

Planenheten Sektor Samhälle  
Christoffer Svedner

SAMRÅDSHANDLING

# PLANBESKRIVNING

## Detaljplan för Harvik 4:38 mfl. Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2021-01-13



*Planområdet*

Postadress  
Box 66  
Fakturaadress  
Box 106  
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office  
Stångörsgatan 10  
742 21 Östhammar  
[www.osthammar.se](http://www.osthammar.se)

Telefon  
Nat 0173-860 00  
Int +46 173 860 00  
Epost  
[byggochmiljo@osthammar.se](mailto: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 fastighetsägarna och samhället utan också fastighetsägarna 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 ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



*Planprocessen – aktuellt steg i processen redovisas med orange.*

#### Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på planförslaget från samrådskretsen. Samrådskretsen består av de som berörs av planförslaget, och kan inkludera myndigheter, organisationer och privatpersoner. Yttranden som inkommer redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen används som underlag när planförslaget bearbetas vidare.

#### Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge samrådskretsen en sista möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkter på det bearbetade planförslaget redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet innehåller även kommunens ställningstagande med anledning av synpunkterna. Om kommunen ändrar planförslaget väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

#### Antagande

Beslutet att anta detaljplaner i Östhammars kommun fattas av bygg- och miljönämnden eller kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits tillkännager kommunen beslutet genom anslag på kommunens anslagstavla. Kommunen skickar meddelande om antagande till länsstyrelsen och

lantmäterimyndigheten. Kommunen skickar även meddelande om antagande till bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar under förutsättning att de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Detta gäller även sakägare. Kommunen meddelar sakägarna om planförslaget ändrats efter granskningstiden och beslutet går sakägaren emot. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

#### Laga kraft

Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas. En detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

## Planhandlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBMP)

## Utredningar

- Indikativ markprovning 2022-10-20
- Dagvattenutredning 2023-12-11

## Om detaljplanen

#### Planområdet

Planområdet är beläget i Österbybruk och omfattar ca 7,5 ha mark. Det gränsar till järnvägen åt söder. Längs planområdets östra gräns löper väg 290 och längs dess norra gräns går väg 730. Åt väster gränsar planområdet mot vad som bäst kan beskrivas som naturmark.

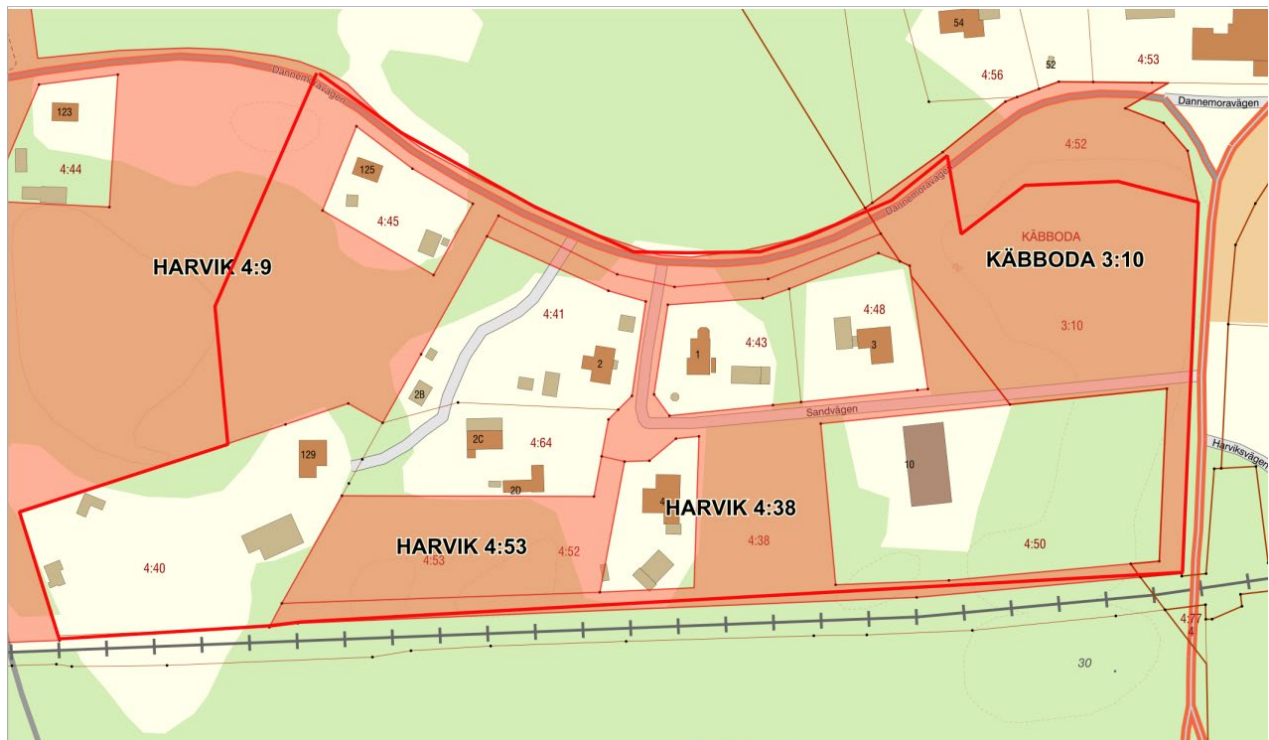


### Nuvarande markanvändning och markförhållanden

Området består av 12st fastigheter varav åtta stycken är i privat ägo och resterande fyra ägs av kommunen. Kommunens mark är rödmarkerad i kartan nedan. De privatägda fastigheterna är bebyggda med bostadshus och i enstaka fall byggnader för verksamheter. Inom planområdet finns ett antal befintliga ledningsrätter, officialservitut och avtalsservitut. Syftet med dessa rättigheter kommer inte att påverkas av detaljplanen.

### Syfte

Området har sedan 1973 omfattats av en byggnadsplan planlagd för industriändamål. Inom byggnadsplanen har bostäder och verksamheter uppförts vilket inte har varit förenligt med bestämmelserna i byggnadsplanen. Syftet med genomförandet av en ny detaljplan för området är dels att säkerställa att befintliga byggnader blir planensliga samt att möjliggöra för ytterligare tre fastigheter med användningen bostad eller verksamhet. Fastighet Harvik 4:40 har tidigare legat delvis inom planområdet och delvis utanför planområdet. Den sydöstra delen av Harvik 4:40 inkluderas i detta detaljplanearbete.



Planområdet. Rödmarkerad yta ägs av Östhammars kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

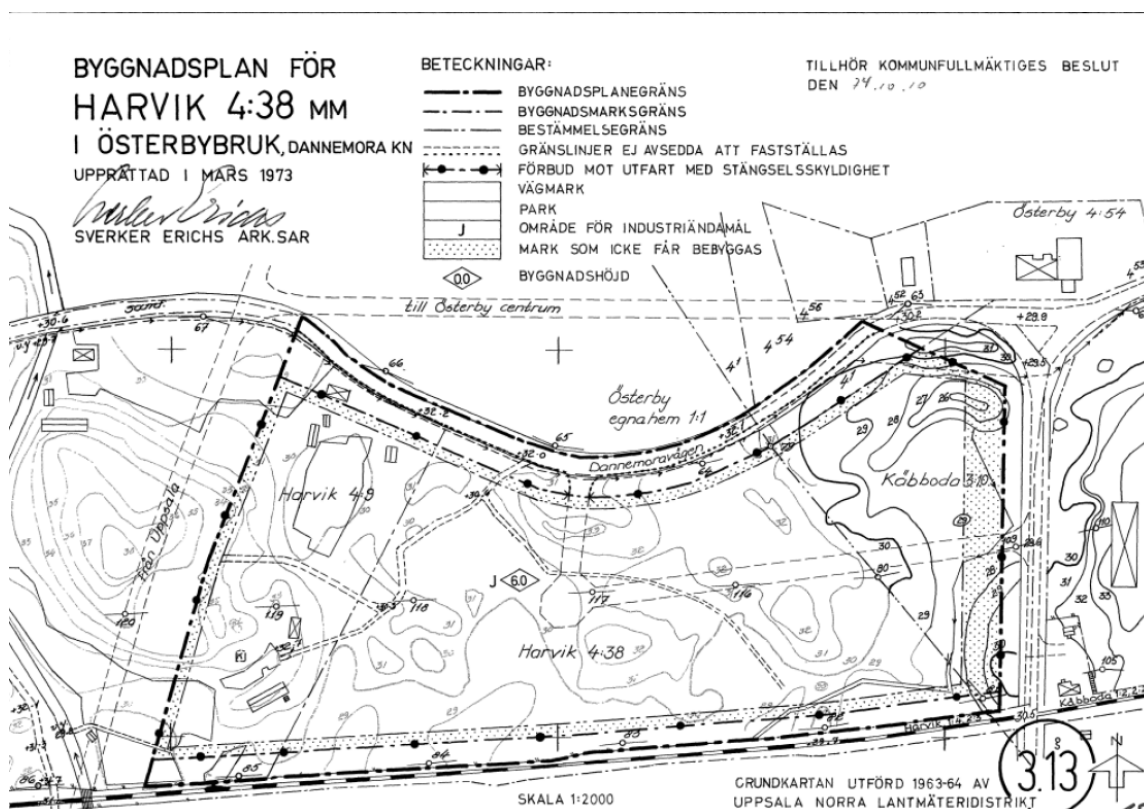
### Översiktliga planer



Österbybruk beskrivs i gällande översiktsplan (2016) som trivsamt boende- och pendlarort med goda förbindelser i flera väderstreck. Ortens kulturhistoriska värden kopplat till bruket lyfts fram som unikt och bevarandevärt. Planområdet är utpekade och beskrivs som industrimark med viss möjlighet för utveckling av bostäder.

## Detaljplaner

Merparten av området omfattas av detaljplanen "Byggnadsplan för Harvik 4:38 m.m" upprättad 1973. Där framgår det att området är planlagt för industriändamål.



## Riksintressen

Hela Österbybruks tätort ligger inom riksintresse kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Det beskrivs som teknikhistoriskt intressant industrilandskap av enastående betydelse för svensk järnhantering. Gruv- och bruksmiljön har även arkitekturhistoriskt intresse samt ett omfattande fördämningssystem.

## Jord och järn

Österbybruk som ort är utpekade i det kommunala dokumentet Jord och Järn. De kulturhistoriska värdena som finns är främst kopplade till bruket och dess tidigare verksamheter.

### VA-strategi

Som en del i arbetet med att skapa en kommunal VA-plan har en VA-översikt gjorts. Av den framgår det att Österbybruk har möjlighet att ansluta ca 600 personer med kommunalt vatten. Därefter begränsas antalet nyanslutningar av kapaciteten i reningsverket.

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2021-06-01 beslut (Dnr KS 2021-285) om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med standardförfarande.

## Undersökning om miljöpåverkan

Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planer, planprogram eller planändringar kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen finns som en av planhandlingarna i denna detaljplan där den kan läsas i sin helhet. Ställningstagandet som undersökningen ledde fram till är:

*Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt miljöbalken 6 kap 9 §.*

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och kultur

#### Markförutsättningar, vegetation och djurliv

De obebyggda fastigheterna består av skogsmark med träd och sly. Utöver en imponerande ek i områdets sydöstra del finns inga kända naturvärden på platsen. Bedömningen är baserad på tidigare utförda inventeringar och kartmaterial i samråd med kommunens miljösekreterare.

#### Landskapsbild/Stadsbild

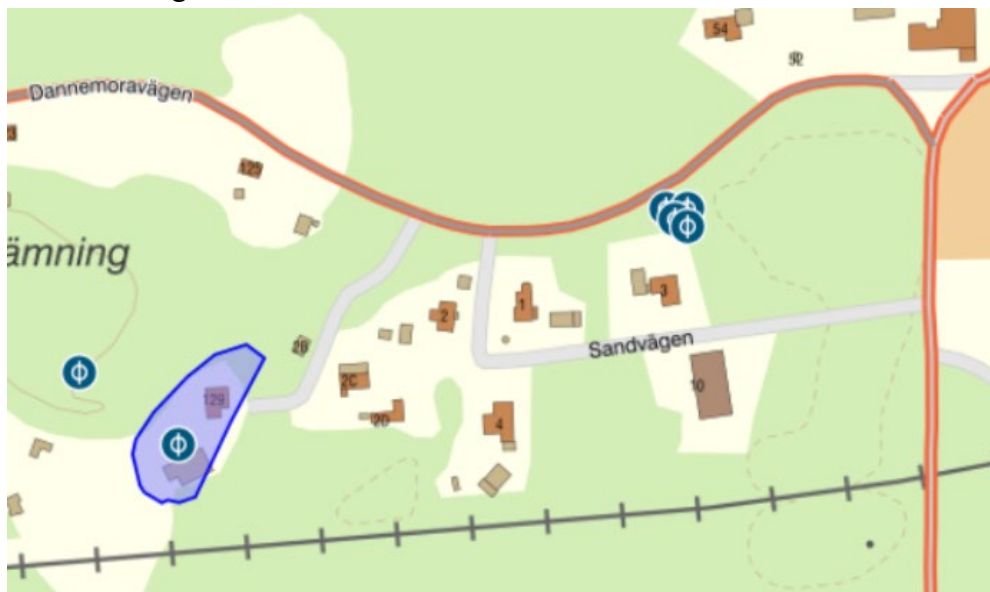
Området ligger i utkanten av Österbybruk och är relativt glest bebyggt. Några fastigheter innehåller verksamheter, några innehåller bostäder medan andra är obebyggda. De obebyggda fastigheterna är klädda i träd vilket förstärker karaktären av landsbygd.

#### Kulturmiljö och fornlämningar

De kulturhistoriskt intressanta värden som finns i Österbybruk är främst kopplade till bruket och dess tidigare verksamheter. Befintliga verksamheter och bostäder inom planområdet anses inte vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § Plan- och bygglagen ska beaktas vid nybyggnation eller ändring av befintlig byggnad.

Inom området finns en fornlämning i form av äldre lägenhetsbebyggelse samt en kulturhistorisk lämning (RAÄ) bestående av ett flertal stenrösen (Figur 1). Gruppen av stenrösen är belägen längs Dannemoravägen och har formen av ett femstenarör. Samtliga tre rösen är förbundna med mittröset genom en stensträng. Centralrösets mittsten har i toppen ett vertikalt borrarat hål och däromkring en rödmålad ring.



Figur 1

Dokumentationen kring lägenhetslämningen i områdets sydöstra del är bristfällig. Den beskrivs inte mer än som en möjlig fornlämning.

## Miljöförhållanden

### Miljökvalitetsnormer

Ny detaljplanen anses ha en positiv inverkan på miljökonsekvensnormerna enligt 5 kap. Miljöbalken (1998:808). Användningen inom planområdet ändras från industri (J) till bostad (B) och verksamhet (Z). Ändringen möjliggör för ändamål som är mer förenliga med miljökvalitetsnormerna. Dagvattenutredning för detaljplanen redovisar hur dagvattnet inom planområdet fördröjs och rensas innan vattnet når recipienterna.

En verksamhet eller åtgärd ska inte tillåtas om den medför ökad förorening eller störning som inte är obetydlig och bidrar till att en gränsvärdesnorm inte följs. I dag finns det miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2001:527)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- parametrar för havsmiljön (SFS 2010:1341)

### Förorenad mark

På två platser inom planområdet har det bedrivits åkeriverksamhet. Det innebär att marken kan vara förorenad där. Efter att miljöteknisk markundersökning genomförts på tio utvalda punkter visar resultatet på en obefintlig föroreningsnivå. Provpunkt tio uppmätte förhöjda halter av kobolt vilket anses vara naturligt förekommande i lermaterialet och vanligt förekommande i Uppland. Därför gjordes slutsatsen att det inte finns några hinder för en känslig markanvändning som bostäder, förskolor och grödor inom området. För mer information se bilaga Miljöteknisk undersökning.



Figur 2

### Radon

Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske i bygglovsskedet. Tidigare översiktlig kartläggning av radon inom kommunen har visat sig vara opålitlig när det handlar om att ge indikation på radonhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt- och gränsvärden inte ska överskridas.

### Störningar och buller

#### Buller från verksamhet:

När det gäller trafiken på Hargshamnbanan, som löper längs med planområdets södra gräns är det framför allt utvecklingen av hamnen i Hargshamn och Dannemora gruva som är av intresse. Idag trafikeras järnvägen emellertid ytterst sporadiskt vilket inte ser ut att förändras i närtid. I den senaste lönsamhetsstudien för den kommande malmbrytningen konstaterats att järnvägen inte klarar kapacitetskravet och att det är för osäkert om järnvägen ska rustas upp, samt att det inte bedöms finnas tid för att vänta på en eventuell upprustning. Därmed planeras malmexporten istället gå via Oxelösunds hamn.

De främsta bullerkällorna för planområdet kommer från Dannemoravägen i norr och väg 292 i söder samtidigt som visst buller kommer från 290 öster om planområdet. Trafikmätningar på Dannemoravägen visar på en årsmedeldygnstrafik av 856 fordon. Gällande väg 292 en årsmedeldygnstrafik på 2011 fordon och för väg 290 ett snitt på 2535 fordon per dag.





Figur 3

I publikationen "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" som getts ut av Boverket och SKL ges förslag på en metod för att på ett enkelt sätt beräkna bullret utifrån trafikmängden. Med hjälp av denna metod och årsmedelsdygnstrafiken antas bullervärdena inom planområdet vara 46,5 dBA från Dannemoravägen, 38 dBA från väg 290 och 47 dBA från väg 292. För Dannemoravägen är bullerberäkningarna beräknade utifrån hälften hårt och hälften mjukt underlag och för väg 290 och 292 med mjukt underlag.

Avståndet från Dannemoravägen till planområdets ungefärliga mitt är ca 60 meter. Avståndet från väg 290 till planområdets mitt är ca 200 meter och avståndet till väg 292 till planområdets ungefärliga mitt är ca 130 meter.

För att få ett beräknat värde för den samlade ljudbilden inom planområdet behöver bullerkällorna summeras, eftersom de kommer från olika håll. Nedanstående formel används för att lägga ihop ljudkällorna till ett samlat värde.

$$L_p = 10 \log \left( \sum 10^{\frac{L_{p_i}}{10}} + \dots \right)$$

Efter uträkning konstateras att **planområdet har en samlad ljudnivå på 50,5 dB**. Observera att detta är det beräknade värdet utifrån trafikmängd, underlag och avstånd. Uträkningen tar inte hänsyn till exempelvis höjdskillnader.

Den samlade ekvivalenta ljudnivån från dessa tre vägar bedöms till 50,5 dBA.

Enligt bullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalentnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximal nivå vid en uteplats.

## Risk och säkerhet

### Skred

Det föreligger inga risker för skred inom området enligt länsstyrelsens skredkartering från 2016.

### Höga vattenstånd/översvämning

Det föreligger inte någon risk för översvämning på grund av högt vattenstånd i närliggande vatten. Däremot finns det tydliga lågpunkter inom området. Dessa behandlas senare under avsnitt om dagvatten.

### Transport av farligt gods

Ingen väg i anslutning till planområdet är utpekad för transport av farligt gods enligt nationella vägdatabasen.

## Bebyggelseområden

Åtta fastigheter inom området är bebyggda varav fyra som bostadshus, två för verksamheter och två är kombinerade bostad med verksamhet. Den nya detaljplanen möjliggör för ytterligare 3 fastigheter som ska användas för bostads- och/eller verksamhetsändamål. Fastigheterna får styckas av till mindre fastigheter för att möjliggöra för olika upplåtelseformer. Befintliga fastigheter ändras från industriändamål till bostads- och/eller verksamhetsändamål.

Det finns ett fåtal arbetsplatser i området kopplade till åkerinäring samt ett HVB-hem. Inga nya arbetsplatser planeras men eftersom nuvarande verksamheter ska ha möjlighet att vara kvar utan att bli planstridiga så finns det en möjlighet att fler arbetsplatser tillkommer.

### Offentlig & kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service finns i området men Österbybruk centrum ligger drygt en kilometer bort.

## Friytor

### Lek och rekreation

Inom området finns en del obebyggda skogsklädda fastigheter. Dessa kan till viss del utnyttjas till lek. De har däremot inget rekreativt värde på grund av dess otillgängliga läge mellan vägar och järnväg samt att de är naturliga lågpunkter.

### Park och naturmiljö

Området innehåller natur på så sätt att marken inom de obebyggda fastigheterna är oexploaterad och träd har fått växa fritt.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns fyra infarter till området. Från 292:an löper Sandvägen in i området tills den svänger av mot norr och mynnar ut på Dannemoravägen. Denna väg matar de flesta fastigheter inom området och kommer inte påverkas av planförslaget mer än att det kan tillkomma ett par ut- och infarter till den. De andra två infarterna är av mindre karaktär och kopplar samman en respektive två fastigheter med Dannemoravägen.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet och till Österbybruks bussterminal är det drygt 1 km.

### Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering arrangeras idag på den egna fastigheten och så kommer det förbli.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Med undantag för Harvik 4:40 och 4:45 är alla fastigheterna inom området anslutna till den kommunala anläggningen för vatten och avlopp. Av de två fastigheterna som saknar anslutning är Harvik 4:45 ansluten till kommunal vattenförsörjning och Harvik 4:40 har en enskild vatten- och avloppsanläggning. Anslutning till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen för dessa fastigheter ska utredas efter antagande av detaljplanen.

De tre tillkommande fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Påkoppling kan ske organiskt utefter byggtakt.

Det finns två brandposter centralt inom planområdet samt ytterligare en planområdets nora del, se röda fyrkanter i figur 4. Det saknas uppmätt flöde för någon av dessa brandposter. Den östra brandposten har anläggningsår är 1979. För övriga framgår inte anläggningsår. En beställning är lagd internt med syfte att säkerställa kapaciteten för brandposterna under 2024.



Brandposter, figur 4

## Dagvatten

I planarbetet har det gjorts en dagvattenutredning av en extern konsult som redovisar hur planområdets ytor avvattnas åt olika håll. Området delas upp i tekniska avrinningsområden i utredningen. Dagvattenutredningen visar att planområdet avvattnas åt olika håll där en mindre del rinner till lågpunkten i nordväst precis utanför planområdet, en del till diket i väst och majoriteten till lågpunkten i planområdets nordöstra hörn.

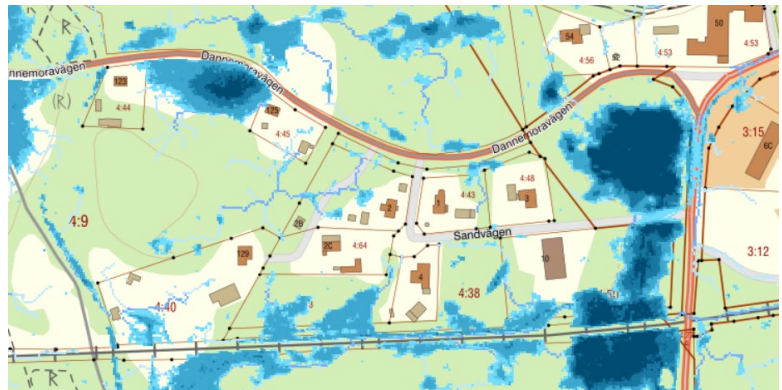
Planområdets dominerande jordart är sandig morän och ett mindre område i söder består av glacial lera enligt SGUs jordartskarta. SGUs karta för genomsläpplighet visar medelhög genomsläpplighet för sandig morän och låg genomsläpplighet för glacial lera. Ingen geoteknisk undersökning har genomförts och därmed går det inte att fastställa markens infiltrationsförmåga. Permeabiliteten för jordarterna kan skilja sig mycket åt och det finns osäkerheter i SGUs kartor.

Recipienter för dagvattnet är Dannemorasjön och ett träsk, som båda ligger utanför planområdet, samt lågpunkten i område D samt E inom planområdet. Lågpunkterna inom naturmarken i nordost och sydost fungerar som naturliga uppsamlingsplatser för vatten och som också utför en viss rening av vattnet. Sandvägen fungerar som en vall mellan lågpunkterna. Förslag på dagvattenhantering innebär ledning av dagvatten från majoriteten av de omdanade ytorna till lågpunkten i nordost och sydost. Lågpunkten i nordost bedöms i dagvattenutredningen ha kapacitet att klara ökade flöden utan risk för översvämningar, vid regn med 100-års återkomst och lägre, så länge vattnet inte blir stående. Se lågpunktskartering på nästa sida.

Ån väster om planområdet leder vatten till Dannemorasjön. Sjöns ekologiska status är *Måttlig* med tillförlitklassning hög och dess kemiska status är *Uppnår ej god* med tillförlitklassning medel.

Inom planområdet är flera fastigheter sedan tidigare anslutna till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Avrinningsområdet till de kommunala dagvattenledningarna syns i gul markering i figur 5. Dagvattennätverket leder dagvattnet norrut till ett namnlöst träsk utan miljö kvalitetsnormer. Områdena som ska exploateras är känsliga för skyfall vilket innebär att marken vid exploatering behöver höjas till liknande marknivå som befintliga bostäder för att undvika skador på framtida bostäder. Plankartan hanterar detta med bestämmelser om lägsta schaktningshöjd för byggnader.





*Till vänster, Dannemorasjön är recipient för ån väster om planområdet Till höger, lågpunktskartering för området.*

#### Genomförande (Se figur 5)

- Område A. Ny fastighet med kvartersmark söder om Harvik 4:45. Dagvattnet hanteras lokalt inom tomten och överflöd leds naturligt ned till naturmarken söder om fastigheten. Vägen mellan område A och F fungerar som en vall vilket säkerställer att dagvatten inte tar sig längre söderut. Plankartan reglerar lägsta schaktningsnivå för byggnad på fastigheten.
- Område B. Ytan får fortsätta fungera som naturmarken då området ligger nära järnvägen samt idag renar och fördröjer dagvatten.
- Område C. Ny fastighet med kvartersmark. Efter dialog med Gästrike vatten kommer framtida byggnation anslutas till det kommunala dagvattensystemet. Plankartan reglerar lägsta schaktningsnivå för byggnad på fastigheten.
- Område D. Befintlig byggnad är sedan tidigare ansluten till det kommunala dagvattennätet. Styckas fastigheten av och den östra delen bebyggs ska dagvattenhanteringen ske inom fastigheten. Prickmarken i plankartan reglerar var ny bebyggelse kan uppföras då fastigheten sluttar markant österut. Den östra delen av fastigheten fungerar som en naturlig uppsamlingsplats för vatten och som också utför en viss rening av vattnet.



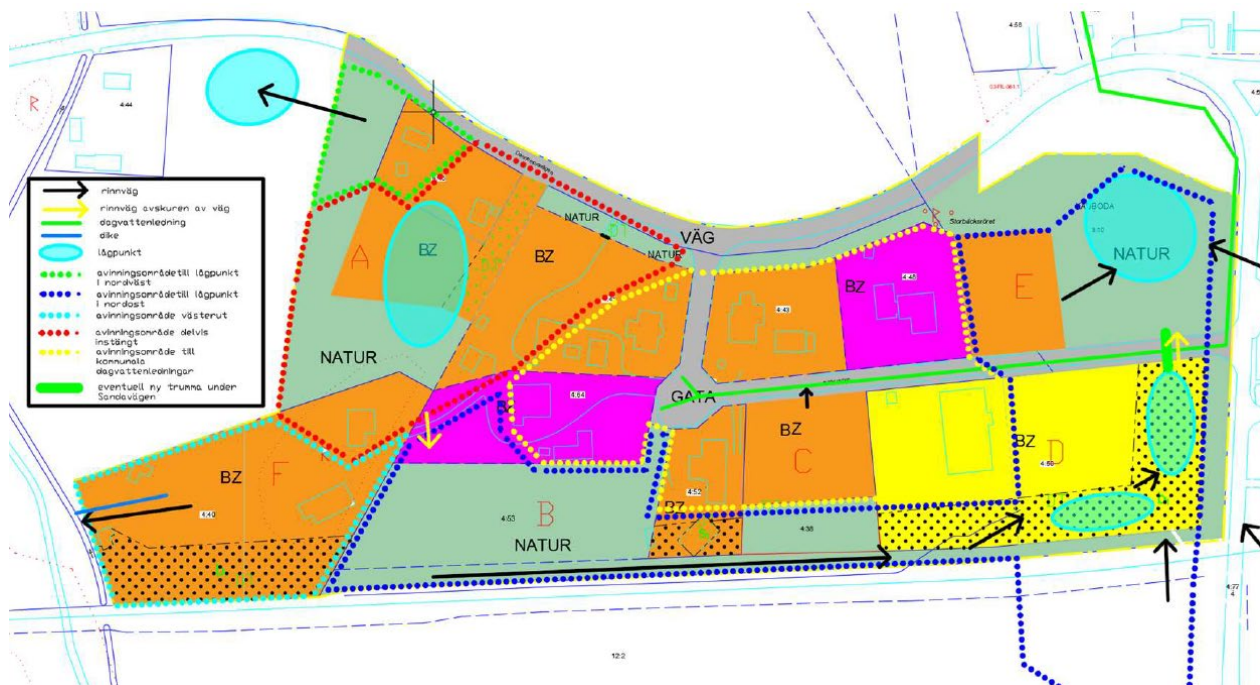
*Foto från Sandvägen åt söder som visar diket och markstrukturen*

- Område E. Ny fastighet med kvartersmark där dagvattnet leds naturligt österut till lågpunkten på naturområdet som fungerar som en naturlig uppsamlingsplats för vatten och som också utför en viss rening av vattnet. Plankartan reglerar lägsta schaktningsnivå för byggnad på fastigheten.



Foto på område E åt norr från Sandvägen.

- Område F. Fastigheten avvattnas åt befintligt dike inom området samt till ån väster om planområdet. Utöver att prickmarken i plankartan säkerställer att byggnader inte uppförs för nära järnvägen är syftet med prickmarken också att säkerställa rening och fördröjning av dagvatten.

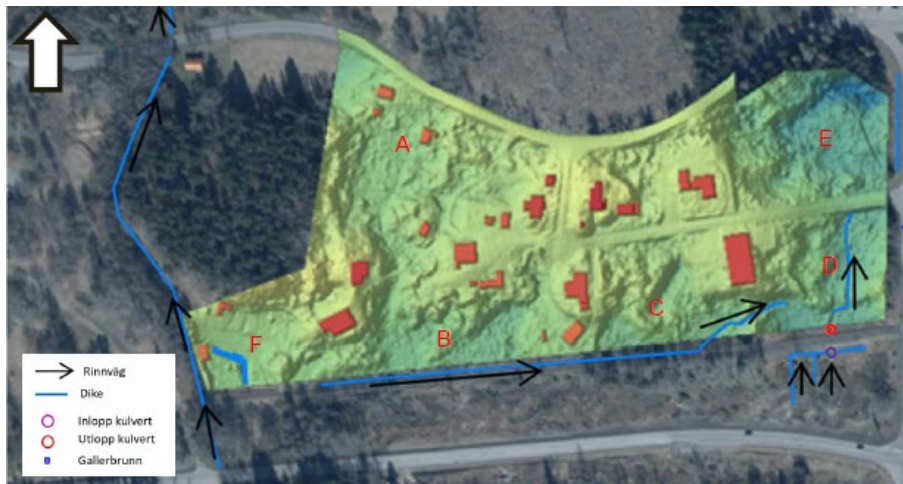


Figur 5. Avrinningsområden och markanvändning efter exploatering inom planområdet. Grön färg är grönområden, röd är villaområden, lila är Industri mindre förorenat och gul är flerfamiljsbostäder.



Enligt utredningen innebär illustrationsförslaget ingen större ökning av dagvattenflöden från planområdet jämfört med befintliga förhållanden, men förutsättningen är att vägen med vall-funktion, mellan område A och F, bibehålls samt att tillkommande exploatering inom område D och E hanteras lokalt inom området.

Diket i söder längst med järnvägsspåret ägs av Trafikverket. Diket kommer inte ur dagvattensynpunkt påverkas av det nya planförslaget då naturområdena längst med järnvägen behålls som naturmark i planförslaget. Överblivet dagvatten från naturområdena kommer fortsätta ledas via diket till den sydöstra delen av planområdet där vattnet stannar. Det nya planförslaget bidrar istället till att diket inte kommer att översvämmas då bestämmelser om prickmark i plankartan hindrar byggnation samt säkerställer att prickade ytor inte får hårdgöras längst med diket. Bestämmelsen b1 i plankartan innebär att prickad yta inte får hårdgöras utan måste vara genomsläpplig med syfte att rena och fördröja dagvatten.



Figur 6. Topografisk karta över planområdet med inventerade diken och kulvert markerade samt flödesriktningar.

#### El och kommunikation

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband.

Vid nybyggnation i området ska Postnord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen.

#### 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.

## Sociala frågor

### Tillgänglighet

Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov.

### Barnperspektiv

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp.

Denna plan möjliggör för fler bostäder vilket kan innebära fler barn. Möjliggörandet sker dock på naturmarkens bekostnad vilket minskar ytor för fri lek i det direkta närområdet.

## MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

### Användning av mark och vatten

Bestämmelse	Motivering
Natur	Planbestämmelsen Natur finns inom planområdet för att säkerställa en proportionerlig exploatering av området. Bestämmelsen kan även kopplas till hantering av dagvatten som det möjliggörs för. Undantaget är anläggningar för dagvattenhantering. Syftet med det är att låta områdets naturliga förutsättningar med lågpunkter och flödesriktningar styra.
Bostad	Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
Verksamhet	Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.



## Egenskapsbestämmelser

Bestämmelse	Motivering
Prickad mark	Syftet med prickad mark där marken måste vara genomsläpplig är att säkerställa dagvattenhanteringen samt att bebyggelse inte får uppföras inom 30 meter från järnväg.
Korsmark	Syftet med korsmark är att säkerställa att marken endast får förses med in- och utfart.
s1	Bestämmelse läggs in för att säkerställa att byggnad inte används permanent då den ligger inom 30 meter från järnvägsspåret.
b1	Marken ska vara genomsläpplig. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inte får hårdgöras, för att klara dagvattenhantering inom planområdet.
b2	Lägsta schaktningsnivå för byggnad är 31,3 meter över havet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras på en lämplig höjd ur dagvattensynpunkt.
b3	Lägsta schaktningsnivå för byggnad är 31,0 meter över havet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras på en lämplig höjd ur dagvattensynpunkt.
b4	Källare får inte finnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader inte uppförs med källargrund då planområdet är vattenkänsligt vid ett hundraårsregn.

## Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Bestämmelse	Motivering
Högsta höjd är 14 meter	Bestämmelse läggs in för att möta verksamheternas behov samt säkerställa att befintliga byggnader inte strider mot detaljplanen.
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns	Bestämmelse läggs in för att nya huvudbyggnader inte ska placeras närmre än fyra meter från fastighetsgräns.
Högst 30 procent av fastighet får bebyggas med byggnader	Bestämmelse läggs in för att tydliggöra hur stor del av fastighetsytan som får byggas med byggnader inom planområdet.

## Genomförande

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Genomförandetid	Genomförandetiden för detaljplanen är 180 månader från och med laga kraft.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras på grund av utredningar och undersökningar som kan behöva tas fram under det pågående planarbetet.

Planuppdrag	Juni 2021
Beslut om samråd	
Samråd	Januari 2024
Beslut om granskning	
Granskning	Maj 2024
Godkännande inför antagande	
Beslut om antagande	September 2024
Laga kraft	November 2024

### Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag den vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Ansvarsfördelning

Byggherre ansvarar för anslutning till kommunalt vatten- och avloppssystem inom fastigheten.

Östhammars kommun ansvarar för framdragande av vatten- och avloppssystem till förbindelsepunkter inom den allmänna platsmarken.

### Avtal

Inga exploateringsavtal eller markanvisningsavtal upprättas i samband med detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande regleras vid försäljning av kvartersmarken. Kommunen initierar förrättningar vid försäljning. Detaljplanen tillåter att fastigheter avstyckas, slås samman eller på annat sätt ändras. Inga regleringar kring minsta eller största fastighetsyta finns i detaljplanen. Byggherre initierar förrättningar vid fastighetsreglering.

## Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på kommunal mark där kommunen ansvarar för samt bekostar planarbetet och beslutar om antagande av detaljplanen. Kommunen avser sedan att sälja marken och därefter svarar exploatören/köparen för de kostnader som krävs för planens genomförande.

### Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

### Planavgift

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

### Överlåtelse av mark

Ingen överlåtelse av kvarters- eller allmän mark planeras i samband med detaljplanens genomförande.

### Anslutningsavgifter

Fastighetsägaren ska inom fastigheten bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande, exempelvis VA.

Kommunens VA-huvudman anvisar en anslutningspunkt för vatten och avlopp. Fastighetsägare betalar sedan anslutningsavgiften för att få nyttja anslutningspunkten. Fastighetsägare ansvarar för dragning och underhåll av VA inom den egna fastigheten.

## Tekniska frågor

### Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen innebär den nya detaljplanen ingen större ökning av dagvattenflöden från planområdet jämfört med befintliga förhållande. Planförslaget innefattar tre nya fastigheter där fastighet C (se figur 5) ansluts till det kommunala dagvattensystemet. Fastighet A hanterar dagvattnet lokalt inom tomten och överflöd leds naturligt ned till naturmarken söder om fastigheten. Vägen mellan område A och F fungerar som en vall vilket säkerställer att dagvatten inte tar sig längre söderut. Fastighet E avvattnas naturligt österut där vattnet leds till lågpunkten på naturområdet som fungerar som en naturlig uppsamlingsplats för vatten och som också utför en viss rening av vattnet.

Förslag på dagvattenhantering innebär ledning av dagvatten från majoriteten av de omdanade ytorna till lågpunkterna på naturmarken i nordost och sydost. Precis som tidigare leds dagvattnet som hamnar i diket längst järnvägen vidare till naturområdet i sydöstra delen av planområdet där de stannar. Diket längst järnvägen bedöms inte behöva hantera några ökade vattenmängder på grund av det nya planförslaget. Lågpunkten i nordost bedöms i dagvattenutredningen ha kapacitet att klara ökade flöden utan risk för översvämningar, vid regn med 100-års återkomst och lägre, så länge vattnet inte blir stående.

Plankartan reglerar lägsta schaktningsnivå för de nya fastigheterna med syfte att säkerställa att byggnader placeras på en lämplig höjd ur dagvattensynpunkt. Plankartan reglerar också att prickad mark ska vara genomsläpplig.

Andra tekniska utredningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts. Undersökningen visar på en obefintlig föroreningsnivå och att det inte finnas något hinder ur en markmiljösynpunkt för känslig markanvändning med bostadshus, förskolor och odling av grödor.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljökonsekvenser

#### Stadsbild

Detaljplanen innebär att skogsmark, det vill säga tidigare obebyggd mark, tas i anspråk för ny bebyggelse. Då endast tre fastigheter tillkommer på en sammanlagd yta om 6000 kvm kommer den nya detaljplanen inte innebära en större inverkan på området. Trafikflödet på Sandvägen inom planområdet anses inte påverkas av de två nya fastigheterna längst vägen. Detaljplanen innebär att fastigheterna inom planområdet blir förenliga med detaljplanen vilket möjliggöra för utbyggnader och ombyggnader på befintliga fastigheter.

#### Kulturmiljö

Hela Österbybruk, däribland planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3 kap. § 6. Befintliga verksamheter och bostäder inom planområdet anses inte vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Tillkommande bostäder eller verksamheter bedöms inte kunna ha en negativ inverkan på rådande kulturmiljö inom planområdet.

#### Naturmiljö

Samhällsbyggnadskontoret har konstaterat genom en checklista (undersökning betydande miljöpåverkan) att det nya planområdet inte medför en betydande miljöpåverkan. Sektor samhälle bedömer att en strategisk miljöbedömning inte behöver utföras. Då planarbetet syftar till att förändra markanvändningen från industri till bostadsändamål/verkstadsändamål är det mer troligt att påverkan på miljön i framtiden minskar.



#### Mark och vatten

Resultatet från den miljötekniska markundersökningen visar på en obefintlig föroreningsnivå. Halten av kobolt strax över RVKM antas vara naturligt förhöjd i lermaterialet, vilket inte är ovanligt i Uppland.

Utifrån denna markundersökning bedöms det inte finnas något hinder ur en markmiljösynpunkt för känslig markanvändning med bostadshus, förskolor och odling av grödor.

## Sociala konsekvenser

#### Säkerhet

Den nya detaljplanen ändrar användningen från industriändamål till bostads- och verksamhetsändamål. Denna förändring anses inte innebära några negativa konsekvenser ur en säkerhetssynvinkel. Förtätningen av området genom tre nya fastigheter anses som en ringa påverkan gällande trafiksäkerheten.

#### Tillgänglighet

Allmänhetens tillgång till området kommer inte att förändras förutom de tre nya fastigheterna som kommunen planer att sälja. Naturområdena inom detaljplanen ägs fortfarande av kommunen och är tillgängliga för allmänheten.

Detaljplanen möjliggör för tre nya fastigheter. Byggnader som uppförs på fastigheterna ska klara tillgänglighetskraven i Svensk standard och Boverkets byggregler vid bygglovsprövning.

#### Konsekvenser för barn

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp.

Denna plan möjliggör för fler bostäder eller verksamheter vilket kan innebära fler barn. Möjliggörandet sker dock på naturmarkens bekostnad vilket minskar ytor för fri lek i det direkta närområdet.

#### Bostädernas upplåtelseformer

Detaljplanens genomförande innebär ett tillskott på nya bostäder i Harvik. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Adam Åhlin - Planarkitekt

Christoffer Svedner - Planarkitekt

Susanna Svensson - Planarkitekt

Camilla Andersson - Miljösakkunnig