

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

PLANPROGRAM FÖR

SANDIKA NORRA

GÄLLANDE FASTIGHETERNA SANDIKA 6:2, ÖSTHAMMAR 5:58 M.FL.

ÖSTHAMMARS KOMMUN,

UPPSALA LÄN

Planprogrammet hanteras med ett Planprogrammet hanteras med normalt planförfarande enligt PBL 1987:10. Under programsamråd som har pågått mellan den 15 juni – 27 juli 2009 (förlängt till 21 september) har programsamråd skett med berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen. Programförslag har skickats ut till berörda sakägare och organisationer, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag.

Under samråd har totalt 19 skriftliga yttranden inkommit. Samrådsredogörelsen redovisar de skriftliga synpunkterna som har inkommit samt kommentarer till dessa (PBL SFS 2010:900, 5 kap. 17 §). Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i planakten hos Bygg- och miljönämnden på Bygg- och miljöförvaltningen.

Yttranden har inkommit enligt följande:

Statliga yttranden

1. Länsstyrelsen	2009-09-17
2. Räddningstjänsten	2009-06-15
3. Vägverket	2009-06-25
4. Sjöfartsverket	2009-07-02

Kommunala yttranden

5. KSAU	2009-07-30
6. Tekniska nämnden	2009-06-17
7. Tekniska nämnden	2009-09-11
8. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2009-09-18

Övriga yttranden

9. Vattenfall	2009-07-24
10. Svenska kraftnät	2009-07-01
11. Östhammars Sjöscoutkår	2009-07-27
12. Norra Sandika stugförening	2009-07-27
13. Sjöstrand, Nils (Sandika 2:8)	2009-06-15
14. Sjöstrand, Nils (Sandika 2:8)	2009-06-16
15. Wahlberg, Sofia	2009-07-02
16. Söderholm (Östhammar 5:35)	2009-07-22
17. Forsberg (Sandika 2:10)	2009-07-23
18. Ekström,	2009-07-24
19. Brundin, (Östhammar 5:53)	2009-07-28

YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

Statliga yttranden

1. Länsstyrelsen, 2009-09-17

Riksintressen

Länsstyrelsen gör gällande att planprogrammet avser permanentbebyggelse vilket innebär att 4 kap. 4§, miljöbalken inte är tillämplig.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen understryker att eventuellt byggande av bryggor är vattenverksamhet och kan kräva anmälan eller tillstånd beroende på omfattning.

Vattenförvaltning

Länsstyrelsen framhåller vikten av att beakta miljö kvalitetsnormerna för vatten och vattenförvaltningens krav på icke-försämring av statusen hos berörda vatten.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen meddelar att gruvhålen inom planområdet finns upptagna i fornminnesregistret som *övriga kulturhistoriska lämningar* vilka inte omfattas av det starka lagskydd som fasta fornlämningar har.

Övrigt

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen att planområdet berörs av markavvattningsföretaget Boda-Sandicka tf 1927 och att kommunen bör ta kontakt med markavvattningsföretaget.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap. 11 § och ingen miljökonsekvensbedömning krävs.

Kommentar: Bygg- och miljönämnden har för avsikt att i och med det fortsatta planarbetet beakta strandskyddet och vidta för ändamålet lämpliga åtgärder.

I samrådsskedet har en dagvattenundersökning genomförts som visar på vilket sätt planen påverkar miljö kvalitetsnormerna för vattenmiljön och vilka åtgärder som förespråkas med avseende på rening och fördröjning av dagvatten.

De historiska gruvhålen har i samrådsförslaget sparats i naturmark. Östhammars kommun kommer i det fortsatta planarbetet samråda med Länsstyrelsen om den av

särskilda skäl bör fastställas som fast fornlämning eller om bedömningen övrig kulturhistorisk lämning kan kvarstå.

Markavvattningsföretaget Boda – Sandicka tf. 1927 ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet. I de efterforskningar som kommunen gjort i detta skede har det inte gått att fastställa vilka rättigheter företaget innehar.

Östhammars kommun har i och med samrådskedet valt att göra en ny behovsbedömning för detaljplanen som Länsstyrelsen kommer tillhanda i samband med samrådet. Kommunen anser inte heller att det nya förslaget till detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan.

2. Räddningstjänsten, 2009-06-15

Räddningstjänsten påtalar vikten av områdets säkert beträffande rasrisk som möjligen kan orsakas av de gamla gruvhål som finns på planområdet. Dessa gruvhål får inte utgöra någon fara för allmänheten.

Kommentar: Bygg och miljöförvaltningen har i och med samrådskedet utrett frågan i den utredning som genomförts med avseende på gruvhålerna (PM Gruvhål, Bjerking 2014).

3. Vägverket , 2009-06-25

Vägverket meddelar att de inte är väghållare i området. De har dock ett ansvar för vägtransportsystemen vad gäller bl.a. miljöpåverkan, tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Vägverket anser att kollektivtrafikplanerna ska redovisas i kommande planskede med tanke på planområdets långsiktiga hållbarhet. Vägverket ser ett problem med att skapa hållbara kollektivtrafiklösningar om området byggs ut i en för utdragen takt då kundunderlaget inte initialt skulle kunna bära detta.

Vägverket anser även att i det vidare planarbetet bör möjligheterna att nå centrum och serviceinrättningar beskrivas och att skolvägar ska lyftas fram.

Lokalgator inom området ska utformas på så sätt att de inte inbjuder till höga hastigheter.

Kommentar: Bygg- och miljöförvaltningen instämmer i att kollektivtrafiklösningar ska vara tungt vägande i stads- och trafikplaneringen, att detta måste ses som en del i att området på sikt byggs ut för att lokaltrafiklösningar ska kunna infrias är också en faktor som måste vägas in. Områdets närhet till Östhammars centrum gör att trafikslag som gång och cykel ska vara styrande i planeringen av området. I det

fortsatta planarbetet ska trafikfrågorna samt utformningen av lokalgatorna belysas ytterligare.

4. Sjöfartsverket, 2009-07-02

Ingen erinran.

Kommunala yttranden

5. KSAU, 2009-07-30

Ingen erinran.

6. Tekniska nämnden, 2009-06-17

Anhåller om förlängning av remisstiden till 15 september 2009.

Kommentar: Tekniska nämnden har blivit beviljad förlängning.

7. Tekniska nämnden, 2009-09-11

Tekniska nämnden antar Tekniska kontorets yttrande.

Tekniska kontorets yttrande (20090807, reviderat 20090825):

Tekniska kontoret konstaterar att stora delar av marken i förslaget har köpts in i exploateringssyfte. Området förefaller vara en naturlig utveckling av befintlig bebyggelse och Östhammars tätort.

Tekniska kontoret betonar vikten av den s.k. *Kärleksallén* och dess rekreativa värden som bör bibehållas och tillgängliggöras t.ex. genom att förbättra gångstigar i området.

Området sydväst om det öppna fältet (*Kärleksalléns* dalgång) kan bli en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse och byggas ut succesivt. Programförslaget följer strikt fastighetsgräns och Tekniska kontoret förespråkar en utbyggnad som följer landskapets naturliga förutsättningar. I öster bör en trädridå sparas mot dalgången invid *Kärleksallén*.

Sydöstra enklaven stör siktlinjen i *Kärleksallén* och Tekniska kontoret anser att det öppna fältet ej bör bebyggas. Enklaven mot *Sandikavägen* bör på sikt bebyggas men bör göras som en fortsättning på den föreslagna bebyggelsen och inte som enskild enklav.

Tekniska kontoret anser att bebyggelsen bör utökas för att få bättre ekonomisk hållbarhet i projektet. Vidare förespråkar Tekniska kontoret att området kan diversifieras genom olika bebyggelse och tomtstorlekar.

Tekniska kontoret betonar områdets kvaliteter som rekreationsområdet och att det är positivt om befintliga stigar finns kvar för möjlighet för ”rundpromenader”.

I programförslaget är infartsvägen till området lång vilket ger höga initialkostnader. Alternativa infarter och konsekvenserna för olika infartsförslag bör utredas.

En etapputbyggnad bör utredas och hur utbyggnaden kan angöras med vägar och hur etapperna kan ansluta till befintligt VA-system.

Dagvattenhanteringen bör ske lokalt för att inte belasta befintligt ledningsnät.

Utredning över det nya områdets anslutning på bästa sätt till VA-ledningar

Kommentar: I planförslaget har största möjliga hänsyn tagits till Kärleksallén. Infartsvägen har placerats i dalgångens mynning där den gör minst påverkan på landskapsbilden och de rekreativa värdena. Möjligheten att uppföra bebyggelse närmast Sandikavägen samt på det öppna fältet i sydöst lyfts ur planförslaget.

Antalet tomter i planområdet utökas och det skapas möjlighet för olika typer av bebyggelse på blandade tomtstorlekar. Det ses som svårt att dels öka bebyggelsen och samtidigt behålla en stor del av befintliga stigar. Grönsläpp mellan bebyggelsen ska säkerställa allmänhetens rörlighet i området och att rekreativa möjligheter kvarstår. Stigstrukturen närmast strandlinjen bevaras i sin helhet.

Infartsvägen har dragits om och kortats i den mån det är möjligt. Den föreslagna bebyggelsen kommer byggas ut i etapper som regleras i tidigare tecknade överlåtelse- och optionsavtal. Planområdet kommer anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet och detaljer kring detta bestäms i samråd med Tekniska kontoret. Enligt den dagvattenutredning som gjorts förespråkas lokalt omhändertagande av dagvatten.

8. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2009-09-18

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har anhållit om förlängd remisstid till 21/9 2009.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden antar tjänsteutlåtandet daterat 10/7 2009 som sitt eget yttrande med tillägget att byggnadsnämnden ska förse planbestämmelserna med krav på maxgräns för energiförbrukning per fastighet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden förordar gemensamhetsanläggning för att lösa energifrågan och att resurs- och energieffektivitet ska eftersträvas i planförslaget.

Kommentar: Miljö- och hälsoskyddsnämnden har blivit beviljad förlängning. Möjligheten till att lösa energifrågan gemensamt undersöks i det fortsatta planarbetet.

Övriga yttranden

9. Vattenfall, 2009-07-24

Vattenfall eldistribution AB redogör för deras ledningsinnehav inom och i närheten av området. Det förekommer luftledningar och markförlagda jordkablar.

Vattenfall anser att det kommer krävas fyra nya nätstationer för att klara att strömförsörja den tillkommande bebyggelsen.

Ledningsinnehav och den preliminära planeringen av nätstationer/E-områden redovisas på bifogade kartor.

Kommentar: Samrådsförslaget möjliggör för två nya nätstationer/E-områden. Detta ska vidare samrådas med Vattenfall under det vidare planarbetet om är tillräckligt för att strömförsörja det nya området.

10. Svenska kraftnät, 2009-07-01

Ingen erinran.

11. Östhammars Sjöscoutkår, 2009-07-27

Sjöscoutkåren anser att programförslaget inte hindrar de verksamheter som kåren bedriver där och ställer sig positiva till att stora delar av Näsudden förblir oexploaterat.

Sjöscoutkåren har förhoppningar att bli anslutna till kommunala vatten och avlopps nätet i och med utbyggnaden.

Vindskydden som finns i området önskar Sjöscoutkåren att flyttas till Näsudden, likaså den stuga som finns i samma område.

Sjöscoutkåren betonar även det viktiga arbete som kåren bedrivit under de senaste 20 åren med att dels vårda naturen i området som kommer besökare till gagn vad gäller friluftsliv och rekreation, dels skapa en positiv bild av ungdomsverksamheten utåt. Östhammars sjöscoutkår framhåller vikten av att Näsudden förblir ett viktigt grönområde i Östhammar och att kommunen vill fortsätta och förstärka samarbetet vad gäller användningen av Näsudden.

Kommentar: I det vidare planarbetet ska det beaktas att fastigheter i planområdets direkta närhet ska ges möjlighet att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, om möjligheten finns.

Detaljerna kring eventuell flyttning av byggnader kommer att fastställas i det fortsatta planarbetet.

Bygg- och miljöförvaltningen instämmer i att samarbetet kring Näsudden med Sjöscoutkåren bör främjas.

12. Norra Sandika stugförening, 2009-07-27

Föreningen vill belysa vikten av att karaktären som enskilt liggande sommarstugeområde ska bevaras. Omkringliggande skog, ängar, strandområde och bryggor med båtplatser är värden föreningen värnar om. Bebyggelsen i förslaget anses

dels inkräkta på dessa värden på ett samt att bebyggelsen ansluter för tätt till sommarstugeområdet.

Föreningen anser att strandområdet i och med planprogrammet i ännu större omfattning än idag kommer besökas av kringboende. Föreningen menar att programförslaget ökar risken för att föreningen kommer i konflikter med dessa besökande. Stugföreningen anser att en badplats vid det gamla oljeupplaget är en viktig förutsättning för att undvika den typen av konflikter.

Kommentar: I det nya förslaget har bebyggelsen på det öppna fältet invid vägen som leder till stugområdet lyfts bort. Befintlig bebyggelse har visats hänsyn i förslaget på så sätt att den nya bebyggelsen hålls på ett behörigt avstånd och grönsläpp sparas där befintlig bebyggelse ligger nära fastighetsgränsen.

Att området idag är enskilt liggande och önskar förbli så och att planområdet är en naturlig utveckling av Östhammars tätort som pekas ut i Östhammars kommuns översiktsplan från 2003 är en konfliktpunkt där utvecklingen av tätorten inte kan stå tillbaka för att tidigare avskilda delar med tiden närmar sig tätorten. Det är en utveckling svår att undvika om ens önskvärd för tätortens utveckling. Planområdet anser kommunen vara lämplig för exploatering delvis p.g.a. dess relativa närhet till centrala Östhammar.

Att förbättra tillgängligheten till strandområdet är en förutsättning för planförslaget och kommunen ser det som mycket positivt att förbättra möjligheterna till bad för både boende och besökare. De eventuella konflikter med besökare som i och med planförslaget anses riskera att öka är inget som ligger inom detaljplaneinstrumentet att reglera.

13. Sjöstrand, Nils (Sandika 2:8), 2009-06-15

Fastighetsägaren har inkommit med en komplettering kring en bygglovsansökan gällande en förrådsbyggnad. I kompletteringen meddelar fastighetsägaren att de ställer sig positiva till programförslaget och önskar få möjlighet att kopplas till kommunalt vatten och avlopp. Fastighetsägaren vill även påtala att en upprustning av det f.d. oljeupplaget ses som positivt.

14. Sjöstrand, Nils (Sandika 2:8), 2009-06-16

Fastighetsägaren vill meddela sig positiv till planförslaget. Vidare önskar fastighetsägaren att fastigheten Sandika 2:8 får möjlighet att kopplas till utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsägarna anser att det f.d. oljeupplaget samt stigar bör rustas upp.

Fastighetsägaren påtalar även om den privata väg som leder till deras fastighet samt fram till stranden och stigen till f.d. oljeupplaget bör övertas av kommunal regi.

Fastighetsägaren råder till en utvidgning av kvartersmark närmare strandlinjen.

Fastighetsägaren anser vidare att vass bör tas bort i viken som gränsar mot deras fastighet.

Fastighetsägaren anser att vägen som leder till fastigheten Sandika 2:8 bör övervägas att användas som tillfart till det nya planområdet.

Kommentar: I det vidare planarbetet ska det beaktas att fastigheter i planområdets direkta närhet ska ges möjlighet att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, om möjligheten finns. Detaljerna kring eventuell upprustning av byggnadsgrunden efter det gamla oljeupplaget kommer att fastställas i det fortsatta planarbetet.

Det privata väg som leder fram till fastigheten har lämnats utanför planområdet och kommer inte tas över i kommunal regi i samrådsförslaget.

Kommunen har inte någon skötsel på vattenområdet i samrådsförslaget och hur detta område ska skötas och iordningställas alternativt skyddas kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

I samrådsförslaget har en sträckning av lokalgatan inom fastigheten Sandika 6:2 planerats in för att besökare till småbåtsbryggan (f.d. oljeupplaget).

15. Wahlberg, Sofia, 2009-07-02

Fastighetsägaren önskar att Orrvägen inte förlängs som bilväg. Detta med tanke på den ökade biltrafik som detta kan antas medföra.

Kommentar: Orrvägen berörs inte av samrådsförslaget.

16. Söderholm m.fl. (Östhammar 5:35) , 2009-07-22

Fastighetsägarna invänder sig emot placeringen av bebyggelsen som är placerad i de västliga delarna av fastigheten Sandika 6:2 detta av anledningen att den nya bebyggelsen eventuellt får insyn till de befintliga bostäderna på Östhammar 5:53. Vidare motsätter de sig utformningen av vägarna i området som fastighetsägarna menar kommer kunna resultera i att deras tomt används som stråk mellan befintlig bebyggelse och stranden.

Kommentar:

Bebyggelsen i de västliga delarna av fastigheten Sandika 6:2 kommer inte lyftas ur planförslaget. Planområdet ses som en naturlig utveckling av Östhammars tätort och kommunen eftersträvar en sammanhållen tätortsbebyggelse. Utformningen av vägarna har setts över och ändrats i det fortsatta planarbetet.

17. Forsberg (Sandika 2:10), 2009-07-23

Fastighetsägaren anser att vägen som delvis passerar genom fastigheten Sandika 2:10 inte ska belastas av trafik till stranden och brygganläggningen (vid f.d. oljeupplaget).

Kommentar: I samrådsförslaget har en sträckning av lokalgatan inom fastigheten Sandika 6:2 planerats in för att besökare till småbåtsbryggan (f.d. oljeupplaget) och vägen på fastigheten Sandika 2:10 belastas inte.

18. Ekström m.fl. (Sandika 3:26, 3:115, 3:116 och 3:117) , 2009-07-24

Fastigheten Sandika 3:26 som är granne med Sandika 6:2 önskar blivit hörda i programsamrådet, vilket de inte blivit.

Fastighetsägarna påtalar områdets värden som dels aktiv jordbruksbygd, dels som kulturlandskap och motsätter sig omfattningen i exploateringen och främst planerad bebyggelse på jordbruksmarken. Att planera bebyggelse på åkermark anser fastighetsägarna kunna medföra en rad problem. Att bebygga åkermarken skadar kulturlandskapet, är tveksamt byggnadstekniskt med tanke på markbeskaffenheten och kan inverka negativt på det jordbruk som bedrivs i området så till den grad att det inte kommer gå att bedriva jordbruk i området. De anser vidare att p.g.a. markbeskaffenheten bör en MKB genomföras.

Fastighetsägarna anser det nödvändigt att anlägga en badplats på planområdet som är dimensionerad för den nya exploateringen. De påtalar att besökare från Bodaområdet vistas vid strandområdet delar av året. Fastighetsägarna anser detta vara ett problem.

Kommentar: Med tanke på hur omfattande krets som blivit hörd i programskedet måste detta anses vara ett misstag vad gäller utskicket och att dessa grannar borde blivit informerade. Däremot finns inte något PBL-stöd att grannar ska höras, endas de som har rättigheter på fastigheter som berörs, men att höra direkt angränsande fastighetsägare är brukligt.

Det område som planerats för bebyggelse på åkermark är inte en del av samrådsförslaget. Någon miljöbedömning (MKB) har kommunen och inte heller Länsstyrelsen ansett nödvändig i nuvarande förslag.

Att förbättra tillgängligheten till strandområdet är en förutsättning för planförslaget och kommunen ser det som mycket positivt att förbättra möjligheterna till bad för både boende och besökare. De eventuella konflikter med besökare som i och med planförslaget anses riskera att öka är inget som ligger inom detaljplaneinstrumentet att reglera.

19. Brundin (Östhammar 5:53), 2009-07-28

Fastighetsägarna till Östhammar 5:53 (Edla K. Brundins dödsbo) önskar upprätta detaljplanerade byggrätter även på deras fastighet i och med upprättandet av detaljplan av området. Fastighetsägarna bifogar en karta med ett skissat förslag.

Kommentar: Östhammars kommun har inte valt att inte inkludera byggrätter på fastigheten Östhammar 5:53 i nuläget. Planprogrammet behandlar ett större område än kommunen valt att gå vidare med i samrådskedet. Området mellan Sandika Norra och Sandikavägen (enskild väg, vägnummer 398) kan på sikt bli aktuellt att planlägga i ett separat detaljplaneuppdrag.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Bygg- och miljönämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen.

Berörda sakägare som inte har blivit tillgodosedda

Söderholm m.fl. (Östhammar 5:35)

Brundin (Östhammar 5:53)

Övriga som inte har blivit tillgodosedda

-

Upprättad av: Helena Strandgren

Bygg- och miljöförvaltningen

2016-02-08

Helena Strandgren

Planarkitekt

Östhammars kommun