

1.101

## PLANBESKRIVNING KLACKSKÄR

Gällande del av fastigheten Östhammar 1:2  
m.fl. Östhammars kommun, Uppsala län

---

Upprättad 2012-07-04  
Reviderad 2013-03-25  
Antagen 2013-06-11  
Vunnit laga kraft 2013-07-19



### Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Samrådsbrev
- Fastighetsförteckning
- Bilaga 1 – Behovsbedömning
- Bilaga 2 – PM-hantering av förorenad mark
- Bilaga 3 – PM-hantering av dagvatten
- Bilaga 4 – VA-strukturutredning
- Bilaga 5 – Miljöteknisk utredning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syfte och huvuddrag samt planens genomförandefrågor. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

## Planens syfte och befintliga förhållanden

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagens (PBL:s) 4:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelsens utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförande av bostadsbebyggelse som en utveckling av Östhammars centrum. Förslaget syftar till att stärka den centrala bostadsbebyggelsen i staden samtidigt som den stärker kopplingen och tillgängligheten till kusten och rekreationsområdet vid Krutudden.

Området utgörs idag av en stor gräsyta som troligtvis har utgjort en havsvik som främst nyttjas vid ytkrävande tillfälliga arrangemang, så som exempelvis cirkus. I samband med arrangemangen används ytan som parkering för besökare. Området är utfyllt och har tidigare använts som deponi. Ett kulverterat dike löper genom området från nordöst till sydväst.

## Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 6 §.

## Plandata

### Läge och storlek

Det ca 6 ha stora planområdet är beläget vid Östhammarsfjärden, i direkt anslutning till Östhammars centrum. I dess närmaste omgivning finns flerbostadshus från sent 60-tal, blandad villabebyggelse, ett större campingområde, en båtklubb och ett rekreationsområde med bad- och festplats. Centrum och den nyligen upprustade stadsparken ligger också i direkt anslutning till området.



*Planområdets belägenhet i direkt anslutning till centrum.*

## Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs idag av Östhammars kommun.

## Planförhållanden

Största delen av planområdet är inte planlagt. I västra delen gäller detaljplaner från 1964 respektive 1962. Dessa anger allmänt ändamål väg och park, specialområdet för transformatorstation och parkeringsändamål samt området för upplagsändamål.

## Naturmiljö

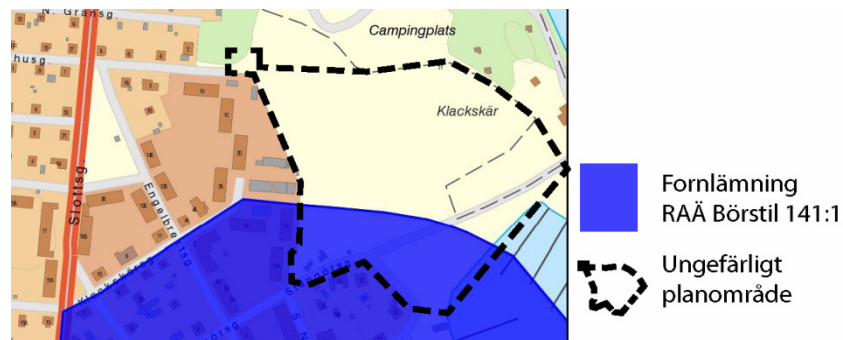
Planområdet utgörs till största delen av en stor gräsbevuxen yta som tidigare troligen utgjorts av en havsvik. Delar av området är utfyllt och ett mindre område har tidigare använts som deponi. Nu nyttjas området för ytkrävande arrangemang så som exempelvis cirkusuppställningsplats. Inga bevarandevärda växter har noterats på platsen och grönytan är inte inbjudande till rekreation men kan ändå ha en viss funktion som exempelvis spridningsväg för djur och växter och för närrekreation. Närmast vattnet har området mer ordnad karaktär med träd planteringar och sittbänkar.



*Panoramavy över planområdet, sett från nordväst och ut mot havet.*

## Kulturmiljö

Delar av planområdet berörs av fast fornlämning (RAÄ Börstil 141:1), vilken består av kvarlämningar från 1500-talet och framåt. För markarbeten inom fornlämningen krävs tillstånd enligt 2 kap. lag om kulturminnen. Av den totalt 650\*600 m stora fornlämningen så är det endast en liten del som sammanfaller med planområdet. Dess exakta utbredning varierar beroende på källa.



*Planområdets sydvästra del berörs av fast fornlämning, kulturlager stad.*

Då den del av planområdet som berörs av fornlämningen huvudsakligen avses att användas som parkområde bedöms ingen påverkan behöva ske på fornlämningen eller de riksintressen som beskrivs nedan, om marken i huvudsak behålls som idag. Planteringar eller bortschaktning av massor i syfte att sanera förorenade massor innebär dock ett ingrepp som kräver tillstånd enligt lagen om kulturminnen. Då det endast är ett litet område i utkanten av ett stort fornlämningsområde bedöms påverkan inte vara betydande.

## Riksintressen

### **Riksintresse för kulturmiljö enl. 3kap.**

Planområdets sydvästra del ingår i område av riksintresse för kulturmiljö, rk 19 Östhammars stad. Motivet till riksintresset är att Östhammar som småstadsmiljö präglad av handel och fiske, har en bevarad småskalig trästadsbebyggelse kring torget och kyrkan samt sommarvillor. Planerad parkmark i planområdets södra delar bedöms skapa nödvändigt respektavstånd till den äldre timmerbebyggelsen strax söder om området, varför riksintresset för kulturmiljön inte anses påverkas negativt.

### **Riksintresse för kust och skärgård enligt Miljöbalkens 4 kap. 4 §.**

Enligt Miljöbalkens fjärde kapitel är det tillåtet med exploateringsföretag om de inte möter något hinder och att det ska ske på ett sätt som inte påtagligt skadar natur- och kulturvärden. Vidare sägs att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planförslaget utgör en utveckling av befintlig tätort och anses inte påverka riksintresset för kust och skärgård negativt.

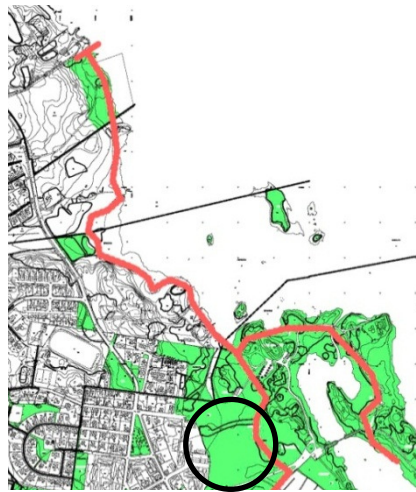
### **Riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt Miljöbalkens 4 kap. 2 §.**

I lagtexten beskrivs att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömning av tillåtlighet för exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Det rörliga friluftslivets intressen finns i huvudsak utanför tätorter men den aktuella ytan kan dock betecknas som en närrekreationsyta som nyttjas för hundpromenader och vid tillfälliga ytkrävande arrangemang. Extra vikt har därför lagts vid att tillgodose allmänhetens tillgänglighet genom området så att fler människor lockas till att både passera genom och vistas i området. Genomgående gator och parkstråk binder samman vägar respektive grönytor inom och utanför planområdet. Riksintresset anses inte motverkas.

## Strandpromenadsplan

Kommunen har en långsiktig plan om strandpromenad från centrala Östhammar och norrut. Strandpromenadsplanen visar inte det exakta läget för gångvägarna, utan ska ses som en intention av behovet av passager för allmänheten mellan exempelvis campingområdet och vattnet. Att gångvägen i planförslaget planeras ligga i parkmark, vilken avviker något från angivet läge i Strandpromenadsplanen, innebär ingen försämring för allmänheten. Istället är det en logisk följd av avvägningar som görs i sam-

band med planarbetet och följer intentionen med allmänhetens passage från campingområdet och ner mot vattnet eller in mot staden.



*Kommunens långsiktiga strandpromenadsplan. Grönmarkerade områden avser kommunägd mark.*

### Service

I Östhammars centrum som ligger i direkt anslutning till planområdet finns kommersiell såväl som offentlig service i form av affärer, skola, vård och kommunhus.

### Kommunikationer

Planområdet ansluts via de befintliga vägarna Stångörsgatan, Gammelhusgatan samt Strandvägen. Längs med strandkanten, ut mot Krutudden och i campingområdet finns gång- och cykelvägar. Närmaste busshållplats ligger på Slottsgatan, knappt 300 meter från området.

## Miljö, hälsa och riskfaktorer

### Föroreningar

En mindre del av området har tidigare använts som kommunal deponi fram till 60-talet. En tidigare undersökning från 2008 visar att marken inom kvarteret är förorenad. Structor Miljöbyrå (2012-05-22) har därför utfört en summering avseende hanteringsbehov av förorenad mark och vatten.

Marken utgörs av sandiga grusiga fyllnadsmassor med inslag av tegel och porslinskross. Föroreningshalterna är måttliga till höga jämfört med generella riktvärden för förorenad mark. Föroreningarna utgörs av organiska ämnen som olja och tjära men också till viss del av tungmetaller.

Den samlade bedömningen är att marken inte är mer förorenad än att den kan hanteras i samband med husproduktion och grundläggningsarbete. För grundvattnet i området har inga indikationer på förekomst av petroleumprodukter, klorbensener, PCB eller metaller i höga halter påvisats. Undantaget en provtagningspunkt i den sydöstra delen av området som har något förhöjda halter tjäramnen (PAH). Vid marinan, strax sydöst om området, har förhöjda halter av båtbottnfärg, tributyltenn (TBT), uppmätts.

Saneringsarbeten bedöms kunna genomföras i samband med grundläggning, d.v.s. separat saneringsentreprenad behövs sannolikt inte.

Övrigt att beakta:

- Eventuell lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration i mark rekommenderas ske endast över sådana ytor där marken ersatts med rena massor, samt där rena massor finns i strömningsriktningen mot recipienten.
- Takavvattning leds lämpligen direkt ut i viken, då takvattnet är rent i förhållande till markvattnet, oavsett hur pass ren marken är med avseende på föroreningsinnehåll. Behovet av takvattenhantering belyses i separat utredning.
- Havsnivåer bör beaktas vid grundläggning och schakt nära strandlinjen, och skydd mot inträngning av havsvatten i schakt bör övervägas vid behov. Anledningen är att inträngande vatten, som kommit i kontakt med förorenade massor, inte utan kontroll får ledas tillbaka till viken.

### Vattennivåer

En översvämningsskartering har på uppdrag av Östhammars kommun genomförts av SMHI i Norrköping. Översvämningsskarteringen visar att den framtida högsta vattennivån i planområdet kan komma att variera mellan som minst 97 cm över nollplanet upp till 201 cm över nollplanet. Den högre vattennivån uppnås i ett hundraårsflöde i vad som kallas för högt scenario. Vid beräkning av högsta vattennivån har vinduppstuvningseffekter medtagits i beräkningarna. Den stora differensen i medelvattenytan beror delvis på olika beräkningsmetoder och delvis på den relativt höga landhöjning som sker i området, ca 60 cm på 100 år.

Klimatets påverkan på havsnivåerna är en relativt ny forskningsdisciplin och utvecklingen av dessa frågor går snabbt och är ännu behäftad med stor osäkerhet.

### Radon

Förekomsten av markradon är okänd för området. Enligt den kommunala praxisen ska radonmätning ske senast i samband med bygglov.

### Miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En separat behovsbedömning har utförts av Structor (2012-05-25). Behovsbedömningen pekar på att planen och dess genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Planen kommer därför att behandlas utan miljöbedömningsprocess och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

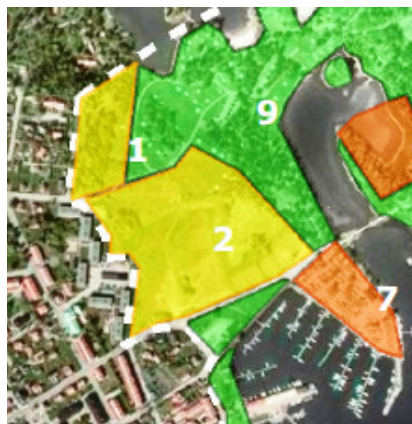
## Tidigare ställningstaganden Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen 2003, är Klackskär markerat som utredningsområde för bl.a. bostäder. Det anges också att marken är till stor del utfylld, varför grundförhållandena är osäkra och att riksintressen ska beaktas. Överensstämmelsen med den aktuella översiktsplanen bedöms som god.

## Program

Ett program för Östhammars sjöfront – riktlinjer för framtida bebyggelseutveckling, har arbetats fram av kommunen och antogs av kommunfullmäktige den 15 april 2009. I detta program anges att sjöfronten mot Östhammarsfjärden används för att ge både en förstärkning av stadens image och ett långsiktigt tillskott av boende, verksamheter och service. Staden ska även fortsätta att vara en grön stad. Avvägningen mellan bebyggelse och grönska görs dels genom en måttlig exploateringsgrad, där det finns plats för mycket grönska i kvarter i skärgårdsstadens skala, och dels genom att säkra gröna lungor i stadsmönstret i form av stadsparken Sjötorget, Krutudden, campingen och Gammelhus. Sammanhängande strand-, kaj- och bryggpromenader ska säkra rekreativa och ekologiska värden för både turismen och det lokala friluftslivet. Stora delar av programmet är redan genomförda, bl.a. utbyggnationen av stadsparken.

Östhammars småbåtshamn med cirka 460 båtplatser angränsar på planområdets sydöstra sida. I Programmet för Östhammars sjöfront rekommenderas området utvecklas till stadskvarter. Detaljplanen avviker från detta då föreliggande förslag istället innehåller hus i park. Planförslaget anses vara mer förenligt med riksintresset för kulturmiljö och det rörliga friluftslivet än rekommendationen i programmet för Östhammars sjöfront.



*Kartutsnittet för aktuellt område nr 2 visar hus för boende, kontor, och handel i 2-4 vån. Områdets omfattning medger samlokalisering av olika verksamheter.*

## Samråd

Planförslaget var utsänt för samråd under tiden 1 oktober t.o.m. 5 november 2012. Ett möte för berörda sakägare hölls den 9 oktober samt även ett för allmänheten den 24 oktober. Båda mötena anordnades som ett ”öppet hus” där sakägare fick chans att ta del av handlingarna. På mötet närvarade representanter från kommunen och byggherren.

## Övriga kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott fattade beslut om planuppdrag i juni 2012. Samrådshandlingen godkändes i september 2012. Samtidigt fattades beslut om att planen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som föranleder upprättande av en MKB.

## Ny detaljplan

### Kvartersmark

Kvartersmarken utgörs av ett område som är avsett för bostadsändamål. Den planerade bebyggelsen utgörs av sammanlagt 12 huskroppar som tillåts uppföras i varierande storlek, från fyra till sex våningar, med de lägsta och högsta husen placerade i sydväst respektive nordost. Byggnadernas höjd kommer att variera från ca 14 meter till ca 20 meter. Sammanlagt planeras för ca 100-150 nya lägenheter med 1-4 rum och kök.

Gestaltningmässigt planeras den tillkommande bebyggelsen att ta tillvara öppenheten i landskapet i utformning av gatu- och gårdsstruktur samt placering av byggnader. Den kustnära karaktären eftersträvas i arkitekturen och i närmiljön med hus i park. Byggnadernas fasader utförs med inslag av trä. Uthus, cykelförråd, sophus och rumsliga begränsningar på gårdar i form av plank eller liknande utformas helt i trä och i kulör i samklang med stadens miljö. Bostädernas fönstersättning och balkonger är riktade mot vattnet och staden.

I planbestämmelserna regleras avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats, byggnadsarea, våningshöjd, träinslag i fasad och färdiggolvnivå. För att undvika allt för långa huskroppar och värna om parkkänslan och utsikten regleras husens proportioner och att de ska vara friliggande. Att förhållandet mellan huvudbyggnadens kort - långsida som mest får uppgå till 1:2 innebär att om t.ex. huvudbyggnadens kortsida är 10 m, så får dess långsida inte vara längre än 20 m.

Med hänsyn till eventuella framtida höjningar av vattennivån ska höjden på färdigt golv i samtliga planerade hus vara +2,2 meter i RH2000. Kringliggande mark måste därför anpassas och markens medelnivå kommer att höjas med ca 0.5-1 meter.



Då inte endast byggnader påverkas av höjda vattennivåer ska hänsyn tas till marknivåer och infrastruktur så att även dessa anläggningar kan fungera vid höjda vattennivåer. Planförslaget medför positiva konsekvenser genom att det möjliggör att förorenade massor inom området kommer att schaktas bort och hanteras kontrollerat på en för detta avsedd anläggning. Förutsatt att massor hanteras på lämpligt sätt under byggskedet bedöms planförslaget därmed bidra till en minskad risk för exponering av föroreningar.



*Strukturplan. Sweco 120626*



*Illustrationsplan. Sweco 120702.*

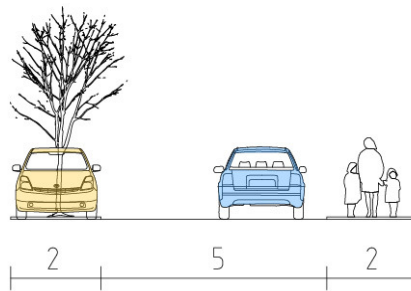


*Perspektiv mot norr samt inspirationsbilder trädfasader. Sweco 120702.*

## Allmän plats – parkmark, lokalgator och p-ytor

Befintligt parkområde inbegrips och ny parkmark tillskapas för att säkerställa grönska, likväl som allmänhetens rörlighet genom området. Utsiktsvyer från närmaste bebyggelse, gång- och cykelvägarnas dragning samt befintligt parkområde har legat till grund för parkmarkens utbredning.

De nya gatorna genom området kommer att bli lokalgator och intentionen är att de utformas enligt principen, 2 m gatuparkering, 5 m körbana, 2 m gångbana, vilket ger en total bredd av 9 meter, se bild nedan. Förlängningen av Stångörsgatan (befintlig) kommer inte att ha gatuparkering, utan istället dubbelsidig gångbana.



Allmänna parkeringsytor föreslås anordnas vid de två infarterna till området samt vid bron mot Krutudden. För att minska eventuell påverkan t.ex. störande ljuskäglor på närmast liggande fastighet ska ett plank sättas upp på norra parkeringsytan.

Bostadsparkeringarna är lokaliserade till gatorna samt till gemensamma parkeringsytor inom kvartersmark. Parkeringsbehovet är beräknat till ca 0,9 parkeringar per lägenhet, plus 0,1 i besöksparkering per lägenhet, vilket ger ett totalt parkeringsindex på 1,0.

Nya gångförbindelser anordnas så att stråk mot campingen, Krutudden och in mot den centrala staden förstärks.

Planen innebär att grönytan inom området minskar. Detta bedöms dock inte innebära någon betydande negativ påverkan för de ekologiska funktionerna då ytan främst utgörs av en utfylld, förorenad, gräsbevuxen yta och sannolikt inte innehåller några större ekologiska värden. Det ligger dock ett värde i att bevara en grön koppling/spridningsväg mot vattnet och övriga grönområden vilket görs genom parkmark.

Planförslaget medger cirka 100-150 nya lägenheter vilket ger upphov till ökad biltrafik inom området. Förutsatt att varje hushåll har en bil innebär detta cirka 200-300 fordon rörelser (tur och retur) per dag fördelat på de anslutande vägarna Stångörsgatan, Gammelhusgatan och Strandvägen och det förbindande vägnätet.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsen.

## Strandskydd, lokaliseringsprincip

### Strandskydd och lokaliseringsprincip enligt miljöbalken

Planområdet omfattas av generellt strandskydd om 100 meter på land och i vatten enligt 7 kap. MB. Strandskyddet föreslås upphävas inom vad som i plankartan föreslås som kvartersmark. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte medför någon negativ påverkan på riksintresset.

Som särskilt skäl för upphävande åberopas 7 kap. 18c § pkt. 5. MB. Ur lagrummet framgår att strandskyddet kan upphävas om ett aktuellt område behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Enligt förarbetena till strandskyddslagstiftningen och Naturvårdsverkets handledning (2009:4, utgåva 2) framgår att tätortsutveckling kan vara ett sådant angeläget allmänt intresse som avses i 7 kap. §18c pkt. 5. MB, om det ger långsiktiga fördelar för samhället.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att det aktuella området och projektet är av just sådan art att det särskilda skälet kan åberopas.

Planens utgångspunkt är att långsiktigt sörja för behovet av flerbostadshus i Östhammars tätort utan att medföra en allt för betydande negativ påverkan på de allmänna intressen som finns i områdets närhet.

Vad gäller frågan om behovet av bostäder i Östhammar så har bedömningen gjorts att det är rimligt att anta att ca 150 lägenheter i olika storlekar kommer att täcka det behov som på sikt finns av den nu aktuella bostadstypen, sjönära boende i flerfamiljshus. I en sådan bedömning har, utöver det innestående behovet, det även tagits i beaktande att de investeringar som nu görs i kommunen troligen kommer att medföra ett ökat behov av den aktuella bostadstypen. Sjonära boende i flerfamiljshus kan inte gärna tillgodoses i ett annat läge än det nu aktuella. Området är även lämpligt med hänsyn till närheten till den service som finns i centrum och har stöd i översiktsplanen och programmet för Östhammars sjöfront.

Slutsatsen av de bedömningar som gjorts är att det i dagsläget inte finns något lämpligare markområde att genomföra en liknande satsning på i Östhammar och att en reduktion av antalet bostäder skulle resultera i ett långsiktigt underskott i antalet bostäder av just den typ som nu planeras.

Genom att utforma planen så att husen placeras tätare och byggs högre skulle samma bostadsmängd uppnås utanför det strandskyddade området. Bedömningen har dock gjorts att just den planutformning som nu valts är att föredra framför en komprimering till de områden som inte omfattas av strandskyddet.

Detta eftersom ett glest bebyggt område med generösa grönområden mellan byggnadskropparna, på ett bättre sätt bidrar till att beakta strandskyddets intentioner och samtidigt tillföra allmänheten och de boende mervärdet, jämfört med ett kompakt område med allt för hög bebyggelse. Vid bedömningen av en annan mer kompakt utformning har en avvägning gjorts mot hur bostäderna ansluter till den kringliggande bebyggelsen, campingplatsen och riksintresset. Det skulle även ge en försämrade utsikt från kringliggande bebyggelse, försämrade möjligheter för allmänna passager genom området och mindre buffertzoner till Krutudden. En utformning utanför strandskyddsområdet skulle ge påverkan på ett negativt sätt som, jämfört med aktuellt förslag, bedöms utgöra en allt för påtaglig skada.

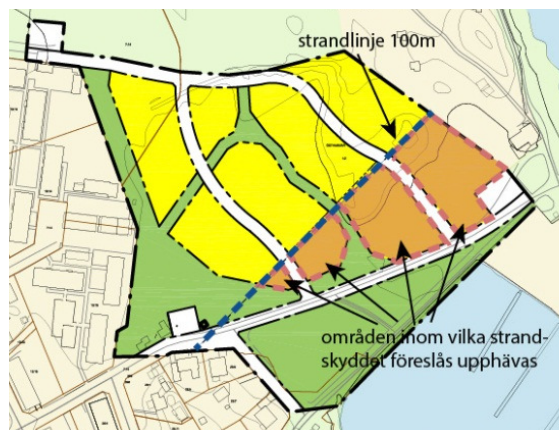
Att placera bebyggelse utanför det strandskyddade området skulle heller inte bidra till att säkerställa något av syftena med strandskyddet. Detta då exploateringsföretaget inte ska ses som en pådrivare till en devalvering av områdets status, eller parkifiering av området, så att det i högre utsträckning än idag skulle få karaktären av ett "strandskyddat" område.

För att ett strandskydd ska kunna upphävas krävs också att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften; att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I det aktuella området har inga djur- eller naturvärden med bevarandestatus kunnat identifieras. Planförslaget kan också sägas leda till bättre livsvillkor för växt- och djurlivet då befintliga markföroreningar saneras. Vad gäller den allemansrättsliga tillgången till området kan det sägas att denna påverkas i en viss negativ mening då markområdet delvis ianspråkats för privata ändamål, trots att den i praktiken idag sällan frekventeras för andra ändamål än just passager. Då det i aktuellt fall rör sig om en angelägen tätortsutveckling som inte bedöms kunna tillgodoses på något annat ställe bör dock den begränsade påverkan som uppstår anses vara rimlig, ställt mot föreliggande behov.

Vid utformningen av områdets övergripande struktur, med gångbanor, gator och parkområde, har allmänhetens behov legat till grund för att på ett så smidigt och attraktivt sätt som möjligt kunna röra sig genom och inom området. Allmänhetens tillgång till området närmast vattnet har också va-

rit en utgångspunkt som säkerställs genom att befintlig park och lokalgatas sträckning bevaras samt kompletteras med ytterligare parkmark och gångbanor. Planen har också försetts med flera nya allmänna parkeringsplatser som kommer att bidra till en ökad tillgänglighet till området och de ströv- och friluftsområden som finns i dess direkta närhet.

I en sammanvägning mellan exploateringsintresset och behovet av nya bostäder i Östhammar samt tillämpningen av det särskilda skäl som åberopats har inte något skäl till varför bebyggelsen ska lokaliseras utanför det strandskyddade området hittats. En annan lokalisering är således varken möjlig eller rimlig.



*Strandskyddet föreslås upphävas inom kvarteretsmark som ligger inom 100 m från strandlinjen.*

## Störningar

### Buller

Planen medför en ökad trafik till området som kan innebära bullerstörningar för boende i befintlig bebyggelse samt i den nya bebyggelsen. Boende i det nya bostadsområdet kan även störas av ljud från tillfartsvägar samt båttrafik, ”gnisslande” bommar med mera i den närliggande småbåtshamnen.

### Luft

Planen medför en ökad trafik till området som innebär ett visst bidrag till luftföroreningar i området. Inom planområdet och i planområdets närhet ligger halterna av kvävedioxid och partiklar långt under miljö kvalitetsnormerna.

## Teknisk infrastruktur

### Vatten och avlopp

I planområdets sydvästra del finns 3 byggnader för tekniska anläggningar så som pumpstationer. Dessa planeras att bevaras och är utlagda som E-område (tekniska anläggningar) i plankartan. Ett nytt E-område för en befintlig nätstation har införts i planområdets västra del efter utställning. Vattenledningar går idag diagonalt över området. Dessa kommer att dras om och troligen förläggas i lokalgatorna. Detta kommer att utredas vidare

under processen gång. Området kommer att anslutas på det kommunala vatten- och avloppssystemet.

En kulverterad bäck rinner genom det befintliga parkområdet och passerar strax norr om pumpstationerna och upp mellan husen i väster. Bäckens funktion och bevaras.

Behov av brandposter kommer att utredas.

## Dagvatten

Östhammarsfjärden är recipient för områdets dagvatten. Planläggningen får inte bidra till att en miljö kvalitetsnorm inte kan uppnås eller försämrats. Med anledning av detta har en dagvattenutredning tagits fram, WRS 2012-06-29.

Inom planområdet planeras hårdgjorda ytor i form av framförallt byggnader, vägar och parkeringsytor. Hårdgörande av ytor innebär att dagvatten inte i lika hög utsträckning som idag kan tas upp och fördröjas i vegetationen inom området. Den förändrade markanvändningen innebär också en ökad halt föroreningar i dagvatten från området, bl.a. från fordon på vägar och parkeringsytor samt till följd av att föroreningarna inte i lika hög utsträckning kan tas upp och fastläggas i vegetationen.

Föroreningsbelastningen i dagvattnet förväntas bli relativt måttlig för planområdet, men samtidigt ska inte belastningen på fjärden öka. För att förebygga detta föreslås följande generella principer:

### *Materialval*

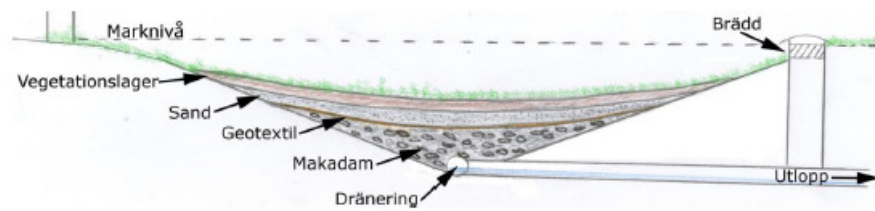
Genom att formulera krav på miljöprestanda i byggprocessen, t.ex. gällande materialval som klarar BASTA:s egenskapskriterier, kan man bidra till att förorening av dagvattnet inte uppstår.

### *Hantering av "rent" dagvatten*

Dagvattnet från grönytor, takytor samt gång- och cykelvägar betraktas generellt som "rent" dagvatten som kan avledas direkt till recipienten under förutsättning att bra materialval har gjorts. Viss avledning måste dock ändå anordnas så att dagvattnet inte riskerar att laka ut föroreningar från underliggande mark, t.ex. med täta ledningar och diken. Gröna tak är en annan åtgärd som med fördel kan tillämpas för att reducera flödena. Behovet av utjämning av rent dagvatten bedöms inte vara så stort inom området eftersom det är nära till fjärden och dagvattenflödet inte riskerar att skapa översvämning "nedströms" planområdet.

### *Hantering av förorenat dagvatten*

Avledning av potentiellt förorenat dagvatten från lokalvägar och parkeringsytor föreslås ske till t.ex. svackdiken med dräneringsstråk. Detta ger ökad flödesutjämning och rening genom att infiltrering sker ner till underliggande krossfylld ledningsgrav, som är tätad ner mot underliggande förorenad mark. Alternativt kan det ske till annan grön mark med förutsättningar för rening/fastläggning i mark, se bild nedan.



En mindre ytlig översvämning tillåts innan bräddning av vatten sker via förhöjda brunnar. Avledning av vattnet sker slutligen via en dräneringsledning som ansluts till tät ledning eller öppet dike. Bilden nedan visar hur anlagda svackdiken längs en lokalgata kan se ut i ett färdigt bostadsområde.



Parkeringsytor anläggs med fördel med ett semipermeabelt ytskikt t.ex. av grus eller betong/plastraster. Om asfaltering av ytan är ett krav, så bör dagvatten avledas på ytan till angränsande svackdiken eller grönytor (t.ex. diken med mycket flacka slänter). Från dikena kan vattnet sedan ledas av till en oljeavskiljande damm.

### El-, tele- och bredbandsförsörjning

Området elförsörjs via befintligt elnät. Högspänningsledningar och kabelskåp finns inom planområdet. Transformatorstationer finns belägna på parkmarken i planområdets västra del. Kapaciteten i dessa är inte utredd. E-områden (tekniska anläggningar) är utlagda i plankartans nord- och sydvästra delar med anledning av eventuellt behov av utbyggnad. Teleledningar finns vid korsningen Stångörsgatan/Stora Nygatan samt i Klackskärsgatan.

Hög- och lågspänningsledningar samt andra tekniska anläggningar som i dag ligger inom föreslagen kvartersmark ska flyttas till allmän platsmark, park eller gata.

### Uppvärmning

Uppvärmningen av bostäderna kommer att ske genom vattenburen uppvärmning, antingen i egen regi eller i kombination med grannfastighetens anläggning.

## Avfall

Avfallshantering planeras att ordnas inom kvartersmark med en gemensam anläggning för varje hus. Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i ”Renhållnings-ordning för Östhammars kommun”.

## Genomförande av detaljplanen

### Preliminär tidplan

Samråd	hösten	2012
Granskning	vintern	2013
Godkännande, SBN	våren	2013
Antagande, KF	våren	2013
Laga kraft	våren	2013

Dessa tidsangivelser förutsätter att kommunala beslut inte överklagas. Skulle så ske förskjuts tidpunkten för genomförandet med ytterligare 1–2 år.

### Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för upprättandet av denna detaljplan. Sweco Architects, genom Linda Sjögren, medverkar till upprättandet av planen.

Exploatören inom planområdet kommer att ansvara för plangenomförandet på kvartersmarken inom planområdet och ska initiera de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att bygglov ska kunna ges.

Exploateringsåtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark ska utföras och bekostas av exploatören. Åtgärderna omfattar exempelvis vatten-, avlopps-, el- och teleledningar samt gator inom området. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ansvarar för utformning och skötsel av allmän plats.

Kommunen är väghållare för lokalgatorna.

### Överlåtande av allmän plats

I planområdets sydvästra del finns allmän platsmark som delvis kommer att övergå till kvartersmark. Kommunen bedömer att ersättning inte kommer att utgå med anledning av att kommunen är markägare.

### Kommunalt huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen svarar för drift och underhåll av anläggningar inom den allmänna platsmarken efter överlämning.

### Bygglov m.m.

Bygglov kan ges direkt efter det att planen har vunnit laga kraft.



## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning och avtal

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av Lantmäterimyndigheten i Uppsala län. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Följande fastigheter ingår i planområdet:

Fastighetsnamn	Ägarförhållande	Planerat ägarförhållande
Del av Östhammar 1:2	Östhammars kommun	Nybildade bostadsrättsföreningar inom kvarteretsmark samt kvarstod i form av allmän plats i kommunal ägo
Del av Östhammar 7:14	Östhammars kommun	Nybildade bostadsrättsföreningar inom kvarteretsmark samt kvarstod i form av allmän plats i kommunal ägo

Planområdet omfattas av del av de kommunägda gatu- och parkfastigheterna Östhammar 1:2 samt 7:14. Efter att planen har vunnit laga kraft och i takt med utbyggnaden av området kommer kvarteretsmark att styckas av och säljas till Credentia AB eller nybildade bostadsrättsföreningar.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom planavtal som tecknats mellan Östhammars kommun och exploitören. Planavgift enligt PBL ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

### Bygglovsavgift

Bygglovsavgift enligt PBL ska tas ut vid bygglovsprövning. Kostnaden tas ut enligt gällande taxa.

## Tekniska frågor

### VA-anläggningar

Tekniska kontoret i Östhammars kommun ansvarar för kommunala VA-anläggningar och kontroll av kommunens VA-verksamhetsområde. Förändring av befintliga VA-ledningar bekostas av exploitören.

## El- och telenät

Innan markarbeten påbörjas ska kabelutsättning begäras av i första hand arrendehavare och i andra hand markägare. Förändring av befintliga elledningar bekostas av Credentia AB. Befintliga elledningar måste alltid hållas tillgängliga för drift.

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

### Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd som föreslås upphävas inom kvartersmark.

### Fast fornlämning

Planområdet berörs av fast fornlämning (RAÄ Börstil 141:1). För markarbeten inom fornlämningen krävs tillstånd enligt 2 kap. Lagen om kulturminnen.

### Revideringar efter samrådet

Komplettering med information om att del av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård, Östhammars stad.

Revidering av hur den fasta fornlämningen ska hanteras.

Revidering så att strandskyddet inte ska föreslås upphävas inom den allmänna platsmarken, utan endast inom kvartersmark. Planhandlingarna har förtydligats i motiven för upphävande av strandskyddet inom kvartersmark.

Komplettering med information om att ett plank ska sättas upp på den norra allmänna parkeringsplatsen.

Ny bestämmelse har införts på plankartan om högsta totalhöjd för byggnad relativt nollplanet. Detta för att säkerställa en byggnation av föreslaget antal våningar i händelse av en ändring av riktlinjerna för färdigt golv. I samband med en sådan ändring kommer bestämmelse på plankartan om färdigt golv justeras efter nya riktlinjer. En sådan ändring sker innan antagande förutsatt att rapporten då är färdig.

En revidering av texten angående vattennivåer har gjorts. Detta för att förtydliga läget och osäkerheten kring framtida bedömningar om vattennivåer, samt osäkerheten kring nya riktlinjer gällande färdigt golv i samband med byggnation vid havet.

Vissa redaktionella revideringar har gjorts.

Information om hur samrådet gick till.

## Medverkande

Mustafa Smajic  
Planhandläggare

Linda Sjögren  
Sweco Architects