

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gräsö 1:152

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2024-05-14

Reviderad 2025-10-02



Figur 1: Planområdesgränsen markerad i rött. Gräns är ungefärlig.

Innehållsförteckning

Inledning	4
Vad är en detaljplan?	4
Processen	4
Samråd	4
Granskning	4
Antagande	4
Laga kraft	5
Planhandlingar	5
Om detaljplanen	5
Planområdet	5
Syfte	6
Utvecklingsförslag	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Riksintressen	8
Strandskydd	10
Kommunala program och styrdokument	10
Jord och Järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun	10
VA-plan	11
Kommunala beslut	11
Undersökning om miljöpåverkan	11
Förutsättningar och förändringar	12
Markförutsättningar	12
Vegetation och djurliv	13
Landskapsbild/Stadsbild	14
Kulturmiljö och fornlämningar	15
Miljöförhållanden	16
Miljökvalitetsnormer	16
Förorenad mark	16
Radon	17
Störningar och buller	17
Risk och säkerhet	18
Skred	18
Höga vattenstånd/översvämning	18
Bensinstation och transportled	19
Bebyggelseområden	21
Bostäder	21
Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service samt övrig bebyggelse	21
Friytor	22
Gator och trafik	22
Gatunät	22
Gång- och cykelväg	23
Kollektivtrafik	24
Parkering, varumottagning och utfarter	25
Teknisk försörjning	25
Vatten och avlopp	25

Dagvatten	26
El och kommunikationer	27
Värme	27
Solenergianläggning	27
Avfall	28
Sociala frågor	28
Tillgänglighet	28
Barnperspektiv	29
Motiv till detaljplanens bestämmelser	29
Användning av mark och vatten	29
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	30
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	30
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	31
Genomförande och organisatoriska frågor	32
Tidplan	32
Genomförandetid	32
Huvudmannaskap	32
Ansvarsfördelning	33
Fastighetsrättsliga åtgärder	33
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	33
Rättigheter	33
Ekonomiska frågor	33
Planavgift	33
Anslutningsavgifter	33
Konsekvenser av planens genomförande	33
Stadsbild/landskapsbild	33
Kulturmiljö	34
Naturmiljö	34
Mark och vatten	34
Sociala konsekvenser	34
Hälsa och säkerhet	34
Buller från trafik	36
Bensinstation och transportled	36
Tillgänglighet	36
Konsekvenser för barn	37
Bostädernas upplåtelseformer	37
Stadsliv och mötesplatser	37
Medverkande	37

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 2010:900.¹



Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på planförslaget från samrådsgruppen. Samrådsgruppen 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 samrådsgruppen 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

Detaljplanen antas om marken anses lämplig för användningarna som föreslås i planförslaget. 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.

¹ Östhammars kommun, 2022-10-05, Dnr BMN-2022-3086-1, Planavtal

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 vinner 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
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning
- Riskanalys transport av farligt gods

Om detaljplanen

Planområdet

Planområdet består av fastigheten Gräsö 1:152 som är drygt 1 hektar stor. Kommunen har tidigare bedrivit en grundskola och förskola på fastigheten men verksamheten är nu nedlagd. Den ursprungliga skolbyggnaden med idrottshall och kök är från mitten av 1950-talet och förskolan uppfördes under mitten av 1990-talet. Hemtjänsten hyr lokaler av Östhammarshem, som är den nya fastighetsägaren efter det att kommunen sålde fastigheten under 2022.



Figur 2: Nuvarande markanvändningar inom området. Gräns är ungefärlig.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, hemtjänst och skolverksamhet där dagens detaljplan enbart medger skola, förskola, barnstuga. Bostäder med balkonger och uteplatser samt hemtjänst- och skollokaler ska möjliggöras genom om- och tillbyggnad av befintliga byggnader.

Utvecklingsförslag

Huvudanvändningen är bostäder då ombyggnad för totalt 10 bostäder planeras i större delen av befintliga byggnader. Bostäderna omfattar 9 lägenheter för seniorboende (65+) och 1 lägenhet för ungdomsboende. Ombyggnad för trygghetsbostäder ska vara möjlig i den befintliga förskolebyggnaden.

Detaljplanen möjliggör även för lokaler för hemtjänst och även om skolverksamhet i nuläget inte är aktuellt blir bestämmelsen kvar för att möjliggöra till en återgång till skolverksamhet vid behov. Idrottshallen är tänkt att bevaras för fortsatt nyttjande av de boende på Gräsö. Detta innebär en flexibel plan som möjliggör för gemensamma lek- och uteplatser, bollplan och en busshållplats för skolbuss.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

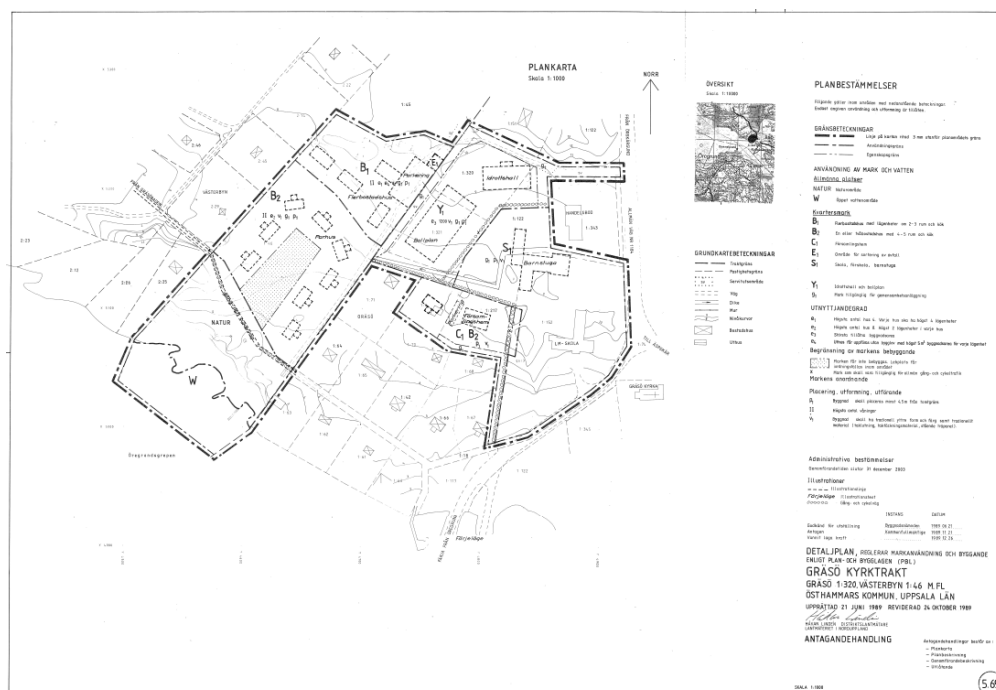
Planområdet ligger i den kommuntäckande mark- och vattenanvändningskartan inom område med beteckningen BT: tätbebyggt område med utveckling av blandad bebyggelse. Här ska bebyggelsen av resursmässiga skäl i första hand utvecklas genom förtätning av befintliga bebyggelsegrupper. Utvecklingen av bebyggelsegrupper ska prioriteras längs de starka kollektivtrafikstråken och hänsyn ska tas till landskapskaraktären, kultur- och naturvärden.

Detaljplaner

Fastigheten Gräsö 1:152 omfattas av detaljplan från 1989, Gräsö kyrktrakt. Planen har Lantmäteriets aktbeteckning 03-90:62 och kommunens arkivnummer 5.69. Gräsö 1:152 och Gräsö 1:122 ingår i samma användningsområde. Marken får enligt planen användas för skola, förskola, barnstuga. Planen ger möjlighet att tillgodose behov av barnomsorg genom att anvisa mark för daghem. Här regleras att byggnad skall ha traditionell yttre form och färg samt traditionellt material (taklutning, taktäckningsmaterial, stående träpanel).²

Detaljplanen *Gräsö Kyrktrakt – Gräsö 1:320, Västerbyn 1:46 med flera* upphävs automatiskt i de delar som ersätts av den nya detaljplanen för fastigheten Gräsö 1:152, men kommer fortfarande att gälla för övriga fastigheter.

² Östhammars kommun, Plankarta – Detaljplan Gräsö kyrktrakt, Gräsö 1:320, Västerbyn 1:46 m fl, 1989-12-26



Figur 3: Plankarta från 1989. Planområdet till höger där det mitt i området är planlagt LM-skola.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse **NV Friluftsliv 3 kap. 6 §: Öregrunds-Gräsö skärgård**.³

Området beskrivs ha särskilt goda förutsättningar för friluftslivsaktiviteter och vattenanknutna friluftslivsaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Friluftslivsaktiviteterna omfattar paddling, båtliv, skridskoåkning, bad, vandring, strövande, promenader, fritidsfiske, fågelskådning.⁴

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära risk för negativ inverkan på den skärgårdsmiljö eller de friluftslivsaktiviteter som anges i riksintresset. Exempelvis planläggs gång- och cykelvägen för att vara kvar och underlätta transport och rörelse.

Planområdet ingår i riksintresse **Högexploaterad kust 4 kap. 4 § (LST): Kustområdet från Arkösund till Forsmark**.⁵

På platser inom detta riksintresse får fritidshusbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.⁶

³ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

⁴ Naturvårdsverket, värdebeskrivning, hämtad 2023-05-25 från <https://geodata.naturvardsverket.se/handlingar/rest/dokument/247655>

⁵ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

⁶ 4 kap. 4 § första stycket miljöbalken

På platser inom detta riksintresse får anläggningar för bl.a. kärnteknisk verksamhet, farleder och geologisk lagring av koldioxid, massafabriker och pappersbruk mm. komma till stånd endast på platser där det redan finns sådana anläggningar.⁷

Detaljplanens genomförande innebär inte att sådan bebyggelse eller anläggningar som åsyftas i riksintresset uppförs varför detaljplanens genomförande inte bedöms påverka riksintresset negativt.

Planområdet berörs i nordväst av riksintresse **NV Naturvård 3 kap. 6 §: Gräsö-Singöområdet**⁸ och **NV Naturvård 3 kap. 6 § (LST): Gräsö-Singöområdet**.⁹

På platser inom dessa riksintressen skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.¹⁰ Områdets värden kan påverkas negativt genom dikning, användandet av området som recipient, bebyggelse eller annan form av exploatering.¹¹

Detaljplanen omfattar åtgärder på redan exploaterad mark och dess genomförande bedöms inte innebära risk för skada på de natur- eller kulturvärden som åsyftas i riksintressena.



Figur 4: Plankarta som illustrerar planområdet i relation till riksintresse NV Naturvård 3 kap. 6 §: Gräsö-Singöområdet (gult).

⁷ 4 kap. 4 § andra stycket miljöbalken

⁸ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

⁹ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

¹⁰ 3 kap. 6 § miljöbalken

¹¹ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://geodata.naturvardsverket.se/handlingar/rest/dokument/202348>

Strandskydd

Strandskyddet finns till för att allmänheten ska ha tillgång till strandområden och för att bevara goda livsvillkor för djur och växter.

Planområdets södra del omfattas av generellt strandskydd.¹² Den sydöstra delen av detta område omfattas av landskapsbildsskydd (se figur 7). Där har Länsstyrelsen rådighet över om strandskyddet ska upphävas eller inte. Länsstyrelsens har valt att upphäva strandskyddet inom landskapsbildsskyddsområde enligt beslut med diarienummer 4802-2024 som togs 2024-06-20.

Kommunen beslutar att strandskyddet ska upphävas där det fortfarande gäller i planområdet, av särskilda skäl enligt Miljöbalk (1998:808) 7 kap. 18 c:

- Området har redan tagits i anspråk (och behöver fortsättningsvis tas i anspråk) som inhägnad yta för skola och förskola vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området är redan väl avskilt från området närmast vattenlinjen genom befintlig allmän väg och färjeläger.
- Intresset av att möjliggöra för fortsatt användning av kvartersmark för skola och förskola i centralt läge på Gräsö och i närhet till knutpunkt för kommunikationer väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommunala program och styrdokument

Jord och Järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun

I Upplandsmuseets rapport Jord och Järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun 1999¹³ redovisas de kulturhistoriskt värdefulla miljöer och enstaka objekt som är speciellt viktiga att skydda och bevara i Östhammars kommun.

Planområdet ingår i bevarandeområde ÖS 5 som Jord och Järn beskriver som:

Området är av central betydelse i Gräsös historia. Här finns öns enda gravfält som visar på bebyggelsekontinuitet från förhistorisk tid, socken kyrka från 1600-talet, Gräsö gård som bildades på 1500-talet som kungsgård, ett värdefullt ålderdomligt odlingslandskap kring Västerbyn och Österbyn med välbevarade ängs- och hagmarker och åkrar som bevarat sin odlingsstruktur från tiden före storskiftets genomförande på 1700-talet.

Planområdet ingår i miljön kring Gräsö kyrka. Kyrkan är skyddad enligt kulturmiljölagen 1988:950 (ändrad 2000:265 och 2013:548), före januari 2014 kallad kulturminneslagen (KML).¹⁴

¹² Länsstyrelsen Uppsala län, kartverktyget geoportal, hämtad 2024-01-12, <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=26ab810421ac4b44a9137d1bd9e328a7&bookmarkid=50923>

¹³ Östhammars kommun, Jord och järn – kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun, 1999

¹⁴ Östhammars kommun, Checklista – Undersökning Detaljplan för Gräsö 1:152, sid 4

Av riktlinjer för bevarandeområde ÖS 5 framgår att;

Bebyggelsen bör bevaras och skyddas mot förändringar som spolierar dess genuina karaktär. Vid eventuell ny bebyggelse måste stora krav ställas på anpassning beträffande byggnadernas utformning och material samt placering.

Planförslaget innebär att befintliga byggnader bevaras med vissa mindre ändringar samt kompletteringar. Vidare anger planförslaget samma krav på placering, utformning och utförande som den tidigare detaljplanen från 1989-12-26, men utan att precisera krav på träpanel som fasadbeklädnad eftersom detta skulle innebära att befintlig tegelbeklädnad blir planstridig.

VA-plan

Den kommunala VA-försörjningen i de östra delarna av Östhammars kommun är mycket ansträngd.¹⁵ Det är i dagsläget inte möjligt att öka uttagen ur den del av Börstilsåsen som används för Östhammars kommunala vattenförsörjning. För att klara det framtida behovet i de östra delarna av Östhammars kommun måste ytvattenalternativ fortsätta utredas samt möjligheten till anläggning av ett avsaltningsverk.¹⁶

Enligt Gästrike Vatten AB är det i dagsläget möjligt att, inom planområdet, ansluta 10 lägenheter utan att det krävs anpassningar på den allmänna VA-anläggningen.¹⁷

Kommunala beslut

2022-05-30 lämnade Bygg- och miljönämndens arbetsutskott positivt planbesked till att inleda planarbete för området (Dnr BMN-2022-872).

2024-05-20 beslutade Bygg- och miljönämnden att ställa ut detaljplanen för samråd mellan 2024-05-20 till 2024-06-10 (Dnr BMN-2022-3086-10).

2025-08-28 beslutade Bygg- och miljönämnden att ställa ut detaljplanen för granskning mellan 2025-09-02 till 2025-09-26 (Dnr BMN-2022-3086-39).

2025-11-05 beslutade Bygg- och miljönämnden att anta detaljplanen (Dnr BMN-2022-3086-44). 2025-12-02 fick detaljplanen laga kraft.

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:

¹⁵ Gästrike Vatten, *Plan för VA-utvecklingen i de östra delarna av Östhammars kommun*, sid 2

¹⁶ Östhammars kommun, *VA-översikt, En del av Östhammars kommuns VA-plan*, sid 31

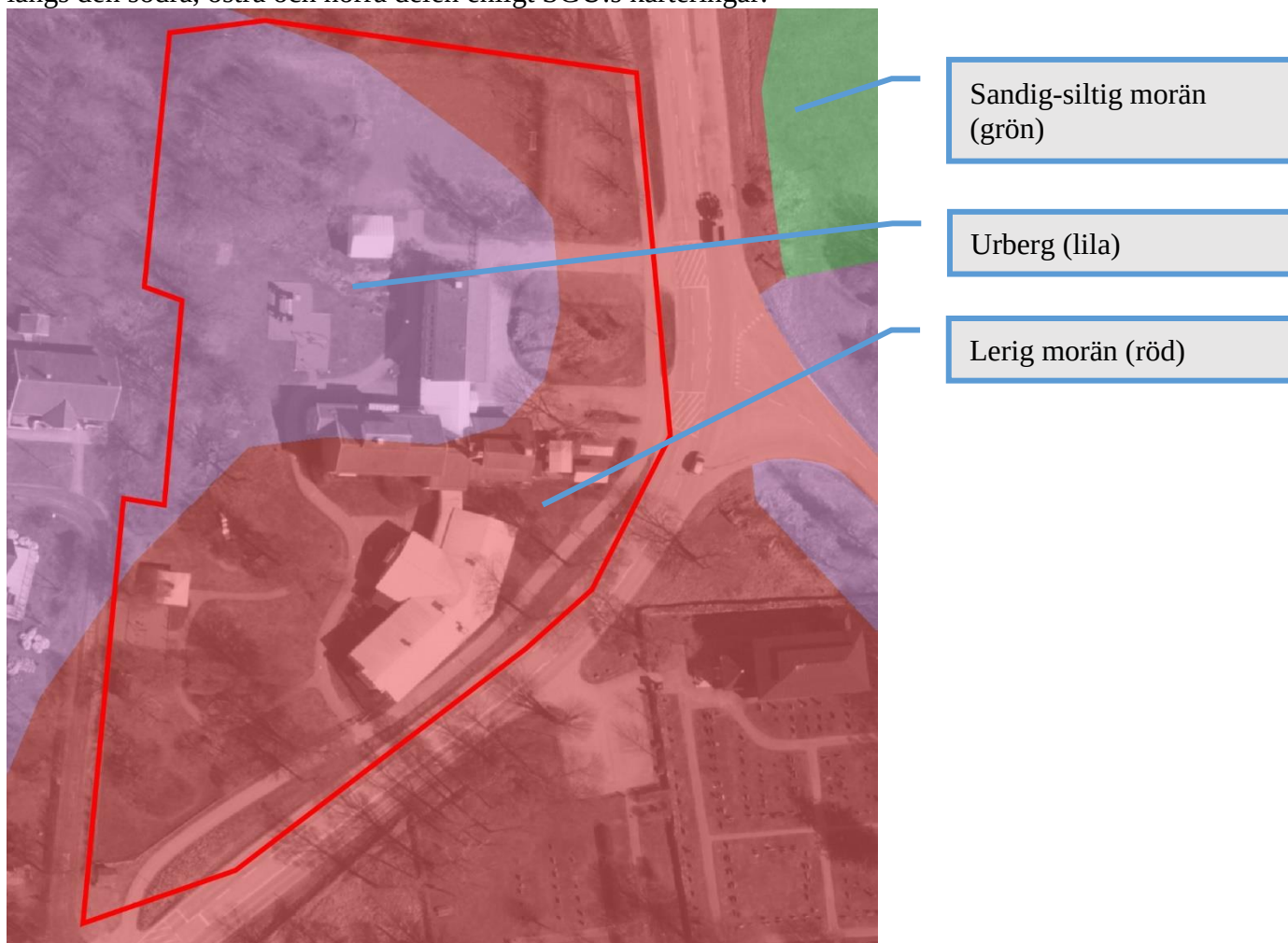
¹⁷ Östhammars kommun, *Dnr BMN-2022-3086, Dpl 313*

Det berörda planområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.¹⁸

Förutsättningar och förändringar

Markförutsättningar

Marken inom planområdet utgörs av gammal trädgårdsmark. Områdets norra hälft är platt medan södra halvan sluttar med ett fall på cirka 6 m. Marken utgörs av anlagda gräsytor med berg i dagen, grusande ytor för parkering, lekplats och bollplan samt asfalterade gång-, cykel- och körytor. Marken/undergrunden utgörs av urberg i planområdets nordvästra del och lerig morän längs den södra, östra och norra delen enligt SGU:s karteringar.¹⁹



Figur 5: Plankarta som illustrerar jordarter inom planområdet. Gränser är ungefärliga.

¹⁸ Östhammars kommun, *Checklista – Undersökning, Detaljplan för Gräsö 1:152*, BMN-2022-3086, 2023-02-12

¹⁹ Sveriges geologiska undersökning, kartvisare, hämtad 2023-05-25 från <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

Vegetation och djurliv

Artportalen är en webbplats för observationer av Sveriges växter, djur och svampar. Databasen drivs och utvecklas av SLU Artdatabanken vid Sveriges lantbruksuniversitet och finansieras till stor del av Naturvårdsverket.

Under de senaste 50 åren har observation av gröngöling och nötväcka registrerats inom planområdet.²⁰

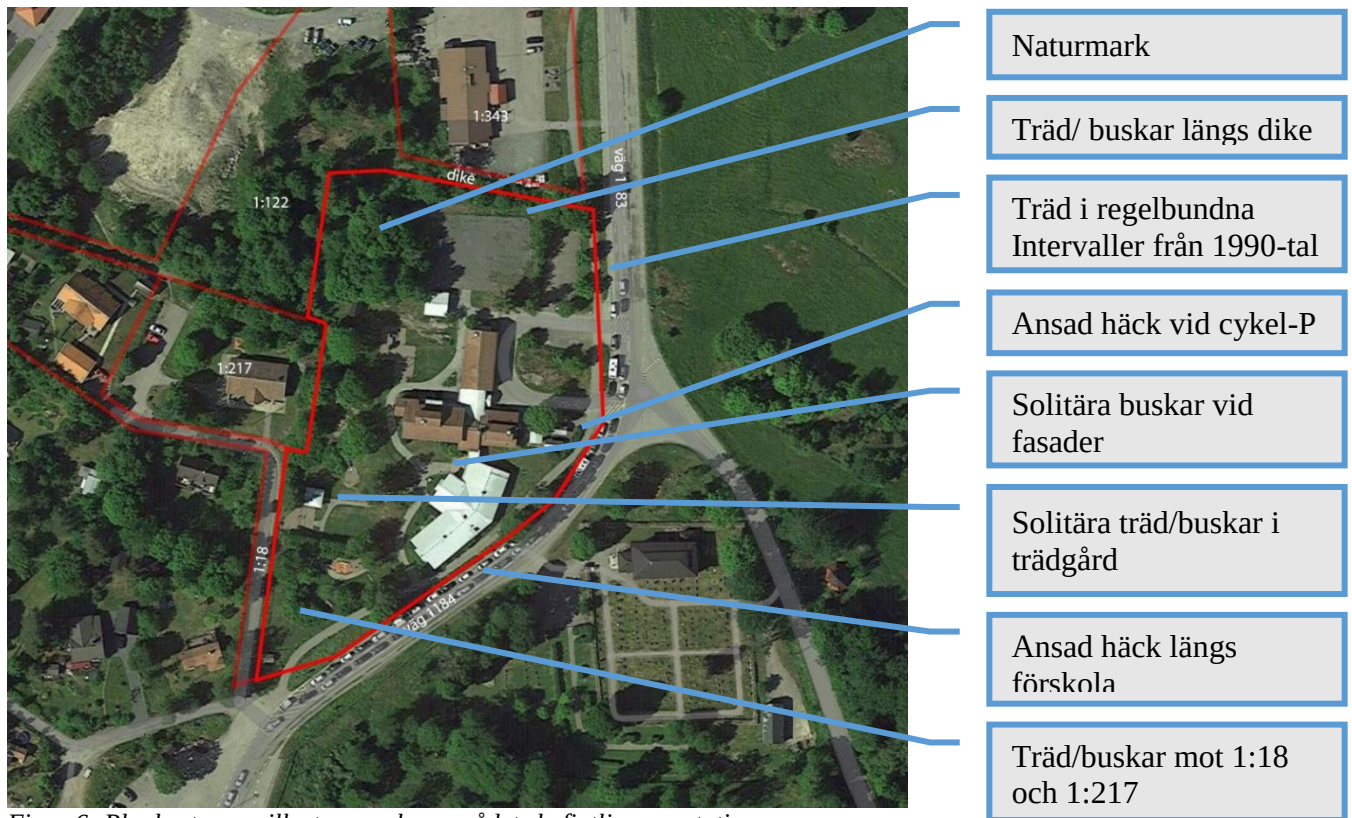
Planområdets nordvästra hörn utgörs av naturmark med dunge av större lövträd och vildvuxen undervegetation. Dungen avskärmar området mot den obebyggda och igenvuxna marken på angränsande fastighet (Gräsö 1:122).

Lövträd och undervegetation sträcker sig utmed det dike som särskiljer fastighetsgränserna mellan planområdet och livsmedelsbutiken i norr (Gräsö 1:343). Mindre lövträd är planterade i regelbundna intervaller längs gång- och cykelvägen och väg 1183 i planområdets nordöstra del.

Ansade häckar avgränsar cykelparkeringar och förskolans fasad mot gång- och cykelvägen och väg 1184 utmed planområdets östra gräns. Större häckar och buskage avskärmar fastigheten mot lokalgatan (Gräsö 1:18) och församlingshemmet (Gräsö 1:217) längs planområdets sydvästra gräns.

Solitära lövträd och häckar i olika storlekar bidrar till att definiera trädgårdens uteplatser och gångstråk. Buskar och häckar i varierande storlekar är planterade längs med delar av byggnadernas fasader. Planens genomförande innebär att stora delar av vegetationen kan bibehållas. Vid genomförande av planen ska *Natura 2000-områdets* bevarandemål beaktas.

²⁰ Artportalen, artdatabanken, hämtad 2023-05-25 från
<https://www.artportalen.se/ViewSighting/SharedSearch?storedSearchId=12418&identifier=004D82AC>



Figur 6: Plankarta som illustrerar planområdets befintliga vegetation.

Landskapsbild/Stadsbild

Landskapet kring Gräsö kyrka omfattas sedan 1968 av skydd för landskapsbilden enligt den tidigare naturvårdslagen (NVL, 19 §). Skyddsbestämmelserna gäller fortsatt enligt lag (1998:811) om införande av miljöbalken 9 §.²¹ Enligt skyddsbestämmelserna får nybyggnad inom planområdet inte utföras utan länsstyrelsens tillstånd. Vidare får anläggning av vägar, dragning av luftledningar, trädfällning och schaktning och fyllning eller annan liknande åtgärd inte utföras utan länsstyrelsens tillstånd i det fallet åtgärden innebär väsentlig ändring av befintligt höjdläge eller befintlig vegetation.²² Landskapsbildsskyddet berör en bit av det sydöstra planområdet (se figur 7).

Den ursprungliga skolbyggnaden och gymnastikbyggnaden är från 1950-talet och uppfördes alltså innan landskapsbildsskyddet hade trätt i kraft. Förskolebyggnaden är från 1990-talet och uppfördes i enlighet med landskapsbildsskyddet samt de krav på placering, utformning och utförande som angavs i detaljplanen från 1989-12-26.

Planområdet är synligt för alla som kommer med färjan från fastlandet och vidare ut på Gräsö. På det sättet kommer alla förändringar som den föreslagna detaljplanen medger att påverka intrycket man får av landskapet och miljön vid ankomst till Gräsö.²³ Tillstånd för nya åtgärder som kan

²¹ Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 44-45

²² Länsstyrelsen Stockholms Län, Plan- och byggnadssektionen, *Byggnadsförbud inom visst område kring Gräsö kyrka i Östhammar*, 22 G61-99-67, 1968-11-20

²³ Östhammars kommun, *Checklista – Undersökning Detaljplan för Gräsö 1:152*, sid 4

påverka landskapskaraktären enligt skyddsbestämmelserna ska alltid sökas hos länsstyrelsen.²⁴ Detaljplanen bedöms inte påverka landskapsbildsskyddet negativt.



Figur 7: Landskapsbildsskyddsområde markerad i streckad brun färg.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämning i form av gammal husgrund från 1760-talet, L1939:4897.²⁵ Då platsen för husgrunden länge varit skolgård finns inga synliga lämningar kvar för husgrunden och det saknas därför en antikvarisk bedömning. Lämningen utgör inte fornlämning idag men om fysiska lämningar skulle hittas vid eventuella grävarbeten omfattas dessa av fornlämning och kulturmiljölagens skydd. I så fall ska Länsstyrelsen kontaktas utan dröjsmål. För kännedom om husgrundens läge finns den utpekad i plankartan som fornlämning.

Planområdet omfattas också av det kommunala kulturmiljöprogrammet Jord och Järn (se rubriken *Kommunala program och styrdokument*) samt Landskapsbildsskydd.

²⁴ Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 44

²⁵ Riksantikvarieämbetet, fornsök, hämtad 2023-05-25 från <https://pub.raa.se/visa/objekt/lamning/67a40de7-d7dc-4d71-b364-305e2f76c4e7>



Figur 8: Plankarta som illustrerar husgrundens placering på planområdet (gult). Gränser är ungefärliga.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät och ingår i Öregrund avloppsreningsverks upptagningsområde²⁶ vars recipient är Öregrundsgrepen.²⁷ Som recipient är Öregrundsgrepen klassad i VISS (Vatteninformationssystem Sverige, id SE603000-181500). Den är klassad som kust och har en måttlig ekologisk status, uppnår en ej god kemisk status och har en naturlig härkomst. Miljökvalitetsnormen för recipienten är god ekologisk status år 2039 och målsättning för god kemisk ytvattenstatus, där tributyltennföreningar har en tidsfrist att ha åtgärdats till år 2027.

Reningsverket har idag tillstånd att ta emot spillvatten från 3 900 pe (personekvivalenter), 275 kg/d BOD₇ (mängd syreförbrukning för att bryta ned organiskt material i vatten under sju dygn) och man har möjlighet att ansluta ytterligare cirka 1 000 pe innan man når reningsverkets marginal på 20 % till kapacitetstaket.²⁸

Planen medger att 10 stycken lägenheter ansluts till den allmänna VA-anläggningen utan att anpassningar krävs.

Förorenad mark

Det finns inga tidigare kända eller potentiella markföroreningar inom planområdet. Om potentiella föroreningar upptäcks vid markarbeten i planområdet ska det anmälas till kommunen.²⁹

²⁶ Östhammar Vatten AB, Miljörapport 2022, Öregrund reningsverk

²⁷ Östhammar Vatten AB, Plan för VA-utvecklingen i de östra delarna av Östhammars kommun, Änr 244866, 2022-05-19

²⁸ Östhammar Vatten AB, Plan för VA-utvecklingen i de östra delarna av Östhammars kommun, Änr 244866, 2022-05-19

²⁹ Länsstyrelserna, EBH-kartan, hämtad 2023-05-15 från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=ed0d3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c>

Radon

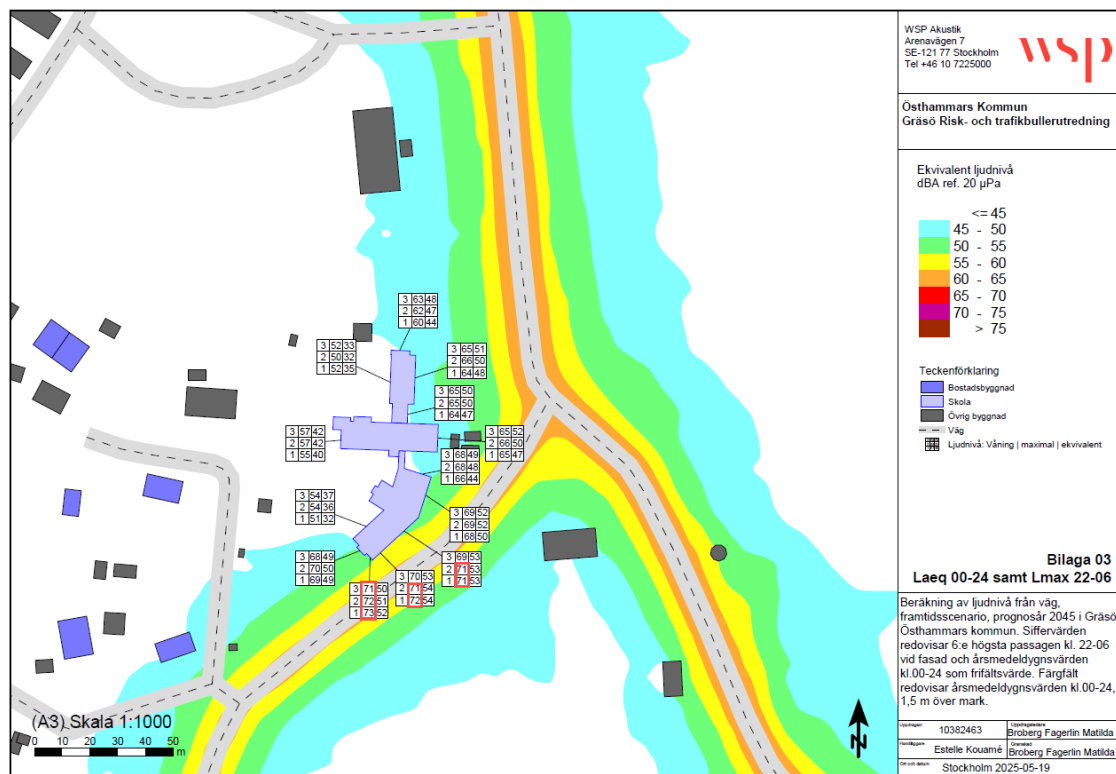
Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske i bygglovsskedet. Tidigare översiktlig kartläggning av radon inom kommunen har visat sig vara opålitlig när det handlar om att ge indikation på radonhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt-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

Störningar och buller

Då planområdet befinner sig i närheten av väg 1184 och väg 1183 har en bullerutredning tagits fram för att säkerställa hälsosamma nivåer där bostäder och vistelseplatser placeras.

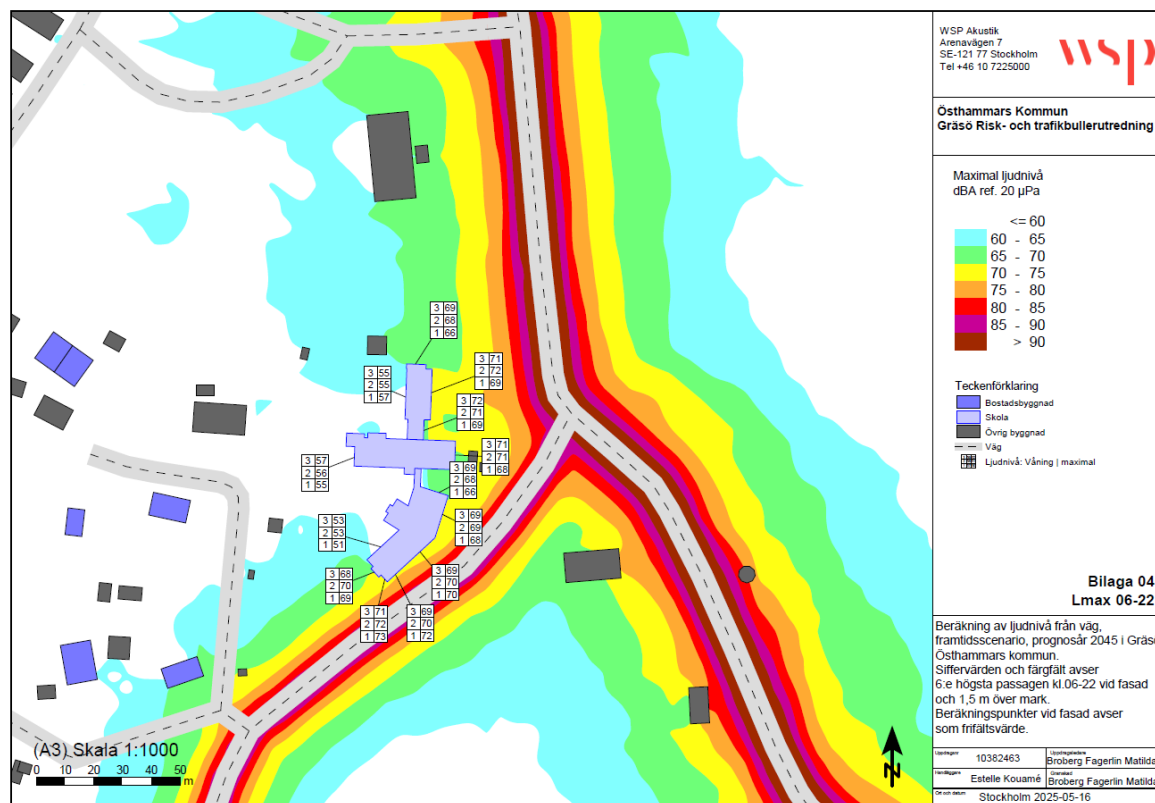
Bullerutredningen visar att bostäderna kan byggas som planerat men att det finns vissa förutsättningar som behöver vara uppfyllda. Inomhus gäller det att den södra delen av den befintliga huvudbyggnaden har högre bullernivåer men som fortfarande ligger under Trafikbullerförordningens riktlinjer. I figur 9 (bilaga 03) redovisas värdena för fasaderna.

För uteplatserna gäller kravet på minst en samordnad tyst uteplats. Tyst uteplats förutsätter placering på skyddad sida som inte överskrider ekvivalent riktvärde på 50 dBA och maximalt 70 dBA. Samtliga områden som uppfyller dessa kriterier kan nyttjas som tyst uteplats. I figur 9 (bilaga 03) redovisas områden där vitt och blått innebär maximala accepterade värden. I figur 10 (bilaga 04) redovisas godkända värden för tyst uteplats gällande ekvivalent värde i vitt, blått och grönt. Detta innebär att hela planområdet, som inte är begränsad av annan bestämmelse, kan nyttjas uteplats och balkonger. Men det förutsätter att det finns minst en anordnad gemensam tyst uteplats att tillgå utöver detta³⁰.



Figur 9: Där riktvärdena för buller vid fasaden överskrids är rutorna rödmarkerade.

³⁰ Gräsö Trafikbuller- och riskutredning Detaljplan 10382463, 2025-06-19.



Figur 10: Visar godkända värden för tyst uteplats gällande ekvivalent ljudnivå i vitt, blått och grönt.

Risk och säkerhet

Skred

Det finns ingen indikation på risk för skred i området enligt översiktsplanen och Länsstyrelsens skredanalys.³¹

Höga vattenstånd/översvämning

Även om de globala havsnivåerna höjs till följd av klimatförändringarna kommer det troligen att dröja innan det får påtagliga effekter i Östhammars kommun. Pågående landhöjning (cirka fyra mm per år) antas kompensera för en havsnivåhöjning, åtminstone i ett 100-årsperspektiv.

Beräkningar indikerar sedan en nivåhöjning med knappt 0,4 meter längs Upplandskusten till år 2100. Troligt är att havsnivån fortsätter att stiga efter denna tidpunkt. Därför är det viktigt att ny bebyggelse och infrastruktur inte uppförs på mark som i framtiden kan komma att översvämmas vid höga vattenstånd eller i samband med kraftig nederbörd vid snabb avsmältning.³²

Kustnära bebyggelse hotas framför allt av översvämning i samband med extrema högvattenförhållanden i kombination med stark vind. När stormen Per drog över Sverige i januari

³¹ Östhammars kommun, Översiktsplan 2023, sid 57

³² Östhammars kommun, Översiktsplan 2023, sid 60-61

2007 uppmättes en havsvattennivå som låg 1,5 m över normalvattenstånd vid Forsmarks kärnkraftverk och 1,1 meter i Östhammarsfjärden.³³

När nederbörden överstiger 10 mm finns risk för översvämning. Under perioden 1961–1990 uppmättes mer än 10 mm nederbörd på ett dygn i genomsnitt 13 gånger på ett år. Enligt beräkningar ökar antalet med cirka 5 – 8 dagar fram till år 2098.³⁴

Planområdets sydligaste spets ligger 3,0 meter över havet. Vid fornlämningen i planområdets södra del är markhöjden 5,0 - 5,5 meter över havet.³⁵

Planområdet består till stor del av grönytor som kan infiltrera regnvatten.³⁶ Det finns ingen lågpunkt eller liknande i planområdet som skulle kunna orsaka att vatten ansamlas på ett och samma ställe. Planområdets lutning innebär att nederbörd som inte infiltreras rinner ner mot färjeläget och ut i Öregrundsgrepen.

Bensinstation och transportled

En befintlig bensinstation ligger cirka 60 meter från planområdets norra gräns. Bensinstationens uttag för tankning befinner sig 100 meter från huvudbyggnadens närmaste fasad. Tömningen/påfyllningen befinner sig 107 meter ifrån samma fasad.

Väg 1184 eller 1183 utgör varken primär eller sekundär transportled för farligt gods inom Uppsala län enligt Trafikverkets karttjänst NVDB på webb. Transport av bensin sker till bensinstationen norr om planområdet. Avstånd mellan vägbana och befintlig bebyggelse varierar mellan cirka 6 – 30 meter. För att säkerställa att bensinstationen och transportererna av drivmedel till bensinstationen inte utgör en oskälig risk för boende har en riskanalys utförts gällande farligt gods. Sammantaget görs bedömningen bensinstationens och transportererna till bensinstationens riskpåverkan på planområdet är acceptabel utan ytterligare riskreducerande åtgärder. Bedömningen är baserad på att väg 1184 varken är primär eller sekundär transportled för farligt gods. Transporterna av farligt gods är få och varierar från 1 transport var tredje vecka till 1 transport varje vecka och sträckan har en låg årsdygnstrafik (ÅDT för år 2045 är beräknat till 1625 fordon/dygn). Vägen har en låg hastighetsbegränsning på 30 kilometer i timmen längs med planområdet och det är endast ADR-S-klass 3 som transporteras på vägen. Vägen faller även kraftigt från norr till söder vilket innebär att eventuella utsläpp av farligt gods rinner bort från planområdet³⁷.

Ytterligare har individrisken bedömts vilket visar på en låg individrisk enligt figur 11 nedan.

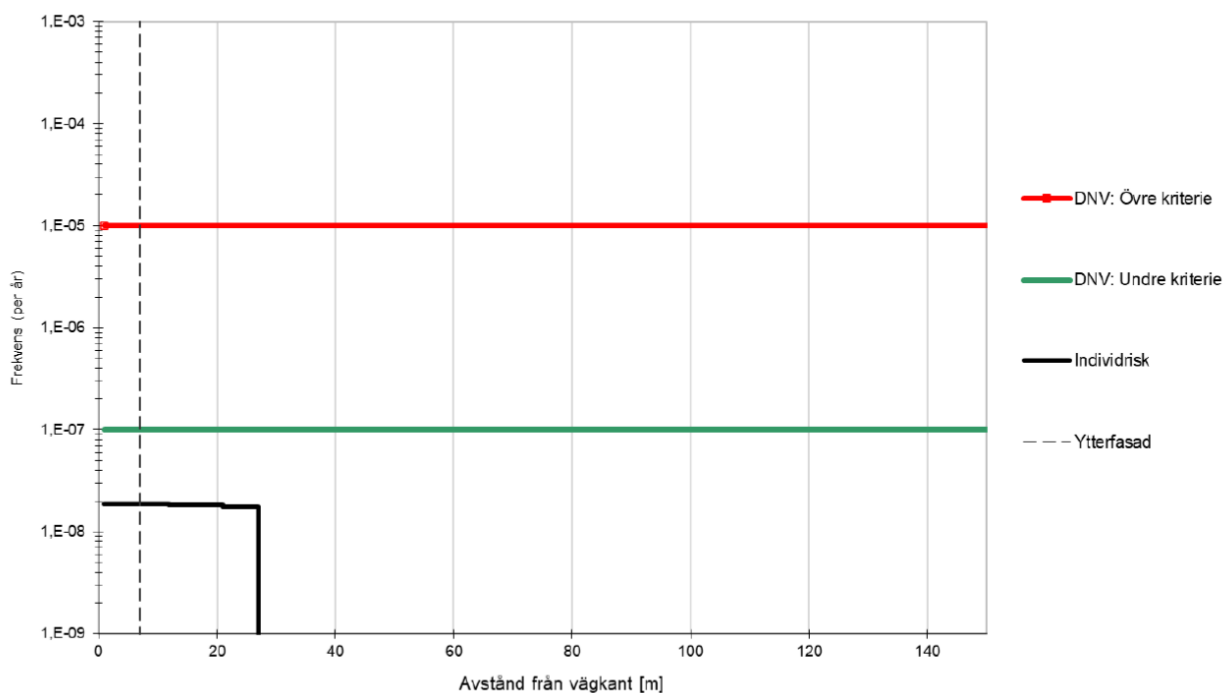
³³ Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 60

³⁴ SMHI, *Framtidsklimat i Uppsala län*, Klimatologi nr 20, 2015, 37

³⁵ Östhammars kommun, *Grundkarta BMN-2022-3414*, 2022-12-13

³⁶ Länsstyrelsen Uppsala Län, *Regional handlingsplan för klimatanpassning i Uppsala län*, 2014, sid 12

³⁷ Gräsö Trafikbuller- och riskutredning Detaljplan 10382463, 2025-06-19.



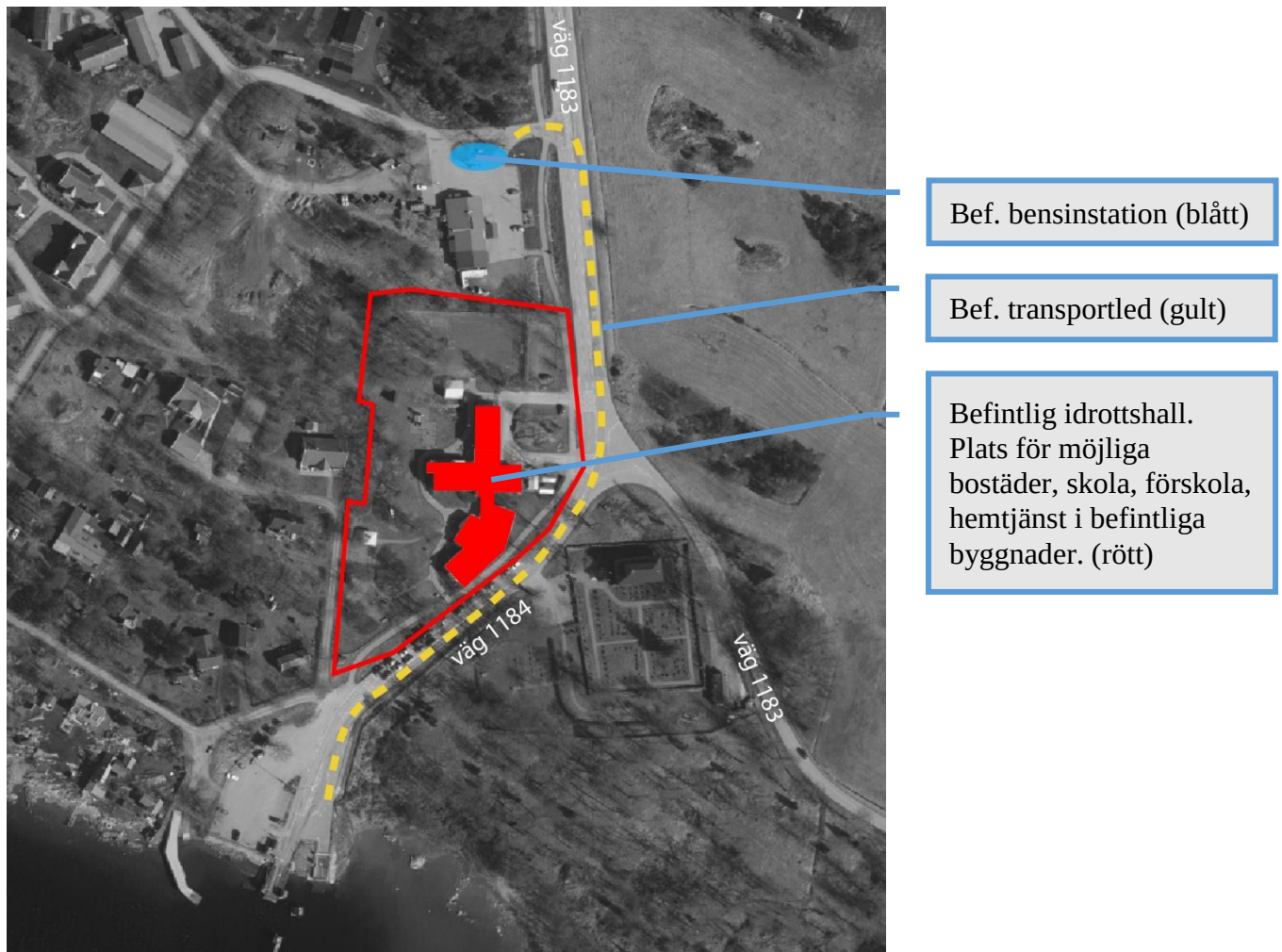
Figur 11: Individrisken beräknad enligt VTI-modellen (Statens väg- och transportforskningsinstitut).

Gällande brandfarliga vätskor gäller att skadliga konsekvenser för människor i omgivningen kan uppkomma när vätskan läcker ut och antänds. Därför har kritiskt avstånd till eventuella pölar som antänds uppskattats i tabellen nedan. Resultatet visar att konsekvensavstånden är kortare än avstånden till planerad bebyggelse inom planområdet, varför risknivån anses vara acceptabel³⁸.

Scenario	Pölbrand av varierande storlek	Infallande strålning > 15 kW/m ² från pölkant	Infallande strålning > 15 kW/m ² från pölcentrum
Liten pölbrand	50 m ²	12 m	16 m
Medelstor pölbrand	200 m ²	22 m	29 m
Stor pölbrand	300 m ²	27 m	36 m

Figur 12: Visar avstånd till kritisk strålningsnivå på halva flammans höjd (15kW/m²) för olika pölstorlekar.

³⁸ Gräsö Trafikbuller- och riskutredning Detaljplan 10382463, 2025-06-19.



Figur 13: Plankarta som illustrerar bensinstation och transportled. Gränser är ungefärliga.

Bebyggelseområden

Bostäder

Väster om planområdet ligger fastigheter med enfamiljshus, parhus och flerbostadshus. Nya bostäder föreslås i den nya detaljplanen genom ombyggnation av befintliga lokaler.

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service samt övrig bebyggelse

Norr om planområdet ligger en livsmedelsbutik och en bensinstation.

Öster om planområdet ligger Gräsö kyrka och kyrkogård och väster om planområdet ligger Gräsö församlingshem som används för församlingens verksamhet och utnyttjas av olika föreningar samt vid privata fester och dylikt.³⁹

Inom planområdet ligger före detta Gräsö skola som var en kommunal förskola och grundskola (F-3). Efter vårterminen 2020 lades grundskoleverksamheten ned. Höstterminen 2022 flyttades

³⁹ Svenska kyrkan, Gräsö kyrka, hämtad 2023-05-25 från
<https://www.svenskakyrkan.se/roslagensnorrapastorat/graso-kyrka>

förskolan till Öregrund på grund av litet barnantal och 2023-02-16 beslutades i kommunfullmäktige att flytten var permanent, men att det vid ökad inflyttning av barn i förskoleåldern till Gräsö, ska göras en översyn av framtida behov av att erbjuda barnomsorg på Gräsö.⁴⁰ Som underlag för beslutet genomfördes bland annat en prövning av barns bästa.⁴¹

Inom planområdet finns idag lokaler för hemtjänsten. Lokaler för skola, hemtjänst och idrottshall möjliggörs i den nya detaljplanen genom användningsbestämmelserna B (Bostäder), D (Kontor hemtjänst) och S (Skola, vilket även innebär och skolverksamhet som idrottshall).



Figur 14: Plankarta som illustrerar bebyggelseområden. Gränser är ungefärliga.

Friytor

Inom planområdet finns idag en befintlig idrottshall samt en skolgård med anlagda gräsytor med berg i dagen, grusande ytor för lekplats och bollplan samt asfalterade gångvägar. Den nya detaljplanen medger att den befintliga idrottshallen kan bevaras.

Gator och trafik

Gatunät

Genomförd Lantmäteriförrättning bekräftar att allmännyttiga vägarna 1184 och 1183 till viss del ligger inom planområdet.⁴²

Väg 1184 som sträcker sig från färjeläget och ansluter mot 1183 i höjd med planområdets nuvarande infart. Väg 1184 utgörs av dubbla körfiler för trafik till vägfärjan från Gräsö till Öregrund samt enkelt körfält i riktning mot väg 1183. Väg 1184 har hastighetsgräns på 30 kilometer i timmen. Tillåten tomgångskörning är max 1 minut. Väg 1183 sammanbinder Äpskäret i söder med Örskärssundet i norr. Hastighetsgränsen i anslutning till planområdet är 30 kilometer i timmen.

⁴⁰ Östhammars kommun, Sammanträdesprotokoll, Dnr BUN-2023-017, 2023-2-16

⁴¹ Östhammars kommun, Barnchecklista inför bedömning av barns bästa, 2022-01-18

⁴² Lantmäteriet, Förrättningskarta Akt 0382-2023/74

Vägarna är samfälllda i Gräsö S:12 sedan 1925. Samfälligheten ligger utanför fastighetsgränsen även om den faktiska körbanan delvis ligger inom fastighetsgränsen.

Trafikverket är väghållare för statens räkning för väg 1184 och 1183.⁴³ Vägrätt regleras i 30-33 § Väglag (1971:948) och innefattar rätt för väghållaren att nyttja mark eller annat utrymme som behövs för en väg under den tid vägrätten består, trots den rätt som någon annan kan ha till fastigheten.⁴⁴ Vägrätten upphör när vägen dras in.⁴⁵

Den nya detaljplanen medger användningen allmän platsmark väg för att befintlig väg ska vara kvar.

Gång- och cykelväg

En befintlig, allmännyttig gång- och cykelväg ligger inom planområdets östra gräns. Gång- och cykelvägen löper parallellt med väg 1184 och 1183, från färjeläget till Svartbäcks vägska, cirka 1,3 kilometer nordväst om planområdet.

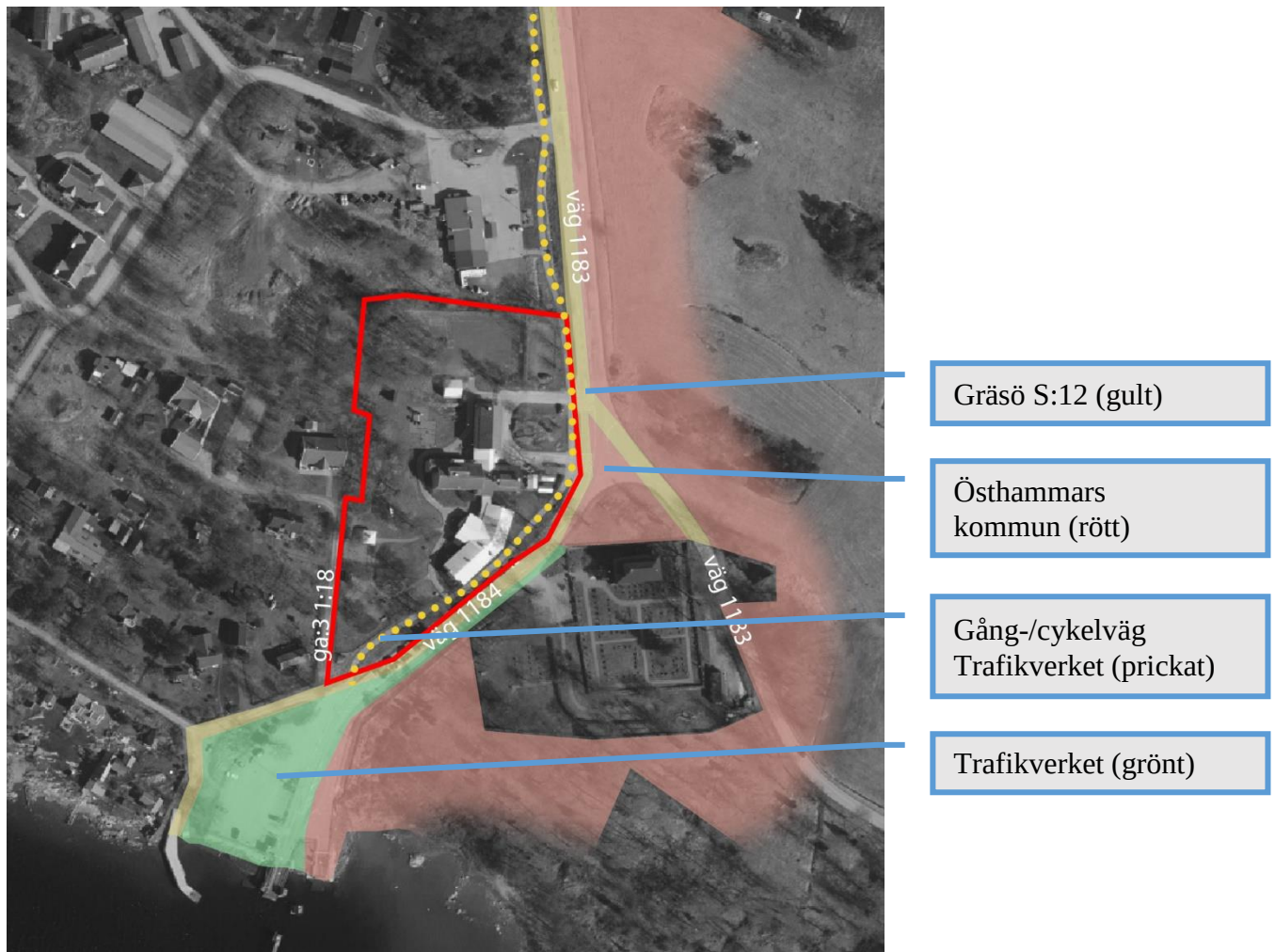
Trafikverket är väghållare för statens räkning för gång- och cykelvägen.⁴⁶ För att gång- och cykelvägen ska bevaras planläggs den med användningen gång- och cykelväg.

⁴³ Trafikverket, NVDB på webb, hämtad 2023-05-25 från <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>

⁴⁴ 30 § Väglag (1971:948)

⁴⁵ 32§ Väglag (1971:948)

⁴⁶ Trafikverket, NVDB på webb, hämtad 2023-05-25 från <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>



Figur 15: Plankarta som illustrerar ägande av mark, allmän väg och gång- och cykelväg. Gränser är ungefärliga.

Kollektivtrafik

Gräsöleden trafikerar Öregrund och Gräsö med avgiftsfri vägfärja. Färjan avgår cirka 2 gånger i timmen mellan 04.00-23.00 men under högsäsongen förtätas färjetrafiken.

Regionbuss 854 förbinder Norra Gräsö - Öregrund medan regionbuss 853 förbinder Södra Gräsö - Öregrund. Turerna körs i huvudsak endast skoldagar. Vissa avgångar måste förbeställas. En busshållplats för buss 853 och 854 finns inom planområdet. Därutöver finns busshållplats vid Gräsö affär (853) samt vid färjeläget (853, 854).⁴⁷

Planen medger fortsatt placering av busshållplats för skolbuss inom planområdet med hänsyn till användningen Skola.

⁴⁷ UL, sök resa, hämtad 2023-05-25 från <https://www.ul.se>



Figur 16: Plankarta som illustrerar befintliga busshållplatser (gult) och färjeläget. Gränser är ungefärliga.

Parkering, varumottagning och utfarter

Fastigheten är bebyggd med utomhusparkering med cirka 17 platser.

Planens genomförande möjliggör tillskapande av ytterligare parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Planens genomförande innebär att befintliga in- och utfarter vid korsningen mellan väg 1183 och 1184 behålls. In- och utfarterna möjliggör för större fordon, såsom sopbil, att köra in och hämta avfall i anslutning till avfallsbyggnader.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten och avlopp och ska fortsätta vara det.

Planen medger att 10 lägenheter ansluts till den allmänna VA-anläggningen utan att anpassningar krävs⁴⁸ (se rubriken *VA-plan*). Fastighetsägaren ska göra VA-anmälan till Gästrike Vatten AB (GVAB) i god tid innan planerad anslutning.

Dagvatten

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till de kommunala dagvattenledningarna och ska fortsätta vara det. Befintliga huvudbyggnader ansluter mot de kommunala dagvattenledningarna förutom förskolebyggnad som har stuprör med utkastare på mark på gatusida. Befintliga komplementbyggnader och mindre skärmtak har stuprör med utkastare på mark. Detta bidrar till att dagvatten leds bort från fasaden och minskar risk för fuktskador och översvämning. Dagvattnet infiltreras i marken vilket innebär en viss rening och mindre belastning på det allmänna dagvattennätet.

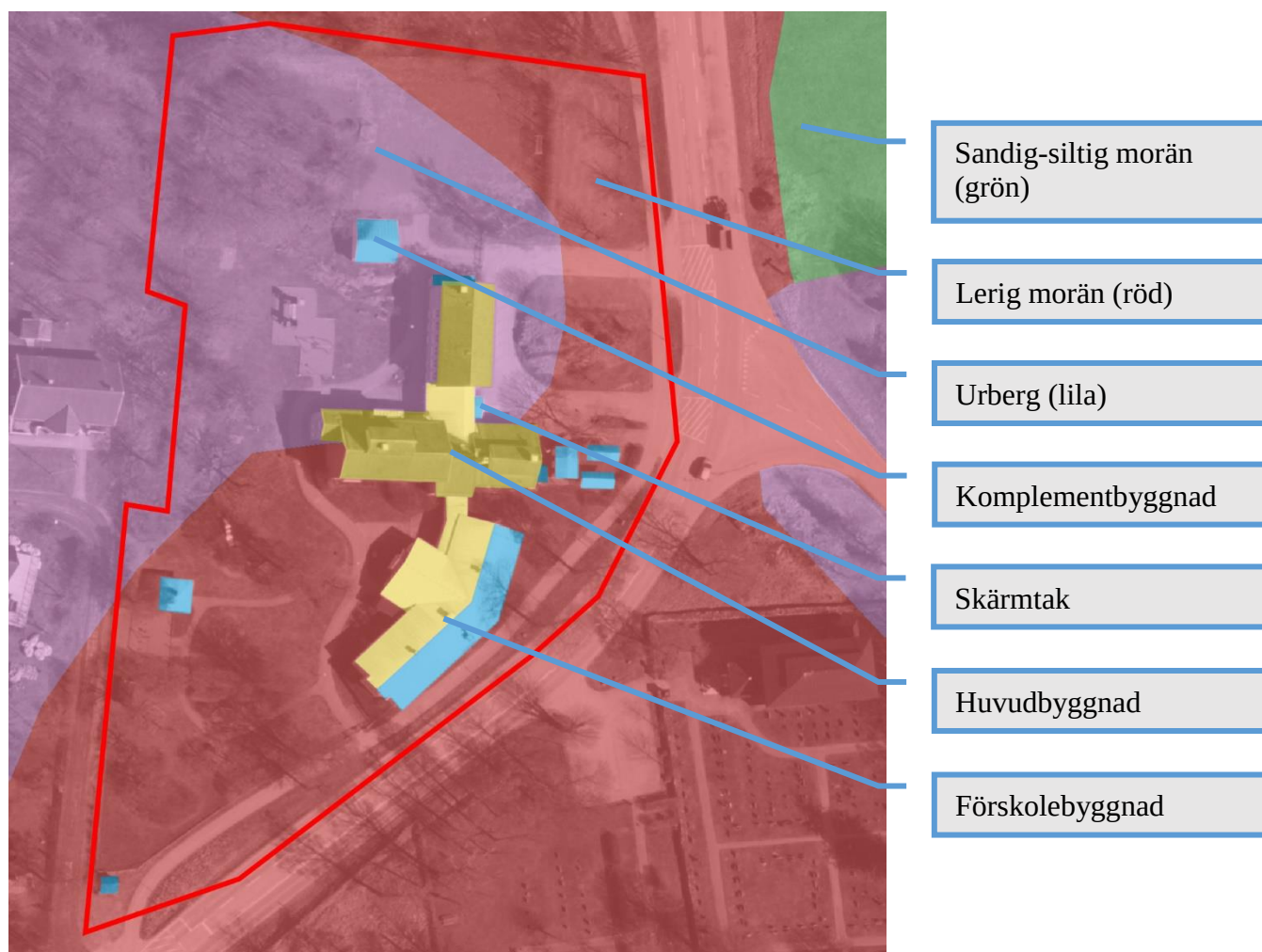
Det finns ingen lågpunkt eller liknande i planområdet som skulle kunna orsaka att vatten ansamlas på ett och samma ställe enligt Länsstyrelsens kartverktyg Geoportalen.⁴⁹ Mer än 50% av fastigheten består av lerig morän. Den leriga moränen går som ett stråk längs den södra delen och den östra delen samt en bit av den norra delen. Moränen har sämre förmåga att infiltrera vatten än till exempel den lätta och grovkorniga 'grusiga moränen'.⁵⁰

Planens genomförande innebär om- och tillbyggnad av befintliga huvudbyggnader för bostäder och medför tillkommande taktytor för komplementbyggnader, skärmtak och balkonger med utkastare på mark. Den största byggnadsarean är 300 m² för komplementbyggnader med benämning e1, vilket medger ytterligare byggrätt av komplementbyggnader och skärmtak på drygt 165 m². Tillkommande balkonger i anslutning till nya bostäder motsvarar cirka 30 m². Omfattningen tillkommande taktytor och hårdgjorda marktytor skiljer sig marginellt mot nuvarande förutsättningar och dagvattnet har hittills inte heller orsakat några kända problem på fastigheten. Därmed har det inte bedömts vara nödvändigt med en dagvattenutredning i planarbetet.

⁴⁸ Gästrike Vatten AB, *Svar gällande fastigheten GRÄSÖ 1:152*, inkom 2023-05-31, Dnr BMN-2022-3086, DPL 313

⁴⁹ Länsstyrelsen, Geoportal, Underlag för mark- och vattenanvändning i Uppsala län, LstC Lågpunktskartering (raster), hämtad 2024-02-19

⁵⁰ Sveriges geologiska undersökning, kartvisare, hämtad 2023-05-25 från <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>



Figur 17: Plankarta som illustrerar dagvattenhantering för befintliga taktytor samt jordarter. Taktytor med anslutning till kommunal dagvattenledning i gult. Taktytor med utkastare på mark i blått.

El och kommunikationer

Området är anslutet till el- och telenätet. Planområdet har tillgång till bredband genom fiber enligt PTS e-tjänst Bredbandskartan.⁵¹ Vid ombyggnad för bostäder ska PostNord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen. (PostNord representerar samtliga postaktörer i frågor som rör postmottagning.)

Värme

Befintlig uppvärmning sker genom anläggning för bergvärme.

Solenergianläggning

Detaljplanen möjliggör för solpaneler för montage på taktytor. Solpanelerna ska placeras på ett till byggnaderna och området kulturmiljömässigt anpassat sätt:

⁵¹ Bredbandskartan, kartsök, hämtad 2023-05-25 från <https://bredbandskartan.se/>

- Solpaneler får placeras på takfall som inte är synliga från väg 1183 och 1184 samt färjeläge.
- Solpaneler ska följa byggnadernas volym och form samt bestämmelser om högsta nockhöjd.
- För att taktäckningen ska framträda ska solpanelerna placeras inramade av minst 1,2 meter synlig takyta runt om takfallet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt avfallsplanen och de föreskrifter om avfallshantering som finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”. Avstånd mellan hämtningsställe och avfallsutrymme ska vara högst 10 m⁵² och renhållningsfordon ska kunna angöra från gatan utan backningsrörelser.

Närmaste återvinningsstation för de vanligast förekommande förpackningsslagen (glas, papp, metall, plast) samt returpapper finns i anslutning till livsmedelsbutiken, på fastigheten norr om planområdet.⁵³

Den 1 januari 2024 övertog kommunen det operationella ansvaret för insamlingen av förpackningsavfall, och för information till hushållen om förebyggande och sortering av förpackningsavfall. Idag sköts insamlingen av producenterna. Senast den januari 2027 ska fastighetsnära insamling av förpackningar (glas, plast, papper och metall) samt eventuellt även textil vara införd för hushållen.⁵⁴

Detaljplanens genomförande medger uppförande av avfallsutrymme för fastighetsnära insamling av förpackningar inom 50 meter från bostadsbyggnadens entré.⁵⁵

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.⁵⁶ Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov. Planens genomförande möjliggör tillgänglig bebyggelse för fotgängare, cyklister och fordonsburna personer.

⁵² Avfall Sverige, *Handbok för avfallsutrymmen*, 2018

⁵³ Östhammars kommun, Återvinningsstationer, hämtad 2023-05-25 från <https://www.osthammar.se/sv/boende--trafik/avfall-och-atervinning/atervinningsstationer/>

⁵⁴ Regeringskansliet, Nya förbättrade regler om förpackningsinsamlingen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.regeringen.se/artiklar/2022/07/nya-forbatttrade-regler-om-forpackningsinsamlingen/>

⁵⁵ Boverket, Krav på driftutrymmen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/driftutrymmen/>

⁵⁶ Boverket, Om parkering i Boverkets byggregler, hämtad 2023-05-25 från https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/parkering_hallbarhet/pbl/lag/

Barnperspektiv

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen i sin helhet införlivad i svensk lag. År 2020 antogs policy och riktlinjer för kommunens arbete och beslut som påverkar barn. Artikel 3 i barnkonventionen slår fast att vid alla åtgärder som rör barn ska en prövning av barnets bästa göras.⁵⁷ En prövning ska göras vid till exempel kommunala beslut som rör stadsplanering.

När det i prövningen av barnets bästa framkommer att barn påverkas i hög grad ska även en barnkonsekvensanalys göras. Barnkonsekvensanalysen gäller även vid komplexare eller större förändringar i frågor som rör barn så som framtagande av policydokument och budget, nedläggningar av skolor, byggande av bostadsområden och förändringar i verksamheter mm.⁵⁸

Den genomförda prövningen av barnets bästa bekräftar att planförslaget påverkar barn och unga men harmonierar med de artiklar som bedömts aktuella. Som exempel på samstämmigt förhållande mellan planförslaget och artiklarna kan nämnas att planen medger skola och idrottshall och därmed möjliggör barnets rätt till fysisk, psykisk och social utveckling. En fördjupande barnkonsekvensanalys har därför inte bedömts nödvändig att genomföra.

Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

Beteckning	Bestämmelse	Motivering
B	Bostäder	Den huvudsakliga användningen. Syftet är att möjliggöra för 10 bostäder.
D	Kontor hemtjänst	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för lokaler för befintlig hemtjänstverksamhet.
E	Tekniska anläggningar	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för befintliga tekniska anläggningar inom planområdet.
S	Skola	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för skolverksamhet om framtida behov skulle uppstå. Idrottshallen ingår i skolverksamhet.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Användningen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till stora delar av Gräsö.

⁵⁷ Barnombudsmannen, Prövning av barnets bästa, hämtad 2023-05-25 från

<https://provningbarnetsbasta.barnombudsmannen.se/nar-barn-berors-pa-ett-generellt-plan/bedom-hur-omfattande-provningen-ska-vara>

⁵⁸ Östhammars kommun, Policy samt riktlinjer för Östhammars kommuns arbete och beslut som påverkar barn, 2020-11-10 § 131

VÄG

Väg

Användningen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till stora delar av Gräsö.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motivering
⌂ ○ · ○ ⌂	Utfartsförbud.	Bestämmelsen syftar till att förhindra utfart på olämpliga platser för en högre trafiksäkerhet.
a ¹	Strandskyddet är upphävt.	Genom att upphäva strandskyddet kan befintlig infrastruktur som finns på platsen fortsätta att finnas och hållas efter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motivering
	Marken får inte förses med byggnad	Syftet med bestämmelsen är att reglera var byggnad inte får uppföras och på sätt reglera ett lämpligt avstånd till vägar och andra byggnader för trafiksäkerhet och brandsäkerhet. Det hindrar även byggnader att uppföras där det i ytterligare fall kan anses olämpligt.
ö ¹	Marken får inte förses med huvudbyggnad.	Bestämmelsen syftar till att reglera att huvudbyggnad där människor vistas under längre tid och kan övernatta inte byggs där det är olämpligt för säkerhet och hälsa.
h ¹	Högsta nockhöjd är 9.5 meter.	Nockhöjden reglerar en rimlig höjd för byggnadens syfte samtidigt som den inte tar för hög plats.
h ²	Högsta nockhöjd är 10 meter.	Möjliggör för att ha två våningar om det skulle bli önskvärt.
h ³	Högsta nockhöjd är 11.5 meter.	Möjliggör viss utbyggnad på höjden för att det ska passa syftet med bostäder.
h ⁴	Högsta nockhöjd är 4.5 meter.	Regler att tillhörande bebyggelse inte blir för höga och påverkar omgivningen negativt.
f ₁	Takytor får förses med solpaneler riktade mot innergården. Solpaneler ska följa byggandens form och volym och placeras	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för solpaneler och samtidigt beakta områdets kulturmiljövärden och landskapsbildsskydd.

inramade av minst 1,2 meter synlig takyta runt om takfallet så att taktäckningen framträder.

e ₁	Största byggnadsarea är 300 m ² .	Syftet med bestämmelsen är att bevara befintliga grön- och rekreationsytor och beakta områdets kulturmiljövärden samtidigt som ytterligare byggnader kan tillkomma om nödvändigt. Den tillåtna byggnadsarean medger ytterligare bygg rätt av komplementbyggnader och skärmtak på drygt 160 m².
----------------	--	---

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Bestämmelse	Motivering
Byggnad ska ha traditionell yttre form och färg samt traditionellt material (taklutning, täckningsmaterial, fasadbeklädnad).	Syftet med bestämmelsen är att beakta områdets kulturmiljövärden och landskapsbildsskydd. Bestämmelsens överensstämmer med den ursprungliga detaljplanen, förutom krav på stående träpanel.
Varje bostad ska ha minst en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena för trafikbuller klaras.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa hälsosamma livsförhållanden för de boende inom detaljplaneområdet.
Strandskyddet är upphävt.	Syftet med bestämmelsen är att ta bort strandskyddet av följande skäl: Området har redan tagits i anspråk (och behöver fortsättningsvis tas i anspråk) som inägnad yta för skola och förskola vilket innebär ett starkt allmänt intresse. Området är redan väl avskilt från området närmast vattenlinjen genom befintlig allmän väg och färjeläger. Vidare påverkar upphävandet inte nämnvärt allmänhetens tillgång till andra platser utanför och innanför strandskyddat område. Intresset av att möjliggöra för fortsatt användning av kvartersmark för skola och förskola i centralt läge på Gräsö och i närhet till knutpunkt för kommunikationer väger tyngre än strandskyddsintresset i det här fallet.

Genomförandetid

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Genomförandetid är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.	Genomförandetiden är rimlig för planens genomförande.

Övrigt

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Planavgift ska inte tas ut vid prövning av bygglov.	Se planavtal Dnr BMN-2022-3086-1.



Skrafferad vägmark.

Illustrerar området som omfattas av landskapsbildsskydd och där strandskyddet sedan tidigare är upphävt av Länsstyrelsen enligt beslut 4802-2024.

Genomförande och organisatoriska frågor

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom frågor uppstår och utredningar som behöver göras.

Samråd	Q2 2024
Granskning	Q3 2025
Antagande	Q4 2025
Laga kraft	Q4 2025

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år (60 månader) från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats, allmänna anläggningar; VA-anslutningar och dagvattenanslutning till planområdet. GVAB företräder Östhammar Vatten som VA-huvudman. GVAB är VA-huvudman för servisledning från teknisk anläggning i planområdets södra del.

Vattenfall är huvudman för underjordisk markkabel längs planområdets sydöstra gräns. Skanova är huvudman för befintlig underjordisk telekanalisation längs planområdets sydöstra gräns. GlobalConnect är huvudman för befintligt fiberstråk längs planområdets sydöstra gräns.

Trafikverket är huvudman för den gång- och cykelväg och de delar av väg 1184 och 1183 som ligger inom planområdet.

Ansvarsfördelning

I tidigare skede av detaljplanen har Östhammarshem genom konsult stått för att ta fram planhandlingarna. Efter att det samarbetet avslutats efter detaljplanens samråd tar Östhammars kommun fram de planhandlingar som krävs. Östhammars kommun ansvarar för att detaljplanen får det innehåll, omfattning och detaljeringsgrad som behövs för att detaljplanen ska kunna antas. Östhammarshem ansvarar för genomförandet av planen inom kvartersmark när den vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastigheten Gräsö 1:152 ägs av Östhammarshem. Genomförandet av den föreslagna detaljplaneändringen föranleder inga nya fastighetsrättsliga åtgärder.

Rättigheter

Allmännyttiga underjordiska ledningar tillhörande Gästrike Vatten AB, Vattenfall, Skanova och GlobalConnect löper inom planområdets sydvästra gräns.

Statliga vägar för allmännyttig gång- och cykeltrafik samt körtrafik löper inom planområdets sydvästra gräns. Vägarna ingår i vägrätt som regleras i 30-33 § Väglag (1971:948).

Planens genomförande påverkar inte servitut eller ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen finansieras enligt planavtal som tecknats mellan Östhammars kommun och Östhammarshem.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av bygglov.

Anslutningsavgifter

Östhammarshem ska bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande.

Konsekvenser av planens genomförande

Stadsbild/landskapsbild

Detaljplanen kommer att möjliggöra allmännyttiga hyresbostäder i skärgårdsmiljö genom bibehållande av befintliga byggnadsvolymer och dispositioner med tillägg av balkonger, uteplatser, komplementbyggnader, skärmtak och parkeringsplatser. De tillkommande bostäderna innebär en förtätning av det befintliga flerbostadsbeståndet i området kring färjeläget.

Planerad skola, idrottshall och lokaler för hemtjänsten bidrar till att funktionsblandad bebyggelse kan utvecklas i linje med översiktsplanens intentioner för framtida mark- och vattenanvändning i Östhammars mindre tätorter.⁵⁹

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av skydd för landskapsbilden kring Gräsö kyrka och ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Gräsö gård. Inom planområdet finns fornlämning i form av gammal husgrund från 1760-talet.

Planens genomförande innebär att befintliga byggnader från 1950- och 1990-talet bevaras med vissa mindre ändringar och kompletteringar. Planförslaget anger samma krav på placering, utformning och utförande som den tidigare detaljplanen från 1989-12-26, men utan att precisera krav på träpanel som fasadbeklädnad eftersom detta skulle innebära att befintlig tagelbeklädnad blir planstridig.

Planens genomförande tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden vid montering av solpaneler på tak.

Fornlämningens placering och lagskydd framgår av plankartan och planbeskrivningen. Planens genomförande bedöms inte innebära någon risk för påverkan på fornlämningen.

Naturmiljö

Planens genomförande bedöms inte få några negativa konsekvenser på de skyddade natur och friluftsvärdena. Dess genomförande möjliggör i stället allmännyttiga hyresbostäder och skola i område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och berikande upplevelser i mångsidigt skärgårdslandskap.

Mark och vatten

Andelen hårdgjord yta ökar marginellt inom planområdet i anslutning till nya balkonger, uteplatser, komplementbyggnader och skärmtak.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljön.

Sociala konsekvenser

Hälsa och säkerhet

Väg 1184 och 1183 och den intilliggande gång- och cykelvägen är belyst kvälls- och nattetid med befintlig gatubelysning. Inom planområdet finns befintliga belysningsstolpar i anslutning till infart, parkering och utmed trädgårdens gångstråk. Eventuell ombyggnad kan förutsätta att ytterligare belysning tillkommer och att befintlig belysning anpassas. Planens genomförande bedöms medge en trygg boende- och utemiljö med avseende på belysning.

⁵⁹ Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 74

Eftersom att brandförsvaret har en begränsad närvaro på Gräsö är det viktigt att det finns tydliga rutiner för förebyggande av brand och vid förekomst av brand. Enskilda såväl som andra aktörer har en skyldighet enligt Lag 2003:778 om skydd mot olyckor att förbygga och motverka brand.

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. I vissa situationer som inte är tidskritiska kan mobila pumpar som exempelvis motorspruta användas för brandvattenupptag. Även om konventionella system för brandvatten inte finns tillgängliga i nära anslutning till planområdet finns Öregrundsgrepen inom hundra meter från planområdet, vid färjeläget till Gräsö. Det innebär att det finns närmare obegränsat bräckt brandvatten att tillgå. En högre salthalt i vattnet har en större påfrestning på utrustning och kan innebära att saltet skadar byggnader. Men det viktigaste är förmågan till att rädda liv och här är brandvatten inte en bristvara. Exploatören kan även undersöka möjligheten att installera sprinklers. För att förbättra beredskapen och hanteringen av brand- och släckvatten tas en brand- och släckvattenplan i nuläget fram av kommunen. Där ingår även en åtgärdsplan för att se till att nödvändiga åtgärder genomförs.

Gällande markens genomsläpplighet inom planområdet kan konstateras att det råder en låg genomsläpplighet förutom i det nordvästra området som har en medelhög genomsläpplighet, se figur 19. Den låga genomsläppligheten innebär generellt att brandförsvaret har något längre tid på sig att hantera uppsamling av släckvattnet vid händelse av olycka.



Figur 18: Visar markens jordarter. Röd innebär berg och ljusblå med vita streck representerar lerig morän. (Källa SGU).



Figur 19: Visar markens genomsläpplighet i området. Grön innebär låg genomsläpplighet och gul medelhög genomsläpplighet (hög genomsläpplighet finns inte inom planområdet). (Källa SGU).

Buller från trafik

Då planområdet befinner sig i närheten av väg 1184 och väg 1183 har en bullerutredning tagits fram för att säkerställa hälsosamma nivåer där bostäder och vistelseplatser placeras.

Bullerutredningen visar att bostäderna kan byggas som planerat men att det finns vissa förutsättningar som behöver vara uppfyllda. Inomhus gäller det att den södra delen av den befintliga huvudbyggnaden har höga bullernivåer och där krävs det att sovrummen är riktade mot tyst sida. För uteplatserna gäller kravet på minst en samordnad tyst uteplats. Hanteringen beskrivs närmare under rubriken miljöförhållanden och störningar och buller.

Bensinstation och transportled

Transport av bensin sker till bensinstationen norr om planområdet via vägen öster om planområdet. Riskerna har utvärderats i en riskanalys och slutsatsen är att drivmedelstationens riskpåverkan bedöms som acceptabel utan ytterligare riskreducerande åtgärder, detsamma gäller transporterna av farligt gods. Resultatet beskrivs närmare under rubriken miljöförhållanden och bensinstation och transportled.

Tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör att befintliga byggnader byggs om vilket innebär att gällande tillgänglighetskrav m.m. behöver följas.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande medger:

- tillgängliga och användbara bostäder, skola, idrottshall och utemiljöer för barn med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.
- barnets rätt till fysisk, psykisk, andlig, moralisk, psykologisk och social utveckling i skola och idrottshall.
- att barns synpunkter representeras genom indirekt deltagande i planskede (när målgruppen är allmän), och direkt medverkan i program-/bygglovsskedet (när målgrupp är mer specifik och utformning mer konkret).
- allmännyttiga hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp.
- tillgänglighet till vila, fritid, lek och rekreation inom planområdet genom gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik.
- strukturerade och organiserade aktiviteter som spontan lek, rekreation och kreativitet möjliggörs i idrottshall och skolgård, trädgård, lekplatser och i angränsande natur- och kulturmiljöer.
- bostäder med ändamålsenlig och i skälig utsträckning avskiljbar plats för vila, som är skyddad mot buller.

Bostädernas upplåtelseformer

Planens genomförande möjliggör allmännyttiga hyresrätter i kategorierna seniorboende (65+), ungdomsboende och trygghetsboende.

Tillskottet av nya bostäder innebär en ökad variation och utbud på den lokala bostadsmarknaden och verkar därmed positivt för boendeintegrationen av olika hushållstyper och inkomstgrupper.

Stadsliv och mötesplatser

Planens genomförande möjliggör funktionsblandad bebyggelse där idrottshallen och skolan kan fungera som mötesplats för de boende på Gräsö.

Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektiv buss- och färjetrafik vilket skapar närhet till serviceorten Öregrund, vars viktigaste mötesplatser är hamnen, skolan, biblioteket och Tallparken.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Adam Åhlin, planarkitekt.