

Plan- och byggenheten - Samhällsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Björnäs 2:35, 2:36 och 2:37 Östhammars kommun, Uppsala län

2026-08-17

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östham-
mar

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

Granskningsförfarandet

Förslag till detaljplan för Björnäs 2:35, 2:36 och 2:37 utgjorde underlag för samråd under perioden 9 oktober – 31 oktober 2025. Detaljplanen utgjorde sedan underlag för granskning under perioden 27 februari – 20 mars 2026. Detaljplanen hanteras med standardförfarande utan programsamråd 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 och 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 har synpunkter på planbestämmelsen m1-skydd mot störningar i plankartan. Kommunen uppmanas att se över val av bestämmelse. Lantmäteriet informerar att det finns möjlighet att ompröva befintliga gemensamhetsanläggningar i en anläggningsföretning för att undvika glapp mellan gemensamhetsanläggningarna inom planområdet.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 7 yttranden under granskningen.

Remissinstans	Ankomst-stämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter på planförslaget	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Vård- och omsorgsnämnden	2026-03-02	X			
2. PostNord	2026-03-02	X			
3. Trafikverket	2026-03-03		X		
4. Gästrike Vatten	2026-03-04	X			
5. Länsstyrelsen i Uppsala län	2026-03-04	X			
6. Lantmäteriet	2026-03-09		X		
7. Uppsala brandförsvär	2026-03-19	X			
Föreningar och organisationer					
Privatpersoner					

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

Myndigheter och kommuner

1. Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden har ingenting att erinra.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

2. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

3. Trafikverket

Ärendet avser granskning gällande detaljplan för Björnäs 2:35, 2:36 och 2:37 i Östhammars kommun. Syftet med planen är att dela dagens tre fastigheter till sju mindre tomter för bostadsbebyggelse. Detta för att möjliggöra för villabebyggelse eller parhus. I anslutning till planområdet går väg 1195 för vilken Trafikverket är väghållare.

Anslutning

Trafikverket bedömer i och med de åtgärder som gjorts/ska göras enligt planbeskrivningen att våra synpunkter gällande anslutningen har blivit bemötta.

Trafikbullen

Trafikverket ser positivt på att kommunen har lagt in en bestämmelse om uteplats i plankartan. Däremot ställer sig Trafikverket frågande till val av egenskapsbestämmelse (m- skydd mot störningar). Enligt Boverket används bestämmelser om skydd mot störningar för att reglera skyddsåtgärder t.ex. skyddsvallar och plank. För att säkerställa att en skyddsåtgärd kommer till stånd behöver bestämmelsen kompletteras med en bestämmelse om villkor för lov eller startbesked. Kommunen bör därmed se över val av egenskapsbestämmelse.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet. Kommunen har reviderat plankartan och planbestämmelse m₁- skydd mot störningar har ersatts med planbestämmelse a₂- villkor för startbesked.

4. Gästrike Vatten AB/ Östhammar vatten

Östhammar Vatten har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

5. Länsstyrelsen i Uppsala län**Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 7589-2025, daterat den 30 oktober 2025.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att dela dagens tre fastigheter till sju mindre tomter för bostadsbebyggelse. Detta för att möjliggöra för villabebyggelse eller parhus.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

6. Lantmäteriet**GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR VÄG**

I planförslaget framgår att in- och utfart från den allmänna vägen 1195 sker via Björnäs ga:24, över Björnäs 2:2 (rätt säkrad genom avtalsservitut) och vidare in på Björnäs ga:27. Vid en framtida anläggningsförrättning finns möjlighet att ompröva Björnäs ga:27 så att det inte blir något glapp mellan Björnäs ga:27 och ga:24.

Planförslaget möjliggör också att det byggs en väg mellan Björnäs 2:36 och 2:37. Det framgår inte av planbeskrivningen om tanken är att inrätta en separat gemensamhetsanläggning alternativt servitut för denna väg eller som den ska införlivas i Björnäs ga:27. Det kan förtydligas i planbeskrivningen vilka fastighetsrättsliga alternativ som står till buds vid ett genomförande av detaljplanen.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

I planbeskrivningen (på sida 23) framgår att ansökan om lantmäteriförrättning sker till den *kommunala* lantmäterimyndigheten. Vid samrådet upplystes det om att den kommunala lantmäterimyndigheten normalt sett hanterar lantmäteriförrättningar inom Uppsala län. Östhammars kommun är ett beslutat undantagsfall och ansökningar om lantmäteriförrättningar inom Östhammars kommun hanteras i stället av den statliga lantmäterimyndigheten, dvs. Lantmäteriet.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet. Den tidigare planlagda vägen mellan Björnäs 2:36 och 2:37 har tagits bort i plankartan inför denna granskning. Informationen i planbeskrivningen angående kommunala lantmäterimyndigheten har ändrats till statliga lantmäterimyndigheten.

7. Uppsala brandförsvaret

Uppsala brandförsvaret har tagit del av granskningshandlingar daterade 2026-02-20 samt tillhörande utredningar. Brandförsvaret har granskat planförslaget avseende brandförsvarets insatsmöjligheter samt möjligheten att uppfylla gällande bygglagstiftning avseende brandtekniska krav. Brandförsvaret har även undersökt risker som kan påverka planområdet och risker som planområdet kan medföra till den befintliga omgivningen. Befintliga risker och verksamheter har undersökts med stöd av brandförsvarets databas Daedalos (2026-03-19).

Efter granskning av inkomna handlingar har brandförsvaret inga synpunkter mot planförslaget. Brandförsvaret önskar ta del av beslut om laga kraft.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

Revidering av planförslaget

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

- Plankartan har reviderats och planlagd väg mellan Björnäs 2:36 och 2:37 har tagits bort.
- Egenskapsbestämmelse m₁ – skydd mot störningar har tagits bort och har ersatts med bestämmelse om villkor för startbesked angående tysta uteplatser.
- Övriga redaktionella ändringar i plankarta och planbeskrivning.