







Dnr 2007BN298

Planprogram för

Sandika Norra (Gällande fastigheterna Sandika 6:2, Östhammar 5:58 m.fl)
Östhammars kommun, Uppsala län

SAMRÅDSTID 15 JUNI TILL 27 JULI 2009



	Parhus		Gruvhål
	Frlstående hus		Bef. stigar
	Vägar		Strandskydd

Ytterligare information om projektet kan lämnas av
Stadsarkitekt Ingmar Lönngrén, 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 27 juli 2009.
E-post byggnadsnamnden@osthammar.se

INLEDNING

Bakgrund

En första förfrågan om att planlägga delar av det aktuella området ställdes till kommunen år 2000. Då Östhammars kommun år 2008 förvärvade fastigheten Sandika 6:2 aktualiserades planerna på bebyggelse återigen.

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 för uppförandet av ny helårsbebyggelse som en del i Östhammars tätortsutveckling. Om planprocessen drivs vidare efter programskedet kommer ett detaljerat förslag att utarbetas och i sin tur bli föremål för remiss och samråd.

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

- Möjlighet till att anlägga badplats och ev. brygganläggningar i anslutning till "oljeupplaget"
- Bebyggelsens omfattning vilka delar av området som primärt är lämpliga att exploatera
- Vatten- och avloppslösningar för tillkommande bebyggelse samt befintlig bebyggelse i närområdet
- Hantering av värdefulla naturområden så som Kärleksallén och strandpromenad samt hantering av äldre gruvhål
- Uppvärmningsformer för tillkommande bostadsbebyggelse

Beslut

Byggnadsnämnden fattande den 16 maj 2007 beslut om att planläggning skulle påbörjas för området.

BAKGRUND

Planområdets läge och omfattning

Området som tas upp i planprogrammet, beläget sydost om Östhammars tätort, är ca 41 hektar stort. Norr och öster om området sträcker sig Östhammarsfjärden. Väster om planområdet avslutas Östhammars tätort med området Boda och söder om området finns idag uppblandade ängs- och skogsmarker.

Översiktsplanen

Området upptas under punkt 8 och 9 i Översiktsplanens del II, sid. 10. I översiktplanen omnämns området som ett alternativ till en större tätortsutveckling norr om Östhammar. Vid utbyggnad i området skall särskild hänsyn tas till behovet av grönområdet och då särskilt Kärleksallén.

Gällande planer

Området är inte planlagt.

Ägoförhållanden

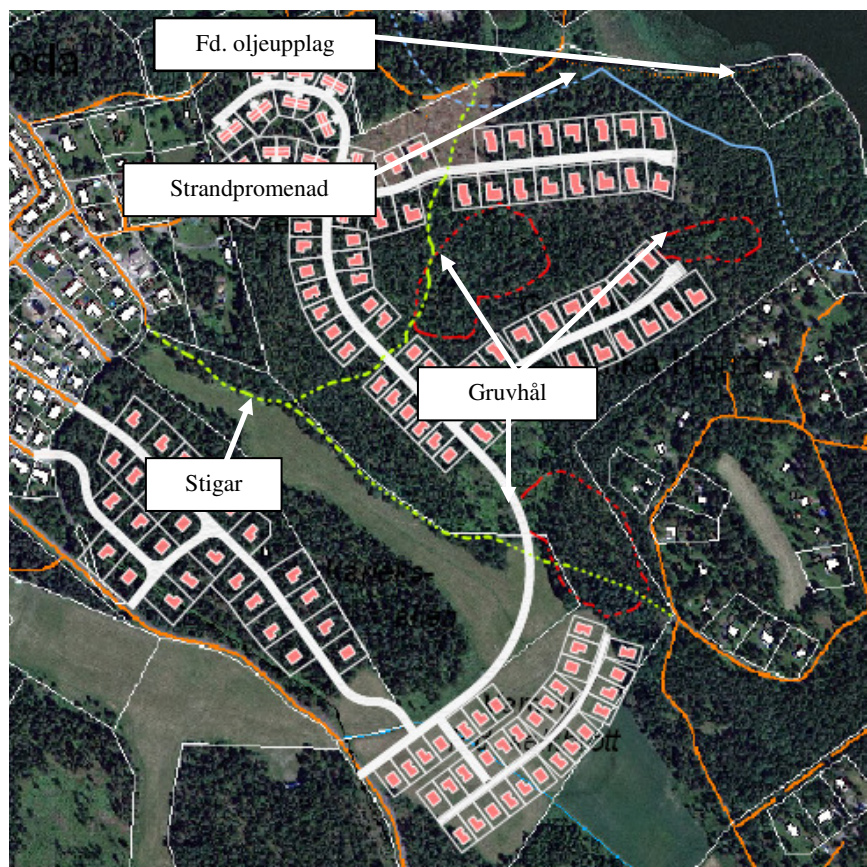
Huvuddelen av området upptas av fastigheten Sandika 6:2 vilken ägs av Östhammars kommun. Även övrig mark som kan bli aktuell för nyexploatering ägs av Östhammars kommun. Det kan emellertid bli aktuellt att ta med en del privatägd mark i en framtida planläggning. Detta delvis för att skydda naturområden och delvis för att innefatta idag ej planlagd bebyggelse.

Dnr 2007BN298

Befintliga förhållanden

De områden som föreslås som lämpliga för ny bebyggelse består av delvis öppen skogsmark med god framkomlighet och väl markerade stigar samt tätare skogspartier med dålig genomsläpplighet. De centrala och norra delarna av området karaktäriseras av den öppna skogsmarken medan de östra och västra delarna av området karaktäriseras av tätare skogspartier. Den södra delen av området består idag av en öppen åker.

De högsta naturvärden som finns för allmänheten består i Kärleksallén som utgör en mycket populär och väl känd naturstig som sträcker sig längs åkerkanten i de centrala delarna av området. Vidare förgrenar sig Kärleksallén ut i mindre stigar som sträcker sig ner mot vattnet, norr om det aktuella området. Längs vattenlinjen norr om området går en strandstig som sträcker sig mot det fd. oljeupplaget. Strandstigen och oljeupplaget används flitigt för rekreativ ändamål och lek. De gruvhål som finns i området innehar visuella rekreativvärden för förbipasserande. Dessa gruvhål kan dock utgöra en fara om nya bostadshus uppförs och bör vid planering av området därför ses över med avseende på rasrisk och inhägning.



Befintliga natur- och rekreativmiljöer i området

PROGRAMFÖRSLAG

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

Bebyggelse

Programförslaget redovisar en relativt kraftig utbyggnad av Östhammars tätort som där tidshorizonten för full utbyggnad, med all sannolikhet sträcker sig förbi en normal detaljplans genomförandetid (15 år). Detta manar till att planarbetet efter detta programskede delas upp i ett antal mindre planer för området.

Bebyggelsen som föreslås kan utgöra ett varierat antal boendeformer, däribland fristående villor i olika storlekar och upplåtelseformer samt parhus. Plats kan även skapas för flerbostadshus om en sådan efterfrågan finns.

Trafik

För utbyggnad inom fastigheten Sandika 6:2 krävs att en ny infart skapas från Sandikavägen. Diskussioner har förts med de markägare som bedöms bli påverkade och dessa gemensamt med byggnadsnämnden har slutit sig till att infarten bör anordnas från de södra delarna av området.

Med anledning av områdets utformning och det naturområde som skall bevaras kommer vägarna inom området i huvudsak utgöras av lokalgator med utfarter direkt från de nya fastigheterna.

Service och rekreation

Närmaste service i form av butiker, skolor m.m. finns i Östhammar, dit det är ca 1,7 km. Området förbinds idag inte med kollektivtrafik.

Närheten till attraktiva rekreationsområden kommer att vara god från området delvis tack vare en utformning som innebär att större lungor/kilar sparas inom området och delvis tack vare närheten till befintliga stigar och omkringliggande natur.

Strandområdena är värdefulla och de avses i stort sett förbli opåverkade. Dock finns det normalt behov av att anordna gemensamma brygganläggningar i anslutning till denna typ av bebyggelse och en preliminär bedömning visar att detta skulle kunna vara möjligt vid det fd. oljeupplaget.

Teknisk försörjning

För den nya bebyggelsen är avsikten att anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet skall ske. Hur anslutningarna och det lokala nätet skall utformas kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

MILJÖBEDÖMNING

- Förslaget medför en avsevärd förändring i markanvändningen.
- Riksintresset för högexploaterad kust påverkas ej negativt
- Planen berör strandskyddat område.
- Vattenflöden och vegetation kommer att påverkas.

Ställningstagande

Då allmänhetens tillgänglighet till vattenområden inte kommer att påverkas nämnvärt av planen och om särskilda skäl finns för de anläggningar som möjligen kommer att skapas inom det strandskyddade områdena bedöms planen ej medföra sådan betydande miljöpåverkan som föranleder att en MKB upprättas enligt 6 kap miljöbalken.

Byggnadsnämnden menar härvid att en fördjupad undersökning av dagvattenhantering, gruvhål samt en naturvärdesanalys kommer att belysa planens miljöpåverkan på ett nöjaktigt 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.

Dnr 2007BN298

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 kommit fram från fastighetsägare och andra sakägare samt 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.