

Samhällsbyggnadskontoret

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna Östhammar 23:2 och 23:3
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2025-09-19



Planområdet inom röd markering.

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office
Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar
www.osthammar.se

Telefon
Nat 0173-860 00
Int +46 173 860 00
Epost
byggochmiljo@osthammar.se

Telefax
Nat 0173-125 47
Int +46 173 125 47

Organisationsnummer
212000-0290
V.A.T. No
SE212000029001

Bankgiro
233-1361

Innehållsförteckning

Inledning	4
Vad är en detaljplan?	4
Processen	4
Samråd	4
Granskning	4
Antagande	4
Planhandlingar	5
Utredningar	5
Om detaljplanen	6
Planområdet	6
Syfte	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Riksintressen	8
Kommunala program och styrdokument	8
Jord och järn	8
Kommunala beslut	8
Undersökning om miljöpåverkan	8
Befintliga förhållanden	9
Tätorten Östhammar och dess service	9
Stadsbild, kulturmiljö, fornlämning	9
Befintlig bebyggelse inom planområdet	9
Markförutsättningar	11
Gator och trafik	11
Biltrafik	11
Gång-och cykeltrafik	11
Kollektivtrafik	11
Parkering	11
Friytor – motion - rekreation	11
Teknisk försörjning	12
Vatten- och avlopp, dagvatten	12
El och kommunikationer	12
Avfall	12
Miljöförhållanden	12
Radon	12
Störningar och buller	12
Transport av farligt gods	13
Planförslaget	13
Allmänt	13
Placering av byggnader	13
Byggnaders storlek och form m.m.	15
Mark – friytor	17
Störningar	17
Trafik - parkering	17

SAMRÅDSHANDLING

Teknisk försörjning	18
Vatten och avlopp	18
Dagvatten	18
Sociala frågor	18
Tillgänglighet	18
Barnperspektiv	18
Detaljplanens bestämmelser	19
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Tidplan	20
Genomförandetid	20
Huvudmannaskap	20
Ansvarsfördelning	20
Avtal	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	21
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	21
Vatten-, spillvatten och dagvatten	21
Andra tekniska utredningar	21
Konsekvenser av planens genomförande	21
Stadsbild och kulturmiljö	21
Naturmiljö, mark och vatten	22
Sociala konsekvenser	22
Medverkande tjänstemän	22

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 samt 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 utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



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 de användningar 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

SAMRÅDSHANDLING

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

Laga kraft 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:

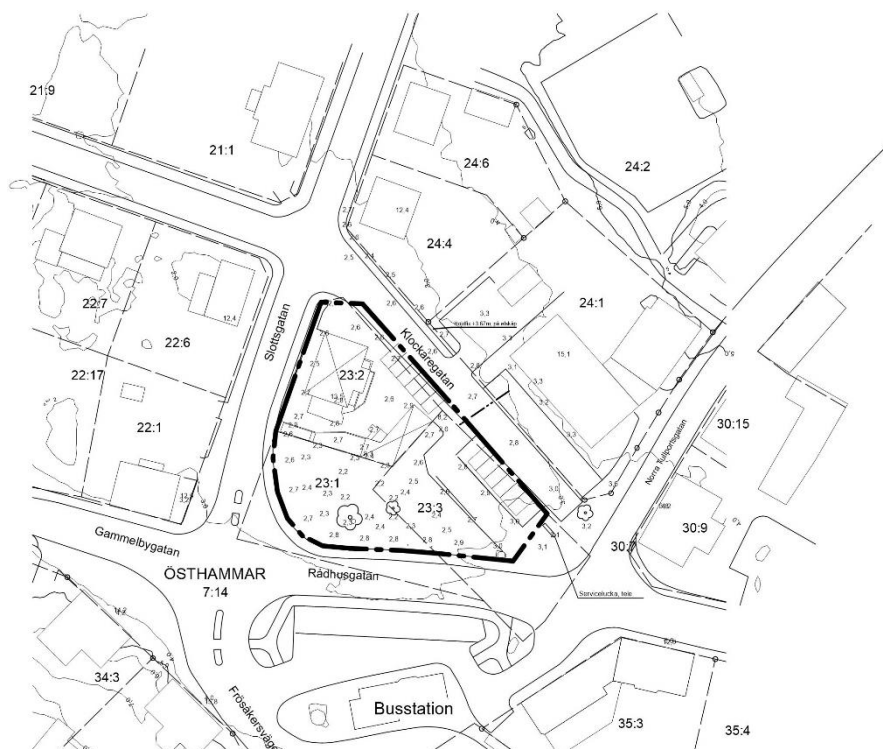
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar

Trafikbullerutredning har gjorts av WSP Akustik 2025-04-04

Om detaljplanen

Planområdet



Figur 1. Kartan visar planområdets avgränsning.

Den nya detaljplanen omfattar ett område som är beläget i Östhammars centrala del, i korsningen mellan Gammelbygatan, Slottsgatan och Rådhusgatan (förlängningen av Gammelbygatan). Se figur 1 ovan.

Områdets areal är ca 1 790 kvadratmeter. Det används idag för ett bostads- och affärshus, parkering med mera och utgörs delvis även av parkmark. Marken ägs av Östhammars kommun (Östhammar 23.3 samt gatu- och parkmark) och Acraft Bostäder AB (Östhammar 23:2).

Syfte

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra en förnyelse av bebyggelsen inom fastigheterna Östhammar 23:2 och 23:3 (efter vissa gränsjusteringar). Avsikten är att befintlig bebyggelse får rivas och ersättas med nya byggnader, huvudsakligen för bostäder. Planens bestämmelser möjliggör en högre exploatering än som anges i den hittills gällande detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

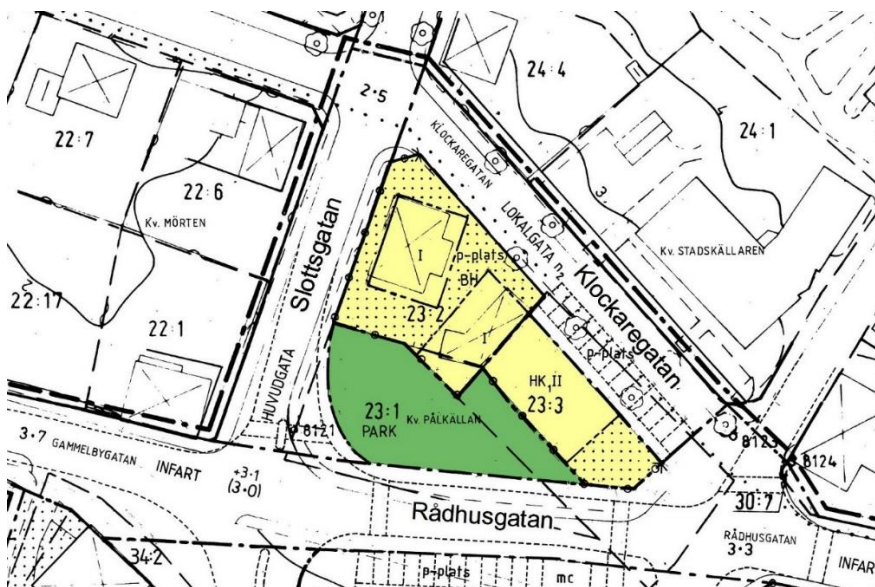
I kommunens översiktsplan, antagen 2023, konstateras att Östhammar är kommunens största tätort, en småstadsidyll och ett centrum för handel och administration.

Enligt översiktsplanen har Östhammar goda möjligheter att utvecklas. Det finns gott om plats för nya bostäder och verksamheter. Sjöfronten och sammanhängande gröna stråk inom och runt tätorten bör behållas intakta, likaså stadens centrala delar som är ett riksintresse för kulturmiljövården. Kulturvärdena beskrivs närmare i ett särskilt avsnitt längre fram i denna planbeskrivning. I övrigt säger inte översiktsplanen något specifikt om just de fastigheter som ingår i aktuellt planområde.

Vatten- och avloppstillgången är mycket begränsad i Östhammar, och är en stor nyckel till att nya bostäder och verksamheter ska kunna tillkomma i orten.

Detaljplaner

Figur 2 visar en del av kartan som hör till den detaljplan som hittills gällt för området. Planen är antagen den 12 juni 1990. Denna plan anger inom fastigheten Östhammar 23:2 byggrätt kring befintlig byggnad, men endast en våning tillåts (befintligt bostadshus har två våningar och en vind därutöver). På fastigheten Östhammar 23:3 får man bygga två våningar, men endast för handel och kontor. Någon närmare förklaring till dessa begränsningar ges inte i beskrivningen till planen.



Figur 2. Hittills gällande detaljplan för det aktuella planområdet.

Gult markerar kvartersmark, grönt markerar parkmark.

BH = bostäder och handel.

HK_I = handel och kontor.

I, II = tillåtet antal våningar.

SAMRÅDSHANDLING

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.

Östhammars stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården. Det gäller de delar som bär spår av ett medeltida gatunät och centralt belägna områden med en tät och småskalig trähusbebyggelse.

Kommunala program och styrdokument

Jord och järn

Jord och Järn är en publikation från Upplandsmuseet framtagen 1999. Här kartläggs kommunens värdefulla kulturmiljöer och även vissa enskilda byggnader pekas ut. Kommunen har inte antagit något kulturmiljöprogram men Upplandsmuseets publikation kan ändå ses som vägledning vid planering och för vård av byggnader inom de mest värdefulla kulturmiljöerna.

I Jord och Järn anges att den värdefulla bebyggelsen inom det äldre stadsområdet i sin helhet bör bevaras och skyddas mot förändringar som gör att dess kulturhistoriska värden går förlorade.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade den 13 mars 2024 beslut (Dnr BMN-2023-3688, § 20) om att påbörja planarbete för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Kommunen ska 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:

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

Befintliga förhållanden

Tätorten Östhammar och dess service

Östhammar är kommunens största tätort, ett centrum för handel och administration. Här ligger kommunhuset och flera andra centrala servicefunktioner, exempelvis Östhammars vårdcentrum med akutmottagning, bibliotek och kulturhus. Skolor (F-9), förskolor och sportanläggningar finns på olika platser och på lite längre avstånd från stadskärnan. Det finns flera affärscentrum. I stadskärnan finns livsmedelsbutik, apotek och småbutiker. Livsmedelsbutiker finns även vid infartens centrum och i det externa köpcentrum som etablerats under 2000-talet. Det aktuella planområdet ligger mycket nära serviceutbudet i tätortens centrala del.

Stadsbild, kulturmiljö, fornlämning

Östhammars äldre centrala delar karaktäriseras av medeltida gatunät och sammanhängande trähusbebyggelse med två våningar. Detta är tydligt exempelvis på Norra Tullportsgatans sydöstra sida öster om planområdet. Nordväst om Norra Tullportsgatan är bebyggelsen modernare och i en lite större skala. I anslutning till planområdet öppnar sig också den täta staden mot mera fristående småhusbebyggelse, större gator och bussterminal med mera. En vanlig hustyp är tvåvåningshus med vind.

Östhammars stadskärna är en särskilt värdefull kulturmiljö och av riksintresse. Tillsammans med havskontakten bidrar detta till Östhammars attraktionskraft som en småstadsidyll.

Hela Östhammars äldre stadslager (Riksantikvarieämbetets nummer L1944:9701) utgör fast fornlämning enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Markingrepp och andra anläggningsarbeten där mark ska beredas kräver därför tillståndsprövning hos länsstyrelsen i Uppsala län.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Inom fastigheten Östhammar 23:2 finns ett bostads- och affärshus med två våningar och vind därutöver. Ett gårdshus med en våning kompletterar huvudbyggnaden. Byggnaderna på fastigheten har bevarade karaktärsdrag, men fasadmateriel med mera har förändrats och bebyggelsen bedöms inte ha så specifika kulturvärden att den inte kan rivas. Huset är också i ett dåligt skick, främst på grund av marksättningar, se figur 3–4.



Figur 3. Aktuellt område, sett från väster. I bildens vänstra del syns byggnad med gårdshus på fastigheten Östhammar 23:2. Bilden visar också Slottsgatan (till vänster) och Rådhusgatan (till höger).



Figur 4. Huvudbyggnad på Östhammar 23:2.

Markförutsättningar

Av karta från Sveriges Geologiska Undersökning, SGU, framgår att de aktuella fastigheterna ligger inom ett område med glacial lera. Enligt uppgift är det ca 25 meter till fastare mark, berg. Det betyder att särskilda metoder måste användas för grundläggning av byggnader. Stora sättningar har skett i den befintliga byggnaden. Geoteknisk undersökning måste göras innan ny bebyggelse projekteras. Troligen är pålning nödvändig.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet omges av två huvudgator. Rådhusgatan söder om planområdet är förlängningen av Gammelhusgatan, det vill säga infarten till Östhammar och den betjänar trafik till och från andra delar av centrum, bostadsområden söder om centrum och Sandikaområdet. Slottsgatan söder om planområdet har mål på hela Söderön och torde även användas av en del trafikanter till och från Öregrund. Många fritidsboende använder också dessa gator. Nordost om planområdet finns den mindre Klockaregatan, som är en återvändsgata.

Gång-och cykeltrafik

För gående finns det trottoarer, cirka 2 meter breda, på ömse sidor av Rådhusgatan. Cykelbana finns utmed infarten och utmed fortsättningen mot sydost, men saknas just genom centrum.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i omedelbar närhet av Östhammars bussterminal. Det finns busslinjer med god turtäthet till Uppsala och Öregrund samt ytterligare linjer mot andra orter och särskilda turer till och från gymnasiet i Gimo.

Parkering

Parkering finns på ömse sidor av Klockaregatan. Ytterligare parkeringsplatser finns i anslutning till bussterminalen och det finns en större centumparkering lite längre österut.

Friytor – motion - rekreation

Ett litet parkområde finns i korsningen mellan Rådhusgatan och Slottsgatan. Genom att passera bussterminalen kan man nå ett mindre grönområde där bland annat Östhammars hembygdsgård är belägen och längre söderut finns större naturområden med motionsspår. Den stora tillgången i Östhammar är i övrigt Sjötorget och strandområdena kring Östhammarsfjärden.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp, dagvatten

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i Klockaregatan nordost om planområdet.

Dagvattnet leds till recipienten Östhammarsfjärden. En aktuell strävan är att utveckla system för lokalt omhändertagande för att fördröja och reducera dagvattenmängderna och avlasta recipienterna från de föroreningar som följer med dagvattnet.

El och kommunikationer

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband. Vid nybyggnad i området ska PostNord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen. (PostNord representerar samtliga postaktörer i frågor som rör postmottagning.)

Avfall

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

Miljöförhållanden

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

Rådhusgatan och Slottsgatan betjänar stora delar av tätorten och omgivande landsbygd och har därför relativt stora trafikmängder. En trafikbullerutredning har gjorts av WSP Akustik 2025-04-04 för nuläget och för framtidsscenarier 2045. Av *förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* framgår att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrida 70 dBA. Enligt trafikbullerutredningen berörs en liten del av det aktuella kvarteret, i söder och väster, av ekvivalenta ljudnivåer högre än 60 dBA, prognosåret 2045. Hela planområdet får en ekvivalent ljudnivå som överskrider 50 dBA. Hur dessa frågor kan hanteras behandlas närmare i beskrivningen av planförslaget nedan.

Transport av farligt gods

Farligt gods får framföras på Rådhusgatan och Slottsgatan, men det finns särskilda villkor angivna i Uppsala Läns Författningssamling 03FS 2023:4.

Planförslaget

Allmänt

Planområdet består idag av två fastigheter, vars gränser dock inte överensstämmer helt med den föreslagna plangränsen (viss utökning av kvartersmark föreslås och fastigheten Östhammar 23:3 sträcker sig idag ut över gatumark). Detaljplanen anger bara ett kvarter och tanken är att det ska vara möjligt att antingen bygga två bostadshus i ett projekt eller att dela upp genomförandet i två etapper. Planen har utformats flexibel och låser inte byggnaders exakta läge, men innebär ändå att bebyggelse måste delas upp i två områden. Detta för att bebyggelsen ska ges en skala som harmonierar med småskaligheten i den befintliga stadsmiljön. Byggnaders storlek begränsas på så sätt att planen anger en maximal byggnadsarea i procent av fastighetsarean och en högsta tillåten nockhöjd med mera.

Vid utformning av byggnader ska hänsyn tas till stadsbilden, som utgör en värdefull kulturmiljö. Förstudier har gjorts för bebyggelse med två hus. Det är då bostäder som har skisserats; företrädesvis mindre lägenheter om två rum och kök och upp till ca 12 lägenheter. Med tanke på det centrala läget bör det dock vara möjligt att även etablera butiker, kontor, samlingslokal och liknande.

Placering av byggnader

Fortsatta överväganden gällande exakt placering av byggnader m.m. kommer att göras i samband med projektering och bygglovsprövning. En utgångspunkt är dock att bebyggelsen planeras så att mindre uteplatser, avskärmade från trafikbuller kan anordnas och det ska också finnas utrymme för parkeringsplatser. Vidare ska behovet av förråd och byggnad för källsortering av avfall med mera tillgodoses. Två olika principlösningar har hittills studerats. Den första illustrationen, figur 5 nedan, har skisserats utifrån tanken att själva bostadsbyggnaderna placeras närmast de mest trafikerade gatorna och därmed bildas platser för utevistelse, avskärmade från trafikbuller mot Klockaregatan.

Som nämnts ovan ska bebyggelse uppdelas i två enheter så att det inte kan skapas en alltför stor byggnadsvolym. För att huvudbyggnader ska bli åtskilda anges en zon som inte får bebyggas ungefär mitt i kvarteret. Bredden på denna är åtta meter och det motsvarar det avstånd som ska finnas mellan byggnader om inte särskilda brandskyddsåtgärder åtgärder vidtas.



Figur 5. Placering av byggnader, exempel 1.

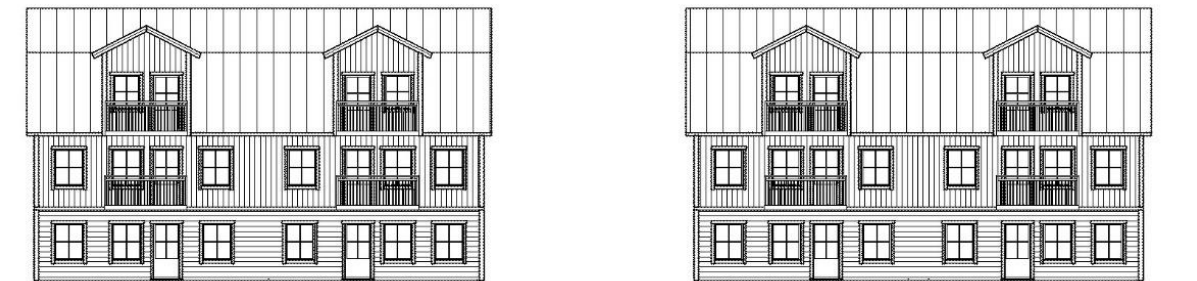
Om byggnader placeras enligt ovan blir uteplatser skyddade mot buller, men de tider solen når platserna blir ganska begränsade. En annan lösning, som redovisas i figur 6, kan vara att placera huvudbyggnaderna närmare Klockaregatan och därigenom få till stånd en soligare sida mot sydväst. I detta fall måste bostäderna dock avskärmas från buller med till exempel bullerplank eller förrådsbyggnader och detta bedöms vara mindre tilltalande för stadsmiljön.



Figur 6. Placering av byggnader, exempel 2.

Byggnaders storlek och form m.m.

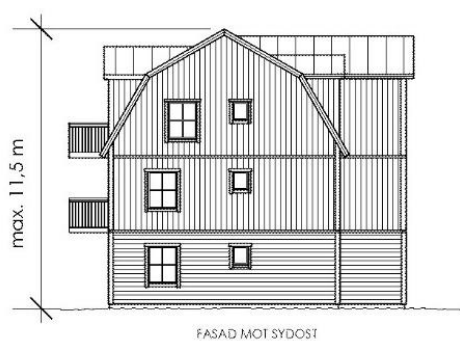
En relativt hög exploatering medges. Enligt föreslagna planbestämmelser får bebyggelse uppta 45 % av fastighetsarean och nockhöjden får vara upp till 11,5 meter över marknivå. Det är dock viktigt att takfoten inte hamnar nämnvärt högre än omgivande bebyggelse, maximalt ca 6,5 meter. Samtidigt bör marken utnyttjas så effektivt som möjligt och därför synes det vara rimligt att hus med tre våningar får uppföras. Ett sätt att tillgodose både anpassning till omgivande stadsbild och önskemål om exploatering är att förse husen med ett brutet takfall (så kallat mansardtak) med frontespiser och takkupor. Inom takvolymen kan då det tredje våningsplanet inrymmas. Takvinkeln på mansardtakets övre takfall bör vara ca 30 grader och på dess nedre ca 60 grader. I figur 7–9 nedan illustreras ett exempel på utformning av byggnader.



Figur 7. Fasader mot sydväst alternativ 1. Två hus, båda med tre våningar.



Figur 8. Fasader mot sydväst alternativ 1. Två hus, båda med tre våningar.



Figur 9. Gavelfasad. Här visas mansardtak med takvinklar 30 respektive 60 grader.

SAMRÅDSHANDLING

Mark – friytor

När det gäller tomtmarken behöver en del användas till parkering. I övrigt ska marken bestå av gräs, planteringar och grus samt eventuellt mindre ytor med platsättning. Markbeläggning bör i högsta möjliga utsträckning vara genomsläpplig, för att reducera dagvattenmängderna i lednings-systemet och undvika vattensamlingar

Som nämnts ovan ska mindre uteplatser, skyddade mot trafikbuller, anordnas inom kvartersmar-ken. Tillgången till natur-, park- och rekreationsområden i omgivningen har beskrivits tidigare i avsnittet *Befintliga förhållanden*.

Störningar

Eftersom området är utsatt för buller från trafik på omgivande gator ska bebyggelsen placeras och utformas så att området inrymmer uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller är högst 50 dBA (det riktvärde som anges i *förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader*). Särskilda planbestämmelser som gäller för detta har införts i detaljplanen och exempel på place-ringar har visats ovan.

Om balkonger vänds mot de större gatorna kommer den ekvivalenta ljudnivån där att överstiga 50 dBA. Detta bedöms vara acceptabelt på grund av att balkongerna då placeras i de soligaste lägena, det vill säga mot huvudgatorna i väster och söder.

I förordningen om trafikbuller anges också att den ekvivalenta ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad inte bör överskrida 60 dBA. Enligt karta i trafikbullerutredningen berörs en mindre del av det aktuella kvarteret, i söder och väster, av högre ljudnivåer, prognosåret 2045. På grund av detta medger detaljplanen endast uthus och bullerplank inom gränzoner närmast de större gatorna. Högsta höjd för bullerplank är 1,8 meter. Fortfarande är det dock möjligt att byggnader kan komma att placeras så att någon del av fasaderna berörs av buller som överskrider riktvärdet. Där-för anger planen även en bestämmelse om att sovrumsfönster ska vändas mot husets tystare sida om den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA vid någon av byggnadernas fasader.

Trafik - parkering

Detaljplanen medför inga förändringar i gatunätet. Angöring till byggnader ska ske via Klockare-gatan som, liksom idag, i huvudsak används för att nå parkeringsplatser. Mot Slottsgatan och Rådhusgatan ska utfart inte vara tillåten. Utrymmet för parkeringsplatser är begränsat, men antalet bör kunna hållas nere då det är mycket nära till busstationen och det inte är så sannolikt att lägen-heterna kommer att användas av barnfamiljer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Hur anslutningarna skall utformas kommer att utredas närmare vid projektering av bebyggelse.

Dagvatten

Byggnaders dräneringsledningar och stuprör kan anslutas till kommunens ledningssystem på samma sätt som idag, men lokalt omhändertagande ska ske så långt möjligt. Då det inte kommer att ske några större förändringar i markanvändningen har inte något särskild dagvattenutredning gjorts. Området är väl känt och det har inte varit utsatt för översvämningar. För att ändå minimera risken vid extremväder och för att begränsa utflödet till recipienten föreslås följande åtgärder:

- Mark som inte upptas av byggnader och parkeringsplatser ska vara genomsläpplig, det vill säga vara täckt av gräs, grus eller planteringar. Mindre ytor bör också kunna förses med lämplig platsättning.
- Stuprör förses med utkastare.
- För att minska flödet till kommunens ledningsnät ansluts stuprör och eventuella dagvattenbrunnar dessutom till ett dagvattenmagasin. Preliminära beräkningar visar att ett sådant magasin bör vara 7 kubikmeter stort och det finns tillräckligt med utrymme för att gräva ner detta på tomtmark.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Angöringsplats för bilar och parkeringsplats för rörelsehindrade kan anordnas längs med Klockaregatan, inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri.

Barnperspektiv

Centrala Östhammar har många kvaliteter, men på grund av brist på friytor och lekplatser samt ganska mycket trafik just i anslutning till det aktuella planområdet har miljön begränsningar vad gäller barns möjligheter till aktiviteter och i detta planarbete är inte inriktningar att skapa bostäder för barnfamiljer i första hand. Samtidigt bör det påpekas att Sjötorget, med bra lekplats och motionsredskap med mera ligger inom cirka 400 meter från planområdet.

Detaljplanens bestämmelser

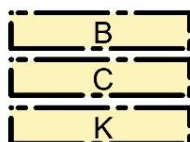
Här redovisas de användnings- och egenskapsbestämmelser som anges på plankartan och en förklaring till kartans beteckningar.

Bestämmelse, beteckning

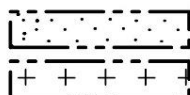
Betydelse



Parkmark. Denna yta ligger just vid ankomsten till Östhammars centrum och bör ägnas lite extra omsorg beträffande planteringar träd m m.



Området med dessa beteckningar får användas för bostäder, centrumverksamheter och kontor. Centrumverksamhet kan innefatta flera verksamheter som är vanliga i en tätorts centrum, som butiker, restauranger, samlingssal och utställningslokal (kulturaktiviteter).



Byggnader får inte placeras på denna mark.

Marken får endast förses med komplementbyggnader, till exempel förråd, samt plank. Balkonger får sträcka sig ut över denna mark.

e₁ 45

Högst 45 procent av fastighetsarean får bebyggas.

Byggnadsarea inkluderar skärmtak, men inte t ex balkong som är belägen mer än 3 meter över mark. Fullständiga regler finns i Svensk Standard SS21054:2009.



Högsta nockhöjd i meter, räknat från markens medelnivå runt byggnaden.

f₁

Tak ska utformas som s.k. mansardtak. Det betyder att taket ska ha ett brutet takfall, det övre med lutning ca 30 grader och det nedre med lutning ca 60 grader. Inom takfallet får det finnas takkupor och frontespiser som har annan form.

f₂

Taktäckningsmaterial ska vara slätplåt i form av band- eller skivtäckning, alternativt lertegel. Fasadbeklädnad ska vara av trä.



Utfart får inte finnas över kvartersgräns som är markerad med ringar.

För hela kvarteret gäller att bebyggelsen ska placeras och utformas så att området inrymmer uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller är högst 50 dBA.

Om den ekvivalent ljudnivån vid bostadsbyggnads fasad överskrider 60 dBA ska sovrumsfönster vändas mot en sida där ljudnivån är högst 55 dBA.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Planuppdrag	Mars 2024
Beslut om samråd	Oktober 2025
Samråd	Oktober – November 2025
Beslut om granskning	Januari 2026
Granskning	Februari – mars 2026
Godkännande inför antagande	April 2026
Beslut om antagande	Maj 2026
Laga kraft	Juni 2026

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för tillgång till vatten- och avloppsledningar samt parkområdet i detaljplanen. Kommunen äger fastigheten Östhammar 23:3 och ska ta ställning till om man vill överlåta den till ägaren av Östhammar 23:2 eller om man vill behålla den och svara för exploatering i denna del av planområdet.

Ägaren till Östhammar 23:2 ansvarar för bebyggande av kvartersmark och anordnande av marken enligt detaljplanen, i första hand inom Östhammar 23:2, men eventuellt även övrig del av byggnadskvarteret, beroende på vad som avtalas.

Avtal

Medan planarbetet pågår kommer fortsatta förhandlingar att föras mellan Östhammars kommun och ägaren till Östhammar 23:2. Dessa ska resultera i ett avtal som antingen betyder att ägaren till

SAMRÅDSHANDLING

23:2 får förvärva del av 23:3 så att en enda fastighet kan bildas för kvartersmarken eller att fastigheterna exploateras var för sig.

Fastighetsrättsliga åtgärder

För att ge tillräckligt utrymme för bebyggelse föreslås viss justering av gällande fastighetsgränser; bland annat tas en del av fastigheten Östhammar 23:1, som nu till större delen är parkmark, i anspråk som kvartersmark (ca 160 kvadratmeter). Del av Östhammar 23:3 överförs lämpligen till kommunens fastighet för allmänna platser, eftersom fastigheten idag sträcker sig ut över befintlig gatumark m.m. Bebyggelsekvarteret är också större än i gällande detaljplan. Lantmäteriförrättning ska begäras så att fastighetsgränser ändras i enlighet med detaljplanen, varvid det även ska bestämmas om kvarteret ska utgöra en eller två fastigheter - i enlighet med vad som avtalats mellan ägarna till fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Kommunen har beslutat att kostnaden för planarbetet ska delas mellan de båda fastighetsägarna.

Fördelning av kostnader för lantmäteriförrättning får förhandlas mellan kommunen och ägaren till Östhammar 23:2.

När det gäller genomförandet av själva bebyggelsen är det, som läget ser ut just nu, ägaren till Östhammar 23:2 som svarar för alla kostnader som gäller projektering, bygglov, entreprenad och anslutningsavgifter till kommunens ledningsnät, el och tele.

Tekniska frågor

Vatten-, spillvatten och dagvatten

Bebyggelsen ansluts till kommunens ledningsnät och fastighetsägaren erlägger avgift enligt taxa. Anslutning sker även till dagvattenledning, men lokalt omhändertagande ska eftersträvas så långt det är möjligt.

Andra tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning måste göras och ägaren till Östhammar 23:2 svarar för beställning och kostnaderna för den.

Konsekvenser av planens genomförande

Stadsbild och kulturmiljö

Detaljplanen ger ingen exakt anvisning till hur byggnader ska se ut, men det är givet att ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra en förändrad stadsbild. Idag finns bara en huvudbyggnad och ett gårdshus inom planområdet. Tanken med planen är att detta rivs och två nya byggnader uppförs. Dessa kommer att tillåtas vara något större än befintlig huvudbyggnad på Östhammar 23:2. Om nya byggnader gestaltas med omsorg bör förändringen kunna upplevas som en

SAMRÅDSHANDLING

positiv förnyelse av ett område som utgör själva entrén till Östhammars centrum. Enligt bullerutredningen är området påverkat av höga bullernivåer. För att nå hälsosamma nivåer av buller medger planen att bullerplank får upprättas i den södra delen av planområdet som är utsatt för höga bullernivåer. Vid ett uppförande av bullerplank ska ta hänsyn tas till trafik och siktlinjer och ska anpassas i så stor utsträckning som möjligt till dess utformning. Då planområdet ingår i Östhammars centrala delar, stadskärna och är riksintresse för kulturmiljövården ska ett upprättande av bullerplank särskilt ta hänsyn till stadsbilden. Bullerplank ska utformas och anpassas till områdets höga kulturmiljövården.

Naturmiljö, mark och vatten

Genomförandet av planen påverkar inte någon naturmiljö i direkt anslutning till planområdet. Den främsta konsekvensen av ny bebyggelse är att takytor sannolikt kommer att bli större och därmed ökas det momentana dagvattenflödet. Det handlar dock om en liten förändring och det bör vara möjligt att göra markytor mer genomsläppliga än idag, så att belastningen på ledningsnätet och utsläppen av dagvatten till Östhammarsfjärden snarare minskas på grund av planerad bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Bostäder ska utformas så att de blir tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga enligt bestämmelser i Plan- och bygglagen och Boverkets byggregler.

Ett genomförande av detaljplanen medför ett tillskott av bostäder i centrala Östhammar, vilket motverkar en del av bostadsbristen. Detta kan också bidra till ett levande stadsliv och ge ett ökat underlag för service och aktiviteter av olika slag.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av kreaPlan arkitektkontor i samråd med Östhammars kommun.

kreaPlan arkitektkontor

Per Andersson, Planarkitekt

Östhammars kommun

Helena Nystad, Planarkitekt

Adam Åhlin, Planarkitekt

Camilla Andersson, Miljösakkunnig