

Plan- och byggenheten – Samhällsbyggnadskontoret
ANTAGANDEHANDLING
Adam Åhlin

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Gräsö 1:152, f.d. Gräsö skola,
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 2025-10-10

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21
Östhammar

BESÖKSADRESS

Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar

TELEFON

+46 (0) 173 860 00

MAIL

byggochmiljo@osthammar.se
www.osthammar.se

ORG.NUMMER

212000-0290

V.A.T. NO

SE212000029001

BANKGIRO

233-1361

Planförfarandet

Förslag till detaljplan för detaljplan för Gräsö 1:152, f.d. Gräsö skola, utgjorde underlag för granskning under perioden 2 september – 26 september 2025. Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen har underrättats och beretts tillfälle att yttra sig under denna tid. Planhandlingarna har under granskningstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar samt på kommunens hemsida.

I detta granskningsutlåtande redovisas de yttranden som inkommit under granskningstiden, samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras. Här sammanfattas även vilka synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen och vilka eventuella revideringar som sker i planhandlingarna innan detaljplanen antas.

Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden, Vattenfall Eldistribution AB, Lantmäteriet och Östhammar Vatten AB har inget att erinra.

Trafikverket noterar att tidigare yttrande om allmän platsmark VÄG bemöts. Vidare poängteras att Boverkets allmänna råd om buller inte är bindande och att kommunen därmed kan bestämma fritt gällande buller för boendekvalitén. Trafikregleringar på allmänna vägar är inte tillåtna utan där är det trafikbullerförordningen som gäller.

Länsstyrelsen Uppsala län bedömer att planen överensstämmer med översiktsplanen och att det nuvarande förslaget inte kommer att överprövas. Rådgivande synpunkter är att regleringen av utfarter bör ses över där vägmarken regleras av väglagen. Endast bestämmelser som fastställs av detaljplanen bör ingå i plankartan, varför bestämmelse a2 om strandskyddet som Länsstyrelsen upphävt, bör ses över. Kommunen bör överväga innehållet i bestämmelse ”skydd mot störningar”, finns möjlighet att minska regleringen.

Uppsala Brandförsvär framhåller behovet att utreda brandvatten i detaljplanen och inte skjuta fram det till bygglovsskedet. Om det finns behov av att samla upp släckvatten behöver det finnas förbereda åtgärder för att göra detta.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 7 yttranden under granskningen.

Remissinstans	Ankomst- stämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter på planförslaget	Sakägare enligt fastighetsfö- rteckning	Synpunkter som ej tillgodosätts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Vård- och omsorgsnämnden	2025-09-05	X			
2. Vattenfall Eldistribution AB	2025-09-11	X		X	
3. Lantmäteriet	2025-09-12	X			
4. Trafikverket	2025-09-19		X	X	
5. Länsstyrelsen Uppsala Län	2025-09-23		X		
6. Uppsala Brandförsvär	2025-09-23		X		
Föreningar och organisationer					
7. Östhammar Vatten AB	2025-09-22	X			
Privatpersoner					
Inga yttranden					

I detta dokument sammanfattas och kommenteras inkomna yttranden. Samtliga originalyttranden hålls tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret i Östhammars kommun.

Myndigheter och kommuner

1. Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden tackar för möjligheten att yttra sig och har inget att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

2. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar konstaterar Lantmäteriet att de synpunkter vi inkommit med har beaktats och hanteras, därmed har vi inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

4. Trafikverket

I anslutning till detaljplanen går väg 1183 och 1884 för vilka Trafikverket är väghållare. Trafikverket är även väghållare för gång- och cykelvägen längsmed väg 1183/1184.

Gång- och cykelväg

Trafikverket noterar att kommunen har ändrat plankartan från kvartersmark till allmän platsmark VÄG och allmän platsmark GC-VÄG.

Buller

Sedan samrådet har en trafikbuller- och riskutredning tagits fram som visar att trafikbullerförordningens riktvärden klaras. I bullerutredningen hänvisas även till Boverkets allmänna råd, som inte är bindande på samma sätt som trafikbullerförordningen utan kompletterande/rådgivande. Det är fritt fram för kommuner att reglera detaljplanen för att undvika problem med boendekvalitet.

Anslutningar till det allmänna vägnätet

Kommunen har sedan samrådet infört utfartsförbud. Trafikverket anser att utfartsförbudet ska placeras mellan kvartersmark och allmän platsmark GC-VÄG för att anslutningarna ska vara redovisade i detaljplanen. Kommunen har även redovisat hur trafiken får trafikera anslutningarna genom egenskapsbestämmelserna utfart1 och utfart2. Bestämmelserna placeras på allmän platsmark VÄG. Trafikverket vill upplysa om att trafikregleringar på statliga vägar hanteras via lokala trafikföreskrifter. Enligt Boverket är det av denna anledning inte lämpligt att reglera riktning på trafik genom bestämmelser i detaljplanen. Trafikverket motsätter sig därmed bestämmelserna utfart1 och utfart2 på allmän platsmark VÄG.

Kommentar: Bestämmelsen "Skydd mot störningar" regleras genom att delen "Sovrum ska placeras mot tyst sida enligt riktvärdena från bullerutredningen" tas bort. Detta eftersom det inte är nödvändigt för att uppnå kraven på hälsosamma värden.

Bestämmelse UTFART1 och UTFART2 tas bort då utfarterna istället regleras genom lokala trafikföreskrifter. Utfartsförbudet flyttas in till att gälla från kvartersmarken ut mot den allmänna platsmarken GCVÄG.

5. Länsstyrelsen Uppsala län

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL: Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga rådgivande synpunkter

Efter samrådet har in- och utfartsreglering inkluderats i plankartan. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att utfartsbestämmelse ej är tillämpligt vid planområdesgräns,

då plankartan endast reglerar förhållanden inom plankartans gränser (PBL 4 kap 9 §). Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma detaljplan. Vidare angränsar planområdet mot, samt inrymmer delvis, statlig väg genom GC-vägen samt väg 1183 och 1184. Under sådant förhållande ska frågor om utfart hanteras enligt bestämmelser i väglagen ((1971: 948) 39, 40, 42 §§).

Kommunen har efter samrådet även inkluderat en egenskapsbestämmelse ”a2”, under upphävande av strandskydd. Denna fastslår att en del av strandskyddet redan är upphävt av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen råder kommunen till att endast inkludera egenskapsbestämmelser som detaljplanen fastställer. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att bullerutredningen, som beställts för att besvara Trafikverkets frågeställningar i samrådet, påvisar ett högsta dygnsekvivalent värde på 53 dbA vid befintlig situation samt 54 dbA vid prognosår 2045. Detta är väl under riktvärdet på 60 dbA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Kommunen bör innan antagande överväga innehållet i egenskapsbestämmelsen ”skydd mot störningar”.

Kommentar: Planbestämmelse a2 tas bort då detaljplanen inte fastställer strandskyddets upphävande för det området. Men för att uppnå tydlighetskravet ersätts den med en skräfferad yta som illustrerar var i plankartan det finns landskapsbildsskydd och där Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet. Planbeskrivningen uppdateras med denna information.

Bestämmelsen ”Skydd mot störningar” regleras genom att delen ”Sovrum ska placeras mot tyst sida enligt riktvärderna från bullerutredningen” tas bort. Detta eftersom det inte är nödvändigt för att uppnå kraven på hälsosamma värden.

Bestämmelse UTFART1 och UTFART2 tas bort då utfarterna istället regleras genom lokala trafikföreskrifter. Utfartsförbudet flyttas in till att gälla från kvartersmarken ut mot den allmänna platsmarken GCVÄG.

6. Uppsala Brandförsvar

Tillgång till brandvatten

I planbeskrivningen på sidan 34 står: att även om området ligger inom kommunalt VA finns det inga tillgängliga brandposter på Gräsö. Brandvatten måste därför komma från andra källor än från det allmänna vattenförsörjningssystemet. Exempel på alternativa källor är dammar, större vattendrag, vattenreservoarer, gruvhål eller omhändertaget regn-, snö- och dagvatten.

Vidare står: att på grund av att konventionella system för brandvatten inte finns tillgängliga i nära anslutning till planområdet kan ytterligare krav behöva ställas i bygglovsskedet. Brandförsvaret framhåller att behovet av brandvatten behöver utredas i detaljplanen och inte kan skjutas upp till byggskedet då detta inte omfattas av bygglovsprocessen om marken är planlagd.

Hantering av släckvatten

På sidan 34 i planbeskrivningen står även: *Den låga genomsläppligheten (i marken) innebär generellt att brandförsvaret har något längre tid på sig att hantera uppsamling av släckvattnet vid händelse av olycka.* Brandförsvaret vill förtydliga att om det finns behov av att samla upp släckvatten behöver det finnas förberedda åtgärder för att hantera detta. Brandförsvaret har i dag begränsad förmåga att samla upp släckvatten. Brandförsvaret önskar ta del av beslut om laga kraft.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras med ytterligare information om brandvatten. Kortfattat finns brandvatten att tillgå inom hundra meter från planområdet i form av Öregrundsgrepen bredvid färjeläget till Gräsö. Brand- och släckvattenplanen får visa ifall ytterligare åtgärder för eventuellt släckvatten behöver göras.

Föreningar och organisationer

7. Östhammar Vatten AB

Östhammar Vatten AB har tagit del av handlingarna och har inget att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

Revidering av planförslaget

Granskningen och de synpunkter som inkommit har resulterat i följande förändringar:

- *Bestämmelsen "Skydd mot störningar" regleras genom att delen "Sovrum ska placeras mot tyst sida enligt riktvärdena från bullerutredningen" tas bort.*
- *Bestämmelse UTFART1 och UTFART2 tas bort då utfarterna istället regleras genom lokala trafikföreskrifter.*
- *Utfartsförbudet flyttas in till att gälla från kvartersmarken ut mot den allmänna platsmarken GCVÄG.*
- *Planbestämmelse a2 tas bort och ersätts med en illustration var Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet.*
- *Planbeskrivningen uppdateras med information om ändringarna samt en utveckling av hanteringen av brandvatten.*