertas att öka.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljön förutsatt att dagvatten kan hanteras på ett tillfredsställande sätt. Krav på rening och infiltrering ska efterföljas.

Resurshushållning

Planområdet angränsar till redan befintlig bebyggelse vilket innebär att det är möjligt att bygga vidare på det befintliga vatten- och avloppssystemet. I plankartan illustreras även en gång- och cykelväg i områdets norra del som avser att ansluta till befintliga vägar mot centrum. Även tillfartsvägen avser att ansluta till det befintliga vägnätet via Sandikavägen och således utnyttja redan befintlig infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

En exploatering av området innebär ökade trafikrörelser vilket också medför ökade bullernivåer och markvibrationer. Omfattningen bedöms dock vara begränsad och den ökade mängden bedöms inte innebära att gällande riktvärden för trafikbuller eller vibrationer överskrids. Exploateringen medför att fler fordon kommer trafikera Albrektsgatan än tidigare. Belastningen på gatan är i dagsläget hög och trafiksäkerheten kan komma att påverkas för fotgängare och cyklister.

En södra infart till Östhammar skulle kunna minska belastningen på Albrektsgatan och således öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, men det är ingenting som kan regleras inom ramen för denna detaljplan. Inom planområdet kommer gång- och cykelvägar längs lokalgatorna bidra till säkra transportvägar för såväl barn som vuxna.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Detaljplanen innebär att ett hittills oexploaterat område tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Detta kommer att medföra att fler människor kommer att vistas inom området och ställer således högre krav på framkomlighet och trygga trafiklösningar. Separerade trafikslag föreslås i planen för att på så vis öka trafiksäkerheten för boende och besökare.

Tillgänglighet

Planområdet är beläget sydväst om Östhammars tätort. Fastställandet av en gång- och cykelväg från det nya bostadsområdet till Boda-området i plankartan ska stärka tillgängligheten mellan Sandika Norra och resterande delar av Östhammar. Gång- och cykelvägar kommer även att etableras inom naturmark och längs med lokalgatorna för att möjliggöra smidiga transportmöjligheter även inom planområdet.

Barnperspektiv

Inom planområdet finns möjlighet till goda utemiljöer och platser för barn att leka på. Anläggandet av nya gång- och cykelvägar underlättar för barn och unga att röra sig i området och erbjuder trafiksäkra alternativ för att ta sig mellan hemmet, vänner och fritidsaktiviteter.

Bostädernas upplåtelseformer

Ambitionen är att både friliggande villor, radhus och kedjehus ska kunna uppföras inom planområdet, vilket ger en varierad bostadsammansättning som stämmer överens med omkringliggande bostadsområden.

Stadsliv och mötesplatser

En exploatering av området innebär att fler rör sig inom området, det skapar också ett ökat underlag för service inom tätorten. Platsen används idag som ett fritidsområde för motion och rekreation och besöks frekvent av invånarna i Östhammar. Planförslaget avser att kombinera bostäder med naturmark och på så vis skapa ett levande område där många människor rör sig och vistas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Josefine Andersson, planarkitekt, Bygg- och miljöförvaltningen

Cecilia Holst, planarkitekt, Bygg- och miljöförvaltningen

Helena Strandgren, planarkitekt, Bygg- och miljöförvaltningen

Christer Åberg, planarkitekt, Bygg- och miljöförvaltningen

Matilda Svahn, planarkitekt, Bygg- och miljöförvaltningen

Malin Kingfeldt, projektledare, Tekniska förvaltningen

Johan Sandström, mark- och exploateringssamordnare, Tekniska förvaltningen

Peter Jansson, utvecklingsledare, Kultur och Fritidsförvaltningen

Camilla Andersson, miljöszaklig, Strategienheten

Johan Nilsson, miljöchef, Bygg- och miljöförvaltningen

Marie Bergman, miljöinspektör, Bygg- och miljöförvaltningen

Eric Renman, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Bygg- och miljöförvaltningen

Roy Andersson, VA-chef, Tekniska förvaltningen

I planarbetet har även planarkitekter från Temagruppen AB deltagit.

.....
Charlotte Köhler

Bygg- och miljöchef

.....
Josefine Andersson

Planarkitekt