

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Bostäder inom VIKTORS HAGE i Hargshamn

(del av fastigheten Braxenbol 1:110)

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 4 november 2008

reviderad den 7 juli 2009

Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige den 8 dec 2009

Beslutet har vunnit laga kraft den 11 januari 2010

Detaljplan för  
Bostäder inom VIKTORS HAGE i Hargshamn  
(del av fastigheten Braxenbol 1:110)  
Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 4 november 2008

reviderad den 7 juli 2009

---

## PLANBESKRIVNING

### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Det område som detaljplanen omfattar är beläget i västra delen av tätorten Hargshamn, omedelbart norr om f. d. skolan. Områdets areal är ca 2,8 hektar.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelser i 5 kap. plan- och bygglagen. Planen kan ange områden för bebyggelse (kvartersmark) och allmänna platser samt vattenområden. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas.

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra bostadsbebyggelse i Hargshamn i form av friliggande småhus på ca 11 tomter och att ange bestämmelser vad gäller husens storlek med mera.

### PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta som också anger planbestämmelser. Till planen hör även denna beskrivning samt genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och utlåtande efter utställning. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning.

### BESTÄMMELSER I MILJÖBALKEN - MILJÖBEDÖMNING

Planen bedöms vara förenlig med de grundläggande och särskilda bestämmelser omushållning med mark och vatten som anges i tredje och fjärde kapitlet i Miljöbalken. Bebyggelselokaliseringen utgör en utveckling av Hargshamns tätort.

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen och i miljöbalken skall en miljöbedömning göras av detaljplaner om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för miljöbedömningen skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Av förordningar till nämnda lagar framgår det att alla planer inte skall miljöbedömas och att det är kommunen som skall ta ställning i frågan, vilket görs i samband med en s.k. behovsbedömning.

I samband med att program för det aktuella området har behandlats har det slagits fast att planerad bebyggelse inte medför betydande miljöpåverkan och en MKB har därför inte tagits fram. Samråd har skett med länsstyrelsen i denna fråga. Inverkan på miljön behandlas dock kortfattat i ett särskilt avsnitt i denna planbeskrivning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Riksintresse

Järnvägssträckan Örbyhys – Hallstavik är av riksintresse för kommunikationer. Exploatering får därför inte påverka möjligheter till drift, underhåll eller framtida utveckling av järnvägen.

#### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Östhammars kommun anger att det aktuella området är lämpligt för bostadsbebyggelse.

#### Detaljplaner

Området omfattas inte av detaljplan tidigare, fränsett gatumark för Viktors väg i områdets södra del.

#### Program för planområdet

Planprogram har upprättats den 12 april 2007. I en särskild samrådsredogörelse redovisas de synpunkter som lämnats på programmet.

### MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

All mark inom planområdet ägs av Östhammars kommun.

### NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Området utgörs av skogsmark i en terräng som sluttar svart mot öster och söder. Marken består av morän med inslag av hällmarker och berg i dagen.

I skogsområdet finns stigar som leder västerut och norrut.

### KULTURMILJÖER

Ett fornlämningsområde för Harboviks varv ligger nordost om Nybolsvägen.

### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Området är obebyggt idag, förutom ett bostadshus på fastigheten Braxenbol 1:116. Söderut ligger Hargshamns skola, vars skolverksamhet är nedlagd. Delar av lokalerna används som förskola och för cateringverksamhet. Österut finns samlad villabebyggelse inom detaljplan, norrut och västerut enstaka småhus.

### SERVICE

Hargshamn har ett litet centrum med livsmedelbutik, bibliotek och restaurang. Avståndet dit från planområdet är mindre än 500 meter.

## GATOR OCH TRAFIK

Området ligger i direkt anslutning till Hargsvägen som leder till samhällets centrum och till väg 292 som förbinder Hargshamn med väg 76. Utmed Hargsvägen finns en busshållplats. De busslinjer som trafikerar Hargshamn har destinationer Östhammar, Gimo och Hallstavik (-Rimbo – Stockholm).

En mindre väg (Nybolsvägen) i områdets nordöstra gräns används för några enstaka bostadshus. En infartsväg till skoltomten (Viktors väg) finns i områdets södra del.

## STÖRNINGAR

Norr om planområdet ligger järnvägen mellan Hallstavik och Örbyhus (där den ansluter till stambanan). Järnvägen är belägen mellan planområdet och stranden. Idag används järnvägen för godstransporter till och från hamnen i Hargshamn och pappersbruket i Hallstavik (ca 9 tåg per dygn). Trafiken kan komma att utvecklas, främst i samband med att gruvbrytningen i Dannemora återupptas. Enligt uppgifter från Banverket kan man räkna med ca 18 godståg per dygn år 2009.

ÅF-Ingemansson AB har gjort en buller- och vibrationsutredning med anledning av den risk för störningar från järnvägen som kan föreligga.

Utredningen visar sammanfattningsvis att bebyggelsen kommer att utsättas för måttliga bullernivåer från tågtrafiken. Vid samtliga byggnader fås under 55 dB(A) ekvivalentljudnivå. Vid byggnaderna närmast järnvägen blir maximalnivån upp mot 80 dB(A). Bostäder med hög ljudkvalitet kan erhållas. Risken för vibrationer över 0,3 mm/s bedöms som liten.

Det finns riktvärden för vibrationer som redovisas i buller- och vibrationsutredningen. Dessa anges i svensk standard SS 460 48 61 "Vibrationer och stöt - Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader" bilaga B. 0,3 mm/s benämns känseltröskel (enligt ISO 2631-1) och är ett värde som är lägre än måttlig störning (0,4 - 1,0 mm/s).

Om trafikeringen på järnvägen skulle öka ännu mer i framtiden, så att det blir svårt att klara riktvärdena för buller, bedöms det vara möjligt att vidta bullerdämpande åtgärder intill järnvägen. Planen anger också särskilda bestämmelser när det gäller placering av uteplats och sovrum (se avsnitt om utformning nedan).

## NY DETALJPLAN

### Bebyggelse - allmänt

Avsikten är att området skall få användas för bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus på relativt stora tomter. Bebyggelsen får även inrymma lokaler för mindre verksamheter som inte är störande för de boende. Det betyder till exempel att störande buller eller föroreningar till luften inte får förekomma. Verksamheten får inte heller vara sådan att den påtagligt påverkar den yttre miljön, genom att t.ex. kräva större parkeringsplatser eller upplagsytor utomhus.

Området kan inrymma ca 11 tomter. Området har utformats så att en framtida expansion västerut kan ske vid behov.

Byggrätten är reglerad på så sätt att högst 20% av tomtarealen får bebyggas. Byggnaderna får innehålla två våningar och byggnadshöjden är begränsad till 6,0 meter. Sådana lokaler som nämnts ovan får uppta högst 60 kvadratmeter på varje tomt.

## Bebyggelse – utformning

Under rubriken Störningar ovan har det nämnts att området kommer att vara utsatt för buller från järnvägen. Bostäder med hög ljudkvalitet kan erhållas, men det förutsätter att byggnaders placering och utformning studeras särskilt noggrant. Byggnaderna längs Nybolsvägen bör ligga med långsidan mot gatan. Uteplats skall enligt planbestämmelserna anordnas på den sida av huset som vänder sig från järnvägen (sydväst). Det är en fördel om huvudbyggnad och garage byggs samman eller förbinds med mur eller plank. Minst ett sovrum skall ligga utmed en fasad som är vänd från järnvägen (det blir då möjligt att ha ett öppet fönster utan att riktvärden för maximal ljudnivå överskrids).

Planen anger också en bestämmelse som säger att fönster och uteluftdon skall dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B. Vad detta innebär framgår av Svensk standard SS 252 67 (värden för ljudklassning av bostäder). Ljudklass B innebär 4 dB lägre nivåer inomhus än vad som anges i Allmänna råd i Boverkets Byggregler.

## Trafik

Utbyggnaden av området kan etappindelas så att endast befintliga vägar - Viktors väg och Nybolsvägen – behöver utnyttjas inledningsvis (7 tomter). Genom en mindre förlängning av Viktors väg och en utbyggnad av en kort återvändsgata kan ytterligare 4 tomter bebyggas.

Särskilda utrymmen för gång- och cykelvägar har inte bedömts vara motiverade med hänsyn till de trafikmängder som kan bli aktuella. Behovet finns snarast utmed Hargsvägen där det finns utrymme för framtida förbättringar för gång- och cykeltrafik.

Ett viktigt mål för gående är strandområdet och småbåtshamnen. För att komma dit måste man passera järnvägen. Det finns en enkel passage för gående idag men säkerheten där behöver förbättras, t. ex. genom att en gångfälla uppförs.

## Friytor

Inga park- eller naturmarksytor föreslås inom planområdet. Detta motiveras av att tomterna kommer att bli stora och att det finns god tillgång till naturområden nära bostäderna. Naturområdena kommer också att vara tillgängliga för allmänheten via de befintliga vägarna.

## Teknisk försörjning

Vatten- och spillvattenledningar finns omedelbart öster om Hargsvägen. Samtliga föreslagna tomter bedöms kunna anslutas dit via självfallsledningar. Ledningar kommer delvis att förläggas inom tomtmark och u-områden för detta är markerade på plankartan.

En ny transformatorstation för eldistribution föreslås utmed Viktors väg.

Uppvärmning av bostäderna styrs inte direkt av detaljplanen. Sannolikt blir det fråga om enskilda lösningar på varje tomt eftersom tomterna är stora och utbyggnadstakten osäker. En teknikutveckling sker inom energiområdet och det är angeläget att eftersträva minsta möjliga energibehov både vid val av uppvärmningssystem vid projektering av byggnader.

## INVERKAN PÅ MILJÖN

Planens genomförande medför, som all bebyggelse- och tätortsutveckling, vissa konsekvenser för miljön. Framförallt handlar det om att ny mark tas i anspråk, ökad trafik, resursförbrukning vid byggande och drift (uppvärmning m.m.) samt utsläpp till luften i samband med uppvärmning.

## Hushållning med mark

Den planerade bebyggelsen kommer att ta i anspråk ca 2,5 ha naturmark som ligger i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse. Marken kan idag användas för rekreation och det finns stigar genom området. På grund av läget nära befintlig service bedöms området ändå vara det bästa för tätortens expansion. Området utformas så att omkringliggande naturmark blir tillgänglig även i fortsättningen och så att ett naturområde sparas i anslutning till f.d. skolan.

## Trafik

Man brukar räkna med att ett hushåll orsakar maximalt ca 6 trafikörelser per dygn. Detta betyder att trafiken till och från området kommer att öka med ca 60 fordon per dygn när området är helt utbyggt. Större delen av trafikökningen kommer sannolikt att märkas på Hargsvägen till och från väg 292. Även genom centrum kan viss trafikökning förutses, främst beroende på att de som arbetar i Hargs Hamn kan välja denna väg. Samtidigt bör det beaktas att avstånden inom tätorten är små och att förutsättningarna för att gå och cykla till arbetsplatser och service därför är goda.

Bostäderna kommer att få ett bra läge i förhållande till kollektivtrafik, med busshållplats på Hargsvägen omedelbart öster om området. En utveckling av tätorten kan medföra att turtätheten förbättras.

## Påverkan på luftmiljön

Energiförbrukning och utsläpp till luften på grund av uppvärmning och trafik är till stor del beroende av vilken teknik som utnyttjas. Planområdet skiljer sig inte från andra alternativ och det får förutsättas att byggnader uppförs så att energibehovet minimeras, att eventuella förbränningsanläggningar utnyttjar förnybara bränslen och miljövänlig teknik samt att fordons-tekniken utvecklas i positiv riktning.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR


Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

## REVIDERING

Detaljplanen har reviderats genom tillägg av en planbestämmelse som säger att minst ett sovrum skall ligga utmed en fasad som är vänd från järnvägen. Denna bestämmelse, liksom övriga bestämmelser som har samband med buller, anges för hela planområdet.

Östhammar den 4 november 2008 och den 7 juli 2009

  
Ingmar Lönngrén  
stadsarkitekt

  
Per Andersson  
kreativ arkitektkontor

Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige den 8 dec 2009

Beslutet har vunnit laga kraft den 11 januari 2010

Detaljplan för

Bostäder inom VIKTORS HAGE i Hargshamn  
(del av fastigheten Braxenbol 1:110)

Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 4 november 2008

reviderad den 7 juli 2009

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan - Etappindelning

Planen bedöms kunna antas under hösten 2009. Detta betyder att anläggningsarbeten kan påbörjas under vintern 2009/2010 och byggklara tomter kan finnas tidigast våren 2010.

Utbyggnaden av området kan etappindelas så att endast befintliga vägar - Viktors väg och Nybolsvägen – behöver utnyttjas inledningsvis (7 tomter).

#### Genomförandetid

Eftersom avsikten med planen är området skall upplåtas åt enskilda byggherrar har längsta genomförandetid, 15 år, valts.

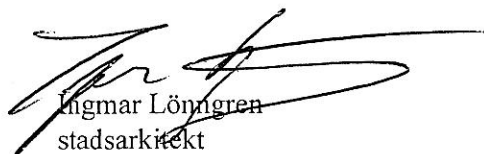
#### Ansvarsfördelning – Huvudmannaskap


Området med nya tomter omfattar endast kommunägd mark och kommunen kommer att svara för utbyggnad av gator och vatten- och avloppsledningar. Kommunen tar också erforderliga kontakter för att samordna arbetena med kabeldragning för el och tele och ansöker om fastighetsbildning. Kabelanvisnings skall beställas och att det bör finnas avtal gällande elförsörjningen i området innan detaljplanen antas. När kommunens arbeten är avslutade upplåts tomterna till enskilda byggherrar.

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats, vilket betyder att man svarar för skötseln av gatumark.

Ytterligare en viktig fråga är gångpassage över järnvägen. Kommunen kommer att ta kontakt med Banverket för att diskutera en skyddsanordning där, ansvarsfördelning m.m.

Östhammar den 4 november 2008 och den 7 juli 2009

  
Ingmar Lönngrén  
stadsarkitekt

  
Per Andersson  
kreativ arkitektkontor

Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige den 8 dec 2009  
Beslutet har vunnit laga kraft den 11 januari 2010