

Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadskontoret
Alice Möller

ANTAGANDEHANDLING

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Östhammar 5:140, del av fastigheten
ÖSTHAMMAR 5:140
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 8 januari 2024

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21
Östhammar

BESÖKSADRESS

Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar

TELEFON

+46 (0) 173 860 00

MAIL

byggochmiljo@osthammar.se
www.osthammar.se

ORG.NUMMER

212000-0290

V.A.T. NO

SE212000029001

BANKGIRO

233-1361

Planförfarandet

Förslag till detaljplan för Östhammar 5:140, del av fastigheten Östhammar 5:140 utgjorde underlag för granskning under perioden 30 november – 15 december 2023. Detaljplanen hanteras med standard förfarande enligt PBL 2010:900.

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

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

Sammanfattning

Sedan granskningen har synpunkter från Lantmäteriet inkommit på grundkartans aktualitet. Samt synpunkter på att allmän plats inte finns inom planområdet. Uppsala Brandförsvaret har synpunkter på att ny brandpost önskas anläggas inom planområdet.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 11 yttranden under granskningen.

Remissinstans	Ankomststämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter på planförslaget	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Länsstyrelsen Uppsala	2023-11-30	x			
2. Post Nord	2023-11-30	x			
3. Svenska Kraftnät	2023-11-30	x			
4. Sjöfartsverket	2023-11-30	x			
5. Trafikverket	2023-12-01	x			
6. Vattenfall Eldistribution AB	2023-12-01	x			
7. Region Uppsala	2023-12-11	x			
8. Uppsala Brandförsvaret	2023-12-11		x		
9. Lantmäteriet	2023-12-08		x		
10. Region Uppsala	2023-12-11	x			
11. Kommunstyrelsen Östhammars kommun	2023-12-15	x			
Föreningar och organisationer					
Privatpersoner					

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

Myndigheter och kommuner

1. Länsstyrelsen i Uppsala

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Kommentar: Yttrande noteras.

2. Post Nord

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 på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Yttrande noteras.

3. Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har inget att erinra på förslag till detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

4. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inget att erinra på förslag till detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

5. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra på förslag till detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Utöver vad som framförts i samrådet vill Vattenfall Eldistribution påpeka vikten av att beställa nyanslutning och eventuella ledningsflyttar i mycket god tid på grund av mycket långa väntetider.

Kommentar: Yttrande noteras.

7. Region Uppsala

Region Uppsala har inget att erinra på förslag till detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

8. Uppsala Brandförsvaret

Uppsala brandförsvaret har tagit del av följande handlingar inför granskning: plankarta, planbeskrivning, undersökning miljöpåverkan samt samrådsredogörelse.

Brandförsvaret har bedömt handlingarna utifrån följande aspekter:

- Risker som kan påverka planområdet
- Risker som planområdet kan medföra
- Brandförsvarets insatsmöjligheter
- Tillgång till brandvatten och hantering av släckvatten

Brandförsvaret har tidigare lämnat ett yttrande med synpunkter gällande tillgång på brandvatten där en brandpost i anslutning till området har efterfrågats. Se yttrande daterat 2023-10-12. Svar från Östhammars kommun framgår i samrådsredogörelsen. Brandförsvaret vill poängtera att det i samband med arbete av detaljplaner bör rymmas utredningar och bedömningar gällande tillgång till brandvatten för att kunna avgöra om markanvändningen är lämplig enligt PBL 2 kap 6 §. Att lämna bedömning till ett framtida arbete, i detta fall en planerad brandvattenplan som ej är tidsatt, bedöms inte ligga i linje med hur arbeten med detaljplaner ska utföras enligt PBL. Frågan som behöver besvaras i samband med arbetet med detaljplanen är om markanvändningen är lämplig utifrån förutsättningarna på tillgång av brandvatten.

Kommentar: Kommunen tackar brandförsvaret för sitt yttrande. Större delen av området "Boda" i Östhammars tätort där fastigheten Östhammar 5:140 ligger är i behov av bättre tillgång till brandvatten. Efter dialog med Gästrike Vatten AB (GVAB) har kommunen kommit fram till att det kan vara olämpligt och finns utmaningar att anlägga en brandpost på fastigheten Östhammar 5:140 då detta är en privat fastighet.

Fastigheten är redan idag exploaterad (en frisörsalong), föreslagen detaljplan möjliggör för maximalt två bostadshus. Kommunen anser inte att riskbilden höjs väsentligt mycket med föreslagen detaljplan och anser att planen kan gå vidare till antagning. Däremot anser kommunen att frågan om tillgång till brandvatten i området fortfarande är aktuell och ska utredas vidare. Dock utanför detaljplanen för Östhammar 5:140.

Drygt 200 meter från fastigheten finns det i dagsläget en brandpost och våren 2023 installerade GVAB en vattenkiosk vid ED, cirka 3 km från fastigheten Östhammar 5:140, för att bland annat säkra tillgången till tekniskt vatten. Under 2024 har GVAB intentionen att utreda kapaciteten i samtliga befintliga brandposter i Östhammars tätort där kommunen då kan få en indikation på var det är lämpligt att anlägga nya brandposter. Kommunen planerar att beställa en kapacitetsutredning på ledningsnätet i anslutning till detaljplanen för att undersöka möjligheterna till att anlägga brandpost för att på lång sikt kunna säkerställa tillgången till brandvatten.

Kommunen vill igen hänvisa till det påbörjade arbetet med att ta fram en brand- och släckvattenplan där frågor om kapacitet, riskbilder och ansvar kommer tydliggöras. (Planen tas fram i samarbete med GVAB och Uppsala Brandförsvaret).

9. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Allmän plats finns ej inom planområdet

I plankartan används följande rubrik och bestämmelse:

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfart får enbart ske mot Ugglegatan

I listan med planbestämmelser är det endast bestämmelser som ska gälla inom den aktuella planområdesgränsen som ska redovisas. I detta fall finns ingen allmän plats inom planområdesgränsen. Det är heller inte möjligt att reglera sådant som ligger utanför planområdet. I detta fall skulle bestämmelsen om utfart mot Ugglegatan kunna anges för kvartersmark i stället.

Skrivningar om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

När börjar genomförandetiden?

I plankartan står att genomförandetiden är 15 år. Det skulle kunna tydliggöras när genomförandetiden startar.

***Kommentar:** Aktualitetsdatum för grundkartan respektive fastighetsredovisningen har uppdaterats för att vara aktuell inför antagande av planen.*

Egenskapsbestämmelsen för allmän plats har ersatts av motsvarande bestämmelse för kvartersmark. Föreskrifter och allmänna råd har lagts till som rubrik i planbeskrivningen.

10. Region Uppsala

Regionen hänvisar till tidigare yttrande.

***Kommentar:** Yttrande noteras.*

11. Kommunstyrelsen Östhammars kommun

Kommunstyrelsen hänvisar till tidigare yttrande.

***Kommentar:** Yttrande noteras.*

Revidering av planförslaget

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

- Grundkartan har aktualiserats
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning och karta

Berörda sakägare som inte blivit tillgodosedda under detaljplaneprocessen

Synpunkter från samråd:

- Privatperson 1 framförde att privatpersonen bor på en direkt angränsande fastighet till förslag till detaljplan. Konkret vill privatpersonen inte att det ska finnas insyn från planförslagets eventuella övre våningar genom exempelvis takkupor, balkong eller större fönster som vetter mot deras bakgård. Insyn på baksida kan minska marknadsvärdet på bostaden enligt privatpersonen.

Merike Dahlberg
Planchef

Alice Möller
Planarkitekt