

Plan- och byggenheten  
Samhällsbyggnadskontoret

GRANSKNINGSHANDLING

## PLANBESKRIVNING

**Detaljplan Harvik 4:43, 4:48, 4:50 m.fl.**  
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2024-01-10      Senaste revidering 2025-09-22



Ortofoto över planområdet

Postadress  
Box 66  
Fakturaadress  
Box 106  
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office  
Stångörsgatan 10  
742 21 Östhammar  
[www.osthammar.se](http://www.osthammar.se)

Telefon  
Nat 0173-860 00  
Int +46 173 860 00  
Epost  
[byggochmiljo@osthammar.se](mailto:byggochmiljo@osthammar.se)

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

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

Bankgiro  
233-1361

## Innehåll

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Inledning                                     | 4  |
| Vad är en detaljplan?                         | 4  |
| Processen                                     | 4  |
| Samråd                                        | 4  |
| Granskning                                    | 4  |
| Antagande                                     | 5  |
| Laga kraft                                    | 5  |
| Planhandlingar                                | 5  |
| Utredningar                                   | 5  |
| <b>Om detaljplanen</b>                        | 6  |
| Planområdet                                   | 6  |
| Nuvarande markanvändning och markförhållanden | 7  |
| Syfte                                         | 7  |
| Tidigare ställningstaganden                   | 8  |
| Översiktliga planer                           | 8  |
| Detaljplaner                                  | 8  |
| Riksintressen                                 | 9  |
| Vatten och avlopp (VA)                        | 9  |
| Kommunala beslut                              | 10 |
| Undersökning om miljöpåverkan                 | 10 |
| Förutsättningar och förändringar              | 10 |
| <b>Natur och kultur</b>                       | 10 |
| Markförutsättningar, vegetation och djurliv   | 10 |
| Landskapsbild/Stadsbild                       | 11 |
| Kulturmiljö och fornlämningar                 | 12 |
| <b>Miljöförhållanden</b>                      | 13 |
| Miljökvalitetsnormer                          | 13 |
| Förorenad mark                                | 13 |
| Radon                                         | 14 |
| Störningar, buller och vibrationer            | 14 |
| <b>Risk och säkerhet</b>                      | 17 |
| Skred                                         | 17 |
| Höga vattenstånd/översvämning                 | 17 |
| Transport av farligt gods                     | 20 |
| <b>Bebyggelseområden</b>                      | 21 |
| Offentlig & kommersiell service               | 22 |
| <b>Friytor</b>                                | 22 |
| Lek och rekreation                            | 22 |
| Park och naturmiljö                           | 22 |
| <b>Gator och trafik</b>                       | 22 |
| Gatunät, in- och utfarter                     | 22 |
| Kollektivtrafik                               | 22 |
| Parkering, varumottagning, utfarter           | 22 |
| <b>Teknisk försörjning</b>                    | 23 |
| Vatten och avlopp                             | 23 |

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Brand- och släckvatten                     | 23 |
| Dagvatten                                  | 23 |
| Genomförande                               | 26 |
| El och kommunikation                       | 28 |
| Avfall                                     | 28 |
| <b>Sociala frågor</b>                      | 29 |
| Tillgänglighet                             | 29 |
| Barnperspektiv                             | 29 |
| Motiv till detaljplanens bestämmelser      | 30 |
| Användning av mark och vatten              | 30 |
| Egenskapsbestämmelser                      | 30 |
| Egenskapsbestämmelser för all allmän plats | 31 |
| Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark | 31 |
| Genomförande                               | 32 |
| <b>Organisatoriska frågor</b>              | 32 |
| Tidplan                                    | 32 |
| Genomförandetid                            | 32 |
| Huvudmannaskap                             | 32 |
| Ansvarsfördelning                          | 32 |
| Avtal                                      | 33 |
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>        | 33 |
| <b>Ekonomiska frågor</b>                   | 33 |
| Ekonomi                                    | 33 |
| Planavgift                                 | 33 |
| Överlåtelse av mark                        | 33 |
| Anslutningsavgifter                        | 33 |
| <b>Tekniska frågor</b>                     | 34 |
| Dagvatten                                  | 34 |
| Andra tekniska utredningar                 | 34 |
| Behov av kompletterande tillstånd          | 34 |
| Konsekvenser av planens genomförande       | 35 |
| <b>Miljökonsekvenser</b>                   | 35 |
| Stadsbild                                  | 35 |
| Kulturmiljö                                | 35 |
| Naturmiljö                                 | 35 |
| Mark och vatten                            | 35 |
| <b>Sociala konsekvenser</b>                | 36 |
| Säkerhet                                   | 36 |
| Tillgänglighet                             | 36 |
| Konsekvenser för barn                      | 36 |
| Bostädernas upplåtelseformer               | 36 |
| Medverkande tjänstemän                     | 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.



*Planprocessen – aktuellt steg i processen redovisas med orange färg.*

## 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

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. 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 får 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 (UBMP)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

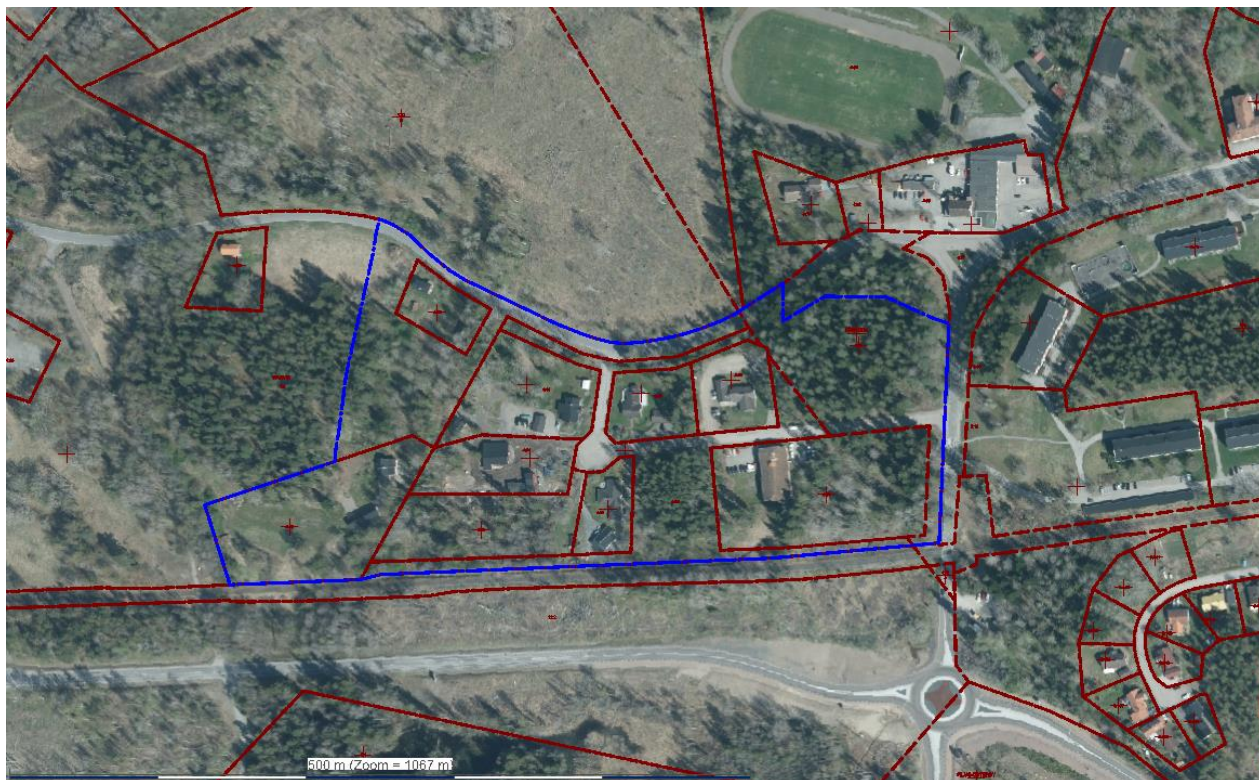
## Utredningar

Utredningar som legat till grund för detaljplanen är:

- Miljöteknisk markundersökning 2022-10-20
- Dagvattenutredning 2023-12-11
- Underlag från miljösakkunnig 2024-02-21
- Trafikbullerutredning och vibrationsriskbedömning 2025-07-03
- Detaljerad riskbedömning 2025-06-26

## Planområdet

**Figur 1.** Översiktskarta. Blå markering visar planområdet i utkanten av Österbybruk tätort.



**Figur 2.** Ortofoto över planområdet. Blå linje visar plangränsen och vinröda linjer visar dagens fastighetsindelning.

## Nuvarande markanvändning och markförhållanden

Området består av 12 fastigheter, varav åtta stycken är i privat ägo och resterande fyra ägs av Östhammars kommun. De privatägda fastigheterna är bebyggda med bostadshus och byggnader för verksamheter. Inom planområdet finns ett antal befintliga ledningsrätter, officialservitut och avtalsservitut. Syftet med dessa rättigheter kommer inte att påverkas av detaljplanen.

## Syfte

Området omfattas sedan 1973 av en byggnadsplan där ändamålet är industri. Inom området har bostäder och verksamheter uppförts vilket inte har varit förenligt med bestämmelserna i byggnadsplanen. Syftet med genomförandet av en ny detaljplan är att säkerställa att befintliga byggnader inom området blir planensliga och möjliggöra för ytterligare tre fastigheter med användningen bostad och/eller verksamhet.

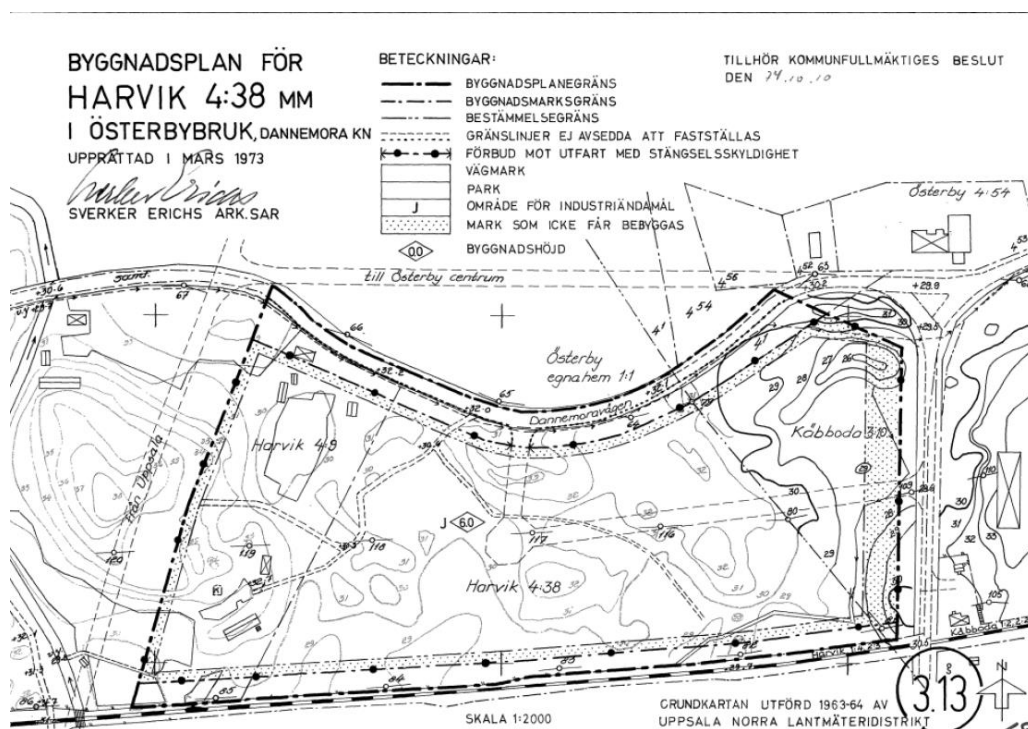
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Planområdet ligger inom beteckningen S: Serviceort med utveckling av blandad bebyggelse. En målbild för kommunen är att skapa funktionsblandad bebyggelse som minskar avstånd mellan bostäder, verksamheter och service, vilket bidrar till en hållbar utveckling och en god bebyggd miljö. Österbybruk beskrivs i gällande översiktsplan (2023) som trivsamt boende- och pendlarort med goda förbindelser i flera väderstreck. Ortens kulturhistoriska värden kopplat till bruket lyfts fram som unikt och bevarandevärt och beskrivs som en serviceort med utveckling av blandad bebyggelse.

### Detaljplaner

Merparten av området omfattas av detaljplanen "Byggnadsplan för Harvik 4:38 m.m.". Den upprättades 1973 (figur 3) och marken planlades för industriändamål. Den nya detaljplanen kommer ersätta dagens byggnadsplan när den vinner Laga kraft. Fastigheten Harvik 4:40 har tidigare delvis legat utanför planområdet, men i den nya detaljplanen inkluderas hela fastigheten.



Figur 3. Byggnadsplan för Harvik 4:38 mm i Österbybruk.

## Riksintressen

Området berörs av riksintresse för:

- kulturmiljövård MB 3 kap. 6§
- kommunikationer MB 3 kap 8§
- totalförsvaret 9§

Hela Österbybruks tätort ligger inom riksintresse kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Det beskrivs som teknikhistoriskt intressant industrilandskap av enastående betydelse för svensk järnhantering. Gruv- och bruksmiljön har även arkitekturhistoriskt intresse samt ett omfattande fördämningssystem. Orten ligger även inom totalförsvarets stoppområde för höga objekt.

Hargshamnsbanan som går förbi söder om planområdet är av riksintresse för kommunikationer enligt MB 3 kap 8§. Exploatering får därför inte påverka möjligheter till drift, underhåll eller framtida utveckling av järnvägen. Även om återöppnandet av Dannemora gruva öppnar upp för möjligheten att använda och utveckla järnvägen mellan Dannemora och Hargshamn så bedöms sträckan inte vara aktuell för malmtrafik utan upprustningar enligt Trafikverkets funktionsutredning (FU, 2023-04-20). Enligt Trafikverkets genomförandeplan för 2024-2029, som baseras på nationell plan för transportsystemet 2022-2033, finns inga indikationer på upprustning av Hargshamnsbanan i närtid. Genomförandet av planen bedöms därmed inte påverka riksintresset Hargshamnsbanan.

## Kulturmiljö

Österbybruk som ort är utpekad i det kommunala dokumentet *Jord och Järn Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun*. De kulturhistoriskt intressanta värden som finns är främst kopplade till bruket och dess tidigare verksamheter. Fastigheten Harvik 4:45, som ingår i planförslaget, nämns i *Jord och Järn* under rubriken ”Byggnader och miljöer som särskilt väl belyser områdets karaktär”.

## Vatten och avlopp (VA)

Som en del i arbetet med att skapa en kommunal VA-plan har en VA-översikt gjorts. Av den framgår att Österbybruk har möjlighet att ansluta cirka 600 personer till kommunalt vatten. Därefter begränsas antalet nyanslutningar av kapaciteten i reningsverket.

Kommunen bedömer att det med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön finns behov av och behöver ordnas vattenförsörjning och avlopp i ett större sammanhang inom hela planområdet i enlighet med § 6 i Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). Kommunen anser därmed att hela planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde och anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

## Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2021-06-01 beslut (Dnr KS-2021-285) om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med standardförfarande.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutade, den 2023-11-22, att lämna positivt planbesked för det aktuella området. Det beslutades att planen skulle hanteras med standardförfarande.

Beslut om samråd fattades 2024-01-10 av Bygg- och miljönämnden (Dnr BMN-2021-3896). Planförslaget ställdes ut för samråd mellan 2024-01-10 och 2024-02-05.

Beslut om granskning fattades 2024-05-03 av Bygg- och miljönämnden. Planförslaget ställdes ut för granskning mellan 2024-05-03 till 2024-05-24.

Beslut om ett kommunalt ansvar för vatten och avlopp enligt 6 § i lagen om allmänna vattentjänster fattades 2024-12-11 av Bygg- och miljönämnden (Dnr BMN-2024-3267).

## Undersökning om miljöpåverkan

Kommunen ska med en undersökning om miljöpåverkan utreda om genomförandet av planer, planprogram eller planändringar kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen finns som tillhörande planhandling där den kan läsas i sin helhet. Ställningstagandet som undersökningen ledde fram till är:

*Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt miljöbalken 6 kap 9 §.*

## Förutsättningar och förändringar

### Natur och kultur

#### Markförutsättningar, vegetation och djurliv

Planområdet består idag delvis av exploaterad mark medan andra delar består av oexploaterad natur-/skogsmark. Delar av den oexploaterade skogsmarken inom planområdet har inventerats av Upplandsstiftelsen under 2017-2018 (figur 4), då planeringsunderlag för kommunalägd mark i form av en grönsstrukturplan togs fram.

I inventeringen konstaterades att beståndet i nordöstra delen av planområdet består av granskog med inslag av hassel och fältskikt med blåsippa men utan särskilda värden. Beståndet i västra delen av planområdet klassas som tallskog utan särskilda värden med markskikt av mossor och

blåbär. Ett mindre bestånd mitt i planområdet består av lövskog med al, asp och björk, ett olikåldrigt lövskogsbestånd med visst naturvärde men utan utpekade särskilda värden.



**Figur 4.** Kartbilden visar inventerade och klassade områden.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte påverka särskilt skyddsvärda naturvärden på ett påtagligt sätt. Delar av området i klass 2 kan påverkas av en eventuell kvartersmark för bostäder/verksamheter, men med förslag till bestämmelse enligt nedan för den södra del av beståndet som ligger kvar inom naturmark, bedöms påverkan inte bli påtaglig.

En grövre ek finns inom planområdets sydöstra del. Utanför planområdet söder om järnvägen intill rondellen finns en ek som klassas som jätteträd och är därmed särskilt skyddsvärt. Gamla ekar har mycket höga naturvärden och utgör livsmiljö för en mängd olika insekter, lavar, mossor och svampar. Ekarna är också viktiga för djur som fladdermöss och fåglar.

För att skydda eken och andra större träd med naturvärden inom planområdet föreslås att plankartan för områden med bestämmelse NATUR samt områden inom kvartersmark med egenskapsbestämmelser om Begränsning av markens utnyttjande (tidigare så kallad prickmark) förses med om lovplikt för trädfällning genom bestämmelsen "Marklov krävs för trädfällning av träd med stamdiameter över 20 centimeter på en höjd av cirka en meter över mark".

## Landskapsbild/Stadsbild

Området ligger i utkanten av Österbybruk och är relativt glest bebyggt. De exploaterade fastigheterna är bebyggda med bostadshus eller byggnader anpassade för olika typer av verksamheter. Två av de planerade fastigheterna ligger på naturmark som består av skog. Marken

för den tredje planerade fastigheten består av äng, sly och en träddunge. Bilden av området kommer bli mer sammanhängande efter genomförandet av planen. De nybildade fastigheterna är väl tilltagna, vilket gör att förtätningen inte påverkar upplevelsen av ett glest bebyggt område nämnvärt. Förtätningen kan också bidra till att området blir mer levande när fler verksamheter får möjlighet att etablera sig och att fler människor får möjlighet att bosätta sig nära Österbybruks tätort.

## Kulturmiljö och fornlämningar

De kulturhistoriskt intressanta värden som finns i Österbybruk är främst kopplade till bruket och dess tidigare verksamheter. Enligt *Jord och järn* finns Harvik 4:45 med i listan över fastigheter som belyser områdets karaktär. I övrigt anses inte befintliga verksamheter och bostäder inom planområdet vara särskilt värdefulla utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § Plan- och bygglagen ska beaktas vid nybyggnation eller ändring av befintlig byggnad.

Inom området finns fornlämningar i form av en lägenhetsbebyggelse samt fyra kulturhistoriska lämningar enligt Riksantikvarieämbetets (RAÄ) fornsök. Dokumentationen kring lägenhetslämningen i områdets sydvästra del är bristfällig. Den beskrivs inte mer än som en möjlig fornlämning.

Det som bedöms som kulturhistoriska lämningar är fyra gränsrör vid Dannemoravägen. Alla fyra gränsrör har formen av ett femstenarör. Varje femstenarör består av flera rösen och en mittsten med ett vertikalt borrarat hål. Runt hålet finns en rödmålad ring.

Fornlämningar ägs av den som äger marken, men markägaren behöver tillstånd av Länsstyrelsen för att göra ett ingrepp i fornlämningen, exempelvis vid byggnation eller skogsvårdsåtgärden.

## Miljöförhållanden

### Miljökvalitetsnormer

En verksamhet eller åtgärd ska inte tillåtas om den medför ökad förorening eller störning som inte är obetydlig och bidrar till att en gränsvärdesnorm inte följs. I dag finns det miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2001:527)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- parametrar för havsmiljön (SFS 2010:1 341)

Den nya detaljplanen anses ha en positiv inverkan på miljökonsekvensnormerna enligt 5 kap. Miljöbalken (1998:808). Användningen inom planområdet ändras från industri (J) till bostad (B) och verksamhet (Z). Ändringen möjliggör för ändamål som är mer förenliga med miljökvalitetsnormerna.

En av recipienterna för dagvattnet är Dannemorasjön som är klassad i VISS (Vatteninformationssystem Sverige, id SE667135-161090). Den är klassad som en naturlig sjö och har ekologisk status *måttlig* med tillförlitklassning hög. Detta baseras på kvalitetsfaktorer att vattenförekomsten tros kunna vara påverkad av Dannemoras gruvområde samt andra förorenande verksamheter inom påverkansområdet enligt VISS. En annan källa till klassningen är övergödningspåverkan.

Dannemorasjöns kemiska ytvattenstatus är klassad som *uppnår ej god* med tillförlitklassning god. Gränsvärdet för kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet. Bedömningen grundar sig på data från en vattenförekomst inom samma avrinningsområde.

Reningsverk antas vara en betydande påverkanskälla till föroreningar i Dannemorasjön. Dagvattnet från planområdet däremot fördröjs och renas innan det når recipienterna. Detta möjliggör för en förbättrad dagvattenhantering som är en möjlig åtgärd för att minska bland annat kväve och för att förbättra sjöns status. Att nya fastigheter kopplas på det kommunala VA-nätet bidrar även detta till att uppnå miljökvalitetsnormerna genom att inte påverka sjöns status med fosforutsläpp från planområdet.

### Förorenad mark

Inom planområdet har det bedrivits åkeriverksamhet på ett par platser. Det innebär att marken kan vara förorenad. Efter att miljöteknisk markundersökning genomförts på tio utvalda punkter visar resultatet på en obefintlig föroreningsnivå. Provpunkt tio uppmätte förhöjda halter av kobolt vilket anses vara naturligt förekommande i lermaterialet och vanligt förekommande i Uppland. Slutsatsen är att det inte finns några hinder för en känslig markanvändning som bostäder,

förskolor och grödor inom området. För att ta del av hela undersökningen se bilaga *Miljöteknisk markundersökning*.

Sydväst om planområdet, inom vattenskyddsområdet Kyrkholmen, har Gästrike Vatten AB en grundvattentäkt från 1968. Påverkan från planområdet bedöms som mycket liten. Källorna till risk för föroreningar på grundvattentäkten bedöms vara järnvägen och väg 292.

## 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, buller och vibrationer

WSP (2025) har tagit fram en trafikbuller- och vibrationsutredning för planområdet. Utredningens syfte är att undersöka vibrations- och bullersituationen från vägtrafik från väg 290, 292 och 730 samt tågtrafik från Harghamnsbanan, för prognosåret 2045, med planerad bebyggelse av bostäder.

Vid nybyggnation av bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad

För bedömning av komfortvibrationer vid nybyggnation, planering av infrastruktur samt vid utredningar av befintliga miljöer används Svensk Standard SS 460 48 61:2022 – Vibration och stöt: Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader. Standarden används för att bedöma hur vibrationer påverkar människor i byggnader med fokus på komfort. Den gäller främst bostäder, kontor och andra lokaler där människor vistas under längre tid. Standarden avser vibrationer inomhus.

De främsta bullerkällorna kring planområdet kommer från Dannemoravägen (730) i norr, väg 292 i söder och väg 290 öster om planområdet.

Den beräknade ÅDT för vägarna presenteras nedan i tabell 1.

| Prognosår | Väg         | Hastighet | Kategori 1<br>Lätta fordon<br>[f/d] | Kategori 2<br>Medeltunga<br>fordon<br>[f/d] | Kategori 3<br>Tunga<br>Fordon<br>[f/d] | Total ÅDT<br>[f/d] |
|-----------|-------------|-----------|-------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| 2025      | 290         | 50/70     | 2 509                               | 20                                          | 117                                    | 2 645              |
| 2025      | 292         | 80/70     | 1 887                               | 26                                          | 187                                    | 2 099              |
| 2025      | 292 rondell | 50        | 940                                 | 13                                          | 91                                     | 1 044              |
| 2025      | 730         | 50/70     | 747                                 | 3                                           | 43                                     | 793                |
| 2045      | 290         | 50/70     | 3 105                               | 25                                          | 144                                    | 3 274              |
| 2045      | 292         | 80/70     | 2 340                               | 32                                          | 231                                    | 2 604              |
| 2045      | 292 rondell | 50        | 1 165                               | 16                                          | 113                                    | 1 295              |
| 2045      | 730         | 50/70     | 925                                 | 4                                           | 53                                     | 981                |

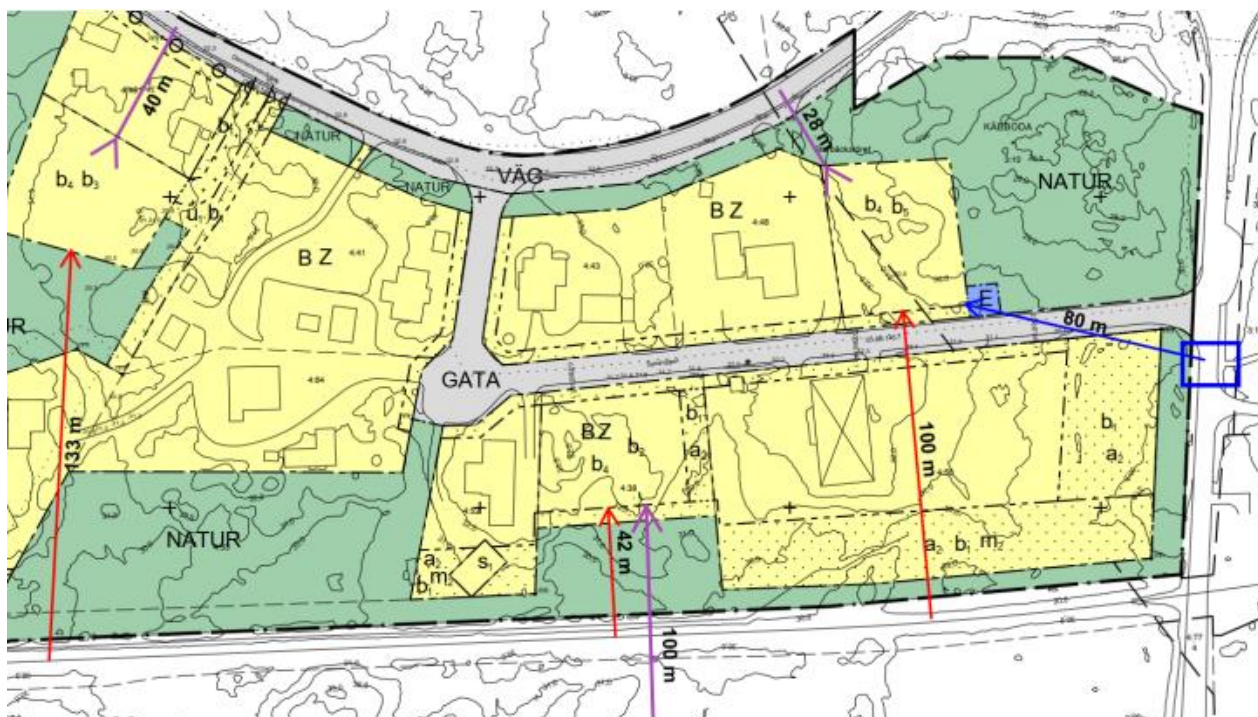
**Tabell 1.** Beräknad ÅDT enligt användarhandledningen till Nord2000 (WSP, 2025).

ÅDT för Harghamnsbanan baseras på planerad trafik till och från Dannemoras gruva, som idag är inaktiv. Enligt Funktionsutredning Harghamnsbanan beräknas högst två dubbelturer per dygn, två tomma och två fulla godståg. Endast maximalt värde från ett godståg bedöms vara dimensionerande i detta fall, då det är enkelspårigt och lågt ÅDT. Beräknad tågtyp redovisas i Tabell 2 nedan.

| Tågtyp       | Hastighet  | Maxlängd | Vikt     | Uppehållstyp |
|--------------|------------|----------|----------|--------------|
| Gods (GT 23) | 30/40 km/h | 750 m    | 22,5 ton | Passage      |

**Tabell 2.** Grunddata spårtrafik (WSP, 2025).

Banvallens geometri närmast de planerade fastigheterna är upphöjd med ca 1,5-2 meter till botten av diket och det finns inga påtagliga lutningar av spåret (Tyréns), ojämnheter kan finnas. Själva sträckan är ett enkelspår som har en konstant låg hastighet utan kurvor i närområdet. På väg 290, precis vid östra infarten till området, finns ett fartgupp placerat. Det är lågt och långt och fungerar även som ett övergångsställe, se placering i Figur 5. Avstånd till vägar och järnväg redovisas även i Figur 5.



**Figur 5.** Fartgupp markeras med blå ruta och avstånd till närmaste fastighet med blå pil. Avstånd mellan väg och fastighet redovisas med lila pilar samt röda pilar mellan järnväg och fastighet.

Resultatet av trafikbullerutredningen visar på att förutsättningarna inomhus uppfylls på samtliga fastigheter med dygnsekvivalent värde väl under 60 dBA. Placeringarna i beräkningarna räknas som ett värsta fall, placerade 4 meter från tomtgräns i den mest bullrande riktningen. Därmed kan fastigheter placeras fritt på tomterna utan restriktioner.

Förutsättningarna för tyst uteplats för bostäder är fria då bullerriktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå på 50 dBA respektive 70 dBA inte beräknas överskridas på tomterna, med undantag för ett överskridande på upp till 10 dBA för maximal ljudnivå vid tågpassage. Detta gäller för aktuell redovisad prognos. Det finns möjlighet för uteplats både i marknivå och på balkonger för samtliga fastigheters alla sidor som uppfyller kraven för väg- och spårtrafikprognos. Eftersom det finns flera fasadsidor och platser i marknivå som underskrider 70 dBA maximal ljudnivå rekommenderas dock att i första hand nyttja dessa till uteplatser.

I tillhörande trafikbullerutredning redovisas ljudnivåerna i sin helhet.

## Risk och säkerhet

### Skred

Det föreligger inga risker för skred inom planområdet enligt länsstyrelsens skredkartering från 2016. Undergrunden består av sandig morän där nya fastigheter planeras. Morän är Sveriges vanligaste jordart och anses generellt sett som stabil att bygga på. Som med all byggnation bör hänsyn tas till markens förutsättningar när det gäller grundläggning och byggnation etc.

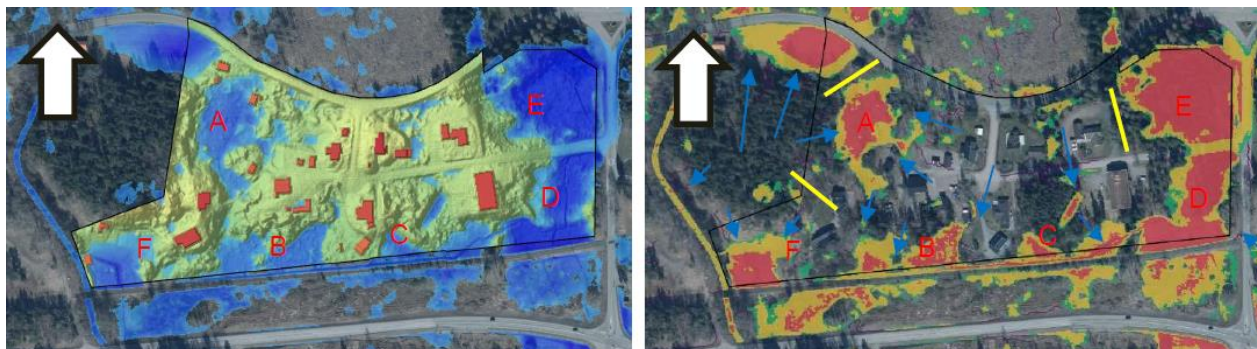
### Höga vattenstånd/översvämning

Enligt SGUs (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta (figur 6) utgörs undergrunden i huvudsak av sandig morän och ett mindre stråk i söder av glacial lera. Infiltrationsförmågan är medelhög för sandig morän och låg för glacial lera. Ingen geoteknisk undersökning har genomförts och därmed går det inte att fastställa markens infiltrationsförmåga. Permeabiliteten, det vill säga genomsläppligheten, för jordarterna kan skilja sig mycket åt och det finns osäkerheter i SGUs kartor.



**Figur 6.** SGU's jordartskarta visar att gult område har medelhög genomsläpplighet och grönt har låg genomsläpplighet.

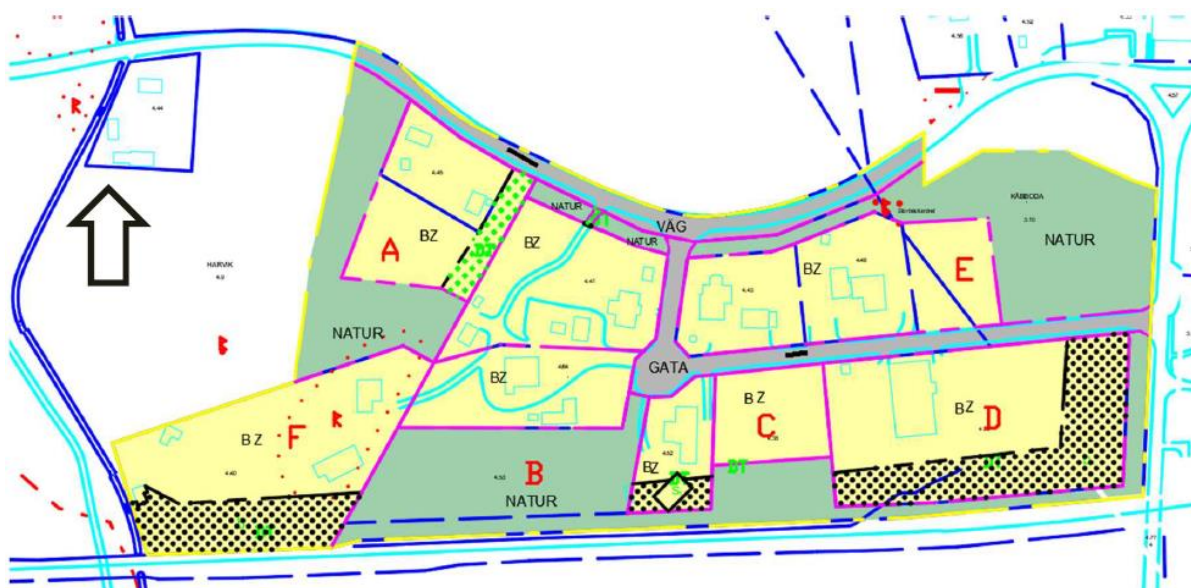
Områdena som planeras att exploateras är låglänta och det finns lågpunkter där vatten samlas. Analys med det hydrostatiska GIS-verktyget Scalgo live visar lågpunkter och flödesriktningar men tar inte hänsyn till infiltration och kulvertar (Figur 7).



**Figur 7.** Till vänster: Topografisk karta med lågpunkter markerat med blå färg, mörkare nyans innebär större djup. Till höger: Ortofoto med lågpunkter och flödesriktningar.

Figur 8 visar planområdet uppdelat i dagvattenutredningens tekniska ytor A-F. Figur 9 visar modellering av avrinningsområden och utbredning i Scalgo live. Området söder om Harvik 4:45 (område A) är en lågpunkt med en volym uppskattad till 1 798 m<sup>3</sup> som kräver extremt stora mängder nederbörd innan det bräddar mot naturmarken söder om Harvik 4:64 (område B). Vägen mellan dessa områden fungerar som en vall.

Vid stora mängder nederbörd bräddar lågpunkten i område B mot naturmarken mellan Harvik 4:50 och 4:52 (område C) som i sin tur bräddar mot lågpunkten i den östra delen av Harvik 4:50 (område D). Vid större nederbördstillfällen rinner vatten från östra sidan av väg 290 till planområdets östra delar (områdena D och E). Lågpunkten i nordost inrymmer en volym om 5 150 m<sup>3</sup>.

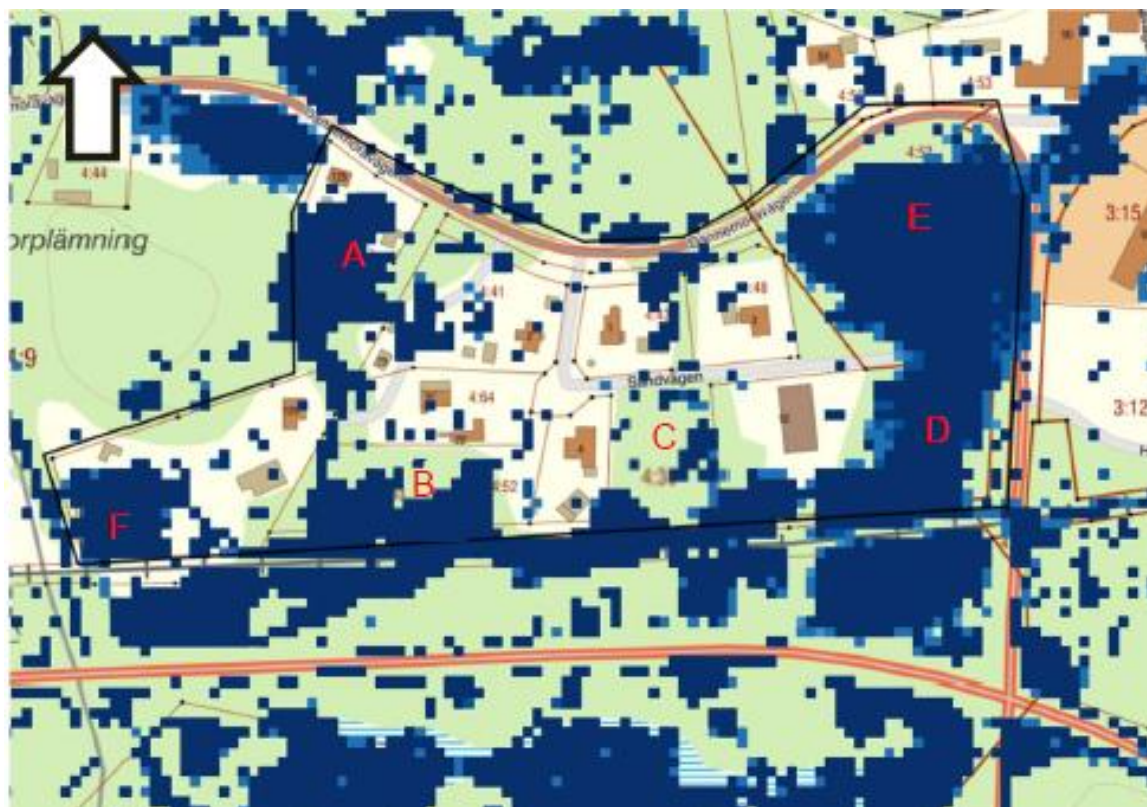


**Figur 8.** Planområdet indelat i dagvattenutredningens tekniska områden A-F.



**Figur 9.** Avrinningsområde (grön) och utbredning (röd) av lågpunkt i område A. Gul pil visar flödesriktning vid brädning över vägen med vall-funktion mellan område A och B.

Skyfallskarteringen i figur 10 visar ett 360 minuters 100-årsregn och stämmer överens med lågpunktskarteringen och simuleringen i Scalgo live vilka områden som blir vattenfyllda.

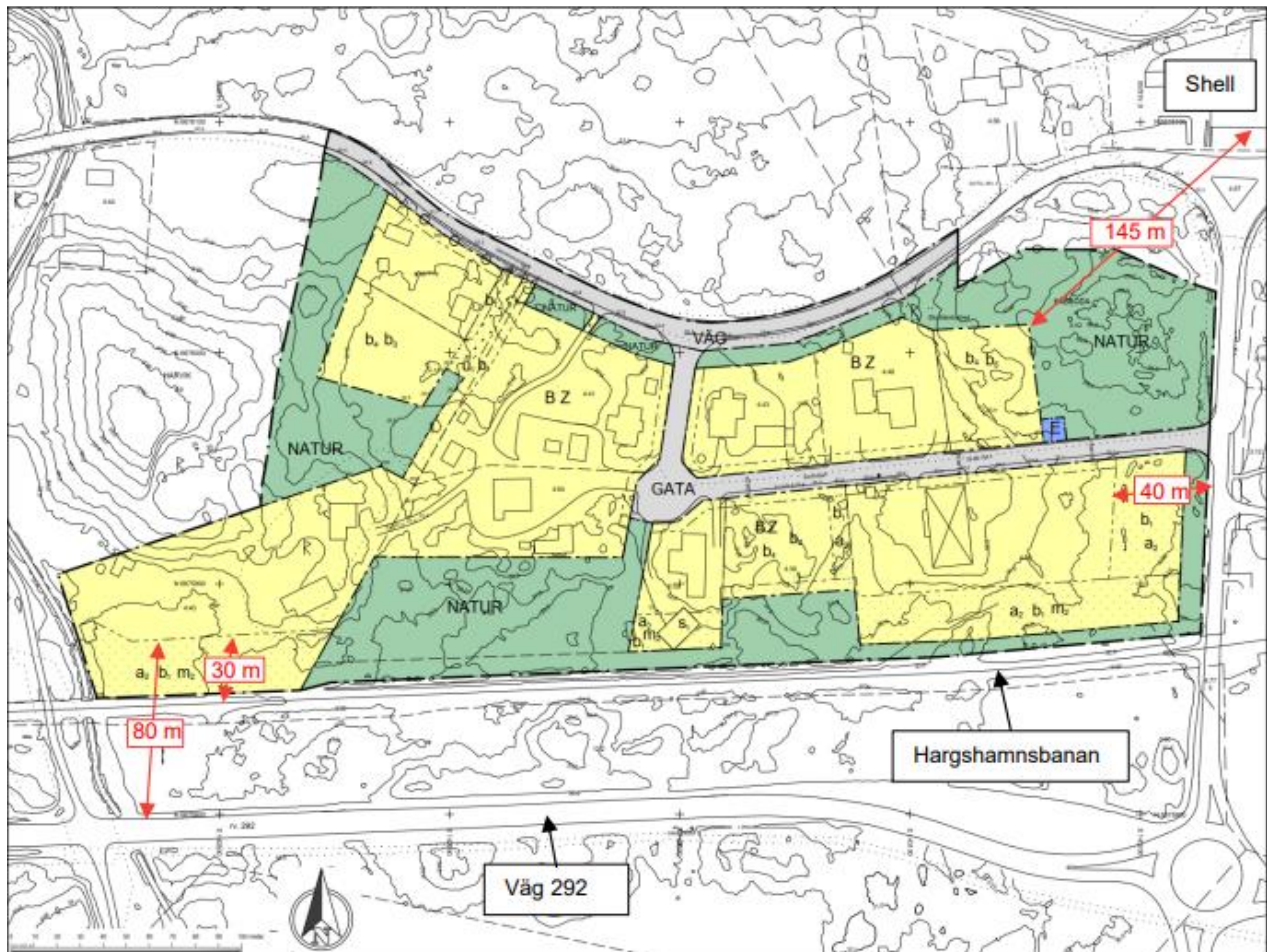


**Figur 10.** Skyfallskartering, 100-årsregn med 360 minuters varaktighet. Vattennivån stiger till 30 centimeter.

## Transport av farligt gods

En riskutredning för planområdet har genomförts (WSP, 2025). Syftet med riskbedömningen är att uppfylla Plan- och bygglagens (2010:900) krav på lämplig markanvändning med hänsyn till risk, samt länsstyrelsens krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill farligt gods-led.

Söder om planområdet löper väg 292, som är primär transportled för farligt gods samt Hargshamnsbanan, vilken inte används i dagsläget, men kan komma att rustas upp och nyttjas för godstrafik i framtiden. Kortaste avstånd mellan planerad bebyggelse och väg 292 är ca 70 meter. Motsvarande avstånd gällande järnvägen är ca 30 meter. Nordost om planområdet finns Shell drivmedelsstation. Kortaste avstånd mellan drivmedelsstation och bostadsfastighet uppgår till drygt 145 meter. Planområdet är något högre beläget än Hargshamnsbanan. Mellan Hargshamnsbanan och väg 292 finns ett dike.



**Figur 11.** Planområdets utbredning.

Väg 292 har i höjd med planområdet en fil i vardera riktningen och skyltad hastighet om 60 km/h. ÅDT år 2045 beräknas uppgå till cirka 2 700 fordon per dygn, varav 14 % utgörs av tunga fordon, baserat på trafikmätningar och trafikutvecklingstal. Samtliga farligt gods-klasser bedöms kunna

transporteras på väg 292 och antagandet görs att fördelningen mellan dessa klasser följer det nationella genomsnittet.

Hargshamnsbanan förbinder Ostkustbanan med Hallstavik via Örbyhus. Banan nyttjas inte i dagsläget och har ett eftersatt underhåll. Enligt en framtagen funktionsutredning upprättad av Trafikverket avser gruvbolaget Grangex att återuppta brytning av malm i Dannemora gruva med anslutning till Hargshamnsbanan och utskeppning av malm via Hargshamn. Av denna anledning kan banan komma att rustas upp för att upplåta maximalt 4 godståg per dygn genom Österbybruk. Persontrafik planeras inte att förekomma. Inga farligt gods-transporter nämns heller i funktionsutredningen, men enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska alla aktiva järnvägar beräknas kunna medföra farligt gods-transporter. Samtliga farligt gods-klasser antas därmed konservativt kunna transporteras på Hargshamnsbanan och antagandet görs att fördelningen mellan dessa klasser följer det nationella genomsnittet. Banan är oelektrifierad och har ett spår samt saknar växlar på aktuellt banavsnitt. Det finns en plankorsning försedd med bommar, ljud och ljus i korsningen med väg 292 öster om planområdet. Hastigheten på banan anges till maximalt 40 km/h enligt NJDB.

Utredningen visar på att de beräknade individ- och samhällsrisknivåerna orsakade av transporter av farligt gods på väg 292 och Hargshamnsbanan är att betrakta som acceptabla för tilltänkt markanvändning och med planerade skyddsavstånd enligt exploateringsförslaget. Detta förutsätter dock att följande riskreducerande åtgärder beaktas framöver:

- Ett bebyggelsefritt skyddsavstånd om minst 30 meter ska upprättas mätt från spårmittpå Hargshamnsbanan. Markanvändning föreslås regleras med prickmark som innebär att marken inte får bebyggas, samt med naturområde. För befintlig bebyggelse inom 30 meter gäller att byggnad inte får nyttjas stadigvarande (det vill säga ej för bostadsändamål).
- I närområdet av Hargshamnsbanan ska hårda konstruktioner eller motsvarande undvikas, vilka kan orsaka skada på eventuellt urspårande tåg.

## Bebyggelseområden

Åtta fastigheter inom området är bebyggda varav fyra med bostadshus, två för verksamheter och två är kombinerade bostad med verksamhet. Den nya detaljplanen möjliggör för ytterligare 3 fastigheter som ska användas för bostads- och/eller verksamhetsändamål. Fastigheterna får styckas av till mindre fastigheter för att möjliggöra för olika upplåtelseformer. Befintliga fastigheter ändras från industriändamål till bostads- och/eller verksamhetsändamål.

Det finns ett fåtal arbetsplatser i området kopplade till åkerinäring samt ett HVB-hem. Nuvarande verksamheter kommer ha möjlighet att finnas kvar och dessa kommer bli planenliga. Med den nya detaljplanen öppnas möjligheten upp för fler verksamheter och arbetsplatser inom området.

## Offentlig & kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service finns i området men Österbybruk centrum ligger drygt en kilometer bort.

## Friytor

### Lek och rekreation

Den oexploaterade marken består mestadels av skogsmark som till viss del kan utnyttjas för lek. Skogsmarken har däremot inget rekreativt värde på grund av dess otillgängliga läge mellan vägar och järnväg samt de naturliga lågpunkterna.

### Park och naturmiljö

Området består av oexploaterad skogsmark med bestämmelsen NATUR i befintlig detaljplan. Delar av naturmarken planeras att exploateras i det nya planförslaget. Resterande naturmark kommer bevaras och fortsättningsvis ha bestämmelsen NATUR.

## Gator och trafik

### Gatunät, in- och utfarter

Den största delen av trafiken genom området går längs Sandvägen. Den är dels en anslutning till de flesta fastigheterna i området, men även en genomfartsväg från både väg 290 och Dannemoravägen. Det tillkommer två anslutningar längs Sandvägen för de planerade fastigheterna. Längs Dannemoravägen finns befintliga anslutningar till fastigheten Harvik 4:41 och 4:45. I planförslaget tillkommer en anslutning till Dannemoravägen. Det finns inga beräkningar på trafikmängden inom området, och hur mycket mer trafiken kommer öka beror på vilka verksamheter som etablerar sig i området. Om byggnaderna endast nyttjas till bostäder antas trafikmängden öka minimalt.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet och till Österbybruks bussterminal är det drygt en kilometer.

### Parkering, varumottagning, utfarter

Inga parkeringsytor planeras utan parkering kommer fortsättningsvis arrangeras på den egna fastigheten.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Med undantag för Harvik 4:40 och 4:45 är alla fastigheterna inom området anslutna till den kommunala anläggningen för VA. Av de två fastigheterna som saknar anslutning är Harvik 4:45 ansluten till kommunal vattenförsörjning och Harvik 4:40 har en enskild VA-anläggning. De tre tillkommande fastigheterna ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Påkoppling kan ske organiskt utefter byggtakt.

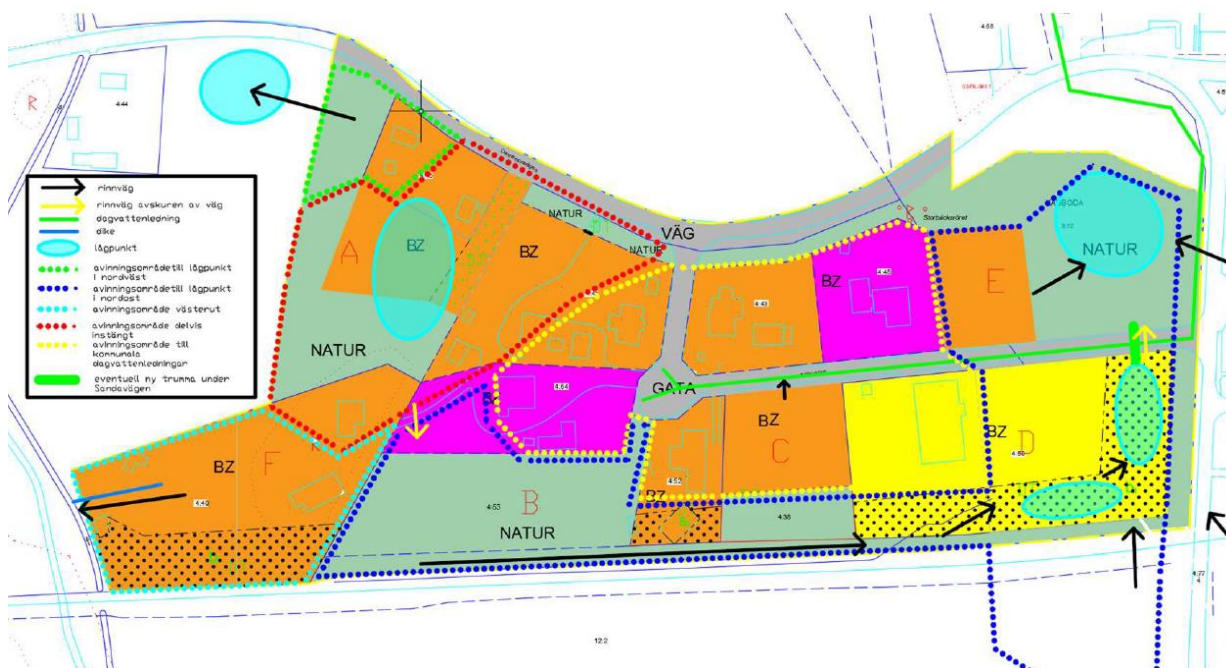
### Brand- och släckvatten

Internt pågår ett projekt att sammanställa en brand- och släckvattenplan där syftet är att säkerställa tillgång på brandvatten och minimera risken för släckvattnets påverkan på grund- och ytvatten. Inom planområdet finns två brandposter, samt ytterligare en brandpost öster om planområdet. Det saknas uppmätt flöde för dessa brandposter. Brandposten längs Sandvägen har anläggningsår 1979, för de övriga två framgår inte anläggningsår. En beställning är lagd internt med syfte att säkerställa kapaciteten för brandposterna.

Det finns alltid en risk att släckvatten rinner ut i området efter en brand och förorenar marken eller vattenområden. Med tydliga rutiner hur släckvatten ska hanteras, minimeras riskerna för föroreningar.

### Dagvatten

Inom Östhammars kommun finns det inga definierade verksamhetsområden gällande dagvatten. Inom planområdet finns ett befintligt ledningsnät för dagvatten, dit fastigheterna Harvik 4:43, 4:48, 4:50, 4:41, 4:52 och 4:64 är anslutna. Avrinningsområdet till de kommunala dagvattenledningarna visas med gul prickad linje i figur 11. För de planerade fastigheterna i område C och E finns befintliga anslutningspunkter för att koppla på det kommunala dagvattennätet. Den planerade fastigheten i område A, söder om Harvik 4:45, ska hantera dagvattnet lokalt inom den egna fastigheten. Detsamma gäller om fastigheten Harvik 4:50 i område D styckas av, då ska den nya fastigheten att hantera dagvatten lokalt inom sin egen fastighet.



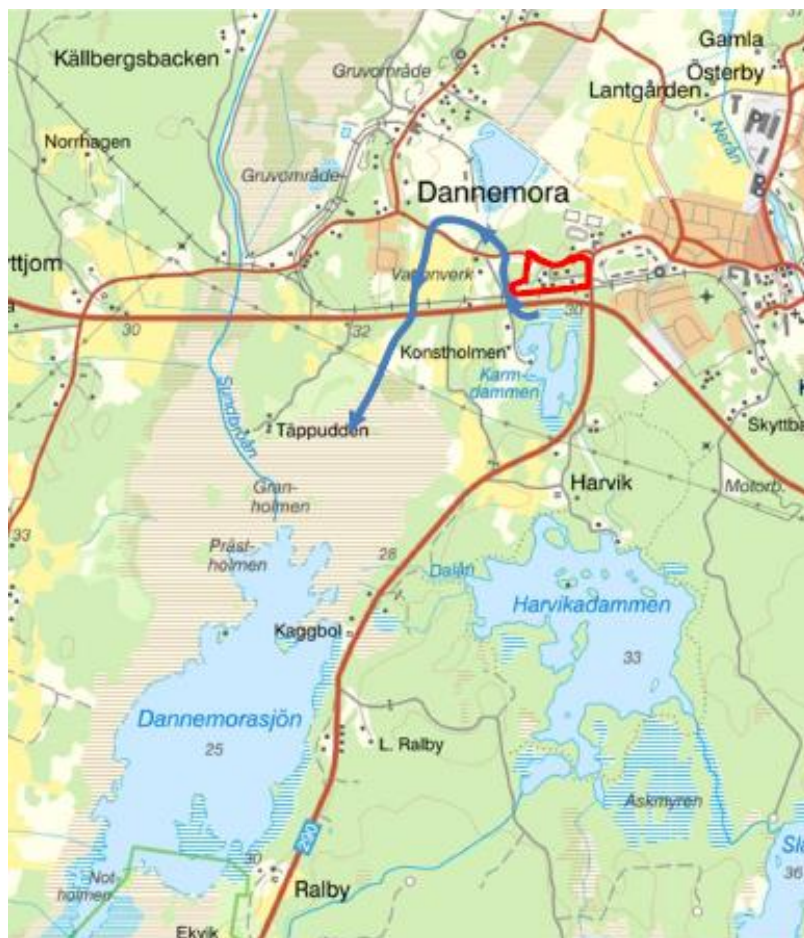
**Figur 12.** Avrinningsområden och markanvändning efter exploatering inom planområdet. Grön färg är grönområden, orange är villasområden, lila är Industri mindre förorenat och gul är flerbostadshus.

Recipienter för dagvattnet är ett träsk och Dannemorasjön (figur 12), som båda ligger utanför planområdet, samt lågpunkten E inom planområdet. Lågpunkterna i planområdet fungerar som naturliga uppsamlingsplatser som till viss del även renar vattnet. Vid större regn tar recipienten inom planområdet också emot vatten från marken öster om väg 290.

Det mesta av dagvattnet inom planområdet rinner till lågpunkten i område E. En mindre del rinner till lågpunkten nordväst om område A. Dagvattenutredningen beskriver båda dessa områden som mycket känsliga för skyfall.

Figur 13 visar flödesriktningar för dagvattnet mellan de olika områdena.

Överflödigt dagvatten kommer fortsätta ledas från naturmarken i område B via diket längs järnvägen till område D där vattnet infiltreras eller avdunstar, alternativt bildar en del stående vatten. Område D fungerar som en avrinningsväg från uppströms liggande diken och behöver avtappning till lågpunkten i område E alternativt långsam tömning till dagvattenledningar för att bibehålla dess funktion som mottagare av skyfallsavrinning samt motverka försumpning. En trumma behöver anläggas under Sandvägen för att dagvatten ska kunna avledas till område E från befintligt dike. Det behöver utredas om det är möjligt att anlägga trumman samt vem som har ansvaret att genomföra och bekosta projektet.



Figur 13. Dannemorasjön är recipient för ån väster om planområdet.



Figur 14. Topografisk karta över planområdet med inventerade diken och kulvert markerade samt flödesriktningar.

Område F avvattnas till ett befintligt dike och ån väster om området. Ån leder vattnet vidare till recipienterna utanför planområdet. Genom att begränsa markens utnyttjande genom prickmark säkerställs att dessa ytor inte hårdgörs och det i sin tur bidrar till att diket längs järnvägen inte riskerar att översvämmas.

Den största delen av vattnet som rinner till lågpunkterna i område D och E renas och infiltreras eller avdunstar. Föroreningshalter är inte beräknade för lågpunkterna i dessa områden eftersom vattnet som leds dit är mycket utspätt.

## Genomförande

**Område A:** Planerad fastighet (figur 14) söder om Harvik 4:45. Dagvattnet ska hanteras lokalt inom fastigheten och överflöd ledas till naturmarken söder om fastigheten. Vägen söder om område A ska fortsätta fungera som en vall, vilket säkerställer att dagvattnet inte rinner vidare till område B. Bestämmelser om lägsta golvnivå regleras i detaljplanen för att dagvatten ska kunna rinna bort från byggnader.

**Område B:** ligger nära järnvägen och ytan bevaras som naturmark. Dagvattnet fördröjs och renas till viss del innan det leds vidare till område C.

**Område C:** Planerad fastighet mellan Harvik 4:50 och 4:52, området består idag av naturmark (figur 15). Fastigheten kommer anslutas till det kommunala dagvattensystemet. Bestämmelser om lägsta golvnivå regleras i detaljplanen för att dagvatten ska kunna rinna bort från byggnader.

**Område D:** Befintlig byggnad är sedan tidigare ansluten till det kommunala dagvattensystemet. Om fastigheten styckas av ska den nya fastigheten hantera dagvattnet lokalt inom sin egen tomt. Den östra delen av fastigheten fungerar som en naturlig uppsamlingsplats för dagvatten från delar av område D, B och C. Begränsningar i markens utnyttjande säkerställer att marken fortsätter vara genomsläpplig.

**Område E:** Ny fastighet öster om Harvik 4:48, området består idag av naturmark (figur 16). Dagvattnet leds naturligt österut till lågpunkten i naturområdet. Bestämmelser om lägsta golvnivå regleras i detaljplanen för att dagvatten ska kunna rinna bort från byggnader.

**Område F:** Fastigheten Harvik 4:40 avvattnas till befintligt dike inom området samt till ån väster om planområdet. Med bestämmelser om begränsningar av markens utnyttjande säkerställs att marken fortsätter vara genomsläpplig och kan hantera dagvatten samt att byggnader inte uppförs nära järnvägen.

Inom vissa delar av området är grundvattennivån hög, vilket framgår av den miljötekniska markundersökningen. Lågpunkter inom planområdet kan utgöra vattenområden. För att leda bort grundvatten krävs tillstånd för vattenverksamhet, även om det endast är under byggtiden.



**Figur 15.** Område A där en ny fastighet planeras. Området är låglänt och består av en trädunge med bland annat al och salix.



**Figur 16.** Den planerade fastigheten i område C.



**Figur 17.** En av de nya fastigheterna planeras längs Sandvägen öster om Harvik 4:48. I bakgrunden syns infarten till Sandvägen från väg 290 som går öster om planområdet.

## El och kommunikation

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredbandsnätet.

Vid nybyggnation i området ska Postnord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen.

## 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.

## Sociala frågor

### Tillgänglighet

Tillgänglighet för parkering ska ske enligt boverkets föreskrifter som anger att 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. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov.

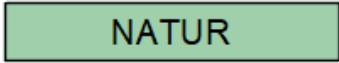
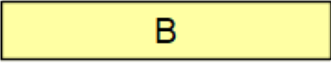
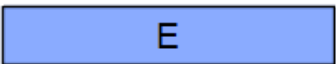
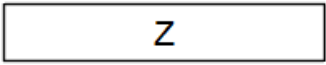
### Barnperspektiv

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp.

Denna plan möjliggör för fler bostäder vilket kan innebära fler barn. Det sker dock på naturmarkens bekostnad vilket minskar ytor för fri lek i det direkta närområdet.

## Motiv till detaljplanens bestämmelser

### Användning av mark och vatten

| Bestämmelse                                                                         | Motivering                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Gata</b><br>Allmän gata som är avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.                                                                                                                                 |
|    | <b>Natur</b><br>Område för friväxande grönområde som sköts enligt skötselplan.                                                                                                                                        |
|    | <b>Väg</b><br>Väg som är avsedd för fordonstrafik.                                                                                                                                                                    |
|    | <b>Bostäder</b><br>Användningen bostäder ska tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.                                                      |
|   | <b>Tekniska anläggningar</b><br>Område för nätstationer och andra tekniska anläggningar.                                                                                                                              |
|  | <b>Verksamheter</b><br>Service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. |

### Egenskapsbestämmelser

| Bestämmelse                                                                         | Motivering                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Marken får inte förses med byggnad.</b><br>Marken ska vara genomsläpplig och byggnader ska inte uppföras närmare än 30 meter från järnvägen.                          |
|  | <b>Utfartsförbud.</b><br>Det får inte tillkomma fler utfarter på grund av trafiksäkerheten.                                                                              |
| <b>j<sub>1</sub></b>                                                                | <b>Marken ska endast fungera som in- och utfart mot allmän plats</b><br>Marken ska endast fungera som in- och utfart till fastighet och får inte bebyggas med byggnader. |
| <b>S<sub>1</sub></b>                                                                | <b>Byggnaden får nyttjas endast genom tillfällig vistelse.</b><br>Byggnaden ligger inom 30 meter från järnvägen och får inte användas som permanent bostad.              |
| <b>u<sub>1</sub></b>                                                                | <b>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</b><br>Marken ska vara fri för att kunna anlägga underjordiska ledningar.                                     |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>b<sub>1</sub></b> | <b>Marken ska vara genomsläpplig. (Med avseende på dagvattenhantering)</b><br>Marken ska kunna infiltrera dagvatten så att det inte riskerar att bli översvämningar eller stående vatten.                                                                            |
| <b>b<sub>2</sub></b> | <b>Lägsta golvnivå för byggnad är 32,0 meter över havet.</b><br>Byggnader ska placeras på en lämplig nivå i förhållande till gatan för att dagvatten ska rinna bort från byggnader.                                                                                  |
| <b>b<sub>3</sub></b> | <b>Lägsta golvnivå för byggnad är 31,5 meter över havet.</b><br>Byggnader ska placeras på en lämplig nivå i förhållande till omgivningen för att dagvatten ska rinna bort från byggnader.                                                                            |
| <b>b<sub>4</sub></b> | <b>Källare får inte finnas.</b><br>De planerade fastigheterna är inte lämpade för byggnader med källarplan.                                                                                                                                                          |
| <b>b<sub>5</sub></b> | <b>Lägsta golvnivå för byggnad är 32,3 meter över havet.</b><br>Byggnader ska placeras på en lämplig nivå i förhållande till gatan för att dagvatten ska rinna bort från byggnader.                                                                                  |
| <b>a<sub>2</sub></b> | <b>Marklov krävs även för trädfällning av träd med en stamdiameter över 20 centimeter på en höjd av 1 meter över mark.</b><br>För att skydda eken och andra större träd med naturvärden inom planområdet. Stora träd bidrar även med att ta hand om vatten i marken. |

## Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

| <i>Bestämmelse</i>                                                                                                         | <i>Motivering</i>                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Marklov krävs även för trädfällning av träd med en stamdiameter över 20 centimeter på en höjd av 1 meter över mark.</b> | <b>Marklov krävs även för trädfällning av träd med en stamdiameter över 20 centimeter på en höjd av 1 meter över mark.</b><br>För att skydda stora träd med naturvärden på naturmarken. Stora träd bidrar även med att ta hand om vatten i marken. |

## Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

| <i>Bestämmelse</i>                                                  | <i>Motivering</i>                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Högsta nockhöjd är 14 meter</b>                                  | Nya byggnader får inte ha en högre nockhöjd än 14 meter. Befintliga byggnader kommer inte vara planstridiga. |
| <b>Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns</b> | Nya huvudbyggnader ska inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgränsen.                              |
| <i>Bestämmelse</i>                                                  | <i>Motivering</i>                                                                                            |
| <b>Högst 30 procent av fastighet får bebyggas med byggnader</b>     | Endast 30 % av den totala fastighetsytan får bebyggas med byggnader.                                         |

---

## Genomförande

| <i>Bestämmelse</i>                                                    | <i>Motivering</i>                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft</b> | Eftersom de planerade fastigheterna ska säljas och bebyggas av privata aktörer har längsta genomförandetid valts. |

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Nedan följer en preliminär tidsplan för planarbetet. Tidsplanen kan komma att ändras på grund av utredningar och undersökningar som kan behöva tas fram under det pågående planarbetet.

|              |               |
|--------------|---------------|
| Planuppdrag  | Juni 2021     |
| Samråd       | Januari 2024  |
| Granskning   | Maj 2024      |
| Granskning 2 | Oktober 2025  |
| Antagande    | November 2025 |
| Laga kraft   | December 2025 |

### Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag den vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Ansvarsfördelning

Planläggningen sker på kommunal mark där kommunen ansvarar för, samt bekostar, planarbetet och beslutar om antagande av detaljplanen. Kommunen avser sedan att sälja marken och därefter ansvarar exploatören/köparen för de kostnader som krävs för planens genomförande.

Östhammars kommun ansvarar för framdragande av VA till förbindelsepunkter inom den allmänna platsmarken. Exploatör ansvarar för anslutning till kommunalt VA inom fastigheten.

## Avtal

Inga exploateringsavtal eller markanvisningsavtal upprättas i samband med detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande regleras vid försäljning av kvartersmarken. Kommunen initierar förrättningar vid försäljning. Detaljplanen tillåter att fastigheter avstyckas, slås samman eller på annat sätt ändras. Inga regleringar kring minsta eller största fastighetsyta finns i detaljplanen. Byggherre initierar förrättningar vid fastighetsreglering.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### Planavgift

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

### Överlåtelse av mark

Ingen överlåtelse av kvarters- eller allmän mark planeras i samband med detaljplanens genomförande.

### Anslutningsavgifter

Fastighetsägaren ska inom fastigheten bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande, exempelvis VA.

Kommunens VA-huvudman anvisar en anslutningspunkt för vatten och avlopp. Fastighetsägare betalar sedan anslutningsavgiften för att få nyttja anslutningspunkten. Fastighetsägare ansvarar för dragning och underhåll av VA inom den egna fastigheten.

## Tekniska frågor

### Dagvatten

Precis som tidigare kommer dagvattnet ledas i diket längs järnvägen och vidare till naturområdet i sydöstra delen av planområdet där det infiltreras eller avdunstar alternativt blir stående. Diket längs järnvägen bedöms inte behöva hantera några ökade vattenmängder på grund av det nya planförslaget eftersom naturmarken bevaras. Genom bestämmelser om marklov för att fälla träd säkerställs att stora träd bevaras och kan fortsätta bidra till att ta hand om en del av dagvattnet i området.

Lågpunkten i nordost bedöms i dagvattenutredningen ha kapacitet att klara ökade flöden utan risk för översvämningar vid regn med 100-års återkomst och lägre, så länge vattnet inte blir stående.

Planförslaget innebär ingen större ökning av dagvattenflöden jämfört med befintliga förhållanden. Men en av förutsättningarna är att vägen söder om område A får vara kvar och behålla funktionen som vall mot område B. Ytterligare en förutsättning är att tillkommande exploatering inom område D och E hanterar dagvattnet lokalt inom fastigheten alternativt kopplas på det kommunala dagvattensystemet.

Område D och E avvattnas naturligt österut och vattnet leds till lågpunkterna i naturområdet som fungerar som naturliga uppsamlingsplatser för vatten. Det mesta av vattnet infiltreras eller avdunstar, alternativt blir en del av vattnet stående.

Detaljplanen reglerar lägsta golvnivå för de nya fastigheterna med syfte att ny byggnation sker på en lämplig nivå i förhållande till omgivningen med hänsyn till dagvattenflöden. Genom att reglera lägsta golvnivå för byggnation minskar risken att bostäder och verksamhetslokaler översvämmas. Även begränsningar i markens utnyttjande regleras för att säkerställa att den är genomsläpplig. På så vis kan dagvatten i området renas och infiltreras och risken att områden försumpas minimeras.

### Andra tekniska utredningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts. Undersökningen visar på en obefintlig föroreningsnivå och att det inte finns något hinder ur en markmiljösynpunkt för känslig markanvändning med bostadshus, förskolor och odling av grödor.

### Behov av kompletterande tillstånd

Det finns lågpunkter inom planområdet som har stående vatten under vissa tider på året. Dessa lågpunkter kan utgöra vattenområden. Inom vissa områden är grundvattennivån hög och bortledning av grundvatten är en vattenverksamhet, även om den endast är tillfällig. Om ytligt grundvatten behöver ledas bort för att kunna bebygga fastigheten kan det utgöra markavvattning.

Vattenverksamhet är en tillståndspliktig åtgärd. Tillstånd till vattenverksamhet söks hos mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Miljökonsekvenser

#### Stadsbild

Planförslaget innebär att befintliga byggnader och verksamheter blir planenliga och öppnar upp för möjligheten att göra om- och tillbyggnader. Det innebär även att oexploaterad skogsmark tas i anspråk för ny bebyggelse i form av tre nya fastigheter. Dessa har en sammanlagd yta på cirka 6 000 m<sup>2</sup>. Trafikflödet i området anses inte påverkas av planens genomförande.

#### Kulturmiljö

Hela Österbybruk omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3 kap. § 6. Befintliga verksamheter och bostäder inom planområdet anses inte vara särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt förutom byggnader inom Harvik 4:45. Tillkommande bostäder eller verksamheter bedöms inte ha en negativ inverkan på rådande kulturmiljö inom planområdet.

#### Naturmiljö

Samhällsbyggnadskontoret har konstaterat genom checklistan "*undersökning betydande miljöpåverkan*" att det nya planområdet inte medför en betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att en strategisk miljöbedömning inte behöver utföras. Eftersom planarbetet syftar till att förändra markanvändningen från industri till bostads- och/eller verksamhetsändamål är det mer troligt att påverkan på miljön minskar i framtiden.

#### Mark och vatten

Resultatet från den miljötekniska markundersökningen visar på en obefintlig föroreningsnivå. Halten av kobolt anses vara naturligt förekommande i lermaterialet och vanligt förekommande i Uppland. Utifrån denna markundersökning bedöms det inte finnas något hinder ur en markmiljösynpunkt för känslig markanvändning med bostadshus, förskolor och odling av grödor.

## Sociala konsekvenser

### Säkerhet

Den nya detaljplanen ändrar användningen från industriändamål till bostads- och verksamhetsändamål. Denna förändring anses inte innebära några negativa konsekvenser ur en säkerhetssynpunkt. Förtätningen av området genom tre nya fastigheter anses som en ringa påverkan gällande trafiksäkerheten.

### Tillgänglighet

Allmänhetens tillgång till området kommer inte att förändras förutom de tre nya fastigheterna som kommunen planerar att sälja. Naturområdena inom detaljplanen ägs fortfarande av kommunen och är tillgängliga för allmänheten.

Detaljplanen möjliggör för tre nya fastigheter och nya byggnader som uppförs ska klara tillgänglighetskraven i Svensk standard och Boverkets byggregler vid bygglovsprövning.

### Konsekvenser för barn

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp. Denna plan möjliggör för fler bostäder eller verksamheter vilket kan innebära fler barn. Möjliggörandet sker dock på naturmarkens bekostnad vilket minskar ytor för fri lek i det direkta närområdet.

### Bostädernas upplåtelseformer

Detaljplanens genomförande innebär ett tillskott på nya bostäder och verksamhetslokaler i Harvik. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

## Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av:

Adam Åhlin, Planarkitekt

Christoffer Svedner, Planarkitekt

Simon Dahlvik, Planarkitekt

Susanna Svensson, Planarkitekt

med stöd av:

Alice Möller, Översiktsplanerare

Camilla Andersson, Miljösakkunnig