

Sektor samhälle
Emil Lindblom

ANTAGANDEHANDLING

1

6.11

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för industriområde i Hargshamn, fastigheterna
Hargshamn 3:3, 3:8 med flera

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 22 mars 2021

Reviderad den 22 juli 2021 och den 15 oktober 2021



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 särskilda intressen.

Arbetet med att ta fram en detaljplan och ändra en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL.

Processen

Eftersom beslut om upprättande av ny detaljplan togs redan 2006 hanteras detta planärende enligt en tidigare version av Plan- och bygglagen, SFS nr 1987:10. Det betyder bland annat att planförslaget ska ställas ut efter att samråd genomförts.

Samrådshandlingar har upprättats den 16 juli 2014. Länsstyrelsen, kända sakägare, myndigheter och sammanslutningar m.fl. underrättades och bereddes tillfälle att yttra sig under tiden 7 oktober - 4 november 2014. Yttranden som inkom redovisas i en samrådsredogörelse. Synpunkterna medförde att det planförslag som ställdes ut förändrades jämfört med samrådsförslaget. Vid överläggningar inom den kommunala förvaltningen beslutades dessutom att planområdet skulle bantas betydligt så att planen nu endast omfattar industriområde.

Planförslaget har varit utställt under tiden 29 mars – 26 april 2021. Därvid inkom nya yttranden som sammanställdes i ett utlåtande. De synpunkter som framförts har föranlett en del nya revideringar av planförslaget och ny utställning under tiden 26 juli – 23 augusti 2021. Även vid denna senare utställning framfördes synpunkter som sammanställdes i ett utlåtande. Ytterligare några mindre revideringar har också gjorts.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning gällande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande (2 st)

*Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, Stångörsgatan 10. Samtliga handlingar finns att ta del av på Östhammars kommuns webbplats www.osthammar.se/detaljplaner. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).*

UTREDNINGAR

- MIFO FAS 2, Jaco Fabriks AB, Östhammars kommun, Tyréns AB 2017-09-08
- Dagvattenutredning för Industriområde och camping mm i Hargshamn, Östhammars kommun, Uppsala län. ÅF-Infrastructure 2015-09-25

- Beskrivning av naturvärden, Camilla Andersson, Östhammars kommun 2021-06-22
- Indikativ ljudmätning Jaco, Östhammars kommun 2021-06-30

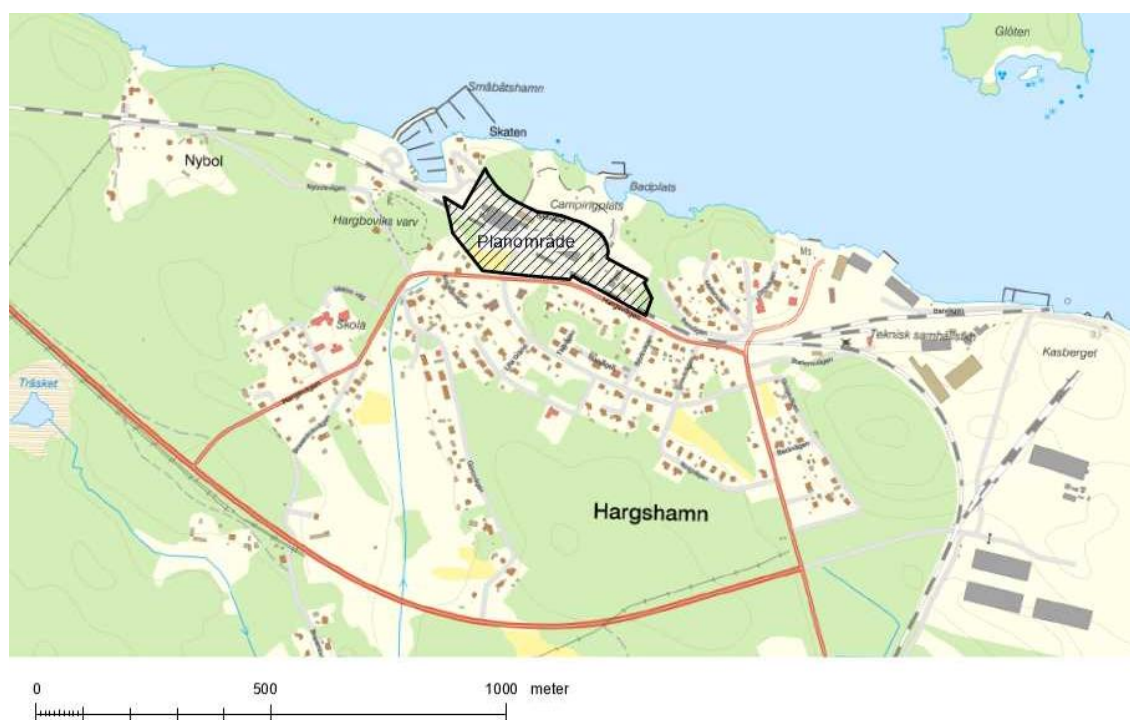
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med denna plan är att anvisa expansionsområden för befintlig industriverksamhet. Det betyder att mark för industriändamål utvidgas mot söder, norr och öster, jämfört med den hittills gällande detaljplanen. Tillåtna byggnadshöjder m m har också förändrats jämfört med den hittills gällande detaljplanen.

PLANDATA

Planområdets läge, storlek och avgränsning

Planområdet ligger i norra delen av tätorten Hargshamn. Dess areal är ca 5,3 ha. Området är avgränsat så att det omfattar industrimark och vägmark och det inrymmer fastigheterna Hargshamn 3:3, 3:4, 3:8 samt del av fastigheterna Hargshamn 2:1 och 3:7.



Planområdet markerat på topografiska kartan. © Lantmäteriet

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Jaco Fabriks AB (Hargshamn 3:3, 3:4 och 3:8) och Östhammars kommun (Hargshamn 2:1 och 3:7).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Östhammars kommun, antagen 2016, pekas Hargshamn ut som en industriort med globalt exporterande tillverkningsindustri och miljöcertifierad hamnanläggning. Hamnen har varit i drift sedan 1600-talet för export av stångjärn från Hargs bruk. Hamnen är av riksintresse och binder samman sjö-, väg- och järnvägstransporter. Förutom industri och byggnader för hamnverksamheten består bebyggelsen i Hargshamn främst av småhus och äldre villor. Här finns en stor småbåtshamn, camping och en av kommunens finaste sandstränder. Det finns kommunalt vatten och avlopp och också utvecklingsplaner för detta.

Ambitionen för de mindre orterna i kommunen är att de ska utvecklas i den utsträckning som marknaden efterfrågar. Bebyggelseutvecklingen ska utgå från och förhålla sig till ortens historia och läget i landskapet. Värdefulla kulturmiljöer kan bidra till orternas attraktivitet och ska värnas och gärna också tydliggöras. Samhällsservice ska i första hand erbjudas i närliggande serviceort, och ska tillgängliggöras med hjälp av kollektiva transportlösningar. Möjligheten att anlägga särskilda gång- och cykelstråk ska på sikt utredas i en plan för ett sammanhängande cykelnät i kommunen.

Hargshamn, liksom Dannemora, har en särställning genom att områden för störande verksamhet har reserverats i anslutning till dessa orter: kring tidigare område med gruvverksamhet i Dannemora och i anslutning till hamnanläggningen i Hargshamn. För att inte förhindra en industriell utveckling ska tillkommande bostadsbebyggelse i dessa orter förläggas med skyddsavstånd till miljöstörande industri och till de områden som reserverats för störande verksamheter.

Detaljplaner

Markanvändningen inom planområdet regleras i dag av en detaljplan för Hargshamn, fastställd den 28 december 1967 (6.01). Berörda delar av den gällande planen anger att området får användas för industri, allmänt ändamål, parkeringsplats och allmän plats. En mindre del av ett område för friluftsbad berörs också.

Riksintressen

Hela kustområdet i Östhammars kommun ingår i ett geografiskt riksintresseområde som sträcker sig från Arkösund i Östergötland och innefattar hela den uppländska kusten upp till Forsmark och Örskär. Riksintresset gäller de natur- och kulturmiljövärden som finns längs kuststräckan, men ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, och inte heller av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Inom området får natur- och kulturmiljövärdena inte påtagligt skadas och särskilda regler gäller för fritidsbebyggelse. Riksintresset innebär också restriktioner för industrianläggningar som omfattas av regeringens tillståndsprövning enligt 17 kap. miljöbalken.

I Hargshamn är hamnen av riksintresse, likaså järnvägen mellan Örbyhus och Hargshamn. Järnvägen går genom det aktuella planområdet och dess användning för transporter till och från hamnen kan komma att utvecklas.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har den 13 juni 2006 beslutat ge byggnadsnämnden i uppdrag att genomföra en planändring för att möjliggöra försäljning av vissa områden till Jaco Fabriks AB. Som nämnts under rubriken Processen ovan har samråd skett kring ett planförslag upprättat 16 juli 2014. Därefter har fortsatt planarbete diskuterats en tid och Samhällsbyggnadsförvaltningen har beslutat att gå vidare med utställning av ett något mindre planförslag.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Lokalisering och riksintressen

Enligt bestämmelser i 4 kap. miljöbalken är kommunens kustområde, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Denna detaljplan möjliggör endast utveckling av en redan befintlig verksamhet i Hargshamn. Detta bedöms inte strida mot nämnda bestämmelser. Planen bedöms också vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 3 kap 1 §.

Miljöbedömning

Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande i miljöbalken. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats efter 1 januari 2018. Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta planarbete påbörjades dock tidigare och då skulle i stället en så kallad behovsbedömning göras för att avgöra om en miljöbedömning var nödvändig på grund av förväntad betydande miljöpåverkan.

Den detaljplan som nu upprättas omfattar i huvudsak befintlig verksamhet. De expansionsområden som föreslås är avsedda att tillgodose behov av upplagsytor och nya byggnader, men inte förändra verksamhetens inriktning. Förändringarna kommer således att mest förändra den synliga miljön. Därtill kan transporter komma att öka genom att verksamheten expanderar.

Kommunen har tagit fram en checklista för behovsbedömning. Enligt checklistan anses inte genomförandet av detaljplanen påvisa negativ effekt på miljön, hälsan 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 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.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark

Planområdet innehåller i huvudsak bebyggda områden eller områden som anlagts och fyllts ut för upplag eller parkering. En järnväg genom området är också en betydelsefull del av markanvändningen. Marken är relativt plan inom industriområdet, men söder om järnvägen sluttar markytan något mot söder och väster.

Enligt SGU:s jordartskarta är den dominerande jordarten inom området sandig morän och i den södra delen glacial lera. I omgivningarna förekommer berg i dagen.

Någon närmare geoteknisk undersökning har inte gjorts i samband med planarbetet. Inför projektering av eventuell tillkommande bebyggelse i området söder om järnvägen, där det förekommer finkorniga jordarter, bör grundläggning utredas närmare.

Natur

I planområdets västra del, sydväst om järnvägen finns naturmark. Marken har inventerats av miljöskunnig hos kommunen, vilket redovisas i en handling som bifogas detta planförslag.

Längst i väster finns ett låglänt parti med lövträd i blandning, främst av rönn, lönn, asp, hägg och björk. Varierande ålder, merparten yngre träd och sly. Inga skyddsvärda arter har påträffats i området. Området ska enligt plankartan inte bebyggas och föreslås användas för dagvattenhantering/fördröjning av dagvatten, eventuellt genom en damm. Den föreslagna användningen möjliggör bevarande av grönytor samt bevarande av delar av befintlig växtlighet i området.

Området omedelbart sydost om trädningen består av en öppen artfattig gräsmarksyta som slaghackas med viss regelbundenhet. Inte heller där har några skyddsvärda arter påträffats.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet tillhör Jaco Fabriks AB, som etablerades på nuvarande plats 1949. Här finns byggnader för produktion, lager och kontor och de ligger delvis inom ett inhägnat industriområde. Industrin gränsar mot en campingplats, småbåtshamn och naturbad. Direkt söder om nuvarande industriområde passerar järnvägen. I övrigt utgörs närområdet av grönområden och bostadsområden med villatomter.



Kontoret

foto: Per Andersson

Fornlämningar

Väster om planområdet återfinns lämningar efter Harboviks varv, vilket var verksamt i olika perioder mellan 1575 och 1623. Lämningarna utgör fornlämning (FMIS Harg 181:1). Till varje fornlämning hör ett område som är tillräckligt stort med avseende på lämningens art och betydelse. Detta kallas fornlämningsområde och det har av Länsstyrelsen bedömts ha en sådan utbredning att det delvis berör det aktuella planområdet. Det är enligt kulturmiljölagen förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. En upplysning om området och gällande bestämmelser har markerats på plankartan.

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Hargsvägen som är ett huvudstråk genom samhället. Till Hargsvägen ansluter Badvägen och denna betjänar industriområdet, camping och småbåtshamn.

En järnväg löper genom planområdet och den korsar Badvägen. Järnvägen har använts för gods-transporter till och från hamnen i Hargshamn och pappersbruket i Hallstavik. För närvarande trafikeras järnvägen inte, men sannolikt kommer dess utnyttjande för godstransporter att öka igen. Järnvägen är inte elektrifierad idag.

Service, kollektivtrafik

I Hargshamn finns bibliotek och en restaurang. För övrig service (butiker, skolor m m.) får man söka sig till Östhammar eller Gimo. Avståndet till de centrala delarna av Östhammar är ca 16 km och till Gimo ca 18 km.

Bussar mot Östhammar och Hallstavik trafikerar Hargsvägen med en hållplats omedelbart söder om industriområdet. I Östhammar och Hallstavik finns anslutande linjer mot Uppsala och Öregrund respektive Stockholm.



Entré till området.

Korsning Hargsvägen–Badvägen.

Järnvägs korsning

foto: Per Andersson

Teknisk försörjning

Industrin är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Det finns inget fjärrvärmenät utan uppvärmning sker genom enskilda anläggningar. Elnät och fiberkabel för bredband är utbyggt.

Dagvatten

Inom planområdet finns inget kommunalt ledningsnät för dagvatten. Från västra delen av industriområdet leds dagvatten direkt ut i diket som går utmed järnvägen. Östra delen av fastigheten är ansluten till en stenkista som i sin tur är ansluten mot samma dike. I övrigt tas dagvatten om hand

lokalt i genomsläppliga ytor. Det obebyggda området söder om järnvägen avvattnas av ett dike utmed Hargsvägen som viker av mot järnvägen och sedan leds genom en trumma under järnvägsbanken. Recipient för dagvatten från området är Hargsviken.

En dagvattenutredning har gjorts av ÅF-Infrastructure AB 2015. Här bedöms dagvattenflöden och föroreningar. De åtgärder som föreslås refereras närmare nedan i avsnittet om ny detaljplan samt i genomförandebeskrivningen.



Dike från det södra området

foto: Per Andersson



Trumma under järnvägen, utlopp i Hargsviken

foto. Per Andersson

Miljöförhållanden

Allmänt om verksamheten

Verksamheten inom industriområdet drivs av Jaco Fabriks AB som utvecklar, konstruerar och tillverkar tekniklösningar inom området elkraftsdistribution, telecom, järnväg och industri. Exempel på produkter är byggnadsmoduler och skåpkapslingar med integration av tekniska utrustningar. Produktionsmetoden är klippning, stansning/nibbling, svetsning, rengöring och lackering. Därutöver sker installation av utrustning i teknikbyggnaderna. Tillverkningstekniken har länge utvecklats så att behovet av svetsning, rengöring och målning minskat avsevärt. En spolplatta med tillhörande reningsverk har nyligen uppförts. Visst utsläpp av svetsrök och ångor från färg- och förtunningsmedel samt från transporter förekommer. Transporter till och från området sker med lastbilar.

Vatten - miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna används för att reglera den kvalitet på miljö som ska uppnås till en viss tidpunkt, i stället för att reglera utsläppsmängder från enskilda källor. Varje vattenförekomst får en miljö kvalitetsnorm som anger vilken status den ska ha vid en viss tidpunkt. Havsvattnet som berörs av planförslaget tillhör Norra Östersjöns vattendistrikt. Recipient för dagvatten från planområdet är Hargsviken. Denna står i direkt förbindelse med norra Östersjön och är utsatt för bl.a. övergödning, syrefattiga förhållanden och miljögifter. Vattenmyndigheterna och länsstyrelserna har beslutat om miljö kvalitetsnormer samt bedömt ekologisk, kemisk och kvantitativ status i sjöar, vattendrag och grundvatten. Hargsviken har "otillfredsställande" ekologisk status baserat på klorofylldata, näringsämnen och siktdjup. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är satt till "god ekologisk potential" år 2021 (VISS, 2015). Vidare har Hargsviken klassificerats med "Uppnår ej god" kemisk status, främst på grund av höga halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE).

Förorenad mark

Tyréns AB har utfört en så kallad MIFO fas 2 med anledning av industriverksamheten inom området, vilket omfattar en översiktlig miljö teknisk undersökning av jord och grundvatten, med laboratorieanalyser av misstänkt förekommande ämnen. I undersökningen ingår att utföra en samlad bedömning av föroreningsituationen och de eventuella risker som kan föreligga med avseende på hälsa och miljö. Bedömningarna mynnar i en förnyad riskklassning av objektet.

Provtagning av jord, grundvatten och sediment utfördes våren 2017. Analysresultaten visar förekomst av metaller och oljekolväten i mark, där påvisade ämnen och halter inte bedöms utgöra någon risk för människa och miljö vid nuvarande markanvändning. I grundvattnet har påvisats förekomst av metaller och oljekolväten. Förekommande halter i grundvattnet bedöms som måttliga till höga. Förhöjda metallhalter har påvisats i sediment i det dike som tar emot dagvatten från industriområdet, järnvägen och intilliggande vägar.

Spridningsförutsättningarna i mark och grundvatten bedöms som måttliga. Känslighet och skyddsvärde bedöms som liten respektive måttlig. I en förnyad riskklassning enligt MIFO fas 2 placeras Jaco Fabriks AB i riskklass 3 - måttlig risk för påverkan på människa och miljö.

Vid schaktning och andra åtgärder som kan medföra ökad risk för spridning och exponering av föroreningar är utföraren skyldig att anmäla detta till tillsynsmyndighet och samråda med myndigheten.

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 ra-

donhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt- och gränsvärden inte ska överskridas.

Störningar - buller

I dagsläget färdas mellan 251 och 500 fordon per dygn längs Hargsvägen enligt den nationella vägdatatabasen. Transporter till och från industriområdet uppgår till ca 25 fordon per vecka. Kommunen har utifrån en enkel beräkning baserad på metod 2 i Boverkets beräkningsmodell "hur mycket bullrar vägen?" räknat på vilka bullernivåer som kan förväntas mot de närliggande bostäderna. Enligt den beräkningen skulle en ökning till 1000 fordon, där avståndet till närmaste byggnad är ca 25 meter från vägmitt och marktypen fram till bostaden är mjuk innebära att bullernivån till bostäder uppnår till ca 55 dBA.

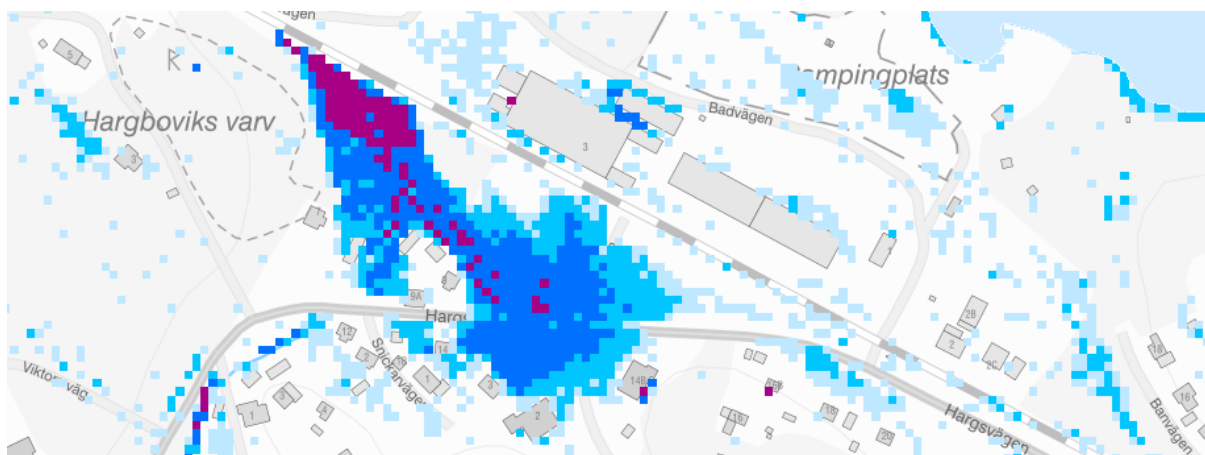
Enligt bullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalentnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximal nivå vid en uteplats. Kommunen har bedömt att den utvidgning av verksamheten som planen medger endast kommer att utgöra en liten ökning av transporter i området och med en relativt låg frekvens, och därför inte förväntas överskrida de gränsvärden som kräver bulleråtgärder.

Själva verksamheten ger upphov till visst buller, främst på grund av transporter inom området. Kommunen har genomfört bullermätning och enligt denna är värdena så pass låga att någon vidare undersökning inte behöver göras. En djupdykning ner i kommunens miljöarkiv stödjer detta ställningstagande då inga klagomål om buller har inkommit. De bullernivåer hos själva verksamheten som uppnådde högsta nivåer sker inte på daglig basis utan endast några enstaka gånger på en vecka enligt verksamhetsutövaren. Kommunen bedömer som helhet att det inte finns anledning att tro att boende utsätts för farliga bullernivåer på grund av verksamheten som den ser ut idag och inte heller på grund av den expansion som detaljplanen kommer att medge.

När det gäller trafiken på järnvägen är det framför allt utvecklingen i hamnen som är av intresse. Hamnen kan förväntas expandera och detta kan medföra en kumulativ effekt på bullernivån i form av fler transporter. Det är knappast troligt att en ökad bullernivå från järnvägen är av betydelse för de som vistas inom industriområdet. Påverkan på närliggande bostäder är av större betydelse, men det är svårt att säga i dagsläget hur mycket utvecklingen av hamnen kommer att påverka eftersom man inte vet hur många fler godståg som kommer att passera på järnvägen. För vägtransporter finns en annan väg.

Risk och säkerhet

Höga vattenstånd/översvämning



Bilden visar hur främst områden söder om järnvägen kan drabbas av kraftiga regn.

Konsekvenserna av stora regnmängder, s.k. 100-års regn, har studerats översiktligt. Det bedöms inte uppstå några problem inom befintligt industriområde. Däremot kan översvämningar uppstå i området söder om järnvägen. Även kommunens va-avdelning har bekräftat att det tidvis kan uppstå problem med vattensamlingar i detta område. Innan byggnader uppförs och ytor hårdgörs inom detta område måste det således finnas en säker lösning för dagvattenhanteringen.

På grund av klimatförändringar kan havsnivån komma att stiga något, men detta kan knappast inom överskådlig tid ses som en risk inom det aktuella området, eftersom marken ligger på minst nivån + 2 meter i höjdsystemet RH 2000.

Järnvägstrafik - Transport av farligt gods (m.m.)

Som tidigare nämnts är framtiden mycket oviss när det gäller transporter på järnvägen. Underlaget för transport av farligt gods är begränsat eftersom den statistik över järnvägstransport av farligt gods som finns är knapphändig och gammal. För närvarande används järnvägen inte alls, men det synes vara både sannolikt och önskvärt att den i ökad utsträckning kommer att användas för transport av olika typer av gods.

Med ökade transporter följer också ökade risker, även om dessa bedöms vara små. Vagnar kan spåra ur, men eftersom hastigheten genom området kommer att vara låg bedöms det vara mycket osannolikt att en vagn skulle hamna på något stort avstånd från spårområdet. En obebyggd zon invid järnvägen anges dock på plankartan, detta redovisas närmare under rubriken Ny detaljplan – Järnväg, risker nedan.

Transporter av farligt gods kan orsaka olyckor i form av brand, läckage av gaser m.m. Även om risken är mycket liten bör den beaktas vid utformning av byggnader, för att undvika skador framförallt på människor. Åtgärder föreslås i avsnittet Ny detaljplan – Järnväg, risker nedan.

NY DETALJPLAN

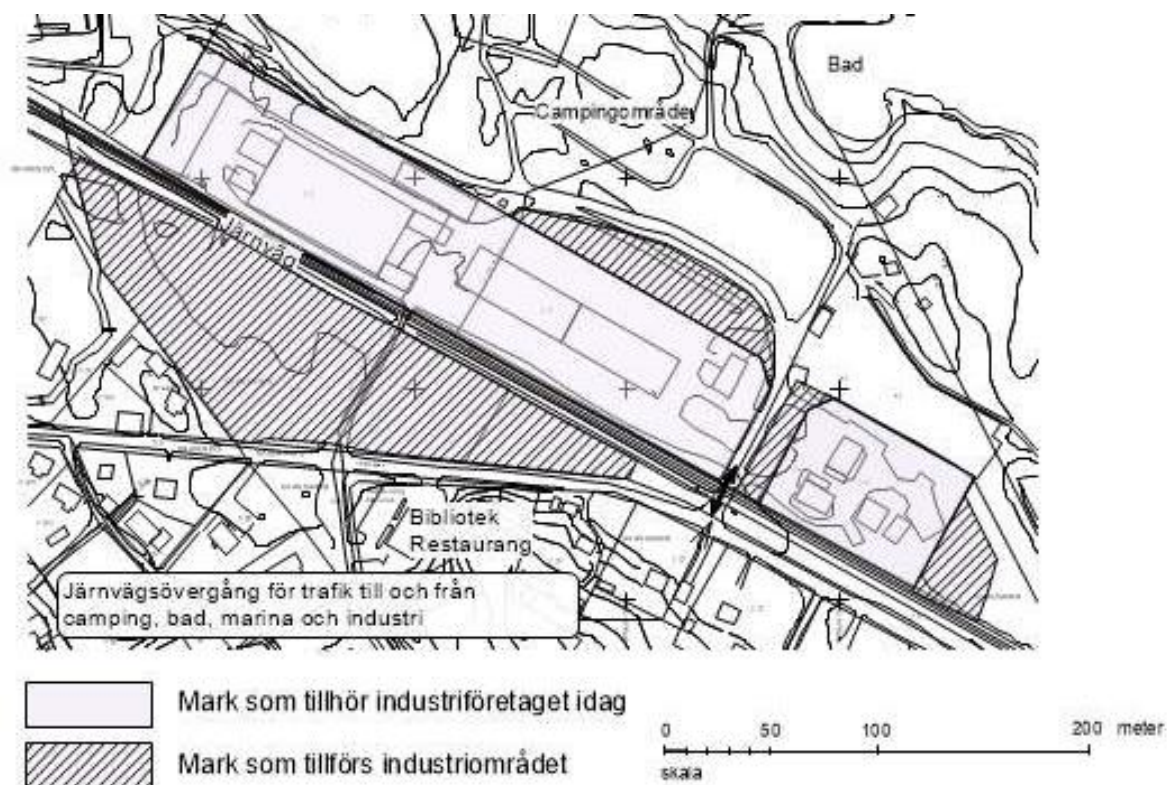
Allmänt - bestämmelser

Upphovet till planarbetet är den nuvarande industriverksamhetens behov av ytterligare mark. Kommunstyrelsen har av denna anledning beslutat att Jaco Fabriks AB får köpa mark som nu ägs av kommunen. Den aktuella marken är inte planlagd för industriändamål idag och därför krävs en ny detaljplan.

Planförslaget redovisar ny mark för industriändamål - ca 14 800 kvadratmeter söder om järnvägen, ca 2 700 kvadratmeter norr om befintlig verksamhet och ca 1 600 längst i öster. Befintligt industriområde omfattar ca 23 600 kvadratmeter.

Det största behovet i dagsläget är ytor för upplag och parkering, men planen medger även ytterligare bebyggelse. Centralt i området har tillåten byggnadshöjd (nockhöjd) anpassats till den högsta befintliga byggnaden och satts till 12,0 meter. Söder om järnvägen anges också högst 12,0 meter nockhöjd. Inom området närmast campingen och inom området öster om Badvägen anger planen 6,0 meter som högsta tillåtna nockhöjd, det senare på grund av närheten till bostäder. Närmast småbåtshamnen blir tillåten nockhöjd maximalt 7,0 meter enligt planen.

För att säkerställa en prydlig anläggning anges också att marken som ligger närmast Hargsvägen och befintliga bostäder inte får användas för upplag och dylikt. Inslag av planteringar är önskvärt men även rena asfalterade eller grusade ytor bör kunna accepteras.



Särskilda hänsyn (som anges på plankartan)

Fornlämning

Fornlämningsområdet för Harboviks varv berör planområdet längst i väster. Detta har angivits som en upplysning på plankartan och det kommer att framgå att marken där inte får bebyggas.

Järnväg, risker

Riskerna för olyckor på grund av farligt gods på järnvägen bedöms vara små, men ändå bör byggnader i vilka det kommer att vistas människor utformas så att ytterväggar, inklusive eventuella fönster, inom 30 meter från spårområdet uppfyller brandklass EI 30. Ventilation anordnas så att luftintaget vänds från järnvägen. Avstängningsbar ventilation bör anordnas mot bakgrund av eventuella haverier med giftiga ämnen på vägen. Utrymningsvägar bör finnas vända bort från riskkällan så att bedöms personer snabbt kan ta sig till säker plats i skydd av byggnaden. Närmare bedömning görs vid bygglovsprövning. Byggnadslagstiftningens regler om hälsa och säkerhet ska tillämpas. Bestämmelser gällande riskfrågor som särskilt ska beaktas anges också på plankartan.

Med hänsyn till den mekaniska påverkan som en urspärning kan innebära anges att nya byggnader söder om järnvägen inte får placeras närmare spårmiten än 25 meter.

Dagvatten

För att undvika översvämningar måste dagvatten tas om hand på lämpligt sätt och det bedöms vara nödvändigt att reservera ett område för fördröjning av dagvattenflödet, eventuellt en damm. Därför anges på plankartan att ett område längst i väster, där marknivån är som lägst, inte får bebyggas. Förslag gällande hantering av dagvatten redovisas närmare längre fram i denna beskrivning.

Förorenad mark

Vid schaktning och andra åtgärder som kan medföra ökad risk för spridning och exponering av föroreningar är utföraren skyldig att anmäla detta till tillsynsmyndighet och samråda med myndigheten. Föroreningar har konstaterats i västra delen av det befintliga industriområdet nordost

om järnvägen. På plankartan anges bestämmelser om att föroreningar ska reduceras till godtagbar nivå innan marklov, bygglov eller startbesked ges.

Gator och trafik

Den gata som ingår i planområdet (del av Badvägen) antas förbli oförändrad. Det finns utrymme för viss breddning om så skulle erfordras och även möjlighet att anlägga separat gång- och cykelbana.

Utfart från industriområdet söder om järnvägen mot Hargsvägen regleras till en punkt, där det redan idag förekommer trafik till och från en parkeringsplats. I övrigt är industriområdet trafikförsörjt via Badvägen. Även mot denna gata har utfartsförbud angivits inom de områden som ligger allra närmast järnvägs korsningen (6 meter från gräns mot järnvägsområdet).

Parkeringsplats för personalen antas även fortsättningsvis finnas söder om järnvägen. För badplatsen finns det en särskild parkering nordost om planområdets östra del.

En busshållplats finns utmed Hargsvägen. Gränsen för kvartersmark har lags så att planen möjliggör en indragning av hållplatsen från körbanan.

Teknik, miljö

Tekniska anläggningar

På plankartan har ett område betecknat med E angivits för en befintlig transformatorstation. En teleledning genom området har föranlett ett s.k. u-område. För att veta ledningars exakta läge är det viktigt att kabelutställning beställs inför planerade schaktningsarbeten.

Vatten och avlopp

All bebyggelse som innehåller vvs-installationer skall vara ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten. Särskilda avskiljare kan krävas om det finns risk att oljor och liknande kan hamna i spillvattnet.

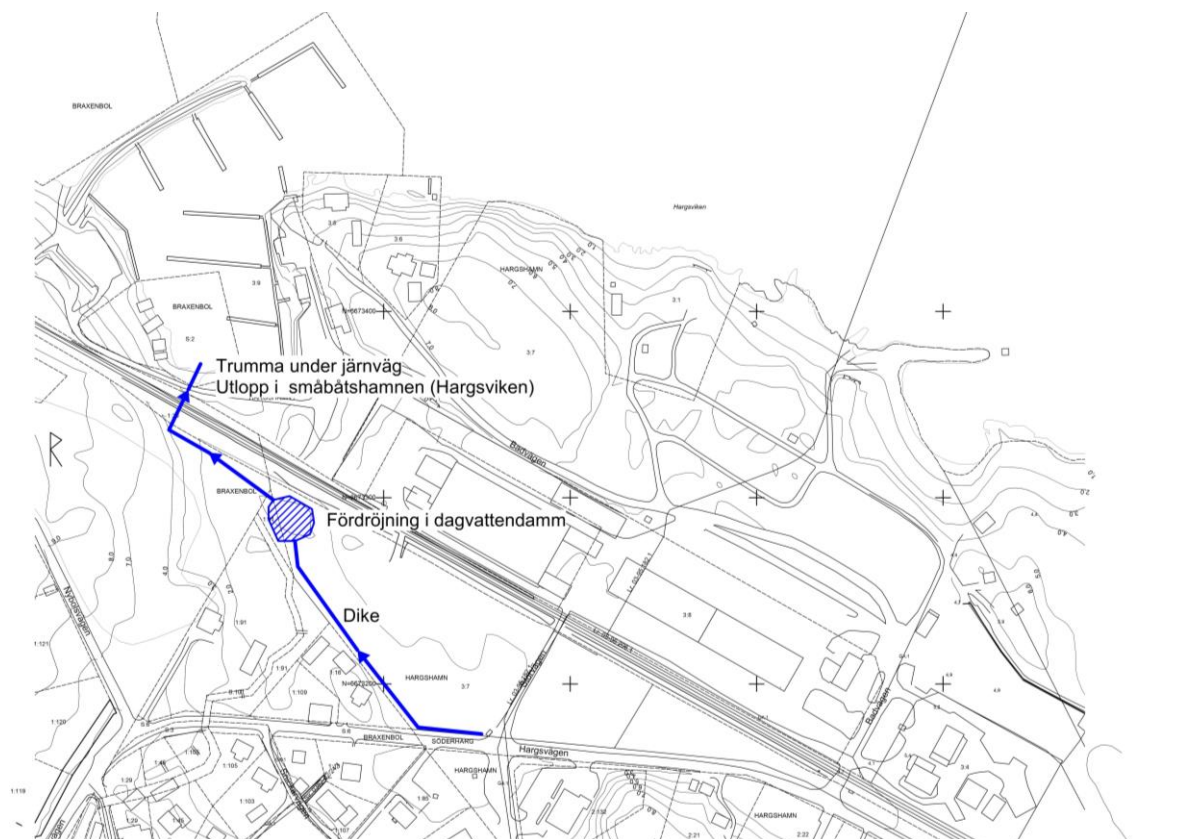
Dagvatten



Småbåtshamnen i Hargsviken – recipient för dagvatten

foto: Per Andersson

Dagvattenflödet från planområdet kan komma att öka i och med den ökade exploateringen. Föroreningsbelastningen från planområdet förväntas bli måttlig. Eftersom planområdet ligger nära Hargsviken bör dock åtgärder vidtas för att minska föroreningsbelastningen på recipienten.



Principskiss för dagvattenhantering

Det antas att kommunala dagvattenledningar inte kommer att finnas och att andra lösningar för omhändertagande av dagvatten därför måste användas. I första hand bör dagvattnet tas omhand så nära källan som möjligt. Detta för att undvika överbelastning på närliggande diken och eventuella vägtrummor m.m. och för att minska risken för utsläpp av förorenat vatten. Genom anläggande av t.ex. infiltrationsdiken eller makadamfyllda magasin och om möjligt även grönytor på fastighetsmark kan föroreningar reduceras till att inte överskrida framtagna riktvärden. Byggmaterial, särskilt takmaterial, bör väljas så att skador på miljö inte uppstår. Till exempel är förzinkade ytor och koppar olämpligt. För parkeringsplatser och vägar ska dagvattenhanteringen utformas så att föroreningarna i vattnet avskiljs.

I planområdets västra del har ett område på plankartan särskilt markerats med mark som inte får bebyggas. Tanken är att det behöver reserveras ett område för dagvattenmagasin, eventuellt en damm. Denna plats är den lägst belägna och den som ligger närmast havsvattnet (småbåtshamnen). Den föreslagna användningen möjliggör också bevarande av grönytor samt bevarande av delar av befintlig växtlighet i området.

Mer detaljerade förslag finns i "Dagvattenutredning för Industriområde och camping mm i Hargshamn, Östhammars kommun, Uppsala län. ÅF-Infrastructure 2015-09-25". Härutöver har kommunen gjort beräkningar av hur stor en dagvattendam/makadammagasin behöver vara för att klara olika mängder regn. Baserat på dagvattenutredningen förväntas ett dimensionerade flöde på 135 l/s. Flödet är beräknat på ett 2-års-regn som varar i 5 min. 5 min är 300 sekunder vilket ger regn-

mängder om 40 500 liter (300×135). 40 500 liter är således mängden regn som behöver magasineras. Dammen behöver med andra ord kunna hantera 40,5 m³ vatten.

En damm som till exempel är 5 meter bred, 5 meter lång och 2 meter djup får volymen 50 m³. Dammen kommer troligtvis att vara lutande och det gör att dammen till ytan blir större, men även med detta i åtanke bedöms den yta som anges på plankartan vara mer än tillräcklig för att kunna hantera de mängder regn som dagvattenhanteringen kräver. Dagvattnet kan också tas om hand i flera steg, först leds det till en sedimentationsdamm, där det börjar renas, och när vattnet nått en viss nivå rinner det till nästa damm som är ett makadammagasin (där det fortsätter renas) innan det ansluter till diket och vidare ut i recipienten. Den exakta utformningen av dagvattenanläggningen bestäms vid projektering. Målet ska vara förbättrad rening och minskad risk för översvämningar.



Diket leds genom en trumma genom järnvägsbanken

foto: Per Andersson

Värme

Industriverksamheten har egen värmeanläggning.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”. Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske redovisas vid bygglovsansökan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Upphävande av strandskydd

Vid upprättandet av denna detaljplan omfattas området inte av strandskyddsbestämmelser eftersom det berörs av en detaljplan som är fastställd före 1975. När en detaljplan ersätts av en ny detaljplan gäller dock strandskydd åter. Strandskyddet omfattar området intill 100 meter från

strandlinjen. Kommunen kommer att ansöka om upphävande av strandskyddet och det anges på plankartan att strandskydd inte avses gälla framledes.

En förutsättning för att upphävande av strandskyddet skall vara möjligt är att det finns särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De egenskaper hos området som får beaktas vid prövningen av frågan om särskilda skäl finns angivna i miljöbalken, 7 kap 18c §.

Upphävandet av strandskydd gäller en mycket liten del av det nya planområdet, ca 2 300 kvadratmeter. Kommunen anser att marken här redan är ianspråktagen på ett sådant sätt att det finns särskilda skäl för upphävande. Närmare stranden finns stora ytor för camping och bad som är tillgängliga för allmänheten.

Tidplan

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

Beslut om antagande
Laga kraft

november 2021
december 2021

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gatumark inom planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor - Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för upprättande av planhandlingar och deltagande i förhandlingar med Jaco AB angående markreglering. Parterna tar gemensamt initiativ till fastighetsreglering.

För övriga genomförandefrågor, såsom byggnadsåtgärder och ansökan om erforderliga tillstånd m.m. svarar ägaren till industrimarken.

Planområdet ligger inom område för kommunalt vatten och spillvatten. Befintlig fastighet är ansluten till den allmänna Vatten- och avloppsanläggningen. Vid förändringar på en fastighet såsom ombyggnad, nybyggnad, ägarbyte, ändrade fastighetsytor eller anslutning av nya byggnader ska fastighetsägaren göra en VA-anmälan till Gästrike Vatten (GVAB) i god tid innan planerad anslutning. GVAB företräder Östhammar Vatten som VA-huvudman.

Ekonomiska frågor

Ersättning för mark bestäms efter förhandlingar.

Om ledningar för vatten och avlopp, el, tele, bredband m.m. måste flyttas på grund av industrins behov är det initiativtagaren som får stå för kostnaderna.

Tekniska frågor – dagvatten

Dagvattenhantering är en viktig fråga. Projektering och genomförande av dagvattenanläggningen ska ske i samråd med kommunen och målet ska vara förbättrad rening och minskad risk för översvämningar. Vid projekteringen bör man även studera möjligheten att förbättra omhändertagandet av dagvatten från befintliga delar av industriområdet och från befintligt dike utmed Hargsvägen med mera.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Frågor om dagvattenhantering, markföroreningar och trafikbuller har behandlats ovan och har påverkat utformningen av detaljplanen.

Kommunen har bedömt att den utvidgning av verksamheten som planen medger kommer att medföra endast en liten ökning av transporter i området och med en relativt låg frekvens, och den förväntas därför inte överskrida de gränsvärden som kräver bulleråtgärder. Själva verksamheten och en utökning av denna bedöms, efter mätning, inte heller innebära en betydande påverkan på bullernivån i området. Kommunen har därför kommit fram till att en mer omfattande bullerutredning för detaljplanen inte är nödvändig. I miljöbalken anges allmänna hänsynsregler som gäller all verksamhet.

När det gäller trafiken på järnvägen är det framförallt utvecklingen i hamnen som är av intresse. Hamnen kan förväntas expandera och detta kan medföra en kumulativ effekt på bullernivån i form av fler transporter. Det är knappast roligt att en ökad bullernivå från järnvägen är av betydelse för de som vistas inom industriområdet. Påverkan på närliggande bostäder är av större betydelse, men det är svårt att säga i dagsläget hur mycket utvecklingen av hamnen kommer att påverka eftersom man inte vet hur många fler godståg som kommer att passera på järnvägen. För vägtransporter till och från hamnen finns en annan väg än Hargsvägen.

Bebyggelsemiljö

Möjligheter finns att komplettera med ny bebyggelse i anslutning till befintligt industriområde. Områdets karaktär kommer i stort sett att bibehållas, men bebyggelsen kan komma närmare befintliga bostäder och förändrar vyn från Hargsvägen något.

Friluftsliv och rekreation

Camping och badplats påverkas inte.

Hälsa och säkerhet

Säkerhetsfrågor angående järnvägen har behandlats ovan och föranlett särskilda planbestämmelser.

Sociala konsekvenser

Ett utvidgat industriområde kan ge upphov till fler arbetsplatser och i sin tur möjliggöra förbättra service i Hargshamn.

Revidering – föreslagna ändringar

Efter första utställningen har planförslaget reviderats enligt följande:

- För att öka byggmöjligheterna föreslås nu en revidering som innebär att nockhöjden får vara 12,0 inom en större del av området söder om järnvägen, närmare bestämt fram till de områden i planområdets södra och sydvästra del som enligt förslaget inte får bebyggas (s.k. ”prickmark”). Omfattningen av områden som inte får bebyggas ändras dock inte i denna del av planområdet.

- Syd – sydväst om järnvägen ändras område som inte får förses med byggnader från 20 till 25 meter.
- I reviderat planförslag införs en bestämmelse om att markföroreningar ska ha reducerats till godtagbar nivå innan bygglov, marklov eller startbesked ges. Bestämmelsen kommer att gälla inom den västra delen av området norr om järnvägen (fastigheten Hargshamn 3:3).
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse gällande brandteknisk klass på väggar, ventilation m m inom 30 meter från spårområdet
- En inventering av naturmiljön har utförts och denna kommer att refereras i planbeskrivningen. Det har inte påträffats några naturvärden som skulle föranleda en ändrad utformning av detaljplanen. En del trädvegetation kommer att kunna bevaras i områdets västra del.
- Inom området öster om Badvägen ändras tillåten nockhöjd från 12,0 till 6,0 meter. Ytterligare öster därom (öster om fastigheten Hargshamn 3:4) anges att byggnader inte får uppföras.

Efter *andra* utställningen har planförslaget reviderats enligt följande:

- I området närmast småbåtshamnen har tillåten nockhöjd ändrats till 7,0 meter.
- Mindre kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen, främst gällande frågan om dagvattenhantering, i avsnittet om genomförandet av planen.

MEDVERKANDE VID PLANENS UPPRÄTTANDE

Emil Lindblom, Sektor samhälle, Östhammars kommun
Per Andersson, Kreaplan arkitektkontor (konsultstöd)

Senny Ennerfors
Vik. planchef

Emil Lindblom
Planarkitekt