

Bygg- och miljöförvaltningen  
Andree Dage

ANTAGANDEHANDLING

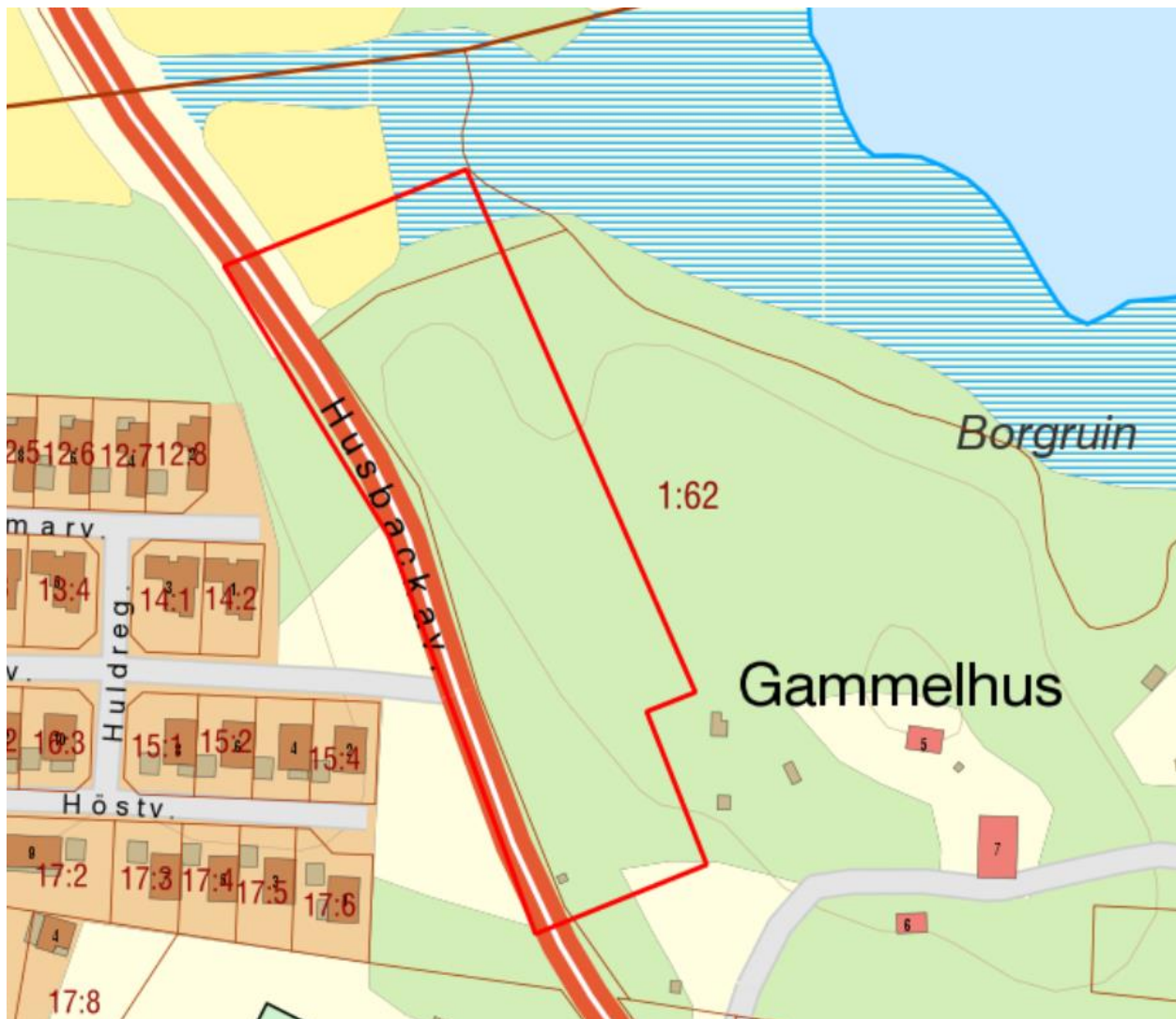
# PLANBESKRIVNING

1.104

## Detaljplan för del av fastigheten Gammelbyn 1:62 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad, september 2016

Reviderad, november 2018



*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

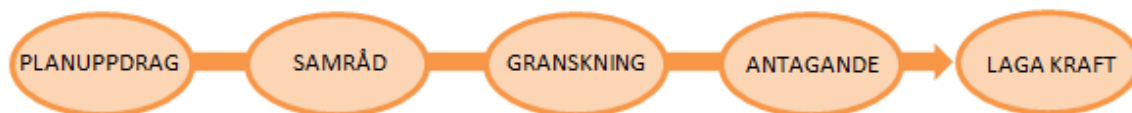
### Vad är en detaljplan?

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 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

Planen hanteras med normalt förfarande enligt PBL (SFS 2010:900).



Förslaget till detaljplan var ute på samråd mellan 13 oktober-10 november 2016. Därefter var detaljplaneförslaget på granskning mellan 4 juli-15 augusti 2018. Under dessa skeden har berörda myndigheter, organisationer, allmänheten och sakägare fått tillfälle att yttra sig. Inkomna synpunkter från samrådsskedet bemöttes i en samrådsredogörelse och inkomna synpunkter från granskningen har bemötts i ett granskningsutlåtande. Eftersom planen hanteras med normalt förfarande tas detaljplanen upp för beslut om antagande i Kommunfullmäktige. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

## PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

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

## UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering, 2014-09-08
- Inventering av växtplatser för orkidéer och blåsippa, 2017-07-05
- Bevarandestatusutredning, 2018-03-01

- Trafikbullerutredning, 2017-05-12
- Dagvattenutredning, 2016-07-15 reviderad 2018-05-15

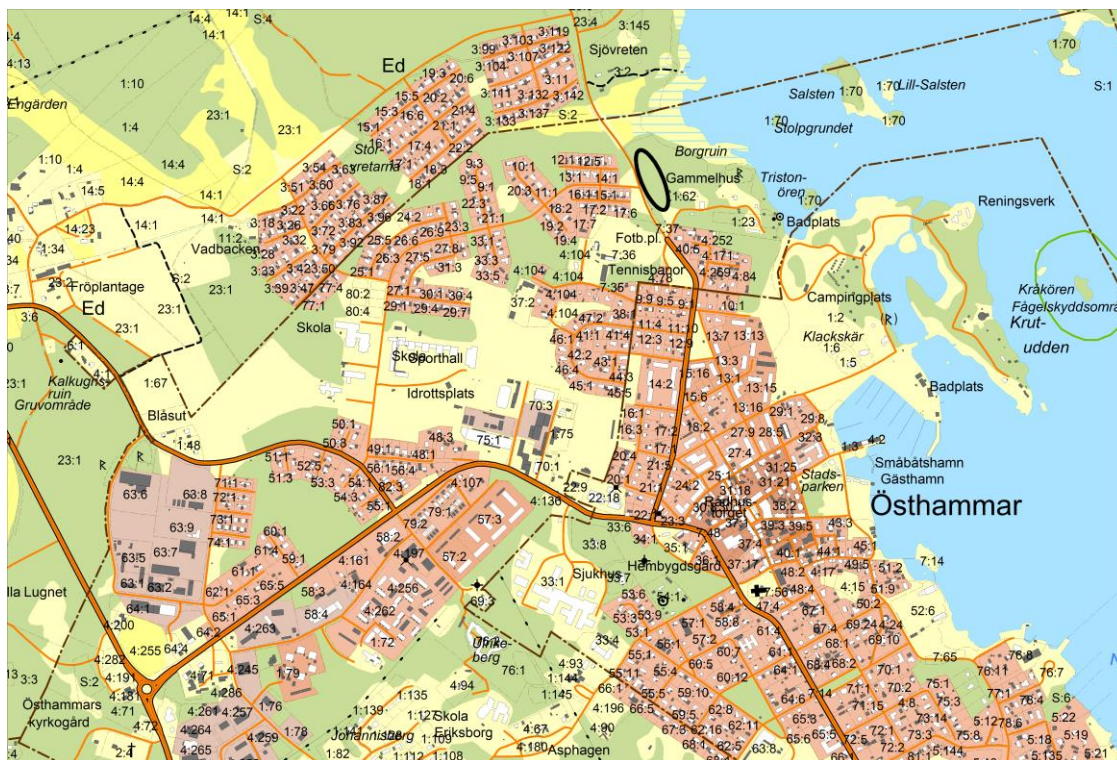
## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra för flerbostadshus eller radhus. Det nya bostadsområdet är en naturlig fortsättning på tätorten Östhammar i ett kust- och tätortsnära läge. Eftersom det är ett centralt läge tillåts en något mer tätbebyggd exploatering som ändå på flera sätt sker med hänsyn till det intilliggande naturområdet.

## PLANDATA

### Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget 1 km norr om centrala Östhammar och ligger i närheten av daglig service. Planområdet omfattar cirka 1 ha mark. Området gränsar i öster till det intilliggande friluftsområdet Gammelhus och i väster till Husbackavägen. I öster och i norr, strax intill planområdet sträcker sig även Östhammarsfjärdens strandpromenad.



Karta med inringat planområde

### Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet omfattas av delar av fastigheten Gammelbyn 1:62 samt mindre delar av Gammelbyn 1:70 som båda är av Östhammars kommun. Området består idag av oexploaterad skogs- och naturmark. Den östra delen av området, utanför tilltänkt planområde, ingår i ett större rekreations- och friluftsområde som sträcker sig längs Östhammarsfjärdens strand.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan från 2016 beskrivs att Östhammar som helhet utvecklas som en serviceort med blandad bebyggelse. I översiktsplanen benämns tätortskartorna som "Förslagskarta inför kommande fördjupning" då fördjupningarna sannolikt kommer förändra delar av intentionerna i och med att detaljeringsnivån ökar. Det aktuella planområdet benämns i förslagskartan som skogsområde. Området intill, det vill säga Gammelhusområdet, anges som grönområde. Planförslaget bedöms i dagsläget inte vara helt överensstämmande med översiktsplanens intentioner men arbetet med en fördjupad översiktsplan för Östhammar är under framtagande. Utfallet vid en fördjupning skulle inte förändra ställningstagandet att området är lämpligt för bebyggelseutveckling som detaljplanen föreslår. När arbetet med denna detaljplan påbörjades var förslaget förenligt med dåvarande översiktsplan från 2003.

### Detaljplaner

Området omfattas idag inte av någon detaljplan.

Hela området väster om och delar av området norr om det tilltänka planområdet utgörs idag av planlagd mark för bostäder. I norr gränsar detaljplanen till ett planlagt område, Husbacka södra – Kvistagran, antagen 2011 med löpande genomförandetid fram till år 2026. Detaljplanen medger bostäder i två våningar. I västra delen gränsar området till detaljplan för Gammelhusområdet II antagen 1968 som medger friliggande bostadsbebyggelse i en våning och detaljplan för Gammelbyängen norra antagen 1964 som medger friliggande bostadsbebyggelse samt mindre del med idrottsändamål. Genomförandetiden på dessa har löpt ut.

### Riksintressen

Området utgörs av riksintresse för högexploaterad kust (skärgårdsområdet från Arkösund till Forsmark), 4 kap. 4§ MB. Enligt riksintresset får fritidsbebyggelse endast tillkomma i form av kompletteringar till redan befintlig bebyggelse. Det tilltänkta planområdet avser permanentbostäder samtidigt som det ses som en naturlig utveckling av tätorten Östhammar. Enligt 4 kap. 1§ MB, ska bestämmelserna om riksintresse för kust- och skärgårdsområdena inte hindra tätortsutveckling eller lokalt näringsliv. Därmed bedöms inte riksintresset påverkas av planen.

### Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2013 beslut (Dnr SBN-2012-1004, § 44) om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med normalt förfarande enligt PBL (SFS 2010:900).



Bygg- och miljönämnden beslutade 2016-10-03 att skicka ut förslaget på samråd. Samrådstiden var 2016-10-13 till 2016-11-10. Bygg- och miljönämnden beslutade 2018-06-20 att skicka ut förslaget på granskning. Granskningstiden var 2018-07-04 till 2018-08-15.

## BEHOVSBEDÖMNING

### Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

I samband med detaljplaneprocessen beaktas också miljörättsliga aspekter. Markanvändningen i det här planförslaget är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen utformas så att dess genomförande inte leder till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

### Behovsbedömning och ställningstagande

Kommunen har tagit fram en checklista för behovsbedömning. Enligt checklistan anses inte genomförandet av detaljplanen påvisa negativ effekt på miljön, människors hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Ett genomförande av planen bedöms inte enskilt eller sammanvägt bli betydande om förebyggande åtgärder beskrivna i denna handling vidtas.

Kommunens sammanvägda bedömning är att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. Planen kommer därför att hanteras utan en miljöbedömningsprocess och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken kommer inte att upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

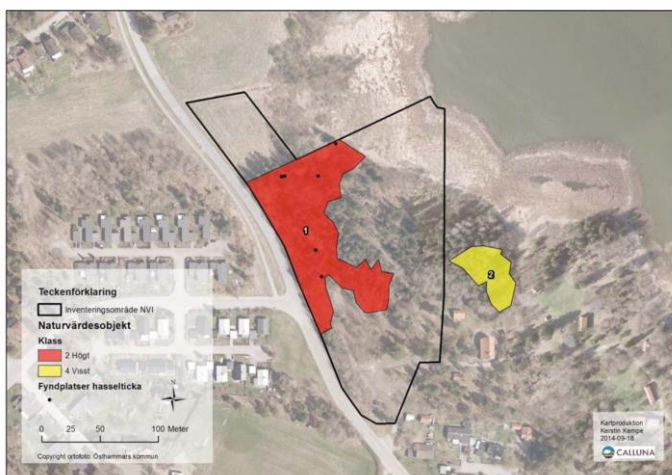
Området utgörs främst av blockrik skogsmark med blandskog samt inslag av gamla och grova tallar och granar. Skogen är till stora delar lucker med ett hasseldominerat buskskikt. Det finns ett stort inslag av äldre och även död hassel. I fältskiktet finns blåbär och lundflora som liljekonvalj, blåsippa och signalarten<sup>1</sup> svart trollduva. Kring utsiktsplatsen öster om planområdet, finns även ett litet parti med öppen hållmark och i kanten av skogen finns bryn med bland annat sälg. Östra delen av skogen är nyligen gallrad, bland annat har hassel avverkats. Norra delen i övergången mellan skogsmark och vass domineras av klibbal. Inom området finns flera naturvårdsintressanta arter bland annat granbarkgnagare, nästrot, skogsknipprot, vårärt, hasselticka och zontaggsvamp.

---

<sup>1</sup> Med signalarter menas en typ av indikatorarter som är användbara för att lokalisera och urskilja skogar med höga naturvärden. Förekomst av en eller flera signalarter är ofta tecken på ett avvikande skogsområde som kan vara nyckelbiotop.

I norra delen av planområdet som benämns som naturmark i plankartan finns ett öppet område som i dagsläget består av jordbruksmark som inte brukas.

I samband med naturvärdesinventeringen som genomfördes 2014 konstaterades två områden med högt naturvärde, rött i kartan, respektive visst naturvärde, gult i kartan. Planområdet berörs av höga naturvärden.



*Naturvärdesinventeringens avgränsning. Två områden med naturvärden avgränsades i karteringen, rött innebär högt naturvärde, klass 2, gult innebär visst naturvärde, klass 4. Svarta punkter markerar fyndplatser med färska och gamla exemplar av hasselticka. Hasselticka indikerar kontinuitet av död ved av hassel vilket har ett naturvärde.*



*Planområdet har begränsats till att omfatta området med gul gränslinje i bilden. Höga naturvärden berörs ungefär i den utsträckning som bilden visar.*

### Höga naturvärden

Området med höga naturvärden (rött i kartan) utgörs av äldre blandskog med stort inslag av hassel i buskskiktet. De största värdena är knutna till kontinuiteten av död hasselved samt inslaget av gamla grova träd och död ved. Den östra delen av det inventerade området, som ligger inom strandskyddet, är enligt inventeringen, troligen även en värdefull plats för fåglar. Området med visst naturvärde (gult) består av ett parti med block och ung hassel i barrträdsdominerad slänt.

### Inventering av växtplatser för orkidéer och blåsippta

Den 5 juli 2017 utfördes en inventering av Upplandsstiftelsen. Syftet med inventeringen var att söka igenom området efter orkidéerna Skogsknipprot och Nästrot samt blåsippta.

Två växtplatser för Skogsknipprot hittades. Det första exemplaret växer bland liljekonvaljer intill staketet mot vägen i södra delen av området och består av en tuva med sex blommande stjälkar. Den andra växtplatsen är positionerad längre norrut och består av en tuva med två blommande stjälkar. Förekomsten av blåsippta är riklig i stora delar av inventeringsområdet och finns i ungefär hälften av detaljplaneområdet. De växer främst i den norra delen, i den äldre gran- och tallskog och i backen upp mot berghällen samt i delar av det gallrade hasselbeståndet. Blåsippta saknas i området närmast parkeringen och på de gallrade ytor där eldning har ägt rum.

Växtplatsen för det södra exemplaret av skogsknipprot kommer att märkas upp för att kunna bevaras vid markarbete.



*Resultat från inventeringen. Inventeringsområdet syns i röd linje.*

*Det gröna området utgör växtplatser för blåsippta. De lila punkterna är positionerna för skogsknipprot vilka båda är inom planområdet. Den norra individen är inom kvartersmark men den södra är inom naturområde i plankartan.*

Planområdet har i viss mån anpassats efter naturvärdena i området men vid avvägning av flera intressen bedöms behovet av tätortsnära bostäder vara övervägande och därmed tas en stor del av området med höga naturvärden i anspråk. Miljöerna utanför planområdet och vidare ut mot Krut-

udden ska dock fortsätta bevaras och utvecklas som rekreationsområde och tätortsnära grönområde. En plan för skötsel och utveckling av området ska fastställas.

### Bedömning av bevarandestatus och risker för påverkan på fridlysta arter

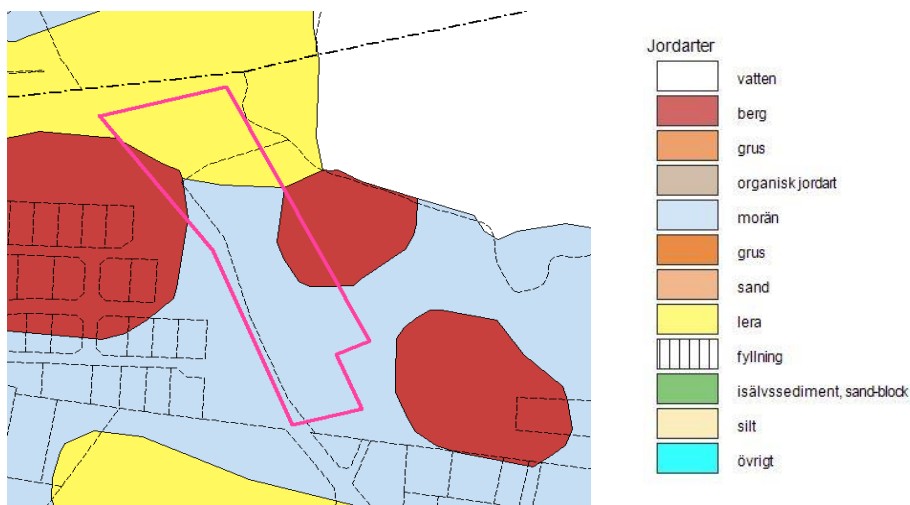
En bedömning har gjorts av samtliga funna arter som är skyddade enligt Artskyddsförordningen. De kärlväxter som bedömts är nästrot, blåsippan och skogsknipprot. Alla tre bedöms ha en gynnsam bevarandestatus lokalt, regionalt och nationellt och den planerade verksamheten riskerar inte att påverka artens bevarandestatus. Vad gäller fåglar har spillkråka som har observerats i naturvärdesinventeringen bedömts. Arten har inte gynnsam bevarandestatus nationellt men regionalt och lokalt visar spillkråkan ingen tendens att minska och den planerade verksamheten riskerar troligen inte att påverka artens bevarandestatus.

### Landskap

Planområdet ligger på en höjd som i väster sluttar mot Husbackavägen. Denna upplevs som en barriär i landskapet och skiljer fjärden samt strand- och grönområdet från befintlig bebyggelse i väster. Planområdet angränsar till naturmark och ingår i ett större rekreations- och friluftsområde som sträcker sig längs Östhammarsfjärdens strand. I dagsläget finns ingen bostadsbebyggelse inom planområdet. Detta innebär en förändring av såväl den aktuella platsen som området som helhet.

### Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs enligt den översiktliga jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), huvudsakligen av sandig morän med inslag av berghällar i de högre delarna och lermark i nordöstra delen av planområdet, se kartan nedan som markerar var bebyggelse kan uppkomma. Strax norr om detta område bevaras i planområdet med planbestämmelsen natur med möjlighet till dagvattenhantering. Detta område består av lera. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts inom ramen för planarbetet utan behöver klargöras i bygglovsskedet.



Jordarter i området. Det ungefärliga planområdet markerat med rosa linje.



## Miljöförhållanden

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Östhammars kommun tillhör vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt. Vattenmyndigheten fastställde för första gången år 2009 miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram för hela distriktet. Nya normer och åtgärdsprogram har beslutats 2016-12-21. Miljö kvalitetsnormerna och åtgärdsprogrammet för vatten ska vara styrande för planeringen.

Recipienten för planområdet är Östhammarsfjärden. Nedan redovisas miljö kvalitetsnormerna för Östhammarsfjärden enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

### Miljö kvalitetsnormer för Östhammarsfjärden

Ekologisk status 2016: Dålig ekologisk status med kvalitetskravet god ekologisk status 2027.  
Kemisk ytvattenstatus 2016: Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus baserat på kvicksilverhalten i fisk. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus 2015 med undantag tidsfrist till 2021 för TBT<sup>2</sup>.

Östhammarsfjärden har problem med övergödning med höga fosfor- och kvävehalter. Bottensedimentet är den dominerande källan genom interngödning. Utöver detta tillförs näringsämnen från landbaserade källor. Dagvattenhanteringen i Östhammar är av betydelse för att uppnå god ekologisk status år 2027. Därför har en dagvattenutredning genomförts som redovisas under kapitlet om *Dagvatten* på sidan 16.

Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppgår till ej god kemisk status och krav finns på att halterna inte får öka. De troliga källorna till de höga kvicksilverhalterna är historiska men halterna kan även ha naturliga orsaker. Vid exploatering bör åtgärder som minskar kvicksilverläckage vidtas.

### Vattennivåer

Grundvattennivån inom planområdet har inte undersökts men med tanke på områdets närhet till vatten och markens höjd över havet, är bedömningen att grundvattennivån ligger lågt. Enligt dagvattenutredningen är den lägsta marknivån inom området där bebyggelsen ska uppföras cirka + 4,5 meter. I ett framtida klimat, fram till år 2100, med det mest ogynnsamma scenariot, bedömer SMHI att ytutbredningen med vinduppstuvning når + 2,01 meter med ett 100-års intervall.

Området där föreslagen bebyggelse ska uppföras bedöms därmed inte ligga inom område med översvänningsrisk.

### Förorenad mark

Indikativa markprover har tagits som inte visar några förhöjda värden.

## Radon

Ingen radonförekomst är känd på platsen. 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.

## Miljöstörande verksamhet

Planläggningen berörs inte av miljöstörande verksamhet.

## Störningar

### *Buller*

En trafikbullerutredning har gjorts för att säkerställa att riktvärdena gällande buller inte riskerar att överskridas. Slutsatsen är att det finns goda möjligheter att uppföra bostadsbebyggelse inom planområdet utan att riktvärden överskrids. Närmast Husbackavägen där bullret är som störst är marken reglerad att endast uthus och garage får uppföras vilka i sig kan fungera som bullerskydd. De riktvärden som ska efterföljas i området för bostäder är:

- Högst 55 dBA ljudnivå vid samtliga fasader
- Högst 55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, s.k. bullerskyddad sida
- Högst 50 dBA ljudnivå för uteplats och högst 70 dBA maximal ljudnivå

Trafikuppgifter samt trafikens fördelning över dygnet för väg har erhållits från trafikmätning utförd av Trafikia. Trafikmängden för Husbackavägen samt Tomtbergavägen avser 2017 års siffror uppräknade med 1,5 % fram till år 2030.

### Ljudutbredning för dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik, 2 meter ovan mark

Beräkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån är 55 dBA eller lägre inom hela delen av tilltänkt kvartersmark för bostadsbebyggelsen. Inom de delar av planområdet som kommer att utgöras av kvartersmark där uthus och garage får uppföras, närmast Husbackavägen kommer ljudnivån att uppgå till 56 dBA.

### Ljudutbredning för dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik, 5 meter ovan mark

Beräkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån är 55 dBA eller lägre inom större delar av tilltänkt kvartersmark för bostadsbebyggelse. En liten del av planområdet som kommer att utgöras av kvartersmark för bostadsbebyggelse kommer att uppgå till en ljudnivå om 56 dBA. Inom de delar av planområdet som kommer att utgöras av kvartersmark där uthus och garage får uppföras, närmast Husbackavägen kommer ljudnivån att uppgå till 56 dBA.

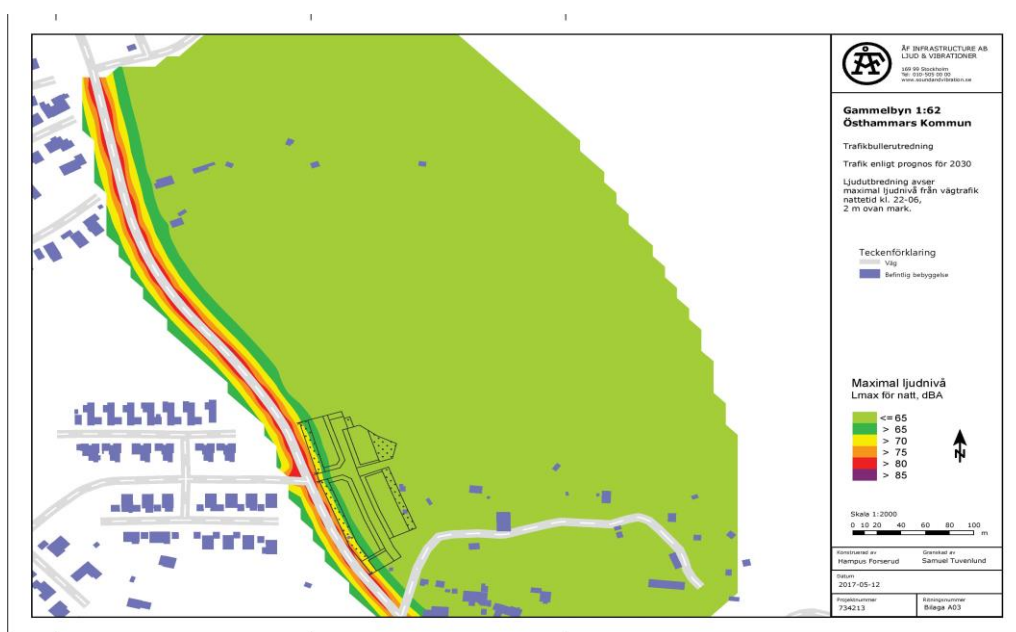
---

<sup>2</sup> TBT, tributyltenn. Ämne som tidigare har använts i båtottenfärger och är giftigt.

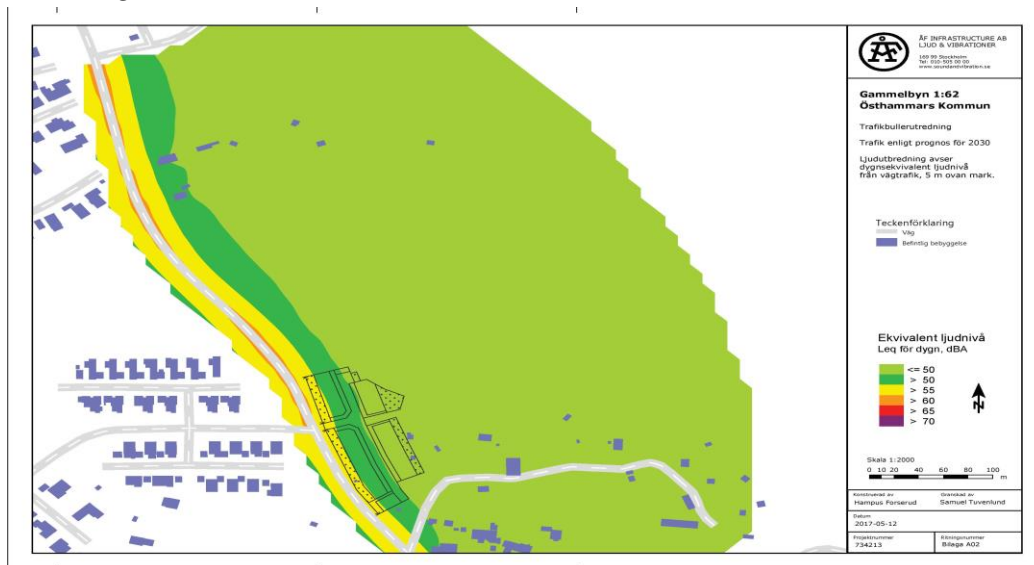
Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark, vägtrafik år 2030 med en skiss över de ungefärliga planområdesgränserna.



*Ekvivalent ljudnivå 5 meter ovan mark, vägtrafik år 2030 med en skiss över de ungefärliga planområdesgränserna.*

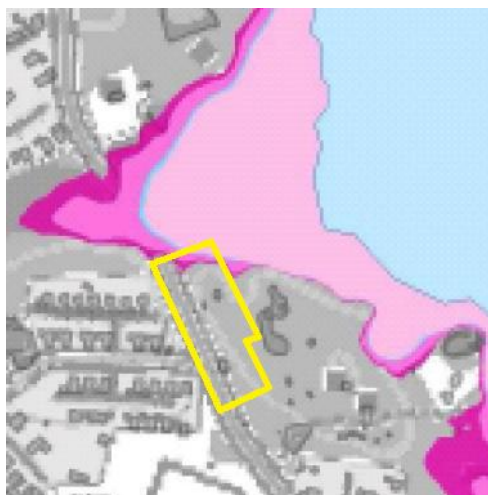
### Rekommendationer och bedömning

Kommunen gör bedömningen, i samband med bullerutredningen att gällande riktlinjer för buller kommer att kunna uppnås med god marginal. Med placering och planering av planlösningar går buller att hantera inom planområdet. Om området närmast Husbackavägen bebyggs med komplementbyggnad kan dessa också fungera som en bullerskärm gentemot bostadsbebyggelsen i området.

### Risk och säkerhet

#### Höga vattenstånd/översvämning

Området där hus ska uppföras ligger inte i område med översvämningsrisk. Naturområdet i norr ligger dock i riskzonen för översvämningar baserat på beräkningar fram till år 2100.



*Riskzoner för översvämningar syns med olika rosa nyanser, där mörkare rosa innebär en lägre risk. Den ungefärliga planområdesgränsen är markerad med gult (Klimat och sårbarhetsanalys för Uppsala län 2009 – Framtida klimatförändringar och dess konsekvenser)*

#### Transport av farligt gods (m.m)

Det finns i dagsläget inga vägar eller järnvägar med transport av farligt gods inom eller i direkt angränsning till planområdet. Närmast är väg 76, ca 2 km väster om planområdet.

#### Brandsäkerhet

Minsta avstånd från fastighetsgräns är reglerat med två meter från fastighetsgräns men byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Detta innebär att byggnader kan komma att placeras nära varandra och därmed utgöra en risk för brandspridning. Om byggnader placeras närmre än vad regler om brandsäkerhet generellt sett tillåter behöver detta åtgärdas genom förstärkt brandskydd. Brandskydd beaktas vidare i bygglovsskedet.



## Bebyggelseområden

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Öster om planområdet finns dock äldre bebyggelse som enligt uppgift från Upplandsmuséet, länsmuseum för Uppsala län, inte klassas som en kulturmiljö. Byggnaderna är dock unika kulturhistoriska objekt som har flyttats dit under senare tid. Friluftsområdet intill planområdet kan också ses som en del av 1900-talets parkhistoria. Väster och söder om planområdet finns friliggande villor i ett plan med varierande fasadmateriell och kulörer. Rekreativområdet Gammelhus med utsiktsplats, plats för evenemangsfirande och Kvarngårdsområdet bevaras då det inte ingår i planområdet. Ett förslag till skötselplan finns för området Gammelhus-Krutudden som helhet. Åtgärder enligt skötselplanen i området angränsande till planen kan öka tillgängligheten och bevara/stärka naturvärden i området

Öster om planområdet finns även en fornlämning (raä:nr Börstil 112:1) och ett bevakningsobjekt (raä:nr Börstil 112:2). Båda är borgruiner från medeltiden.

### Föreslagna bostäder

Planområdet föreslås bebyggas med bostäder där det kommer att vara möjligt att bygga radhus och lägenheter. Uppskattat antal bostäder är uppemot 30 st men beror på vad för bostäder som faktiskt byggs vilket gör det svårt att beräkna. Byggrätterna är angivna i procent i förhållande till fastighetsarean och är i hela planområdet reglerat till 40 % (e<sub>1</sub>). Bebyggelsen kommer även regleras genom att eventuella lokalgator anordnas inom kvartersmark. Vidare är kvartersmarken reglerad med att bebyggelse inte får ske inom två meter från fastighetsgräns eller att byggnader också får sammanbyggas i fastighetsgräns. Bebyggelsen regleras med maximalt tre våningar med en suterräng utöver angivet våningsantal och maximalt 16 meter i nockhöjd.

Längs med Husbackavägen är marken reglerad med bestämmelsen att endast uthus och garage får byggas med minst 1 meter från Husbackavägen. Detta är för att skjuta in bebyggelsen i området från vägen och skapa ett mer luftigt intryck. Husbackavägen berörs av buller. Genom att inte placera bostadshus intill vägen är ett sätt att minimera risken med för höga bullernivåer.

### Byggnadskultur och gestaltning

I planarbetet har hänsyn tagits till Gammelhus friluftsområde genom att den nya bebyggelsen placeras på behörigt avstånd från denna. Evenemangsplatsen för bland annat midsommarfirande är ungefär 150-200 meter bort och Kvarngården är ungefär 100 meter bort. Cirkulationsytan söder om planområdet som idag främst fungerar som entré och parkeringsyta till Gammelhusområdet bevaras utanför planområdet. En buffertzona har lagts in som naturmark för att markera skillnaden mellan det planerade bostadsområdet och Gammelhus sydvästra entréområde. Främst är en offentlig känsla i friluftsområdet ett värde att värna. I naturmarken är det tänkt att anläggningar för dagvattenhantering ska kunna anläggas.

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets natur och landskap. Föreslagna bebyggelse ska varsamt placeras i skogsmarken och anpassas till befintlig terräng vilket kan bidra till att bostäderna får

unika kvalitéer. Bestämmelsen v<sub>1</sub>, suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar, är ett sätt att anpassa bebyggelsen till terrängen.

## **Friytor**

### **Lek och rekreation**

Planområdet ingår i ett större rekreations- och friluftsområde som sträcker sig längs Östhammarsfjärdens strandkant – en av tätortens mest betydelsefulla närmiljö som erbjuder bad, fiske och sjöledsförbindelser med havet. Angränsande grönområde är frekvent använt med många upptrampade stigar. Ny föreslagen bebyggelse ligger i direkt anslutning till rekreations- och friluftsområdet men bedöms inte påverka dess kvalitéer negativt.

Strax väster om Husbackavägen ligger ett större idrottsområde med bland annat fotbollsplan, tennisplan och ytterligare en bit västerut idrottshallen Frösåkersshallen med ett gym och simhall.

## **Gator och trafik**

Planområdet angränsar till Husbackavägen i väster. Husbackavägen leder via Engelbrektskatan in till Östhammars centrum.

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

I kommunen är gång- och cykeltrafik främst ordnad på lokalgator blandat med andra trafikslag. En separat gång- och cykelväg finns dock på den västra sidan om Husbackavägen, mellan Myrstigen och Husbackavägen. Det finns även en kort sträcka med gång- och cykelväg som går förbi fotbollsplanen och in i det norra villaområdet mitt emot befintlig infart till planområdet längs Husbackavägen. Vidare finns flera mindre stigar och skogsvägar i friluftsområdet, bland annat längs strandkanten förbi campingområdet bort mot småbåtshamnen.

Eventuella lokalgator inom området ska lösas på kvartersmark. Detaljplanen begränsar möjligheterna till in- och utfart vid Husbackavägen genom planbestämmelsen utfartsförbud utom vid delen mitt emot Tomtbergavägen.

Den befintliga mindre vägen som går genom planområdet upp till Kvarngården är tänkt att flyttas strax norr om den befintliga cirkulationsplatsen vid Gammelhusentrén och kommer att lösas utanför denna detaljplan.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats finns på Husbackavägen. Där stannar buss 860 som är en arbetspendlingsbuss som trafikerar Östhammar - Forsmarks kraftverk. Bussen går 2 ggr/dag på vardagar. Östhammars busstation ligger cirka en kilometer söder om planområdet med bussar till bland annat Uppsala, Öregrund och Hallstavik.

## Parkering

Parkering ska ordnas på kvarteretsmark i det nya bostadsområdet. Parkeringsnormen i kommunen är generellt sett en bil per bostad.

Den sydvästra entrén till Gammelhus som i dagsläget fungerar som parkeringsplats är tänkt att fortfarande finnas kvar då det ligger utanför planområdet. Dock finns dessa parkeringar främst för besökare till Gammelhus.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Vid befintlig infart till området finns en dagvattenledning och två dagvattenbrunnar. Närmaste VA-ledning finns i Ängsvägen söder om planområdet. I dagsläget råder det kapacitetsbrist i det kommunala VA-verket, främst vad gäller avloppskapaciteten. Inga nya bostäder kommer att anslutas förrän det finns tillräcklig kapacitet att ansluta nya bostäder.

### Dagvatten

#### Vattenkvalitet och nuläge

Östhammarsfjärden har idag dålig ekologisk status enligt senaste klassningen gjord av vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt, men ska enligt Vattendirektivet uppnå god ekologisk status 2027. Östhammarsfjärden har problem med övergödning och därför måste utsläpp av fosfor och kväve minska. Enligt kommunens VA-strategi från 2012 ska VA-lösningar som förbättrar vattenstatusen prioriteras och Östhammarsfjärden får inte belastas ytterligare. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara vägledande, med inriktning mot lokal infiltration. Lokal infiltration avlastar Östhammarsfjärden samt stabiliserar grundvattnet.

#### Föreslagna dagvattenlösningar inom området

Dagvattnet ska i enlighet med kommunens VA-strategi omhändertas lokalt. Området är relativt litet och planen kommer att innebära en större andel hårdgjord yta jämfört med idag. Närheten till Östhammarsfjärden och en viss begränsning i kapaciteten för dagvattenavledning gör det särskilt viktigt att höjdsättningen i detaljprojekteringen ska anpassas så att fördröjning och rening av dagvatten kan renas i dräneringsstråk i enlighet med dagvattenutredning. Enligt dagvattenutredningen medför exploateringen ökad dagvattenavrinning och ökade föroreningar. Det är därför nödvändigt att fördröja och rena dagvattnet. Läge, utformning och storlek av dräneringsstråken fastställs mer precist vid detaljprojekteringen, men med fastlagt syfte att rena dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen som tagits fram för området. Dessutom ska detaljprojekteringen arbeta med att anlägga ett fördröjningsmagasin. Öppna lösningar är oftast att föredra ur flera perspektiv, och det finns i dagvattenutredningen ett förslag att höja tomterna i nordväst för att låta en del av dagvattnet använda befintligt dike. En sådan höjning av markytan påverkar dock områdets gestaltning, varför ett fördröjningsmagasin i just detta fall kan vara att föredra. Vidare är en begränsning i hur mycket marken får hårdgöras ett sätt att hantera dagvattnet lokalt. I plankartan finns en bestämmelse n<sub>1</sub> att minst 30 % av kvarteretsmarken ska vara infiltrationsbar.

### Tele (elektroniska kommunikationer)

Ledningar kommer att placeras i de lokalgator som anläggs på kvarterersmark.

### Uppvärmning

Kommunen vill att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Alla ledningar ska beaktas i byggskedet och placeras i gata.

### Avfall

I Östhammars kommun sker hämtning av hushållsavfall vid varje enskild fastighet. Kommunen har tagit fram en sammanställning av föreskrifter om avfallshantering, *Renhållningsordning för Östhammars kommun*. Enligt föreskrifterna ska avfallshantering ske gemensamt och placeras vid infart till nyexploaterade områden. Källsortering av hushållsavfall sker vid kommunens återvinningstationer och återvinningscentraler. Närmaste återvinningsstation finns på Hallgatan cirka 600 meter sydväst om planområdet.

### Ledningar

I södra delen av planområdet går flera ledningar. Dessa går genom naturmark som kan kompletteras med dagvattenhantering. Dessa ledningar ska flyttas innan exploatering av området. Exploatören ansvarar för kostnaderna i samband med flytt av ledningar inom planområdet.

## Sociala frågor

Enligt 1 kap. 1 § PBL, ska planeringen av mark och vatten främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden. Miljöbalkens portalparagraf innehåller också krav på socialt långsiktig och god hushållning med mark, vatten och den fysiska miljön.

Planeringen med bostäder inom planområdet möjliggör bostäder på ett kollektivtrafikhärla och gång- och cykelvänligt avstånd till Östhammars centrala delar. Placeringen i anslutning till naturområdet innebär också goda möjligheter till rekreation för de som flyttar in.

Ambitionen är också att tillgången till och möjligheterna att använda naturområdet mellan den nya bebyggelsen och Östhammarsfjärden generellt förbättras.

### Tillgänglighet och trygghet

Tillgänglighetsfrågan vad gäller bostäder beaktas i bygglovsskedet.

I en trygg boendemiljö har behoven av säkra trafiklösningar som minimerar miljö- och hälsorisker beaktats. Dessa frågor hanteras i bygglovsskedet.



## Barnperspektivet

Den fysiska planeringen ska genomsyras av ett barnperspektiv enligt kommunen. Planförslaget innebär nya bostäder vilket sannolikt även innebär barnfamiljer. Omgivande grönområden har god tillgång på friytor lämpliga för lek och utevistelse.

Barns trygga och säkra vägar till och från skola och förskola ska vara av högsta vikt i planeringen. Övergången från tilltänkt planområde till västra sidan av Husbackavägen bör särskilt beaktas.

## Administrativa frågor

### Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom att frågor uppstår.

Planuppdrag	Oktober 2013
Beslut om samråd	Oktober 2016
Samråd	Oktober/November 2016
Beslut om granskning	juni 2018
Granskning	juli/augusti 2018
Godkännande inför antagande	december 2018
Beslut om antagande	januari 2019
Laga kraft	februari 2019

## GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag den vinner laga kraft..

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills dess att den ändras eller upphävs.

### Huvudmannaskap

Inom planområdet finns det två naturområden i södra respektive norra delen av planområdet som förvaltas av kommunen med ett kommunalt huvudmannaskap. I övrigt består planområdet av kvartersmark.

## Ansvarsfördelning

*Östhammars kommun ansvarar för*

- Uppförande av anslutningspunkt till VA vid fastighetsgräns

*Exploatören ansvarar för*

- Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen
- Utbyggnad av eventuell lokalgata inom kvartersmark
- Utbyggnad av kommunalt VA inom planområdet
- Att marken i naturområdet i södra delen av planområdet förses med en dagvattenlösning som är lämplig för området. Vidare behöver marken luckras upp om marken blir hårdgjord och att vegetation såsom buskar återplanteras för att säkerställa en naturlig skärm mellan gammelhusområdets entré och den nytillkommande bebyggelsen.
- Eventuell flytt av ledningar

## Avtal

Östhammars kommun äger marken inom området och när detaljplanen har vunnit laga kraft och det finns tillräcklig kapacitet för det kommunala VA-verket att ansluta fler hus kommer kommunen att upplåta ett markanvisningsavtal. I samband med detta så kommer kommunen så småningom att sälja kvartersmarken.

## Naturvärdeshänsyn

I området finns naturvärden att ta hänsyn till vid utbyggnad av området. Vid utbyggnad ska största möjliga hänsyn tas till fridlysta arter.

- Skogsknipprot som förekommer utanför kvartersmark ska märkas upp och får inte påverkas av utbyggnaden i området.
- Upplagsplatser och andra arbetsområden ska placeras på tåliga ytor utanför naturmark med förekomst av fridlysta växter.
- Avverkning av träd får inte utföras under häckningssäsong.
- Hänsyn ska tas till fridlysta arter vid projektering och genomförande av åtgärder för att hantera dagvatten i området.
- Vid grävarbeten för exempelvis ledningar ska det översta jordlagret med grässvål tas av och läggas tillbaka överst med ursprunglig sida uppåt.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planens genomförande innebär att kommunen, efter att detaljplanen vunnit laga kraft och Östhammars VA-verk tillåter utbyggnad, säljer hela eller delar av kvartersmarken till exploatörer och byggherrar. Delar av området kan även komma att avstyckas för flera tomter. I separata avtal kommer det regleras vilken part som bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande.

Inom Gammelbyn 1:62 finns ett avtalsservitut till förmån för Gammelbyn 1:70 rörande transformatorstation. Transformatorstationen är utanför planområdet och är tänkt att vara kvar. Vidare finns ett avtalsservitut för en kraftledning som ligger utanför planområdet. Alla ledningar som finns i planområdet kommer om det finns behov att flyttas till ett mer lämpligt område innan exploatering.

Officialservitut för väg till förmån för Gammelbyn 1:23 belastar Gammelbyn 1:62. Servitutet berör ett område längre in i Gammelhusområdet och vägen för att komma dit fredas genom att det ligger utanför planområdet. Genom planområdet finns en väg upp till Kvarngården. Denna väg är tänkt att flyttas och uppföras utanför detaljplaneområdet.

### Fastighetskonsekvenser

Konsekvensen för delar av fastigheten Gammelbyn 1:62 är i ett inledande skede att markanvändningen förändras. Detta gäller även för den del av Gammelbyn 1:70 som ingår i detaljplanen som tidigare inte berörts av en detaljplan. I samband med detaljplanens genomförande kommer fastigheter och områden för bebyggelse att styckas av och nya fastigheter skapas, vilket innebär att Gammelbyn 1:62 minskar till ytan.

### 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 ekonomiskt genomförbar.

### Överlåtelse av kvartersmark

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

### Anslutningsavgifter

Exploatören ska bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande, exempelvis VA. Anslutningsavgifter bestäms vid anslutningstillfället i enlighet med gällande taxa.

### Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

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

### Inlösen och 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 och buller följs upp och verkställs i samband med planens genomförande.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljökonsekvenser

#### Stadsbild

Detaljplanen innebär att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för ny bebyggelse. Den största förändringen kommer troligtvis att uppfattas från Husbackavägen då detaljplanen delvis medger en högre och annan bebyggelse än vad som finns på intilliggande områden. Tanken är att området är en naturlig del av utvigningen av Östhammar och att det knyter samman centrum med Ed i norr.

#### Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljövärden negativt.

#### Naturmiljö

Naturmiljön inom området kommer att påverkas då en del av området planeras för bostadsbebyggelse. Enligt den naturvärdesinventering som gjorts har området generellt höga naturvärden i form av blockrik blandskog, hassel, lundflora, hasselticka och död ved. En del av naturvärdena kommer att försvinna i och med exploatering av området. Dock bedöms bevarandestatusen för de skyddade arterna vara goda och ny bebyggelse hotar inte naturvärdena i ett större perspektiv. Det är viktigt att den skötselplan som påbörjats för det omgivande området färdigställs för att se till att naturvärden som ej påverkas har en relevant skötsel.

#### Friluftsliv och rekreation

Planområdet används idag som frilufts- och rekreationsområde för många. Upplevelsen av platsen kommer att förändras och en liten del av den nära tillgängliga naturen försvinner. Dock bedöms denna påverkan vara i liten omfattning då området i övrigt utgör fin naturmark för friluftsliv och rekreation. Gammelhusområdet med dess festplats för bland annat midsommarfirande bedöms som värdefull av kommunen och berörs inte av planförslaget, liksom den rastplats med utsikt över Östhammarsfjärden som finns i anslutning till planområdet.

#### 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 hanteras på ett tillfredsställande sätt.

#### Resurshushållning

Planområdet angränsar till redan befintlig bebyggelse vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp kan användas. Området har ett bra läge inom tätorten med goda möjligheter till att promenera eller färdas med cykel eller kollektivtrafik. Detaljplanen medger också



en högre bebyggelse än omkringliggande bostadsområde. Detta för ett mer effektivt utnyttjande av marken med möjligheten att uppföra fler centralt belägna bostäder.

### 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 överskrids. Eventuellt buller inom planområdet som överskrider riktvärdena är möjligt att hantera genom styrning av hur bebyggelsen ska uppföras, exempelvis planlösning.

## Sociala konsekvenser

### Trygghet och säkerhet

Detaljplanen innebär att ett hittills oexploaterat område tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Det innebär att fler människor kommer att röra sig i området. För de som bor i angränsning till planområdet kan det, kvälls- och nattetid, då uppfattas tryggare att passera genom området.

### Tillgänglighet

Planområdets centrala läge i Östhammar samt närheten till kollektivtrafik skapar en god tillgänglighet.

### Barnperspektiv

I närområdet finns möjlighet till goda utemiljöer och platser för barn att leka på.

### Bostadstyp

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av bostad som kan uppföras. Detaljplanen är flexibel vilket innebär att den tillåter att parhus, radhus, villor och lägenheter ska kunna uppföras inom planområdet. Ambitionen är att området ska bestå av lägenheter eller radhus. I en detaljplan går det inte att reglera vilken upplåtelseform bostäderna ska ha. Närområdet domineras av villabebyggelse och möjliggörandet av andra bostadstyper än villor skapar således en mer blandad bebyggelse vilket därmed kan innebära en blandning av olika människor i området.

### Stadsliv och mötesplatser

En exploatering av området innebär att fler rör sig inom området, det skapar också ett ökat underlag för service inom tätorten Östhammar.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Andree Dage, Planarkitekt

Cecilia Willén Johansson, Planarkitekt

Torsten Blomé, Mark-och exploateringssamordnare

Camilla Andersson, Miljösakkunnig