

Plan- och byggenheten – Samhällsbyggnadskontoret
ANTAGANDEHANDLING

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Harvik 4:38, 4:43, 4:48, 4:50 m.fl.
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 17 december 2025

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21
Östhammar

BESÖKSADRESS

Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar

TELEFON

+46 (0) 173 860 00

MAIL

byggochmiljo@osthammar.se
www.osthammar.se

ORG.NUMMER

212000-0290

V.A.T. NO

SE212000029001

BANKGIRO

233-1361

Planförfarandet

Förslag till detaljplan för Harvik 4:38, 4:43, 4:48, 4:50 m.fl., utgjorde underlag för en andra granskning under perioden 9 oktober – 30 oktober 2025. Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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

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

Sammanfattning

Trafikverket önskar att trädfällning tillåts utan att kräva marklov för att möjliggöra trödsäkring 20 meter från spårmit. De anser även att dagvattenhanteringen ska ta höjd för minst 50- års regn, samt att väganslutning till väg 730 ses över.

Lantmäteriet önskar ett förtydligande över hur in- och utfart för Harvik 4:40 och Harvik 4:64 är tänkt att lösas fastighetsrättsligt. Länsstyrelsen upplyste om en eventuell förekomst av Arsenik och andra skadliga ämnen inom planområdet.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom sju yttranden under granskningen.

Remissinstans	Ankomst- stämplat	Yttran- de utan erinra- n	Yttrande med synpunkter på planförslaget	Sakägare enligt fastighetsfö- rteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Vård- och omsorgsnämnden	2025-10-15	x			
2. Trafikverket	2025-10-23		x		
3. Uppsala brandförsvär	2025-10-27	x			
4. Lantmäteriet	2025-10-31		x		
5. Länsstyrelsen	2025-11-10		x		
Föreningar, företag och organisationer					
6. Vattenfall Eldistribution AB	2025-10-14	x			
7. Gästrike Vatten AB	2025-10-29	x			
Privatpersoner					

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

Myndigheter och kommuner

1. Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden har ingenting att erinra.

Kommentar: Plan- och byggheten tackar för yttrandet.

2. Trafikverket

Hargshamnsbanan

Hargshamnsbanan är utpekad riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Järnvägen binder även samman två andra riksintressen för kommunikationer, Hargshamn med Ostkustbanan. Trafikverket noterar att det i plankartan finns två planbestämmelser för ändrad lovplikt ”Marklov krävs även för trädfällning av träd med en stamdiameter över 20 centimeter på en höjd av 1 meter över mark.” Trafikverket genomför löpande trädsäkring längsmed järnvägsnätet. Hargshamnsbanan har varit uppe för diskussion om trädsäkring, men är inte prioriterad just nu. Men så länge järnvägen inte är nerlagd ska det inte finnas några bestämmelser som kan påverka järnvägens funktion vilket planbestämmelserna om ändrad lovplikt gör. Trafikverket ser helst att inget hindrar oss från att ta ned träd 20 meter från spårmittpå allmän platsmark Natur. På kvartersmark för bostäder/verksamheter ska även farliga träd för järnvägen få tas ned utan att söka dispens. Därav anser Trafikverket att det behöver framgå i plankartan att trädsäkring längsmed järnvägsnätet ska undantas från bestämmelserna om ändrad lovplikt alternativt att bestämmelserna placeras på ett avstånd om 20 meter från spårmittpå allmän platsmark Natur. Planbeskrivningen har kompletterats i avsnitten störningar, buller och vibrationer samt transport av farligt gods.

Risker

En riskbedömning har tagits fram till granskning 2 som visar på acceptabel individ- och samhällsrisk förutsatt att två riskreducerande parametrar beaktas i detaljplanen. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsen i Uppsala läns bedömning kring risker och åtgärder kopplat till farligt gods.

Buller och vibrationer

En buller- och vibrationsutredning har tagits fram för planområdet som visar att riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras. Trafikverket ställer sig frågande till varför avstånden mellan väg och fastighet samt järnväg och fastighet i Figur 5 i planbeskrivningen inte avser kortaste avstånden från väg/järnväg till markanvändningen bostäder? Det är dock inget som påverkar resultatet men kan bli missvisande. Trafikverket gör bedömningen att det inte föreligger någon risk att Trafikverkets riktlinjer för vibrationer kommer att överskridas utifrån nuvarande och framtida järnvägstrafik på banan. Däremot förekommer en del felaktigheter rörande vibrationer som behöver förtydligas. Höjden på

banvallen har en mycket begränsad inverkan på spridningen av vibrationer. Kännbara vibrationer kan spridas mycket långt i lerjordar medan det inte uppstår kännbara vibrationer i berg. Slutligen vill Trafikverket också förtydliga att grundläggning med vibrationsmattor eller upphöjning av mark inte kommer minska störningsnivån nämnvärt i byggnaden då dessa åtgärder endast motverkar vibrationer av högre frekvens.

Dagvatten

Kommunen har inte bemött Trafikverkets synpunkt gällande dagvatten som därmed kvarstår. Trafikverket anser fortsatt att dagvattenhanteringen ska ta höjd för minst 50-årsflöden och förutsätter att bortledning av dagvatten från området inte innebär påverkan på riksintresset järnväg eller de statliga vägar som omger planområdet. Flödet mot den statliga infrastrukturen får inte öka när området är utbyggt, varken mängd- eller hastighetsmässigt.

Anslutningar

Trafikverkets synpunkt i granskningen gällande anslutningar kvarstår och kommunen behöver reglera plankartan. Trafikverket kan inte tillåta anslutningar som inte uppfyller kraven i TRVINFRA-00396 (VGU). På den plats som kommunen önskar en ny anslutning uppnås inte godtagbara siktsträckor och utfartsförbudet ska därmed förlängas. Trafikverket förstår inte varför kommunen ser behov av ytterligare en anslutning inom detaljplaneområdet? Det finns en enskild samt en kommunal väg som ansluter mot väg 730 som är tillräckligt för att trafikmata planområdet. När kommunen detaljplanear ett område bör ett helhetsgrepp tas över t.ex. anslutningar så att trafiksäkra lösningar skapas. Trafikverket ser hellre att det finns en bra utformad anslutning än flera i närheten av varandra. Anslutningarna ska inte försämra framkomligheten och trafiksäkerheten på den statliga vägen.

Fortsatt hantering

Plankartan behöver ses över utifrån Trafikverkets synpunkter gällande trädsäkring och anslutningar. En uppdatering i dagvattenfrågan behöver göras.

Kommentar: Plankartan har reviderats och de två planbestämmelserna som berör ändrad lovplikt för trädfällning har nu flyttats 20 meter från spårmit. Den nya föreslagna anslutningen mot Dannemoravägen har nu tagits bort och ersatts av markanvändningen NATUR. Dannemoravägen kommer framöver endast angöras via redan befintliga anslutningar.

Vad gäller dagvattenhanteringen bedömer kommunen att Trafikverkets synpunkter tillgodoses genom tidigare genomförd dagvattenutredning.

I dagvattenutredningen har flödesberäkningar utförts för skyfall upp till 100-års regn. Beräkningarna visar att dagvatten inom planområdet kan hanteras genom fördröjning, ytavrinning och naturliga lågpunkter utan att flöden mot omgivande statlig infrastruktur ökar jämfört med nuläget.

Den i utredningen angivna dimensioneringen av utjämningsvolym baserad på 10-årsregn enligt Svenskt Vatten P105 avser dimensionering för normaldrift och vardagsregn. För regn med längre återkomsttid än dimensionerande regn hanteras flöden genom avrinning till utpekade lågpunkter för tillfällig uppdämning, vilket redovisas i utredningen.



Planförslaget har sedan granskningen justerats så att område A i dagvattenutredningen inte längre hårdgörs utan planläggs som naturmark. Detta innebär att den faktiska avrinningen från området minskar jämfört med tidigare antaganden i utredningen och bidrar till ytterligare säkerställande av att flöden mot statlig väg och järnväg inte ökar.

Sammantaget visar dagvattenutredningen, tillsammans med justerat planförslag, att planens genomförande inte medför ökad belastning på riksintresset järnväg eller angränsande statliga vägar, vare sig vid dimensionerande regn eller vid skyfall upp till 100-års regn.

3. Uppsala brandförsvär

Efter granskning av inkomna handlingar har brandförsvaret inga synpunkter mot planförslaget.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

4. Lantmäteriet

Genomförandetid

Vid genomläsning av planhandlingarna noterades att det i plankartan anges en genomförandetid på 5 år, medan det i planbeskrivningen (sid. 32) anges en genomförandetid på 15 år.

In- och utfart

Av plankartan framgår att Harvik 4:41 har en utpekad infartsväg från Dannemoravägen. Det framstår dock som oklart hur in- och utfartsfrågan är tänkt att lösas vidare för fastigheterna Harvik 4:40 och Harvik 4:64. Befintliga tillfartsvägar är i nuvarande planförslaget utlagda med bebyggbar mark. Det kan i planbeskrivningen tydliggöras hur detta är tänkt att lösas

praktiskt och fastighetsrättsligt. Enligt plankartan verkar Harvik 4:45 och den tillkommande fastigheten söder om denna att nyttja samma infartsväg. Av planbeskrivningen går inte att utläsa till vilken fastighet infartsvägen är tänkt att tillhöra och hur detta ska genomföras fastighetsrättsligt.

Kommentar: In- och utfartsfrågan för fastigheterna Harvik 4:40 och Harvik 4:64 avses även fortsättningsvis lösas via befintliga tillfarter.

Att befintliga tillfartsvägar i plankartan redovisas inom kvartersmark (bebyggbar mark) innebär inte att tillgängligheten till fastigheterna upphör. Tillfart kan vidare säkerställas genom gemensamhetsanläggning eller servitut, vilket är en fastighetsrättslig fråga som hanteras i samband med lantmäteriförrättning.

Planbeskrivningen har förtydligats med avseende hur in- och utfart för Harvik 4:40 och Harvik 4:64 är tänkt att lösas praktiskt och fastighetsrättsligt.

Planbeskrivningen har även justerats vad gäller genomförandetid och anger nu korrekt genomförandetid på 5 år.

5. Länsstyrelsen

Förorenade områden

Utöver tidigare åkeriverksamhet finns exempel i närområdet på att s.k. "Dannemoragrus", restavfall från gruvverksamheten, använts som anläggningsmaterial eller utfyllnad, t.ex. på gångar i bostadsområden. Detta kan ha ett mycket högt innehåll av bland annat bly, kadmium och arsenik. Arsenik är ett ämne som kan ha akuttoxiska effekter för människors hälsa och barn är särskilt känsliga. Kommunen ska säkerställa och tydliggöra att inget sådant material förekommer inom detaljplaneområdet.

Risker och transport av farligt gods

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har visat att markens lämplighet för planerat ändamål utifrån risker och transport är tillräckligt hanterat för att Länsstyrelsen inte ska komma att överpröva planen. Däremot anger riskbedömningen och planbeskrivningen att hårda konstruktioner och motsvarande ska undvikas i närheten av Harghamnsbanan. Bland annat ser det ut att finnas en fast konstruktion vid byggnad "avsedd för ej stadigvarande vistelse" på plankartan. Kommunen bör specificera vad som menas med "närområdet", exempelvis om detta sammanfaller med egenskapsgräns för prickmark samt vad som gäller för den befintliga bebyggelsen.

Kommentar: Den tidigare genomförda markundersökningen (Sweco, 2022) visar på acceptabla halter av arsenik inom planområdet.

Med "närområdet" avses område inom 5-15 meter från Harghamnsbanans spårmit, vilket i plankartan motsvaras av område reglerat som prickmark. Inom detta område medges ingen ny bebyggelse.

Den befintliga byggnaden, belägen cirka 15 meter från spårmit, omfattas inte av någon utökad byggrätt och planen medger ingen förändring som innebär ökad risk jämfört med

nuläget. Byggnaden är avsedd för ej stadigvarande vistelse, vilket har beaktats i riskbedömningen.

Föreningar och organisationer

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

7. Gästrike Vatten AB

Gällande dagvattenhantering anser Östhammar Vatten har planförslaget nu hanterat de synpunkter som fanns vid tidigare granskning. Östhammar Vatten har dock inspel till vidare arbete inför genomförandet – dessa inspel översänds separat till planhandläggare. De befintliga bostäder som idag har enskild VA-lösning men som beslutats ska tas in i verksamhetsområde kommer att hanteras i Gästrike Vattens omvandlingsprocess. Östhammar Vatten bedömer att plankartan innehåller tillräckligt med markreservat för framtida anslutning av dessa fastigheter.

Kommentar: Markreservat för underjordiska ledningar har tagits bort och ersatts av Natur. Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats (**NATUR**) eftersom sådana ryms inom användningen.

Revidering av planförslaget

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

- Plankartan har reviderats och de två planbestämmelser som berör ändrad lovplikt för trädfällning har flyttats 20 meter från spårmit.
- Plankartan har reviderats och den föreslagna västra anslutningen till Dannemoravägen (**j₁**) har tagits bort och ersatts av **NATUR**.
- Markreservat för allmännyttiga ledningar (**u₁**) har tagits bort och ersatts av **NATUR**.
- Plankartan har reviderats och den nya tilltänkta fastigheten söder om Harvik 4:45 har tagits bort eftersom kommunen bedömt den ekonomiskt ohållbar.
- Egenskapsbestämmelsen som reglerade lägsta golvnivå till 31,5 m.ö.h. (**b₃**) har i och med ovanstående revidering utgått.
- Planbeskrivningen har kompletterats hur in- och utfart för Harvik 4:40 och Harvik 4:64 är tänkt att lösas praktiskt och fastighetsrättsligt.
- Övriga redaktionella ändringar och mindre kompletteringar i text har gjorts i planbeskrivningen och plankarta.

Merike Dahlberg
Plan- och byggchef

Simon Dahlvik
Planarkitekt