

Planbeskrivning

Detaljplan för Björnäs 2:35, 2:36 och 2:37

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2025-10-07

Reviderad 2026-02-20

Reviderad 2026-08-17



Ortofoto över Björnäs med planområdet inom röd markering.

Innehåll

Inledning	4
Vad är en detaljplan?	4
Processen	4
Samråd	4
Granskning	4
Antagande	4
Laga kraft	5
Planhandlingar	5
Till planen hör även	5
Utredningar	5
Om detaljplanen	5
Planområdet	5
Syfte	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Riksentressen	6
Kommunala program och styrdokument	7
Dagvattenpolicy	7
Bostadsförsörjningsprogram	7
Kommunala beslut	7
Undersökning om miljöpåverkan	7
Förutsättningar och förändringar	8
Markförutsättningar	8
Vegetation och djurliv	9
Landskapsbild	9
Kulturmiljö och fornlämningar	9
Miljöförhållanden	10
Miljökvalitetsnormer	10
Förorenad mark	11
Radon	11
Störningar och buller	11
Risk och säkerhet	14
Skred	14
Höga vattenstånd/översvämning	14
Bebyggelseområden	14
Friytor	15
Gator och trafik	15
Kollektivtrafik	15
Parkering, utfarter	15
Teknisk försörjning	16
Vatten och avlopp	16
Dagvatten	17
Förslag på dagvattenhantering	18
El och kommunikationer	19
Avfall	19
Sociala frågor	19

Tillgänglighet	19
Barnperspektiv	19
Motiv till detaljplanens bestämmelser	20
Gränsbeteckningar	20
Användning av mark och vatten	20
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	20
Egenskapsbestämmelser	21
för kvartersmark	21
Genomförandetid	23
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Tidplan	23
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap	23
Ansvarsfördelning	23
Avtal	24
Fastighetsrättsliga åtgärder	24
Ekonomiska frågor	24
Planavgift	24
Överlåtelse av mark	24
Anslutningsavgifter	24
Inlösen och ersättningar	25
Tekniska frågor	25
Ledningar	25
Dagvatten	25
Konsekvenser av planens genomförande	25
Stadsbild/ landskapsbild	25
Mark och vatten	25
Sociala konsekvenser	26
Trafikbuller	26
Tillgänglighet	26
Konsekvenser för barn	26
Bostädernas upplåtelseformer	26
Medverkande	26

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.



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 användningarna 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

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 vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Planhandlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Till planen hör även

- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar

- Trafikbullerutredning, WSP 2025-06-02
- Dagvattenutredning, WSP 2025-08-20

Om detaljplanen

Planområdet

Planområdet är beläget i kommunens östra delar i närhet till Östhammars tätort. Fastigheterna ligger intill statlig väg mellan Öregrunds golfklubb och Östhammar, i en backe som sluttar ner mot vägen. På andra sidan vägen ligger Östhammarsfjärden cirka 300 meter bort. Området är tidigare oexploaterat och består idag av avverkad skog. En befintlig grusväg till en närliggande radiosändare för flygtrafiken går från den statliga vägen upp genom det tänkta planområdet. De tre fastigheterna inom området ska genom planarbetet bli sju. Området är cirka 11 609 m² stort.



Figur 1. Översiktskarta med planområdet inom röd cirkel.

Syfte

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2023, beskrivs området som ”Tätortsnära landsbygd där bebyggelseutveckling är möjlig”. Inom område med denna beteckning ska ny bebyggelse ske i nära anslutning till befintlig bebyggelse och vatten- och avlopp ska lösas på ett långsiktigt hållbart vis. Hänsyn ska tas till de areella näringarna samt landskapsbilden. Den planerade utvecklingen ligger i linje med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Området är idag utanför detaljplanerat område. Inga planer påverkas av utvecklingen.

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.

Detaljplaneförslaget stämmer in på undantaget från riksintresset eftersom det innebär komplettering till redan befintlig bebyggelse och avstyckade tomter.

Kommunala program och styrdokument

Dagvattenpolicy

I Östhammars kommun ska dagvatten som resurs utgöra en integrerad och naturlig del av bebyggelseutvecklingen och bidra till god livsmiljö för människor, djur och växter. Dagvattenhanteringen ska utformas för att begränsa risken för översvämning och risken för förorening av yt- och grundvatten.

Dagvatten ska hanteras enligt föreskriften om dagvattenhantering som finns sammanställd i *Dagvattenpolicy samt riktlinjer för hantering av dagvatten – En del av Östhammars kommuns VA-plan*.

Bostadsförsörjningsprogram

Östhammars kommun har antagit nytt bostadsförsörjningsprogram. Planen sträcker sig över åren 2024–2027 och ska bidra till kommunens utveckling.

Planen innehåller mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål och tar hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2022-06-15 beslut (Dnr BMN-2022-791) om att påbörja planarbete för området.

Planavtal skrevs under 2024-05-31 och planarbete startade (Dnr BMN-2022-3406).

Undersökning om miljöpåverkan

Kommunen ska med en undersökning 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 planområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.

Förutsättningar och förändringar

Markförutsättningar

Planområdet täcker cirka 1,2 hektar och består huvudsakligen av oexploaterad skogsmark. Marken och dess förutsättningar kommer att förändras med planerad exploatering, se figur 2–3. Området sluttar mot sydväst med höjder mellan +19 och +5 meter. Jordarten består främst av urberg och sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Det finns inga kända markföroreningar eller markavvattningsföretag i området.

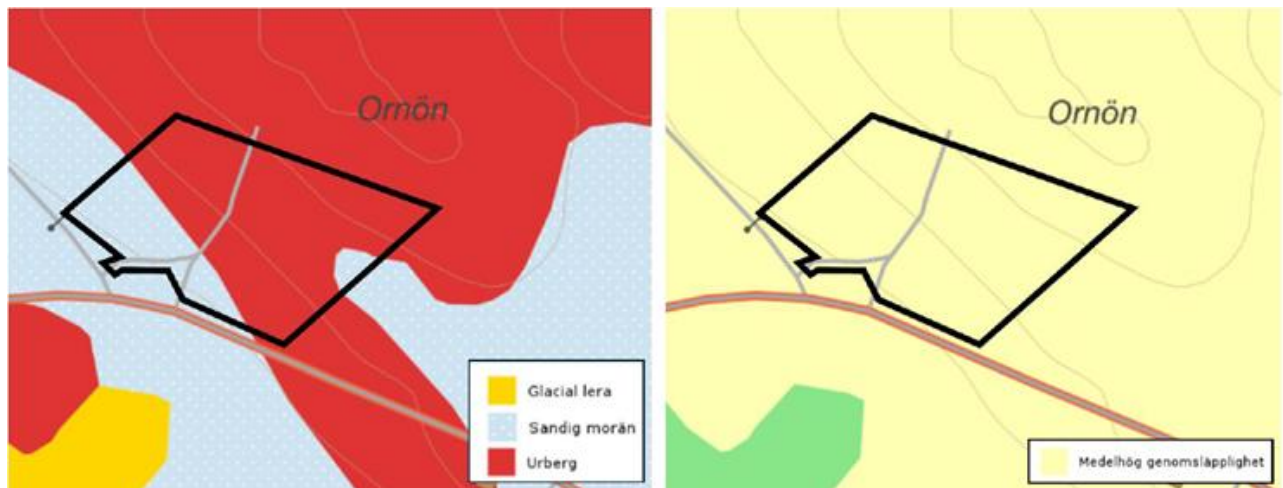


Figur 2. Markvegetation i planområdet. Foto från platsbesök 2024-10-03.



Figur 3. Grusvägen löper genom planområdet vidare till luftfartsverkets radiosändare. Foto från platsbesök 2024-10-03.

Enligt SGU:s jordartskarta består största delen av området av urberg och sydvästra delen består av sandig morän, se till vänster i figur 4. Enligt kartvisare för genomsläpplighet bedöms områden enligt SGU bestående av urberg och sandig morän ha medelhög genomsläpplighet, se till höger i figur 4. Morän är en av Sveriges vanligaste jordart och kostnaderna för att bygga på morän anses ofta vara låg, då jordarten generellt sett anses ha bra bärighet. Moränens sammansättning kan dock variera både på grund av var den finns geografiskt och på djupet.



Figur 4. T.v. jordartskarta och t.h. genomsläpplighet. Källa: SGU (2025).

Vegetation och djurliv

Det finns inga kända specifika artvärden på platsen enligt Artportalen. Området har tidigare bestått av blandskog men är idag avverkat. Efter platsbesök med kommunens miljösakkunniga/kommunekolog och kart- och mätningenjör kan det konstateras att inga höga naturvärden finns på platsen. Den tänkta utvecklingen förväntas inte negativt påverka vegetation eller djurliv i området då stora arealer av samma typ av blandskog med samma förutsättningar går att finna i området med omnejd. Efter ett kompletterande platsbesök av miljösakkunnig bedöms planområdet inte påverka några skyddsvärda arter eller biotoper.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att bli förändrad då tidigare oexploaterad mark nu kommer exploateras. Stora delar av sträckan längs väg 1195 är idag redan bebyggt vilket innebär att ny bebyggelse knyter samman befintliga strukturer i området och längs vägen som binder ihop tätorterna Östhammar och Öregrund. Landskapsbilden kommer alltså förändras från en skogsbeklädd sluttning till mindre villaområde. Även om detta är en förändring så anses detta inte bli negativt.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området behandlas inte i Jord och Järn Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun och berör ingen speciellt värdefull kulturhistorisk miljö eller fornlämningar.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer framtagna för omgivningsbullen, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Recipienten för dagvatten från det planerade området är Östhammarsfjärden. Vattenförekomsten är klassad i VISS (Vatteninformationssystem Sverige,) som vattenkategori kust med naturlig härkomst. Statusklassningen för fjärden är för ekologisk status bedöms *Dålig*, utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning och kvalitetsfaktorn växtplankton är utslagsgivande och visar resultat dålig. Bedömningen stöds av kvalitetsfaktorn näringsämnen som också visar dålig status. Kemisk status är bedömd till *Uppnår ej god* med medel tillförlitlighet. Statusen beror på uppmätta miljögifter i ytvatten där halter överskrider bedömningsgrunderna. Tributyltennfyöreningar (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleter är ämnen vars gränsvärden överskrids i vattenförekomsten i hela landet. Den kemiska statusen bortsett från överallt överskridande ämnen är också bedömd till *Uppnår ej god* på grund av förhöjda halter av TBT.

Kvalitetskravet för både ekologisk och kemisk status är *God*. Undantag görs för överallt överskridande ämnen (kvicksilver och bromerad difenyleter). Dessa ämnen har mindre stränga kvalitetskrav då det anses saknas tekniska förutsättningar att åtgärda de överallt överskridande ämnena. De nuvarande halterna av kvicksilver och bromerad difenyleter ska dock inte öka.

Statusen för recipienten får inte försämrats till följd av ny detaljplan. Med beskrivna åtgärder i planhandlingarna, se rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten* samt *Vatten- och avlopp*, ska inte effekterna av exploateringen negativt påverka Östhammarsfjärden.

Enligt dagvattenutredningen som tagits fram i samband med detaljplanen (WSP, 2025) kan ökning av flera ämnen förväntas vid ett genomförande av detaljplanen om inte reningsåtgärder tillämpas. I dagvattenutredningen beskrivs olika alternativ av anläggningar för naturlig rening av dagvatten. Vid infiltration förväntas till största del föroreningar fastläggas relativt ytligt i jordprofilen och dagvattnet genomgår en andra omgång rening. Påverkan på Östhammarsfjärden från dagvattnet inom planområdet bedöms vara på gränsen till obefintlig och det bedöms inte försämma Östhammarsfjärdens möjlighet att uppnå målen för miljökvalitetsnormer. Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Planområdet är beläget i utkanten i ett av de naturliga avrinningsområdena för Östhammarsfjärden, se figur 5. Avrinningsområdet i figuren är cirka 10 hektar. Utifrån höjddata från Lantmäteriets senaste laserskanning (Lantmäteriet, 2021-10-16) beräknar webbverktyget Scalgo Live ytliga flödesvägar, lågpunkter och avrinningsområden (WSP, 2025).



Figur 5. Planområdets lokalisering i ett av de naturliga avrinningsområdena för Östhammarsfjärden. Planområdet inom röd markering och avrinningsområdet i grönt (Dagvattenutredning WSP, 2025).

Förorenad mark

Det finns inga potentiella eller konstaterade föroreningar identifierade inom eller i direkt närhet till planområdet.

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.

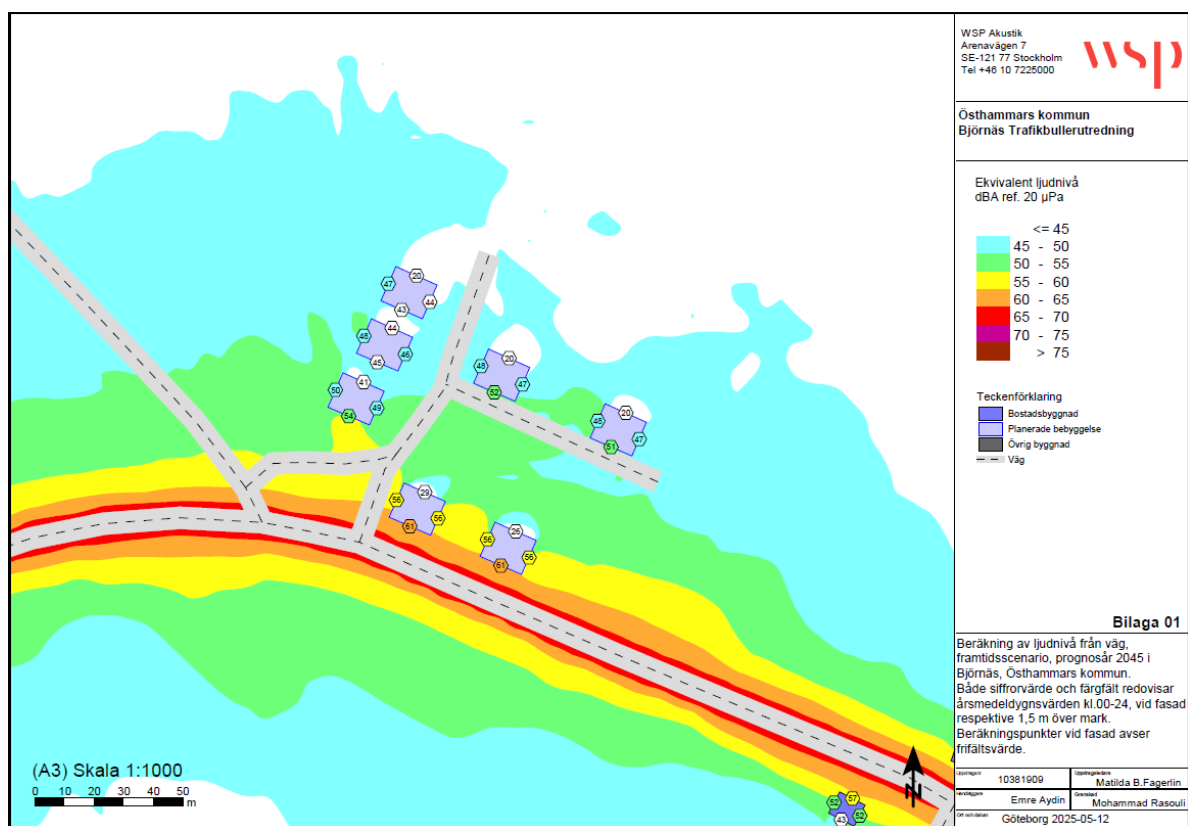
Störningar och buller

Bullerkällan i området kommer från statlig väg 1195 beläget söder om planområdet. Årsmedeldygnstrafiken för väg 1195 är enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) 1001–

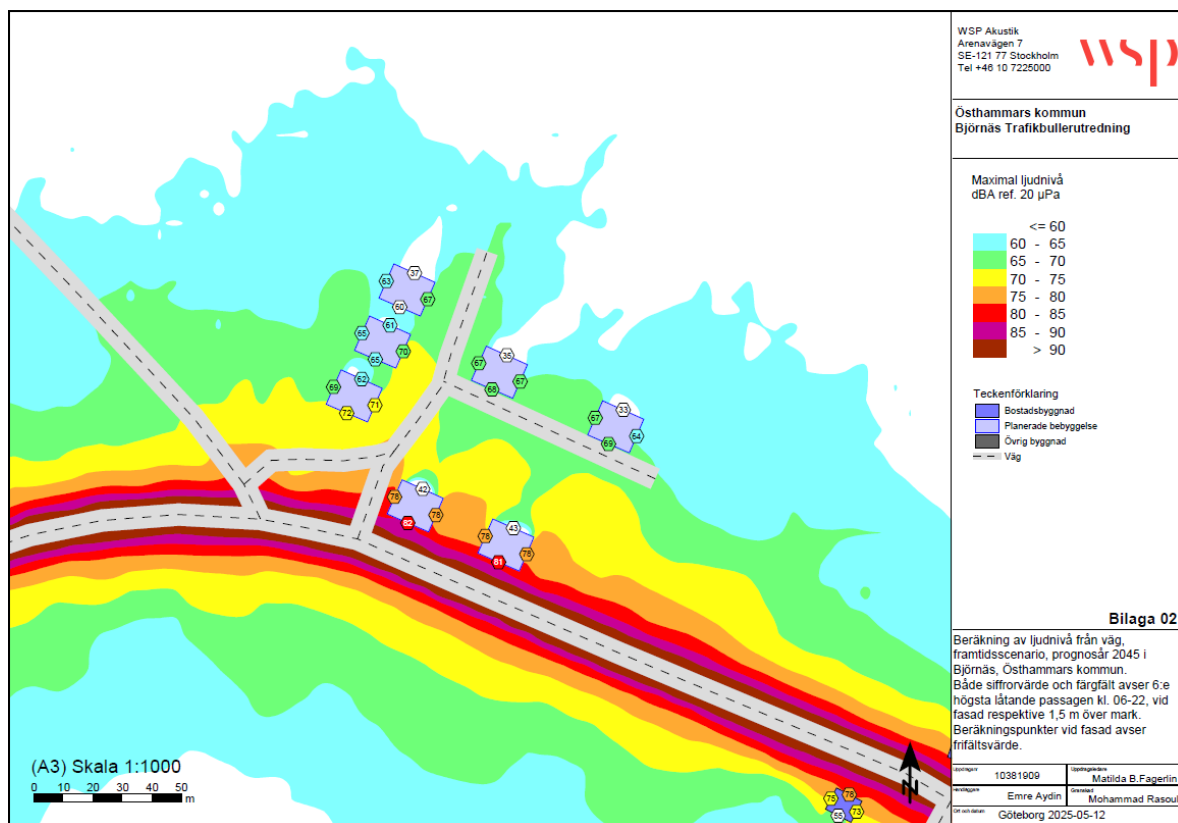
2000 antal fordon per dygn i genomsnitt under året (mätår 2025). Hastigheten för vägen är 70 kilometer i timmen. I publikationen *"Hur mycket bullrar vägtrafiken?"* av Boverket och Sveriges kommuner och landsting, (nu Sveriges kommuner och regioner) ges förslag på en metod för att på ett enkelt sätt beräkna bullret utifrån trafikmängden. Enligt bullerförordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalentnivå vid en bostadsbyggnadsfasad och 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden enligt 3 § i förordningen om trafikbuller (2015:216).

Vid ett avstånd om 11 meter från vägens mittpunkt och för ett hårt underlag beräknades bullernivån för planområdet utifrån metoden uppnå ekvivalent ljudnivå 62 dBA.

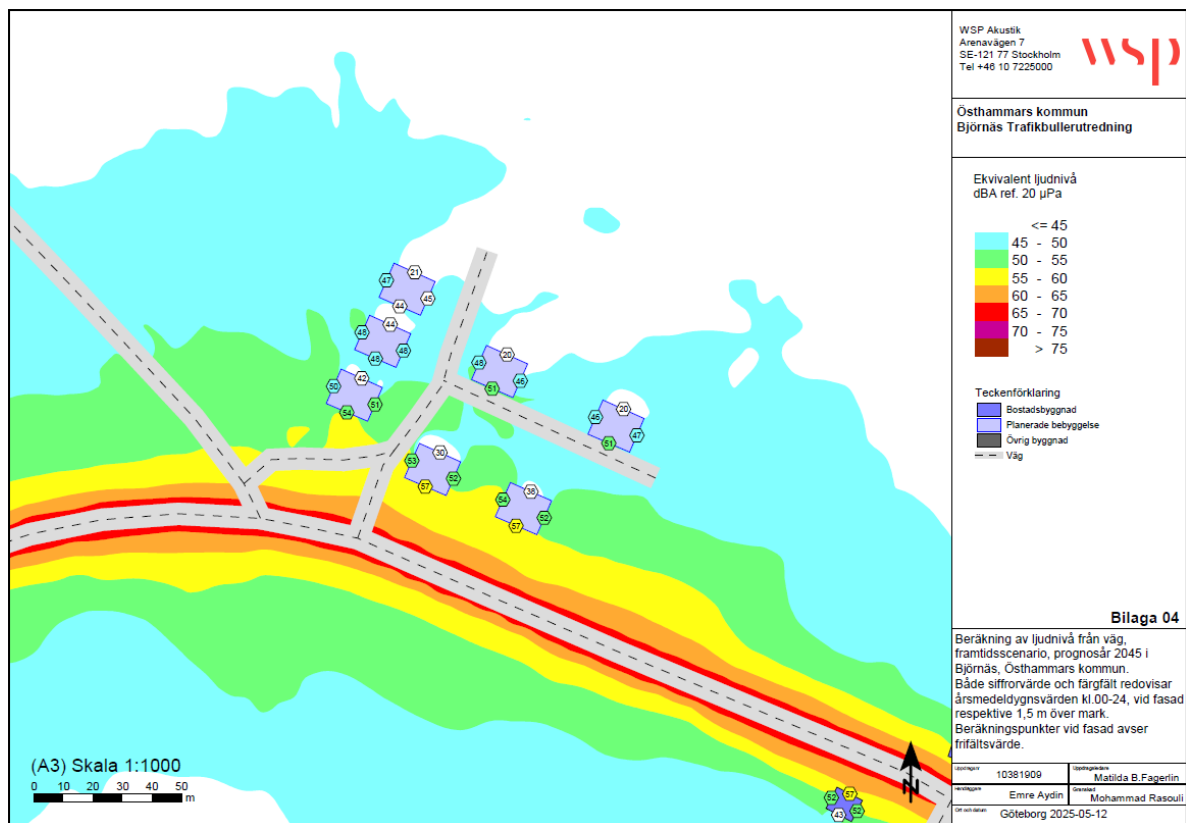
En bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanen (WSP, 2025) och visar att det finns risk för höga bullernivåer för ny bebyggelse i den södra delen av planområdet. Bullerutredningen avgränsades till att undersöka två olika beräkningsfall. Det första fallet är ett exempel på värsta möjliga placering av huskroppar, se figur 6–7 (bilaga 01–02). I det andra fallet beskrivs ett exempel med alternativ placering, se figur 8–9 (bilaga 04–05). För att upprätthålla riktvärden för bostäder förhindras bostadsbebyggelse inom 14 meter från plangräns i söder och säkerställs med korsmark i plankartan. Tysta uteplatser måste placeras på skyddad sida som inte överstiger ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA om de anordnas i anslutning till bostaden.



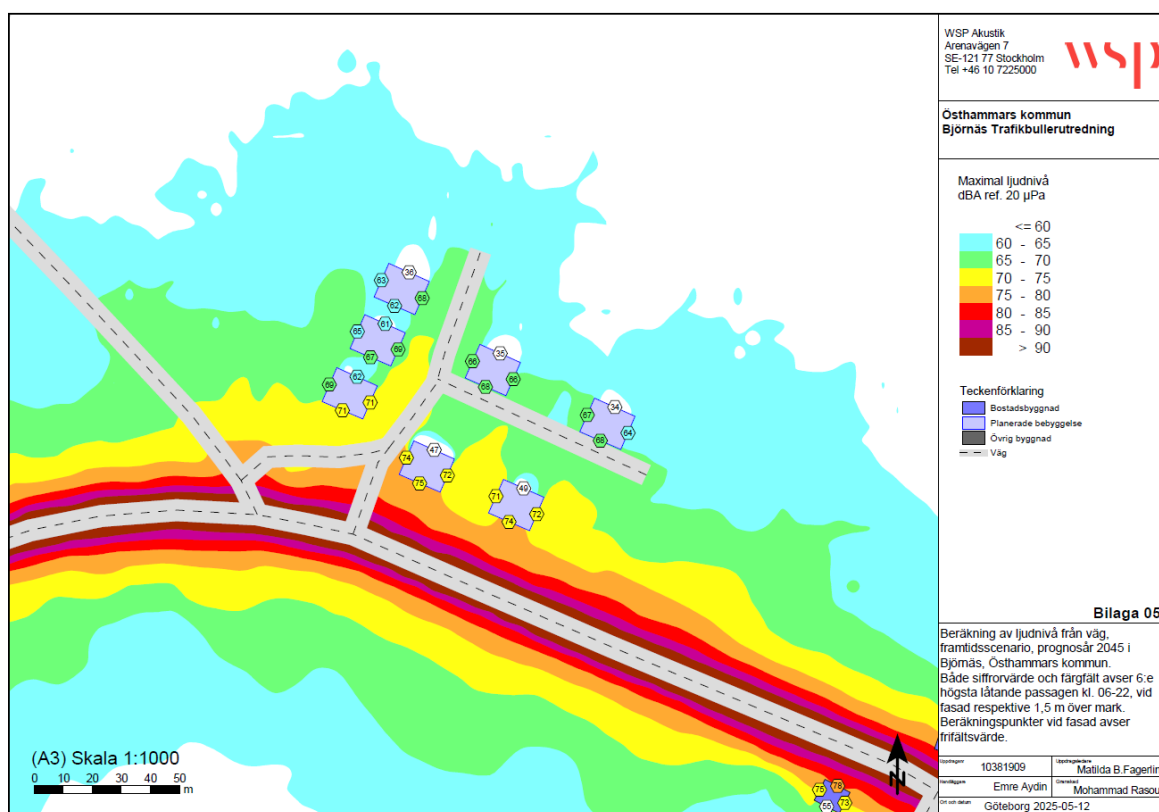
Figur 6. Ekvivalent ljudnivå med exempel på värsta möjliga placering av bostäder.



Figur 7. Maximal ljudnivå med exempel på värsta möjliga placering av bostäder.



Figur 8. Ekvivalent ljudnivå med exempel på alternativ placering av bostäder.



Figur 9. Maximal ljudnivå med exempel på alternativ placering av bostäder.

Risk och säkerhet

Skred

Området omfattas inte av några risker för skred enligt länsstyrelsen skredkartering från 2016.

Höga vattenstånd/översvämning

Planområdet ligger cirka 300 meter från Östhammarsfjärden i en sluttning. Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering ligger inte området i lågpunkt.

Området anses inte ligga inom riskområde för höga vattenstånd eller risk för översvämning.

Bebyggelseområden

Längs med väg 1195 finns befintlig bebyggelse i form av mestadels villabebyggelse eller enstaka småhus. Det är cirka 4,5 kilometer till Östhammars tätort där offentlig service, skola och flera arbetsplatser finns tillgängligt. Utvecklingen på platsen kommer inte skapa nya arbetsplatser eller möjliggöra för ytterligare offentlig/kommersiell service. Utanför planområdet finns en närliggande radiosändare. Planerad bebyggelse ska utformas med hänsyn och får inte bli högre än radiosändaren.

Friytor

Planområdet är omringat av vacker natur och skogsmark vilket ger möjlighet till natursköna promenader. Cirka 300 meter söderut ligger Östhammarsfjärden med möjlighet till bad och rekreation. I Östhammars och Öregrunds tätorter finns fritidsaktiviteter och elljusspår.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till statlig väg 1195 som binder samman Östhammars och Öregrunds tätorter. Det är cirka 4,5 kilometer till Östhammars tätort som nås lättast med bil. Idag går ingen cykel- eller gångväg längs vägen. Den grusväg som idag löper genom området och ansluter till väg 1195, är en del av i en gemensamhetsanläggning Björnäs ga:27 som också har ett inrättat avtalsservitut. Avtalsservitutet ger befintliga fastigheter inom planområdet rätt att nyttja grusvägen som löper mellan fastigheterna ner mot befintlig anslutning till väg 1195. Anslutningsvägen består av ytterligare en gemensamhetsanläggning, Björnäs ga:24. De tillkommande fastigheterna behöver få del i båda gemensamhetsanläggningar och ersättning till anläggningssamfälligheten ska prövas. Lantmäteriet menar att det finns möjlighet att ompröva befintliga gemensamhetsanläggningar i en anläggningsföretning för att undvika glapp mellan gemensamhetsanläggningarna inom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Örnöviken och ligger 250 meter öster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av anropsstyrd trafik. Från Östhammars tätort går flera kollektivtrafikslinjer till Uppsala och resterande tätorter i kommunen. Där finns även pendlarparkeringar i anslutning till busstationerna.

Parkering, utfarter

Parkering löses inom de egna tomterna. Anslutningsväg sker söderifrån. För att öka siktlinjer från anslutningsvägen har träd och sly avlägsnats i riktning västerut. Anslutningsvägen har asfalterats vid väg 1195 och dess radier har utvidgats, se figur 10–11. Arbetet med anslutningen planerades under våren, och genomfördes innan sommaren. För nybildade fastigheter inom planområdet ska samma avtal som för grusvägen gälla för att säkerställa utfart från planområdet.



Figur 10. Anslutningsvägen. Foto från platsbesök 2026-05-22.



Figur 11. Anslutningsvägen. Foto från platsbesök 2026-05-22.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inte i planområdet. Vatten och avlopp kommer att hanteras genom gemensamhetsanläggning. Idag finns en godkänd gemensamhetsanläggning för 18 personekvivalenter (PE). Tänkt utveckling kommer kräva ytterligare en gemensamhetsanläggning för 25 PE där de nya fastighetsägarna behöver initiera en ansökan. Anläggningarna ska placeras inom område markerat med E, för teknisk anläggning.

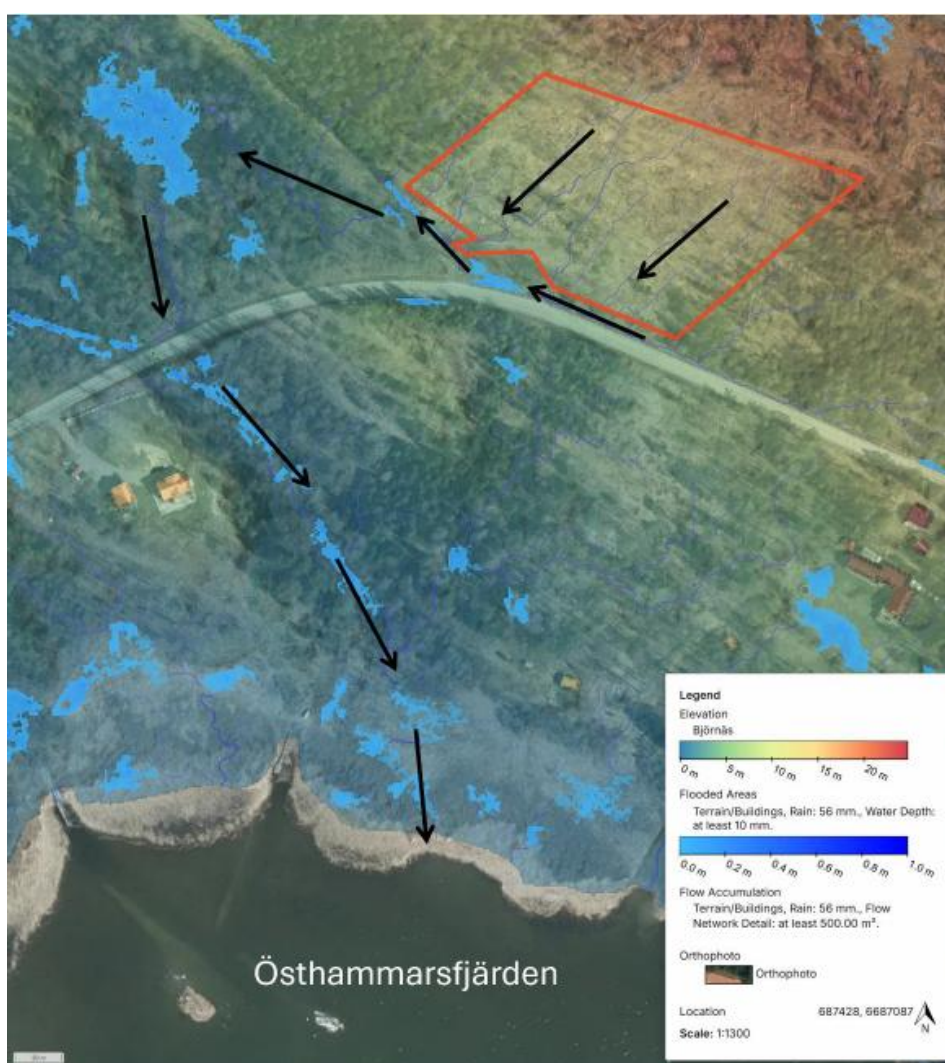
Det avloppssystem som kommer att anläggas ska i sin helhet kontrolleras och godkännas av kommunens miljökontor i en separat tillståndsprocess. Avloppsvatten ska renas till minst hög skyddsnivå genom reningsverk.

Vattenförsörjning löses antingen genom borrhning efter vatten och anläggande av egen brunn. Två brunnar kommer krävas för att förse samtliga fastigheter med vatten. Detta löses med fördel genom en samfällighet för dricksvatten vilken ska ingå via en gemensamhetsanläggning för va-anläggningen. Exploatören har för avsikt att ansöka och bekosta den nya gemensamhetsanläggningen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP (2025) och presenterar befintliga förutsättningar för planområdet samt förslag på möjlig dagvattenhantering.

Avrinningen från de norra delarna av planområdet bedöms vara ganska låg eftersom det område som bidrar till avrinningen är mycket liten och består främst av skogsmark. Nedanför planområdet finns inga hinder eller slutna områden som kan påverka avrinningen, vilket framgår av figur 12. För närvarande finns ingen risk för översvämning inom planområdet till följd av skyfall. Den lägsta punkten i området ligger cirka +5 meter över havsnivå och ungefär 300 meter från Östhammarsfjärden.

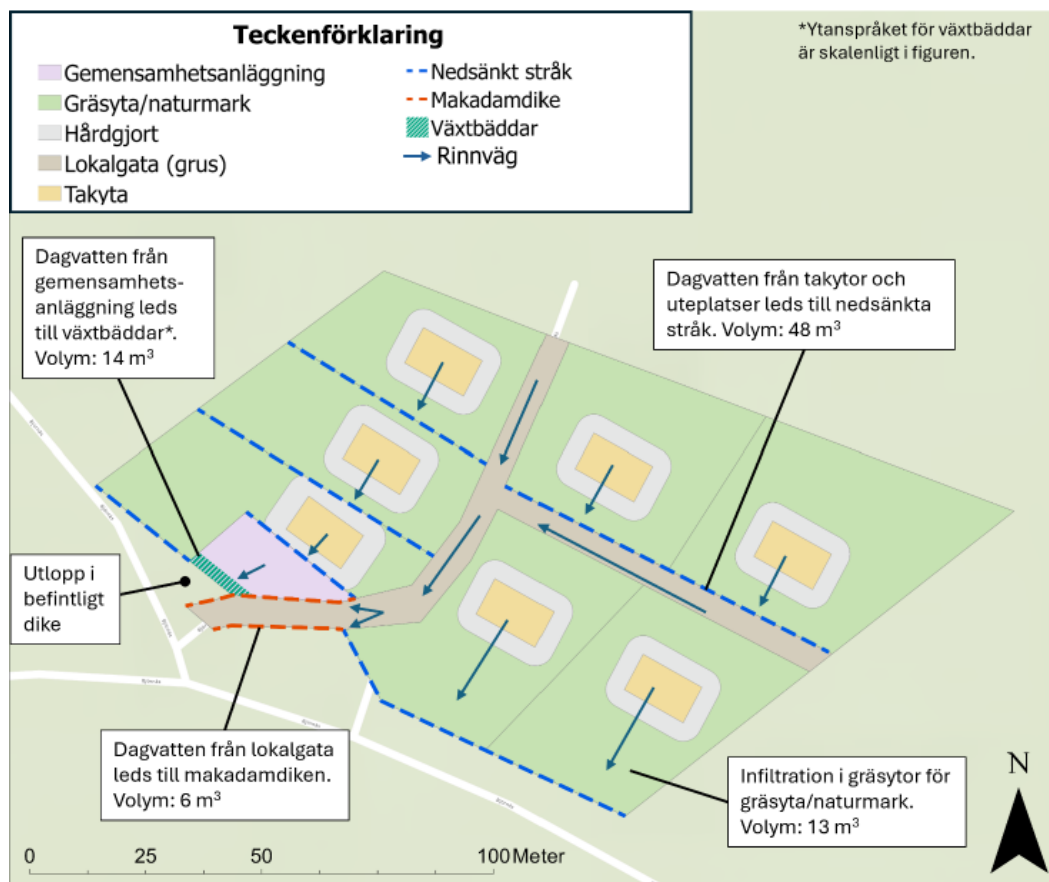


Figur 12. Avrinning och lågpunkter inom och kring planområdet. Planområdet inom röd markering. Avrinningsvägar visas med svarta pilar (Dagvattenutredning WSP, 2025).

Förslag på dagvattenhantering

För att uppnå miljökrav som ställs vid exploatering krävs en genomtänkt dagvattenhantering som klarar både stora och små regn. Förutsättningarna för föreslagna dagvattenåtgärder är bland annat att ett 10-årsregn ska fördröjas till motsvarande 2-årsflöden i befintlig situation samt att föroreningsbelastningen till recipienten inte ska öka. Den totala fördröjningsvolymen inom planområdet är beräknad till 81 m³ vilket föreslås hanteras genom lokalt omhändertagande av vatten (LOD) med fördröjning och rening i makadamdiken, nedsänkta stråk, infiltration i grönyta, översilningsytor och växtbäddar.

Största delen av kvartersmarken beräknas bestå av gräsytor, sannolikt gräsmattor runt bostadshusen. Dessa gräsmattor planeras att ta hand om dagvattnet genom infiltration i grönytan. Dagvatten från takytor, gräsmattor och uteplatser ska hanteras genom att gräsmattorna fungerar som ytor för översilning. Eftersom området har en relativt brant lutning kan gränserna mellan fastigheter anläggas med rabatter, häckar eller buskage i nedsänkta stråk. På så sätt kan överskottsvatten från ovanliggande fastighet samlas upp. I den södra delen av gemensamhetsanläggningen planeras en fördröjningsåtgärd för dagvatten, vilket kan hanteras med hjälp av växtbäddar beräknat att området för gemensamhetsanläggningen kommer att hårdgöras med asfalt eller grusbeläggning, se figur 13.



Figur 13. Systemlösning för dagvattenhanteringen inom planområdet.

El och kommunikationer

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband. Vattenfall har en elledning i planområdet.

Vid nybyggnation 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.

Miljöhus för avfall etableras inom E-område för att tillgodose framtida sju fastigheter. Gemensamhetsanläggning kan bildas för gemensam skötsel och underhåll.

Sociala frågor

Tillgänglighet

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

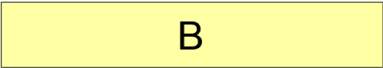
Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp. Denna plan möjliggör för ett nytt bostadsområde med flera fastigheter vilket öppnar upp möjligheterna till att fler barn kan ta del av en omgivning med närhet till rekreationsmöjligheter i skog och natur nära inpå knuten.

Motiv till detaljplanens bestämmelser

Gränsbeteckningar

	<i>Planområdesgräns</i>
	<i>Användningsgräns</i>
	<i>Egenskapsgräns</i>

Användning av mark och vatten

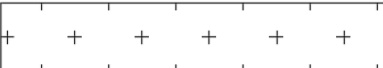
<i>Allmän plats</i>	<i>Motivering</i>
	<i>Lokalgata</i> Med ny bebyggelse utökas lokalgatan för att säkerställa nya fastigheters tillgänglighet.
<i>Kvartersmark</i>	<i>Motivering</i>
	<i>Bostad</i> Den huvudsakliga användningen för att uppnå syftet med detaljplanen.
	<i>Tekniska anläggningar</i> Område för minireningsverk, miljöhus och andra tekniska anläggningar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

<i>Huvudmannaskap</i>	<i>Motivering</i>
<i>a₁</i>	<i>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.</i> Enskilt huvudmannaskap för lokalgatan.

Egenskapsbestämmelser

för kvartersmark

<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>	<i>Motivering</i>
	<i>Marken får inte förses med byggnadsverk. Inga byggnader eller byggnadsverk får uppföras på den prickade ytan.</i>
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnad. Marken får endast förses med komplementbyggnad.</i>
<i>Fastighetsstorlek</i>	<i>Motivering</i>
d₁	<i>Minsta fastighetsstorlek är 1300m². Fastighetsstorlek mindre än 1300m² tillåts inte i denna detaljplan.</i>
<i>Höjd på byggnadsverk</i>	<i>Motivering</i>
h₁	<i>Högsta nockhöjd är 7,5 meter. Nockhöjden möjliggör en rimlig höjd för byggnadens syfte. Bebyggelsen ska följa terrängen.</i>
h₂	<i>Högsta totalhöjd är 10,5 meter. Totalhöjden reglerar att byggnader inte blir högre än nödvändigt med hänsyn till närliggande radiosändare. Bebyggelsen ska följa terrängen.</i>
h₃	<i>Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Nockhöjden för komplementbyggnader är rimlig för området.</i>
<i>Markreservat för gemensamhetsanläggningar</i>	<i>Motivering</i>
g	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen möjliggör plats för minireningsverk, slamtömning, miljöhus och eventuell postutdelning.</i>
<i>Placering</i>	<i>Motivering</i>
p₁	<i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än med minst 4 meters avstånd med hänsyn till närliggande fastigheter.</i>

Utformning	Motivering
f ₁	Tak får inte beläggas med solceller. Med hänsyn till en närliggande radiosändare får inte solceller upprättas på tak.
f ₂	Tak får inte beläggas med reflekterande takmaterial. Med hänsyn till en närliggande radiosändare får inte reflekterande takmaterial upprättas.
f ₃	Endast friliggande småhus eller parhus. Planen tillåter endast en eller tvåbostadshus för att klara kraven på det brandvatten som brandförsvaret kan transportera till området.
f ₄	Tysta uteplatser ska placeras på skyddad sida som inte överstiger ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Tysta uteplatser ska placeras på skyddad sida enligt bullerutredning.
Utnyttjandegrad	Motivering
e ₁	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnadsarea större än 25 % av fastighetsarean tillåts inte i användningsområdet.
Villkor för startbesked	Motivering
a ₂	Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän placering av tysta uteplats är säkerställd enligt riktvärden från bullerutredningen. Tysta uteplatser ska säkerställas nordöst om placerad huvudbyggnad.

Genomförandetid

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft	<i>Genomförandetiden är rimlig för planens genomförande.</i>
<i>Övrigt</i>	<i>Motivering</i>
Planavgift ska inte tas ut vid prövning av bygglov.	<i>Planavgift ska inte tas ut.</i>

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Beslut om samråd	Q4 2025
Samråd	Q4 2025
Beslut om granskning	Q1 2026
Granskning	Q1 2026
Granskning 2	Q3 2026
Godkännande inför antagande	Q3 2026
Beslut om antagande	Q4 2026
Laga kraft	Q4 2026

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap för väg mellan Björnäs 2:35 och Björnäs 2:36 och 2:37.
Vägen omfattas av gemensamhetsanläggning, Björnäs GA:27.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för framtagande av planhandlingar.

Exploatören ansvarar för genomförandet av planen. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen samt anläggning av gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp för fastigheter inom planområdet samt upprättande av miljöhus och anläggning av föreslagen dagvattenhantering.

Fastigheter i planområdet ansvarar för drift och skötsel av gemensamhetsanläggningen och underhåll av föreslagna dagvattenåtgärder både inom egen fastighet och dagvattenåtgärder inom gemensamhetsanläggningen. Alla deltagande fastigheter tilldelas en andel baserad på anläggningens beräknade nytta för fastigheten. En andel av gemensamhetsanläggningen kan inte överlåtas separat. Den följer med fastigheten vid försäljning.

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning och en ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen. Ansökan sker till den statliga lantmäterimyndigheten.

Avtal

Inga exploateringsavtal eller markanvisningsavtal upprättas i samband med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Den väg som leder genom området och ansluter till väg 1195 är en del av i en gemensamhetsanläggning för utfart och ett avtalsservitut. Avtalsservitutet ger befintliga fastigheter inom planområdet rätt att nyttja den väg som går i mitten av området för utfartsväg mot väg 1195. Vid nybildade fastigheter inom planområdet ska samma avtal gälla för att säkerställa utfart från planområdet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Överlåtelse av mark

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

Anslutningsavgifter

Exploatören ska bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande.

Inlösen och ersättningar

Ingen mark kommer lösas in i samband med genomförande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Ledningar

Det finns befintlig elledning av vattenfall förlagd i söder och längs grusvägen genom planområdet.

Dagvatten

Dagvattenhantering med rening och utformning som anges i dagvattenutredningen ska genomföras. Fastighetsägare inom planområdet blir ansvariga för eventuella enskilda dagvattenlösningar inom respektive fastighet och ansvarar för underhåll och skötsel av växtbäddar inom gemensamhetsanläggningen.

Konsekvenser av planens genomförande

Stadsbild/ landskapsbild

Utvecklingen på platsen kommer innebära en förändring från skogbeksädd sluttning till mindre villaområde. Området kommer följa den stadsbild som återfinns längs väg 1195 och förväntas inte negativt påverka stadsbilden.

Mark och vatten

Enligt 2 kap. 5 § p.1 PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Marken i området är inte förorenad och bedöms som lämpad för bostadsbebyggelse.

Recipienten Östhammarsfjärden förväntas inte negativt påverkas av den tänkta utvecklingen. Åtgärder på de enskilda fastigheterna ska motverka att förorenat dagvatten når recipienten och att miljö kvalitetsnormerna för recipienten förvärras.

Sociala konsekvenser

Trafikbuller

Eftersom planområdet är beläget med närhet till väg 1195 har en bullerutredning tagits fram för att säkerställa att hälsosamma nivåer från trafikbuller uppnås för ny bostadsbebyggelse.

Bullerutredningen visar att hälsosamma nivåer av trafikbuller kan uppnås om bostadsbebyggelse tillåts med ett visst avstånd till väg 1195, läs mer under rubriken *Miljöförhållanden – Störningar och buller*.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till platsen kommer inte påverkas av tänkt utveckling då platsen idag inte används till något eftersom det är ett avverkat område.

Konsekvenser för barn

Genom etablering av permanentboende kan barn vistas i området under längre perioder och får möjlighet att växa upp i natursköna områden med närhet till friluftslivet.

Bostädernas upplåtelseformer

Detaljplanens genomförande innebär att den huvudsakliga användningen är bostad. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av:

Alice Möller, Översiktsplanerare

Helena Nystad, Planarkitekt

Camilla Andersson, Miljösakkunnig