

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gräsö 1:152 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2024-05-14



Planområdet (rött). Gräns är ungefärlig.

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office
Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar
www.osthammar.se

Telefon
Nat 0173-860 00
Int +46 173 860 00
Epost
byggochmiljo@osthammar.se

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

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

Bankgiro
233-1361

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 2010:900.¹



Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på planförslaget från samrådskretsen. Samrådskretsen 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 samrådskretsen 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

¹ Östhammars kommun, 2022-10-05, Dnr BMN-2022-3086-1, Planavtal

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
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Om detaljplanen

Planområdet

Planområdet består av fastigheten Gräsö 1:152 som är drygt 1 hektar stor. Kommunen har tidigare bedrivit en grundskola och förskola på fastigheten men verksamheten är nu nedlagd.

Den ursprungliga skolbyggnaden med idrottshall och kök är från mitten av 1950-talet och förskolan uppfördes under mitten av 1990-talet.

Hemtjänsten hyr lokaler av Östhammarshem, som är den nya fastighetsägaren efter det att kommunen sålde fastigheten under 2022.

Tekniska anläggningar ligger inom planområdet.

Allmännyttiga underjordiska ledningar löper inom planområdets sydöstra gräns.

Allmännyttiga vägar för gång- och cykeltrafik samt körtrafik löper inom planområdets sydöstra gräns.



Bollplan

Parkering

Förråd/garage

Förråd

Busshållplats

Lekplats

Idrottshall (1950-tal)

Cykeltak

Söphus

Körväg 1183 och 1184

Skola/kök (1950-tal)

Förskola (1990-tal)

Förråd

Underjordiska ledningar

Gång-/cykelväg

Teknisk anläggning

Nuvarande markanvändningar inom området.

Gräns är ungefärlig.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder, hemtjänst och skola, idrottshall där dagens detaljplan enbart medger skola, förskola, barnstuga.

Bostäder med balkonger och uteplatser samt hemtjänst- och skollokaler ska möjliggöras genom om-, tillbyggnad av befintliga byggnader.

Bostäder

Huvudanvändningen är bostäder då ombyggnad för totalt 10 bostäder planeras i större delen av befintliga byggnader.

Bostäderna omfattar 9 lägenheter för seniorboende (65+) och 1 lägenhet för ungdomsboende. Ombyggnad för trygghetsbostäder ska vara möjlig i den befintliga förskolebyggnaden.

Hemtjänst

Planen ska medge ombyggnad för lokaler för hemtjänst.

Skola

Skolverksamhet är inte aktuell i nuläget, men planen ska fortsatt medge förskola och grundskola i det fall behovet skulle uppstå på Gräsö.

Idrottshall

Den befintliga idrottshallen är tänkt att bevaras för fortsatt nyttjande av de boende på Gräsö.

Idrottshallen ingår som del i användningen skola.

Bostadskomplement såsom lägenhetsförråd kan komma att förläggas i idrottshallens källarplan.

Komplementbyggnader, skärmtak, parkeringsplatser

Planen ska möjliggöra för nödvändiga komplementbyggnader, skärmtak och parkeringsplatser för den tilltänkta användningen. För bostäder kan detta bland annat innebära nya komplementbyggnader för cykelförvaring och avfallshantering samt nya parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Utemiljö

Strandskydd upphävs av särskilda skäl enligt Miljöbalk (1998:808) 7 kap. 18c då:

- området redan har tagits i anspråk som inhägnad yta för skola och förskola vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
- området redan är väl avskilt från området närmast vattenlinjen genom befintlig allmän väg och färjeläger
- intresset för skola och förskola i centralt läge på Gräsö och i närhet till knutpunkt för kommunikationer väger tyngre än strandskyddsintresset.

Planen ska möjliggöra för gemensamma lek- och uteplatser och bollplan.

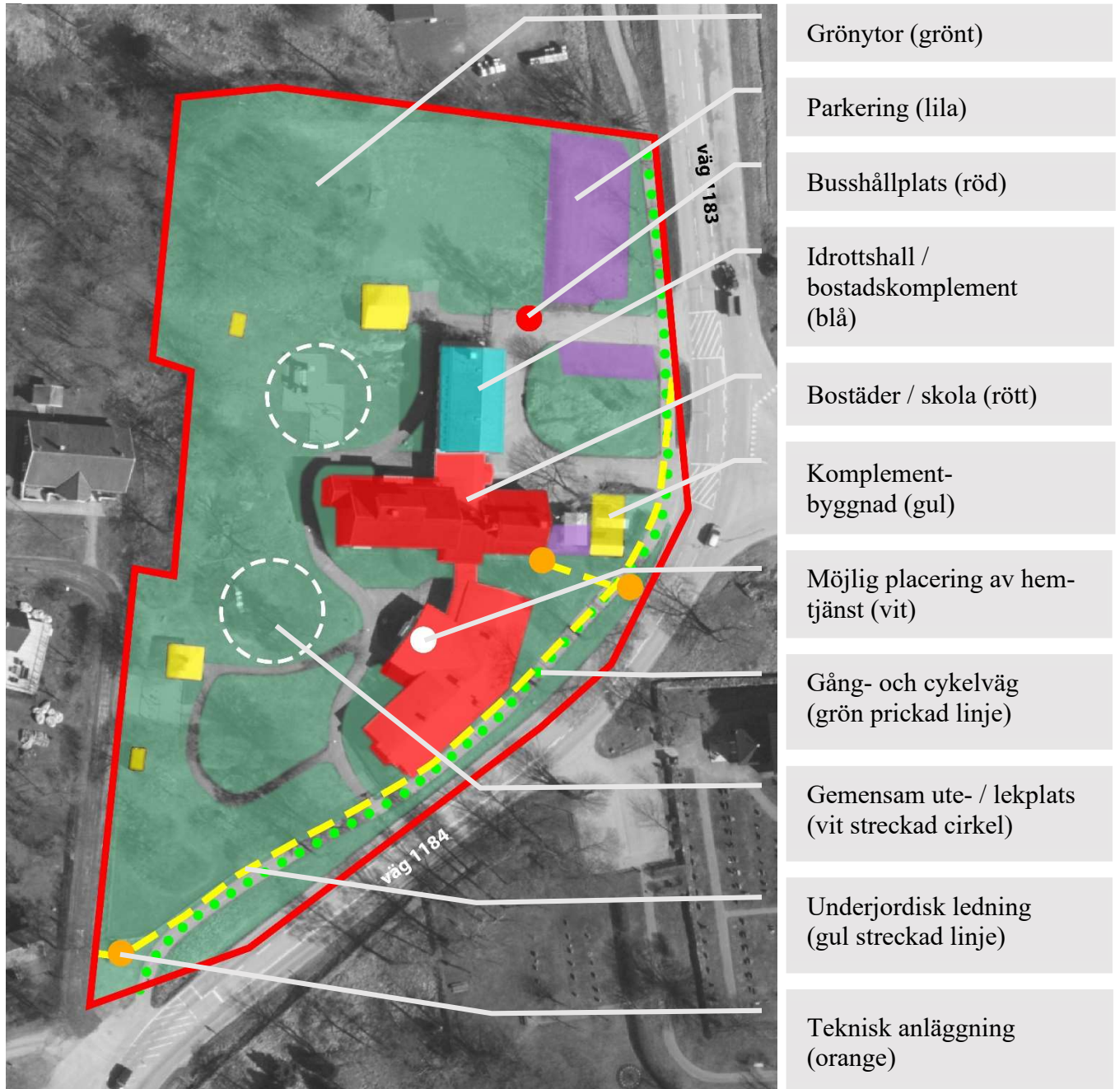
Planen ska möjliggöra för busshållplats för skolbuss i anslutning till in-/utfart.

Övrigt

Detaljplanen ska möjliggöra för solpaneler för placering på tak på ett till byggnaderna och området kulturmiljömässigt anpassat sätt.

Detaljplanen ska möjliggöra för befintliga tekniska anläggningar, befintliga allmänna underjordiska ledningar samt befintlig allmän väg och gång- och cykelväg inom kvarteretsmark.

Planens genomförande ska beakta de riksintressen, kulturvärden samt de landskapsbildskydd som berör området.



Skiss som illustrerar detaljplanens syfte och disponering av tänkt användning. Gränser är ungefärliga.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger i den kommuntäckande mark- och vattenanvändningskartan inom område med beteckningen BT: tätbebyggt område med utveckling av blandad bebyggelse. Här ska bebyggelsen av resursmässiga skäl i första hand utvecklas genom förtätning av befintliga bebyggelsegrupper. Utvecklingen av bebyggelsegrupper ska prioriteras längs de starka kollektivtrafikstråken och hänsyn ska tas till landskapskaraktären, kultur- och naturvärden.

Planområdet angränsar till följande områden med olika typer av värden:

- Regionala kulturmiljövärden
- Del av område med kommunala kulturmiljövärden
- i nära anslutning till viktiga trafik- och kollektivtrafikleder så som Gräsöleden (färjetrafik mellan Öregrund och Gräsö)
- Angränsande mot område kring Gräsö kyrka som omfattas av landskapsbildskydd
- Angränsande till område med grönstruktur som utgör naturreservat, naturvårdsprogram, värdeområde natur- och friluftsliv
- Området ligger inom riksintresse för naturvård, kust och skärgårdsområde Arkösund till Forsmark.
- Angränsande till riksintresse för Natura 2000-område

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse **NV Friluftsliv 3 kap. 6 §: Öregrunds-Gräsö skärgård**.⁴
Riksintresseområdet utgörs av skärgårdsmiljö med öar, kobbar, skär, åkrar, beteshagar, strandängar och skogar.

Området beskrivs ha särskilt goda förutsättningar för friluftslivsaktiviteter och vattenanknutna friluftslivsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
Friluftslivsaktiviteterna omfattar paddling, båtliv, skridskoåkning, bad, vandring, strövande, promenader, fritidsfiske, fågelskådning.⁵

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära risk för negativ inverkan på den skärgårdsmiljö eller de friluftslivsaktiviteter som anges i riksintresset.

Planområdet ingår i riksintresse **RIKSDAG Högexploaterad kust 4 kap. 4 § (LST): Kustområdet från Arkösund till Forsmark**.⁶

På platser inom detta riksintresse får fritidshusbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.⁷

På platser inom detta riksintresse får anläggningar för bl.a. kärnteknisk verksamhet, farleder och geologisk lagring av koldioxid, massafabriker och pappersbruk mm. komma till stånd endast på platser där det redan finns sådana anläggningar.⁸

Detaljplanens genomförande innebär inte att sådan bebyggelse eller anläggning som åsyftas i riksintresset uppförs.

⁴ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

⁵ Naturvårdsverket, värdebeskrivning, hämtad 2023-05-25 från <https://geodata.naturvardsverket.se/handlingar/rest/dokument/247655>

⁶ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

⁷ 4 kap. 4 § första stycket miljöbalken

⁸ 4 kap. 4 § andra stycket miljöbalken

Planområdet berörs i nordväst av riksintresse NV Naturvård 3 kap. 6 §: Gräsö-Singöområdet⁹ och NV Naturvård 3 kap. 6 § (LST): Gräsö-Singöområdet.¹⁰

På platser inom dessa riksintressen skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.¹¹

Riksintresseområdet omfattar odlingslandskap, skärgårdslandskap, skog, myrkomplex och sjöar. Områdets värden kan påverkas negativt genom dikning, användandet av området som recipient, bebyggelse eller annan form av exploatering.¹²

Detaljplanen omfattar åtgärder på redan exploaterad mark och dess genomförande bedöms inte innebära risk för skada på de natur- eller kulturvärden som åsyftas i riksintressena.



Plankarta som illustrerar planområdet i relation till riksintresse NV Naturvård 3 kap. 6 §: Gräsö-Singöområdet (gult). Gränser är ungefärliga.

⁹ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

¹⁰ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

¹¹ 3 kap. 6 § miljöbalken

¹² Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://geodata.naturvardsverket.se/handlingar/rest/dokument/202348>

Natura 2000-område

Planområdet gränsar i sydost till Natura 2000-område NV Natura 2000 4 kap. 8 §: NV Natura 2000 Art- och Habitatdirektivet SCI.¹³

Det är förbjudet att utan tillstånd bedriva verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Det gäller även åtgärder utanför området om det kan påverka miljön inne i Natura 2000-området.¹⁴

För alla Natura 2000-områden finns en bevarandeplan¹⁵. Planen beskriver området, med särskild tyngdpunkt på de utvalda naturtyperna och arterna, samt ett långsiktigt mål för området och tänkbara hot.

Planområdet gränsar till Natura 2000-området Gräsö gård med kalkgräsmarker (delområde 1) i anslutning till planområdets sydvästra del samt trädklädd betesmark och kalkgräsmarker (delområde 3) drygt 200 m öster om planområdet.

Inom planområdet ska täckning av negativa indikatorer som hundkäx, brännässla, örnbräken, krusskräppa, grenrör, hundäxing eller hässlebrodd vara mycket sparsam för att minimera risk för spridning till Natura 2000-område med kalkgräsmarker (delområde 1).

Åtgärder som innebär spridning eller utsläpp av försurande ämnen, närsalter och miljögifter kan skada den trädklädda betesmarken (delområde 3) och ska därför undvikas inom planområdet.

Åtgärder som medför hydrologisk påverkan kan ha negativ inverkan på den trädklädda betesmarken (delområde 3). Tillstånd ska sökas hos Länsstyrelsen innan åtgärder som medför hydrologisk påverkan får utföras.



Plankarta som illustrerar planområdet i relation till Natura 2000-område (gult). Gränser är ungefärliga.

¹³ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

¹⁴ Länsstyrelsen Uppsala län, tillstånd natura 2000-område, hämtad 2023-05-25 från <https://www.lansstyrelsen.se/uppsala/natur-och-landsbygd/aktiviteter-och-ingrepp-i-naturen/tillstand-natura-2000-omrade.html>

¹⁵ Länsstyrelsen Uppsala län, *Bevarandeplan Gräsö gård 2016-12-15, Dnr: 511-4178-16*, sid 1-9

Naturreservat

Planområdet gränsar i öster till **Naturreservat Gräsö gård NVR-id: 2002536**.¹⁶

Reservatet består av ett småbrutet skärgårdslandskap med omväxlande skogs-, åker och betesmarker och ändamålet med reservatet är i första hand att:

- bevara en småbruten, levande odlingsbygd med dess natur- och kulturvärden,
- tillvarata och utveckla de möjligheter detta område erbjuder för rörligt friluftsliv och rekreation,
- låta ett barrskogsparti utvecklas till naturskog till gagn för den kulturvetenskapliga naturvärden och för friluftslivet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära risk för negativ inverkan på den landskapstyp som naturreservatet avser att värna.



Plankarta som illustrerar planområdet i relation till Naturreservat Gräsö gård NVR-id: 2002536 (gult). Gränser är ungefärliga.

¹⁶ Naturvårdsverket, kartverktyget skyddad natur, hämtad 2023-05-25 från <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>

Strandskydd

Planområdets södra del omfattas av generellt strandskydd.¹⁷

Strandskyddet finns till för att allmänheten ska ha tillgång till strandområden och för att bevara goda livsvillkor för djur och växter.

Kommunen beslutar att strandskyddet ska upphävas i detaljplanen av särskilda skäl enligt Miljöbalk (1998:808) 7 kap. 18 c:

- Området har redan tagits i anspråk (och behöver fortsättningsvis tas i anspråk) som in-
hägnad yta för skola och förskola vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets
syften.
- Området är redan väl avskilt från området närmast vattenlinjen genom befintlig allmän
väg och färjeläger.
- Intresset av att möjliggöra för fortsatt användning av kvarteretsmark för skola och förskola
i centralt läge på Gräsö och i närhet till knutpunkt för kommunikationer väger tyngre än
strandskyddsintresset.



Plankarta som illustrerar planområdet i relation till strandskydd (gult). Upphävt strandskydd (blått).
Gränser är ungefärliga.

¹⁷ Länsstyrelsen Uppsala län, kartverktyget geoportal, hämtad 2024-01-12, <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=26ab810421ac4b44a9137d1bd9e328a7&bookmarkid=50923>

Kommunala program och styrdokument

Jord och järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun

I Upplandsmuseets rapport Jord och järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun 1999¹⁸ redovisas de kulturhistoriskt värdefulla miljöer och enstaka objekt som är speciellt viktiga att skydda och bevara i Östhammars kommun.

Planområdet ingår i bevarandeområde ÖS 5 som Jord och järn beskriver som:

Området är av central betydelse i Gräsös historia. Här finns öns enda gravfält som visar på bebyggelsekontinuitet från förhistorisk tid, socken kyrka från 1600-talet, Gräsö gård som bildades på 1500-talet som kungsgård, ett värdefullt ålderdomligt odlingslandskap kring Vässterbyn och Österbyn med välbevarade ängs- och hagmarker och åkrar som bevarat sin odlingsstruktur från tiden före storskiftets genomförande på 1700-talet.

Planområdet ingår i miljön kring Gräsö kyrka. Kyrkan är skyddad enligt kulturmiljölagen 1988:950 (ändrad 2000:265 och 2013:548), före januari 2014 kallad kulturminneslagen (KML).¹⁹

Av riktlinjer för bevarandeområde ÖS 5 framgår att;

Bebyggelsen bör bevaras och skyddas mot förändringar som spolierar dess genuina karaktär. Vid eventuell ny bebyggelse måste stora krav ställas på anpassning beträffande byggnadernas utformning och material samt placering.

Planförslaget innebär att befintliga byggnader bevaras med vissa mindre ändringar samt kompletteringar.

Planförslaget anger samma krav på placering, utformning och utförande som den tidigare detaljplanen från 1989-12-26, men utan att precisera krav på träpanel som fasadbeklädnad eftersom detta skulle innebära att befintlig tagelbeklädnad blir planstridig.

¹⁸ Östhammars kommun, Jord och järn – kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun, 1999

¹⁹ Östhammars kommun, Checklista – Undersökning Detaljplan för Gräsö 1:152, sid 4

VA-plan

Östhammars kommun inledde 2020 ett arbete med att ta fram en övergripande VA-plan för att säkerställa en långsiktigt hållbar VA-försörjning inom hela kommunen. En viktig del i detta arbete är den plan för VA-utveckling i kommunens östra delar som antogs i juni 2022.

Den kommunala VA-försörjningen i de östra delarna av Östhammars kommun är mycket ansträngd.²⁰

Det stora antalet fritidshus i områdena Gräsö och Östhammar-Öregrund medför ett stort vattenbehov i de östra delarna av kommunen där vattenbristen är som störst. Vattenbehovet överstiger kraftigt potentiella och eventuella vattenresurser.²¹

Det är i dagsläget inte möjligt att öka uttagen ur den del av Börstilsåsen som används för Östhammars kommunala vattenförsörjning. För att klara det framtida behovet i de östra delarna av Östhammars kommun måste ytvattenalternativ fortsätta utredas samt möjligheten till anläggning av ett avsaltningsverk.²²

Enligt Gästrike Vatten AB är det i dagsläget möjligt att, inom planområdet, ansluta 10 lägenheter utan att det krävs anpassningar på den allmänna VA-anläggningen.²³

GC-plan

GC-planen omfattar inte gång- och cykeltrafik på Gräsö specifikt, men en utgångspunkt i planen har varit att göra insatser för att främja cyklandet i hela Östhammars kommun.²⁴

Trafikverket äger och är väghållare för den gång- och cykelväg som ligger inom planområdet och löper längs dess östra gräns, utmed väg 1184 från färjeläget vidare norrut parallellt med väg 1183.²⁵

Gång- och cykelvägen och dess vägnät i stort bidrar till ett ökat långsiktigt hållbart alternativ till biltrafik på Gräsö och i kommunen.²⁶

Detaljplanen medger att gång- och cykelvägen flyttas närmare körbanan för att minska insyn och möjliggöra uteplatser vid bostäder i tidigare förskolebyggnad.

²⁰ Gästrike Vatten, *Plan för VA-utvecklingen i de östra delarna av Östhammars kommun*, sid 2

²¹ Östhammars kommun, *VA-översikt, En del av Östhammars kommuns VA-plan*, sid 32

²² Östhammars kommun, *VA-översikt, En del av Östhammars kommuns VA-plan*, sid 31

²³ Östhammars kommun, *Dnr BMN-2022-3086, Dpl 313*

²⁴ Östhammars kommun, *Gång- och cykelvägplan 2016*, sid 2

²⁵ Trafikverket, *ärende trv#1651519*

²⁶ Östhammars kommun, *Gång- och cykelvägplan 2016*, sid 4

Kommunala beslut

2022-05-30 lämnade Bygg- och miljönämndens arbetsutskott positivt besked till att inleda planarbete för området (Dnr BMN-2022-872).

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 §.²⁷

²⁷ Östhammars kommun, *Checklista – Undersökning, Detaljplan för Gräsö 1:152*, BMN-2022-3086, 2023-02-12

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Markförutsättningar

Marken inom planområdet utgörs av gammal trädgårdsmark. Områdets norra hälft är platt medan södra halvan sluttar med ett fall på ca 6 m. Marken utgörs av anlagda gräsytor med berg i dagen, grusande ytor för parkering, lekplats och bollplan samt asfalterade gång-, cykel- och körytor. Marken/undergrunden utgörs av urberg i planområdets nordvästra del och lerig morän längs den södra, östra och norra delen enligt SGU:s karteringar.²⁸



*Plankarta som illustrerar jordarter inom planområdet.
Gränser är ungefärliga.*

²⁸ Sveriges geologiska undersökning, kartvisare, hämtad 2023-05-25 från <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

Vegetation och djurliv

Artportalen är en webbplats för observationer av Sveriges växter, djur och svampar. Databasen drivs och utvecklas av SLU Artdatabanken vid Sveriges lantbruksuniversitet och finansieras till stor del av Naturvårdsverket. Under de senaste 50 åren har observation av gröngöling och nötväcka registrerats inom planområdet.²⁹

Planområdets nordvästra hörn utgörs av naturmark med dunge av större lövträd och vildvuxen undervegetation. Dungen avskärmar området mot den obebyggda och igenvuxna marken på angränsande fastighet (Gräsö 1:122).

Lövträd och undervegetation sträcker sig utmed det dike som särskiljer fastighetsgränserna mellan planområdet och livsmedelsbutiken i norr (Gräsö 1:343).

Mindre lövträd är planterade i regelbundna intervaller längs gång- och cykelvägen och väg 1183 i planområdets nordöstra del.

Ansade häckar avgränsar cykelparkeringar och förskolans fasad mot gång- och cykelvägen och väg 1184 utmed planområdets östra gräns.

Större häckar och buskage avskärmar fastigheten mot lokalgatan (Gräsö 1:18) och församlingshemmet (Gräsö 1:217) längs planområdets sydvästra gräns.

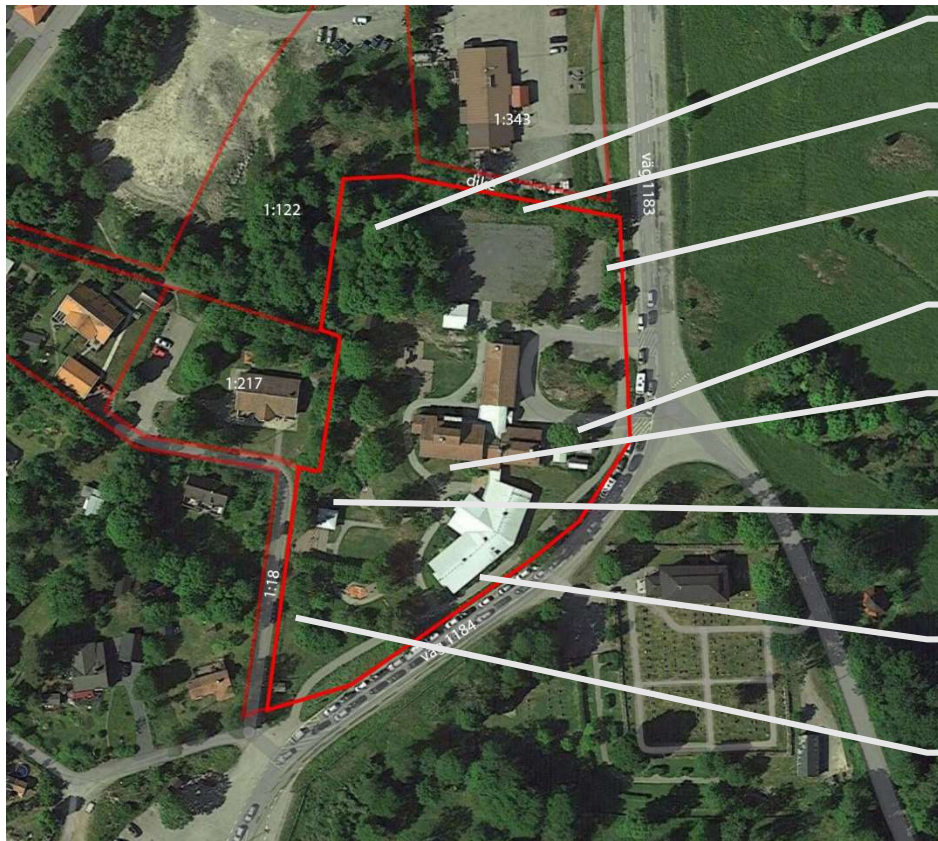
Solitära lövträd och häckar i olika storlekar bidrar till att definiera trädgårdens uteplatser och gångstråk.

Buskar och häckar i varierande storlekar är planterade längs med delar av byggnadernas fasader.

Planens genomförande innebär att stora delar av vegetationen kan bibehållas.

Vid genomförande av planen ska *Natura 2000-områdets* bevarandemål beaktas.

²⁹ Artportalen, artdatabanken, hämtad 2023-05-25 från <https://www.artportalen.se/ViewSighting/SharedSearch?storedSearchId=12418&identifier=004D82AC>



Naturmark

Träd/ buskar längs dike

Träd i regelbundna
Intervaller från 1990-tal

Ansad häck vid cykel-P

Solitära buskar vid
fasader

Solitära träd/buskar i
trädgård

Ansad häck längs
förskola

Träd/buskar mot 1:18
och 1:217

*Plankarta som illustrerar planområdets befintliga vegetation.
Gränser är ungefärliga.*

Landskapsbild/Stadsbild

Landskapet kring Gräsö kyrka omfattas sedan 1968 av skydd för landskapsbilden enligt den tidigare naturvårdslagen (NVL, 19 §). Skyddsbestämmelserna gäller fortsatt enligt lag (1998:811) om införande av miljöbalken 9 §.³⁰ Enligt skyddsbestämmelserna får nybyggnad inom planområdet inte utföras utan länsstyrelsens tillstånd. Vidare får anläggning av vägar, dragning av luftledningar, trädfällning och schaktning och fyllning eller annan liknande åtgärd inte utföras utan länsstyrelsens tillstånd i det fallet åtgärden innebär väsentlig ändring av befintligt höjdläge eller befintlig vegetation.³¹

Den ursprungliga skolbyggnaden och gymnastikbyggnaden är från 1950-talet och uppfördes alltså innan landskapsbildskyddet hade trätt i kraft.

Förskolebyggnaden är från 1990-talet och uppfördes i enlighet med landskapsbildskyddet samt de krav på placering, utformning och utförande som angavs i detaljplanen från 1989-12-26.

Planområdet är synligt för alla som kommer med färjan från fastlandet och vidare ut på Gräsö. På det sättet kommer alla förändringar som den föreslagna detaljplanen medger att påverka intrycket man får av landskapet och miljön vid ankomst till Gräsö.³²

Tillstånd för nya åtgärder som kan påverka landskapskaraktären enligt skyddsbestämmelserna ska alltid sökas hos länsstyrelsen.³³



Plankarta som illustrerar planområdet i relation till område med landskapsbildskydd (gult). Gränser är ungefärliga.

³⁰ Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 44-45

³¹ Länsstyrelsen Stockholms Län, Plan- och byggnadssektionen, *Byggnadsförbud inom visst område kring Gräsö kyrka i Östhammar*, 22 G61-99-67, 1968-11-20

³² Östhammars kommun, *Checklista – Undersökning Detaljplan för Gräsö 1:152*, sid 4

³³ Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 44

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämning i form av gammal husgrund från 1760-talet, L1939:4897.³⁴ Lämningen är skyddad enligt kulturmiljölagen 1988:950 (ändrad 2000:265 och 2013:548). Beslut om tillstånd enligt kulturmiljölagen fattas av länsstyrelsen.³⁵

Fornlämningens placering framgår av detaljplanens plankarta. Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för påverkan på fornlämningen.

Planområdet omfattas också av det kommunala kulturmiljöprogrammet Jord och Järn (se rubriken *Kommunala program och styrdokument*) samt Landskapsbildskydd (se rubriken *Landskapsbild/stadsbild*).



Plankarta som illustrerar fornlämningens placering på planområdet (gult).

Gränser är ungefärliga.

³⁴ Riksantikvarieämbetet, fornsök, hämtad 2023-05-25 från <https://pub.raa.se/visa/objekt/lamning/67a40de7-d7dc-4d71-b364-305e2f76c4e7>

³⁵ Boverket, Samordning med Kulturmiljölagen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/samordning-med-kulturmiljolagen/>

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät och ingår i Öregrund avloppsreningsverks upptagningsområde³⁶ vars recipient är Öregrundsgrepen.³⁷

Reningsverket har idag tillstånd att ta emot spillvatten från 3 900 pe (personekvivalenter), 275 kg/d BOD₇ (mängd syreförbrukning för att bryta ned organiskt material i vatten under sju dygn) och man har möjlighet att ansluta ytterligare ca 1 000 pe innan man når reningsverkets marginal på 20% till kapacitetstaket.³⁸

Planen medger att 10 st. lägenheter ansluts till den allmänna VA-anläggningen utan att anpassningar krävs.

Förorenad mark

Det finns inga tidigare kända eller potentiella markföroreningar inom planområdet.

Om potentiella föroreningar upptäcks vid markarbeten i planområdet ska det anmälas till kommunen.³⁹

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.

³⁶ Östhammar Vatten AB, Miljörapport 2022, Öregrund reningsverk

³⁷ Östhammar Vatten AB, Plan för VA-utvecklingen i de östra delarna av Östhammars kommun, Änr 244866, 2022-05-19

³⁸ Östhammar Vatten AB, Plan för VA-utvecklingen i de östra delarna av Östhammars kommun, Änr 244866, 2022-05-19

³⁹ Länsstyrelserna, EBH-kartan, hämtad 2023-05-15 från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?ap-pid=ed0d3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c>

Störningar och buller

Bakgrund:

I dagsläget färdas ca 1 489 st. fordon per dygn under augusti månad längs Gräsöleden enligt information från Trafikverket. Augusti månad är den period på året som Gräsöleden är mest trafikerad. Eftersom det är en stor skillnad på trafikflödet under sommar och vinter är denna bulleranalys baserad på trafikflödet under en av årets mest trafikerade månader.

Metod:

Uträkningen är baserad på Trafikverkets uppgifter om antal fordon som åkt med färjan under augusti månad. Summan har dividerats med 31 som är antalet dygn för augusti månad.

Kommunen har utifrån en enkel beräkning baserad på metod 2 i Boverkets beräkningsmodell "hur mycket bullrar vägen?" räknat på vilka bullernivåer som kan förväntas mot de närliggande bostäderna. Enligt den beräkningen skulle ca 1 500 fordon på en väg med hastigheten 30 km/h, där avståndet till närmaste byggnad är ca 12 m från vägmitt och marktypen fram till bostaden är hård innebära att bullernivån till bostäderna uppnår ca 52 dBA.

Uträkning:

Fordon under augusti 2022:

Bil till Gräsö	20 331 st
Lastbil till Gräsö	2 047 st
Buss till Gräsö	100 st
Retur bil från Gräsö	21 243 st
Retur lastbil från Gräsö	2 353 st
Retur buss från Gräsö	84 st
Summa under augusti månad	46 158 st
Summa per dygn under augusti månad	1 489 st

Slutsats:

Enligt bullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalentnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximal nivå vid en uteplats. Kommunen bedömer att bullermätningen indikerar på så pass låga värden att någon vidare undersökning inte behöver göras.

Kommunen bedömer utifrån ovanstående beräkningar att de boende inom Gräsö 1:152 inte kommer att utsättas för farliga bullernivåer.

Risk och säkerhet

Skred

Det finns ingen indikation på risk för skred (slitförekomst) i området.⁴⁰

Höga vattenstånd/översvämning

Även om de globala havsnivåerna höjs till följd av klimatförändringarna kommer det troligen att dröja innan det får påtagliga effekter i Östhammars kommun. Pågående landhöjning (ca fyra mm per år) antas kompensera för en havsnivåhöjning, åtminstone i ett 100-årsperspektiv.

Beräkningar indikerar sedan en nivåhöjning med knappt 0,4 m längs Upplandskusten till år 2100. Troligt är att havsnivån fortsätter att stiga efter denna tidpunkt. Därför är det viktigt att ny bebyggelse och infrastruktur inte uppförs på mark som i framtiden kan komma att översvämmas vid höga vattenstånd eller i samband med kraftig nederbörd vid snabb avsmältning.⁴¹

Kustnära bebyggelse hotas framför allt av översvämning i samband med extrema högvattenförhållanden i kombination med stark vind. När stormen Per drog över Sverige i januari 2007 uppmättes en havsvattennivå som låg 1,5 m över normalvattenstånd vid Forsmarks kärnkraftverk och 1,1 m i Östhammarsfjärden.⁴²

När nederbörden överstiger 10 mm finns risk för översvämning. Under perioden 1961–1990 uppmättes mer än 10 mm nederbörd på ett dygn i genomsnitt 13 gånger på ett år. Enligt beräkningar ökar antalet med ca 5 – 8 dagar fram till år 2098.⁴³

Planområdets sydligaste spets ligger 3,0 m över havet. Vid fornlämningen i planområdets södra del är markhöjden 5,0 - 5,5 m över havet.⁴⁴

Planområdet består till stor del av grönytor som kan infiltrera regnvatten.⁴⁵ Det finns ingen lågpunkt eller liknande i planområdet som skulle kunna orsaka att vatten ansamlas på ett och samma ställe. Planområdets lutning innebär att nederbörd som inte infiltreras rinner ner mot färjeläget och ut i Öregrundsgrepen.

⁴⁰ Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 57

⁴¹ Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 60-61

⁴² Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 60

⁴³ SMHI, *Framtidsklimat i Uppsala län*, Klimatologi nr 20, 2015, 37

⁴⁴ Östhammars kommun, *Grundkarta BMN-2022-3414*, 2022-12-13

⁴⁵ Länsstyrelsen Uppsala Län, *Regional handlingsplan för klimatanpassning i Uppsala län*, 2014, sid 12

Bensinstation och transportled

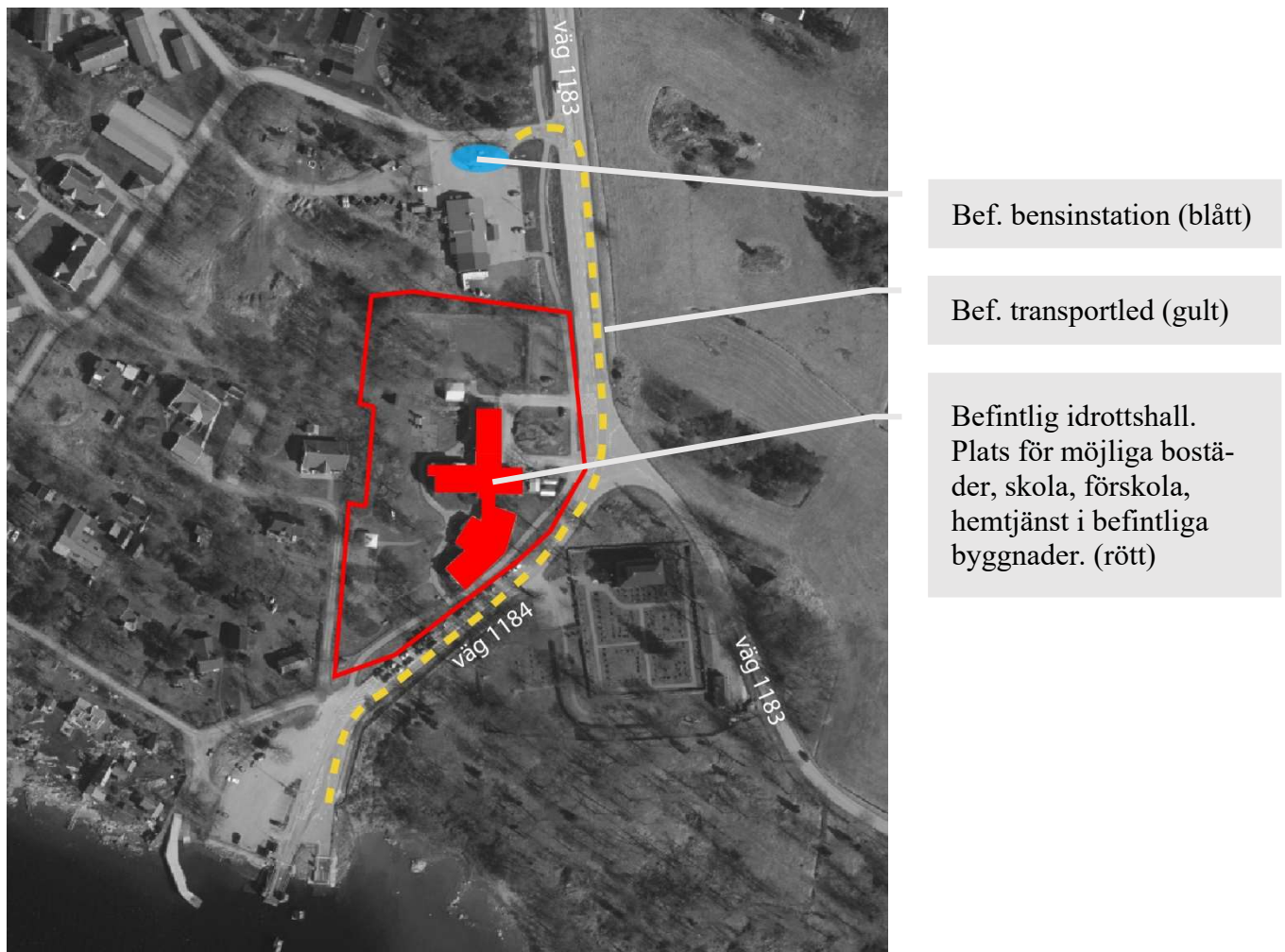
En befintlig bensinstation ligger ca 60 m från planområdets norra gräns.

Väg 1184 eller 1183 utgör varken primär eller sekundär transportled för farligt gods inom Uppsala län enligt Trafikverkets karttjänst NVDB på webb.⁴⁶

Transport av bensin sker dock till bensinstationen norr om planområdet.

Avstånd mellan vägbana och befintlig bebyggelse varierar mellan ca 5 – 30 m.

Konsekvenser för planens genomförande stäms av med Räddningsnämnden i Uppsala och Uppsala brandförsvaret under detaljplanens samråd.



Plankarta som illustrerar bensinstation och transportled.
Gränser är ungefärliga.

⁴⁶ Trafikverket, NVDB på webb, hämtad 2023-05-25 från <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>

Bebyggelseområden

Bostäder

Väster om planområdet ligger fastigheter med enfamiljshus, parhus och flerbostadshus. Nya bostäder föreslås i den nya detaljplanen.

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service samt övrig bebyggelse

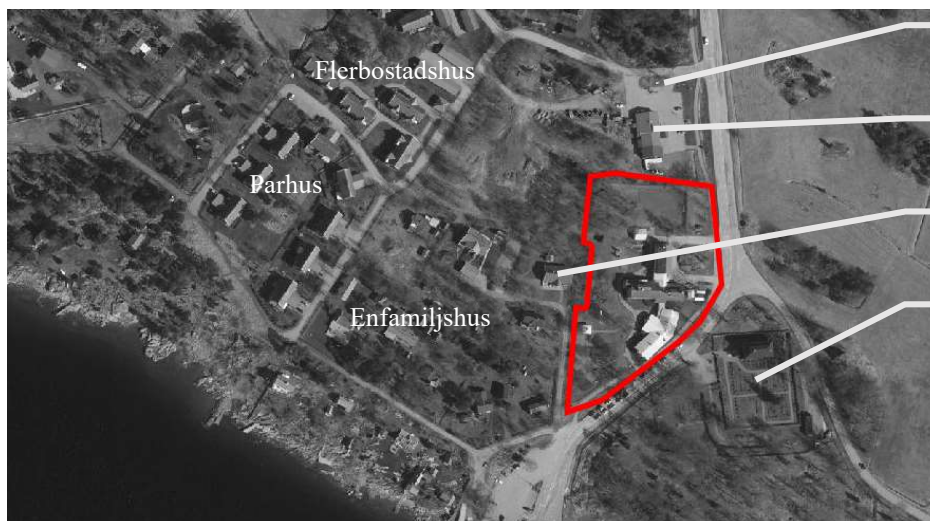
Norr om planområdet ligger en livsmedelsbutik och en bensinstation.

Öster om planområdet ligger Gräsö kyrka och kyrkogård och väster om planområdet ligger Gräsö församlingshem som används för församlingens verksamhet och utnyttjas av olika föreningar samt vid privata fester o.dyl.⁴⁷

Inom planområdet ligger före detta Gräsö skola som var en kommunal förskola och grundskola (F-3). Efter vårterminen 2020 lades grundskoleverksamheten ned. Höstterminen 2022 flyttades förskolan till Öregrund på grund av litet barnantal och 2023-02-16 beslutades i kommunfullmäktige att flytten var permanent, men att det vid ökad inflyttning av barn i förskoleåldern till Gräsö, ska göras en översyn av framtida behov av att erbjuda barnomsorg på Gräsö.⁴⁸ Som underlag för beslutet genomfördes bland annat en prövning av barns bästa.⁴⁹

Inom planområdet finns idag lokaler för hemtjänsten.

Lokaler för skola, hemtjänst och idrottshall möjliggörs i den nya detaljplanen.



Bensinstation

Livsmedelsbutik

Församlingshem

Gräsö kyrka, kyrkogård

Plankarta som illustrerar bebyggelseområden.
Gränser är ungefärliga.

⁴⁷ Svenska kyrkan, Gräsö kyrka, hämtad 2023-05-25 från <https://www.svenskakyrkan.se/roslagensnorrapastorat/graso-kyrka>

⁴⁸ Östhammars kommun, Sammanträdesprotokoll, Dnr BUN-2023-017, 2023-2-16

⁴⁹ Östhammars kommun, Barnchecklista inför bedömning av barns bästa, 2022-01-18

Friytor

Planområdet inklusive stora delar av Gräsö ingår i riksintresse NV Friluftsliv 3 kap. 6 §: Öregrunds-Gräsö skärgård⁵⁰ med närhet till friluftaktiviteter såsom paddling, båtliv, skridskoåkning, bad, vandring, strövande, promenader, sportfiske och fågelskådning.

Planområdet ligger även i anslutning till riksintresse NV Naturvård 3 kap. 6 §: Gräsö-Singöområdet⁵¹ och NV Naturvård 3 kap. 6 § (LST): Gräsö-Singöområdet⁵² med närhet till framstående exempel på odlingslandskap, skärgårdslandskap, skog, myrkomplex och sjöar.

Planområdet gränsar i öster till Naturreseptat Gräsö gård NVR-id: 2002536⁵³ som erbjuder möjligheter för rörligt friluftsliv och rekreation i en småbruten, levande odlingsbygd med tillhörande natur- och kulturvärden.

Inom planområdet finns idag en befintlig idrottshall samt en skolgård med anlagda gräsytor med berg i dagen, grusande ytor för lekplats och bollplan samt asfalterade gångvägar

Den nya detaljplanen medger att den befintliga idrottshallen kan bevaras.

Befintlig bollplan och lekutrustning kan vid behov förläggas på de intilliggande, kommunalt ägda, fastigheterna 1:320 och 1:321, på vilka bollplan och idrottshall medges enligt den gällande detaljplanen.⁵⁴

⁵⁰ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

⁵¹ Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

⁵² Boverket, kartor riksintressen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/riksintressen/kartor/>

⁵³ Naturvårdsverket, kartverktyget skyddad natur, hämtad 2023-05-25 från <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se>

⁵⁴ Östhammars kommun, *Plankarta – Detaljplan Gräsö kyrktrakt, Gräsö 1:320, Västerbyn 1:46 m fl, 1989-12-26*

Gator och trafik

Gatunät

Genomförd Lantmåteriförrättning bekräftar att allmännyttiga vägarna 1184 och 1183 till viss del ligger inom planområdet.⁵⁵

Väg 1184 som sträcker sig från färjeläget och ansluter mot 1183 i höjd med planområdets nuvarande infart.

Väg 1184 utgörs av dubbla köfiler för trafik till vägfärjan från Gräsö till Öregrund samt enkelt körfält i riktning mot väg 1183. Väg 1184 har hastighetsgräns på 30 km/h. Tillåten tomgångskörning är max 1 minut.

Väg 1183 sammanbinder Äpskäret i söder med Örskärssundet i norr. Hastighetsgränsen i anslutning till planområdet är 30 km/h.

Vägarna är samfälliga i Gräsö S:12 sedan 1925. Samfälligheten ligger utanför fastighetsgränsen även om den faktiska körbanan delvis ligger inom fastighetsgränsen.

Trafikverket är väghållare för statens räkning för väg 1184 och 1183.⁵⁶ Vägrätt regleras i 30-33 § Väglag (1971:948) och innefattar rätt för väghållaren att nyttja mark eller annat utrymme som behövs för en väg under den tid vägrätten består, trots den rätt som någon annan kan ha till fastigheten.⁵⁷ Vidare får väghållaren tillgodogöra sig jord- och bergmassor och andra tillgångar som kan utvinnas ur marken eller utrymmet.⁵⁸ Vägrätten upphör när vägen dras in.⁵⁹

Den nya detaljplanen medger allmännyttiga vägar för körtrafik på kvartersmark genom markreservat.

Gång- och cykelväg

En befintlig, allmännyttig gång- och cykelväg ligger inom planområdets östra gräns. Gång- och cykelvägen löper parallellt med väg 1184 och 1183, från färjeläget till Svartbäcks vägskaal, ca 1,3 km nordväst om planområdet.

Trafikverket är väghållare för statens räkning för gång- och cykelvägen.⁶⁰ Vägrätt regleras i 30-33 § Väglag (1971:948) och innefattar rätt för väghållaren att nyttja mark eller annat utrymme som behövs för en väg under den tid vägrätten består, trots den rätt som någon annan kan ha till fastigheten.⁶¹ Vidare får väghållaren tillgodogöra sig jord- och bergmassor och andra tillgångar som kan utvinnas ur marken eller utrymmet.⁶² Vägrätten upphör när vägen dras in.⁶³

⁵⁵ Lantmäteriet, Förrättningskarta Akt 0382-2023/74

⁵⁶ Trafikverket, NVDB på webb, hämtad 2023-05-25 från <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>

⁵⁷ 30 § Väglag (1971:948)

⁵⁸ 30 § Väglag (1971:948) Övergångsbestämmelse Lag (2012:439)

⁵⁹ 32§ Väglag (1971:948)

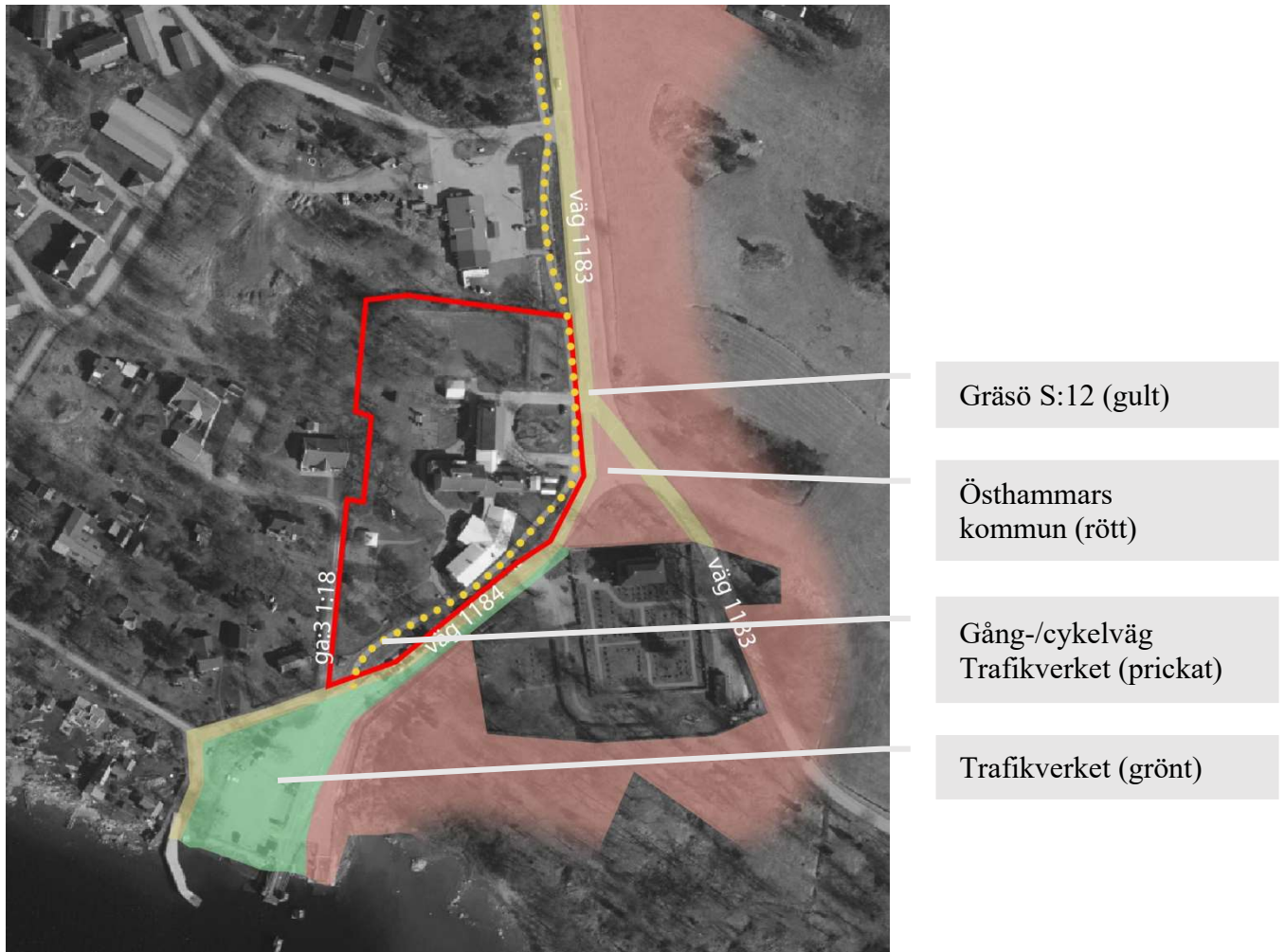
⁶⁰ Trafikverket, NVDB på webb, hämtad 2023-05-25 från <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>

⁶¹ 30 § Väglag (1971:948)

⁶² 30 § Väglag (1971:948) Övergångsbestämmelse Lag (2012:439)

⁶³ 32§ Väglag (1971:948)

Den nya detaljplanen medger allmännyttiga vägar för gång- och cykeltrafik på kvartersmark genom markreservat.



Plankarta som illustrerar ägande av mark, allmän väg och gång- och cykelväg.
Gränser är ungefärliga.

Kollektivtrafik

Gräsöleden trafikerar Öregrund och Gräsö med avgiftsfri vägfärja. Färjan avgår ca 2 ggr/h mellan 04.00-23.00 men under högsäsongen förtätas färjetrafiken.

Regionbuss 854 förbinder Norra Gräsö - Öregrund medan regionbuss 853 förbinder Södra Gräsö - Öregrund. Turerna körs i huvudsak endast skoldagar. Vissa avgångar måste förbeställas.

En busshållplats för buss 853 och 854 finns inom planområdet. Därutöver finns busshållplats vid Gräsö affär (853) samt vid färjeläget (853, 854).⁶⁴

Planen medger fortsatt placering av busshållplats för skolbuss inom planområdet med hänsyn till användningen Skola.



Plankarta som illustrerar befintliga busshållplatser (gult) och färjeläget. Gränser är ungefärliga.

⁶⁴ UL, sök resa, hämtad 2023-05-25 från <https://www.ul.se>

Parkering, varumottag, utfarter

Fastigheten är bebyggd med utomhusparkering med ca 17 platser.

Planens genomförande möjliggör tillskapande av ytterligare parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 m från tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Planens genomförande innebär att befintliga in- och utfarter vid korsningen mellan väg 1183 och 1184 behålles.

In- och utfarterna möjliggör för större fordon, såsom sopbil, att köra in och hämta avfall i anslutning till avfallsbyggnader.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten och avlopp och ska fortsätta vara det.

Planen medger att 10 lägenheter ansluts till den allmänna VA-anläggningen utan att anpassningar krävs.⁶⁵ (se rubriken *VA-plan*).

Fastighetsägaren ska göra VA-anmälan till Gästrike Vatten AB (GVAB) i god tid innan planerad anslutning.

Dagvatten

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till de kommunala dagvattenledningarna och ska fortsätta vara det. Befintliga huvudbyggnader ansluter mot de kommunala dagvattenledningarna förutom förskolebyggnad som har stuprör med utkastare på mark på gatusida. Befintliga komplementbyggnader och mindre skärmtak har stuprör med utkastare på mark. Detta bidrar till att dagvatten leds bort från fasaden och minskar risk för fuktskador och översvämning. Dagvattnet infiltreras i marken vilket innebär en viss rening och mindre belastning på det allmänna dagvattennätet.

Det finns ingen lågpunkt eller liknande i planområdet som skulle kunna orsaka att vatten ansamlas på ett och samma ställe enligt Länsstyrelsens kartverktyg Geoportalen.⁶⁶

Mer än 50% av fastigheten består av lerig morän. Den leriga moränen går som ett stråk längs den södra delen och den östra delen samt en bit av den norra delen. Moränen har sämre förmåga att infiltrera vatten än t.ex den lätta och grovkorniga 'grusiga moränen'.⁶⁷

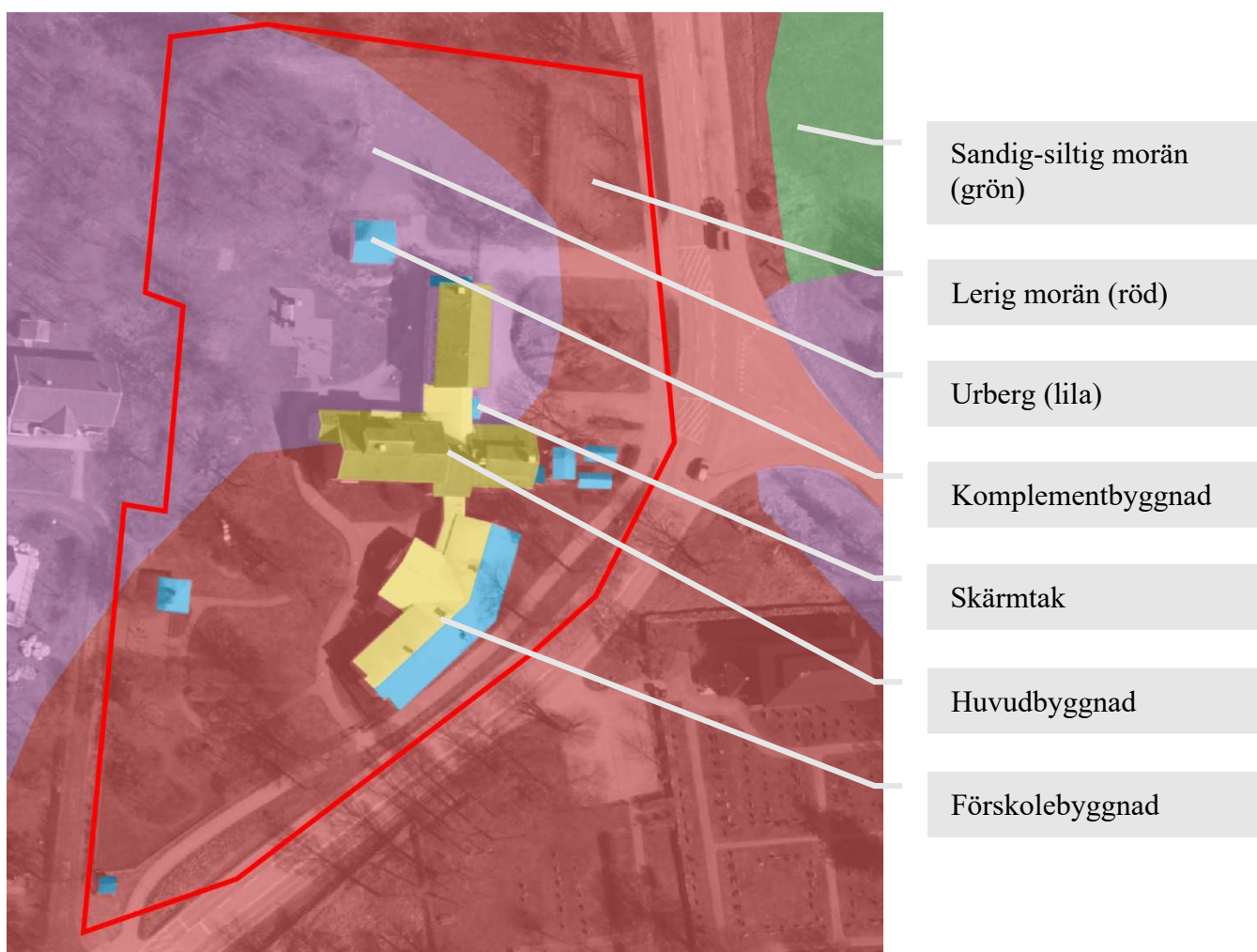
⁶⁵ Gästrike Vatten AB, *Svar gällande fastigheten GRÄSÖ 1:152*, inkom 2023-05-31, Dnr BMN-2022-3086, DPL 313

⁶⁶ Länsstyrelsen, Geoportal, Underlag för mark- och vattenanvändning i Uppsala län, LstC Lågpunktskartering (raster), hämtad 2024-02-19

⁶⁷ Sveriges geologiska undersökning, kartvisare, hämtad 2023-05-25 från <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

Planens genomförande innebär om- och tillbyggnad av befintliga huvudbyggnader för bostäder och medför tillkommande takytor för komplementbyggnader, skärmtak och balkonger med utkastare på mark. Den största byggnadsarean är 300 m² inom korsmark vilket medger ytterligare bygggrätt av komplementbyggnader och skärmtak på drygt 120 m². Tillkommande balkonger i anslutning till nya bostäder motsvarar ca 30 m².

Omfattningen tillkommande takytor och hårdgjorda markytor skiljer sig marginellt mot nuvarande förutsättningar och dagvattnet har hittills inte heller orsakat några kända problem på fastigheten. Därmed har det inte bedömts vara nödvändigt med en dagvattenutredning i planarbetet.



Plankarta som illustrerar dagvattenhantering för befintliga takytor samt jordarter.

Takytor med anslutning till kommunal dagvattenledning i gult. Takytor med utkastare på mark i blått.

Gränser är ungefärliga.

El och kommunikationer

Området är anslutet till el- och telenätet. Planområdet har tillgång till bredband genom fiber enligt PTS e-tjänst Bredbandskartan.⁶⁸

Vid ombyggnad för bostäder ska PostNord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen. (PostNord representerar samtliga postaktörer i frågor som rör postmottagning.)

Värme

Befintlig uppvärmning sker genom anläggning för bergvärme.

Solenergianläggning

Detaljplanen möjliggör för solpaneler för montage på takytor.

Solpanelerna ska placeras på ett till byggnaderna och området kulturmiljömässigt anpassat sätt:

- Solpaneler får placeras på takfall som inte är synliga från väg 1183 och 1184 samt färjeläge.
- Solpaneler ska följa byggnadernas volym och form samt bestämmelser om högsta nockhöjd.
- För att taktäckningen ska framträda ska solpanelerna placeras inramade av minst 1,2 m synlig takyta runt om takfallet.

⁶⁸ Bredbandskartan, kartsök, hämtad 2023-05-25 från <https://bredbandskartan.se/>

Avfall

Avfall ska hanteras enligt avfallsplanen och de föreskrifter om avfallshantering som finns sammanställda i ”Renhållningsordning för Östhammars kommun”. Avstånd mellan hämtningsställe och avfallsutrymme ska vara högst 10 m⁶⁹ och renhållningsfordon ska kunna angöra från gatan utan backningsrörelser.

Närmaste återvinningsstation för de vanligast förekommande förpackningsslagen (glas, papp, metall, plast) samt returpapper finns i anslutning till livsmedelsbutiken, på fastigheten norr om planområdet.⁷⁰

Den 1 januari 2024 övertar kommunen det operationella ansvaret för insamlingen av förpackningsavfall, och för information till hushållen om förebyggande och sortering av förpackningsavfall. Idag sköts insamlingen av producenterna.

Senast den januari 2027 ska fastighetsnära insamling av förpackningar (glas, plast, papper och metall) samt eventuellt även textil vara införd för hushållen.⁷¹

Detaljplanens genomförande medger uppförande av avfallsutrymme för fastighetsnära insamling av förpackningar inom 50 m från bostadsbyggnadens entré.⁷²

⁶⁹ Avfall Sverige, *Handbok för avfallsutrymmen*, 2018

⁷⁰ Östhammars kommun, Återvinningsstationer, hämtad 2023-05-25 från <https://www.osthammar.se/sv/boende--trafik/avfall-och-atervinning/atervinningsstationer/>

⁷¹ Regeringskansliet, Nya förbättrade regler om förpackningsinsamlingen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.regeringen.se/artiklar/2022/07/nya-forbatttrade-regler-om-forpackningsinsamlingen/>

⁷² Boverket, Krav på driftutrymmen, hämtad 2023-05-25 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/driftutrymmen/>

Sociala frågor

Tillgänglighet

Den fysiska planeringen och kommunens arbete med miljöfrågor har betydelse för både invånarnas trygghet och god livskvalitet. Strävan är att skapa sunda och säkra inomhus- och utomhusmiljöer. Viktiga redskap är kommunens egna miljömål, samhällets lagstadgade krav på tillgänglighet och kommunens egen tillgänglighetspolicy.⁷³

Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 ms gångavstånd från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.⁷⁴ Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov.

Planens genomförande möjliggör tillgänglig bebyggelse för fotgängare, cyklister och fordonsburna personer.

Barnperspektiv

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen i sin helhet införlivad i svensk lag. 2020 antogs policy och riktlinjer för kommunens arbete och beslut som påverkar barn. Underlaget ska användas av samtliga verksamheter i kommunen som ett led i att förverkliga barnkonventionen i det dagliga arbetet och i de beslut som fattas och som påverkar barn.⁷⁵

Artikel 3 i barnkonventionen slår fast att vid alla åtgärder som rör barn ska en prövning av barnets bästa göras.⁷⁶ En prövning ska göras vid till exempel kommunala beslut som rör stadsplanering.

När det i prövningen av barnets bästa framkommer att barn påverkas i hög grad ska även en barnkonsekvensanalys göras. Barnkonsekvensanalysen gäller även vid komplexare eller större förändringar i frågor som rör barn så som framtagande av policydokument och budget, nedläggningar av skolor, byggande av bostadsområden och förändringar i verksamheter mm.⁷⁷

Den genomförda prövningen av barnets bästa bekräftar att planförslaget påverkar barn och unga men harmonierar med de artiklar som bedömts aktuella. Som exempel på samstämmt förhållande mellan planförslaget och artiklarna kan nämnas att planen medger skola och idrottshall och därmed möjliggör barnets rätt till fysisk, psykisk och social utveckling. En fördjupande barnkonsekvensanalys har därför inte bedömts nödvändig att genomföra.

⁷³ Östhammars kommun, *Översiktsplan*, 2023, sid 195

⁷⁴ Boverket, Om parkering i Boverkets byggregler, hämtad 2023-05-25 från https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/parkering_hallbarhet/pbl/lag/

⁷⁵ Östhammars kommun, Policy samt riktlinjer för Östhammars kommuns arbete och beslut som påverkar barn, 2020-11-10 § 131

⁷⁶ Barnombudsmannen, Prövning av barnets bästa, hämtad 2023-05-25 från <https://provningbarnetsbasta.barnombudsmannen.se/nar-barn-berors-pa-ett-generellt-plan/bedom-hur-omfattande-provningen-ska-vara>

⁷⁷ Östhammars kommun, Policy samt riktlinjer för Östhammars kommuns arbete och beslut som påverkar barn, 2020-11-10 § 131

<p>Barnets bästa bedöms vara: att detaljplanen medger tillgängliga och användbara bostäder, skola, idrottshall och utemiljöer för barn med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.</p>	<p>Artikel 23: barn med funktionsnedsättning och deras rätt till aktivt deltagande i samhället</p> <p>Artikel 2: barns lika värde</p>
<p>att detaljplanen medger skola och idrottshall och därmed möjliggör barnets rätt till fysisk, psykisk, andlig, moralisk, psykologisk och social utveckling.</p>	<p>Artikel 6: rätt till liv och utveckling</p>
<p>att barns synpunkter representeras genom indirekt deltagande i planskedet (när målgruppen är allmän), och direkt medverkan i program-/bygglovs-skedet (när målgrupp är mer specifik och utformning mer konkret).</p> <p>Lämplig metod för att höra barns åsikter i frågan väljs i program-/bygglovs-skedet. Se PLB Kunskapsbanken – <i>Anordna dialog med barn och unga</i> https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/barnkonventionen/samhallsbyggande/anordna-dialog/</p>	<p>Artikel 12: rätt att uttrycka åsikter och få dem respekterade</p>
<p>att detaljplanen medger allmännyttiga hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp.⁷⁸</p>	<p>Artikel 27: rätt till levnadsstandard som krävs för utvecklingen.</p>
<p>att planområdet tillgängliggörs genom gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik.</p> <p>att strukturerade och organiserade aktiviteter som spontan lek, rekreation och kreativitet möjliggörs i idrottshall och skolgård, trädgård, lekplatser och i angränsande natur- och kulturmiljöer.</p> <p>att bostäder medger ändamålsenlig och i skälig utsträckning avskiljbar plats för vila som är skyddad mot buller.</p>	<p>Artikel 31: rätt till vila, fritid, lek och rekreation.</p>




⁷⁸ Sveriges allmännytta, Allmännyttans roll och uppdrag, hämtad 2023-05-25 från <https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttans-roll-och-uppdrag/>

MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
B	Bostäder	<p>Den huvudsakliga användningen. Syftet är att möjliggöra för bostäder.</p> <p>(I användningen ingår bostadskomplement av olika slag såsom parkering, miljöhus mm).</p>
D ₁	Kontor hemtjänst	<p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för lokaler för befintlig hemtjänstverksamhet.</p> <p>(I användningen ingår verksamhet som kompletterar vårdverksamhet såsom kontorsyta, personalutrymmen mm)</p>
E	Tekniska anläggningar	<p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för befintliga tekniska anläggningar inom planområdet.</p>
S	Skola	<p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för skolverksamhet om framtida behov skulle uppstå.</p> <p>(Användningen omfattar förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen, såsom idrottshall, matsal, personalkontor, skolgård och parkering ingår)</p>

Egenskapsbestämmelser

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
e ₁	Största byggnadsarea är 300 m ² inom egenskapsområdet	<p>Syftet med bestämmelsen är att bevara befintliga grön- och rekreationsytor samt beakta områdets kulturmiljövärden och landskapsbildskydd.</p> <p>Den tillåtna byggnadsarean medger ytterligare byggrätt av komplementbyggnader och skärmtak på drygt 120 m².</p>
	Marken får inte förses med byggnad	<p>Syftet med bestämmelsen är att byggnad inte ska placeras inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, gång- och cykeltrafik samt körtrafik.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är även att byggnad inte ska placeras närmare än 4,5 m från tomtgräns.</p> <p>Bestämmelsens formulering träffar bara byggnader (inte byggnadsverk) och innebär inget förbud mot att uppföra andra anläggningar än byggnader som t.ex. murar, plank, staket mm.</p> <p>Bestämmelsen innebär därmed att befintligt staket i planområdets södra del blir planenligt.</p>
	Endast murar, plank, byggnader för lek, fasta lekanordningar, anläggningar och anordningar för bollplan, parkering samt komplementbyggnader och skärmtak med maximal nockhöjd på 4,5 meter får placeras.	<p>Syftet med korsmarken är att bevara befintliga grön- och rekreationsytor samt beakta områdets kulturmiljövärden och landskapsbildskydd.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är även att möjliggöra för befintliga och nya komplementbyggnader, skärmtak, lekanordningar och anordningar för bollplan.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är även att reglera nockhöjd på komplementbyggnader och skärmtak med hänsyn till områdets kulturmiljövärden och landskapsbildskydd.</p>
	Högsta nockhöjd i meter över havet	<p>Syftet med bestämmelsen är att reglera höjd på byggnader med hänsyn till områdets kulturmiljövärden och landskapsbildskydd.</p> <p>Högsta nockhöjd sätts till ca 1,0 m ovan befintliga inmätt nockhöjd enligt grundkarta.</p> <p>Högsta nockhöjd beaktar även möjlig påbyggnad.</p>

Egenskapsbestämmelser forts.

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
f ₁	Takytor får förses med solpaneler i omfattning enligt illustration. Solpaneler ska följa byggnadens volym och form samt bestämmelser om högsta nockhöjd. solpaneler placeras inramade av minst 1,2 m synlig takyta runt om takfallet så att taktäckningen framträder.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för solpaneler och samtidigt beakta områdets kulturmiljövärden och landskapsbildskydd.
q ₁	Byggnad ska traditionell yttre form och färg samt traditionellt material (taklutning, taktäckningsmaterial, fasadbeklädnad).	Syftet med bestämmelsen är att beakta områdets kulturmiljövärden och landskapsbildskydd. Bestämmelsens överensstämmer med den ursprungliga detaljplanen, förutom krav på stående träpanel.

Administrativa bestämmelser

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
	Genomförandetid är 10 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft	Östhammarshem bedömer att genomförandetiden är rimlig för planens genomförande.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar	Syftet med bestämmelsen är att reservera mark för befintliga underjordiska ledningar.
x	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik	Syftet med bestämmelsen är att reservera mark för befintliga vägar för gång- och cykeltrafik.
z	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik	Syftet med bestämmelsen är att reservera mark för befintliga vägar för körtrafik.
a4	Strandskyddet är upphävt	<p>Syftet med bestämmelsen är att ta bort strandskyddet av följande skäl:</p> <p>Området har redan tagits i anspråk (och behöver fortsättningsvis tas i anspråk) som inhägnad yta för skola och förskola vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.</p> <p>Området är redan väl avskilt från området närmast vattenlinjen genom befintlig allmän väg och färjelägger.</p> <p>Intresset av att möjliggöra för fortsatt användning av kvartersmark för skola och förskola i centralt läge på Gräsö och i närhet till knutpunkt för kommunikationer väger tyngre än strandskyddsintresset.</p>
	Planavgift ska inte tas ut vid prövning av bygglov	Se planavtal Dnr BMN-2022-3086-1

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.

Planuppdrag	oktober 2022
Undersökningssamråd	januari 2023
Beslut om samråd	juni 2024
Samråd	juni 2024
Beslut om granskning	november 2024
Granskning	november 2024
Godkännande inför antagande	februari 2025
Beslut om antagande	februari 2025
Laga kraft	mars 2025

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år (120 månader) från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats, allmänna anläggningar; VA-anslutningar och dagvattenanslutning till planområdet. GVAB företräder Östhammar Vatten som VA-huvudman.

GVAB är VA-huvudman för servisledning från teknisk anläggning i planområdets södra del.

Vattenfall är huvudman för underjordisk markkabel längs planområdets sydöstra gräns.

Skanova är huvudman för befintlig underjordisk telekanalisation längs planområdets sydöstra gräns.

GlobalConnect är huvudman för befintligt fiberstråk längs planområdets sydöstra gräns.

Trafikverket är huvudman för den gång- och cykelväg och de delar av väg 1184 och 1183 som ligger inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Östhammarshem ansvarar för upprättande av förslag till detaljplan med stöd av Östhammars kommun.

Östhammars kommun ansvarar för att detaljplanen får det innehåll, omfattning och detaljeringsgrad som behövs för att detaljplanen ska kunna antas.⁷⁹

Anlitad planakonsult ska leverera förslag till planhandlingar. Handlingarna ska levereras i digital format som är kompatibelt med de system kommunen använder för att leverera planhandlingar till den Nationella geodataplattformen.⁸⁰

Östhammarshem ansvarar för genomförandet av planen inom kvartersmark.⁸¹

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastigheten Gräsö 1:152 ägs av Östhammarshem. Genomförandet av den föreslagna detaljplaneändringen föranleder inga nya fastighetsrättsliga åtgärder.

Rättigheter

Allmännyttiga underjordiska ledningar tillhörande Gästrike Vatten AB, Vattenfall, Skanova och GlobalConnect löper inom planområdets sydvästra gräns.

Statliga vägar för allmännyttig gång- och cykeltrafik samt körtrafik löper inom planområdets sydvästra gräns. Vägarna ingår i vägrätt som regleras i 30-33 § Väglag (1971:948).

Marken görs tillgänglig för de allmännyttiga ändamålen genom markreservat.

För att säkerställa att ledningar och tekniska anläggningar får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Planens genomförande påverkar inte servitut eller ledningrätter.

⁷⁹ Östhammars kommun, 2022-10-05, Dnr BMN-2022-3086-1, Planavtal

⁸⁰ Östhammars kommun, 2022-10-05, Dnr BMN-2022-3086-1, Planavtal

⁸¹ Östhammars kommun, 2022-10-05, Dnr BMN-2022-3086-1, Planavtal

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Detaljplanen finansieras enligt planavtal som tecknats mellan Östhammars kommun och Östhammarshem.⁸²

Planavgift

Planavgift i samband med bygglov/bygganmälan regleras enligt planavtal som tecknats mellan Östhammars kommun och Östhammarshem.⁸³

Anslutningsavgifter

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

⁸² Östhammars kommun, 2022-10-05, Dnr BMN-2022-3086-1, Planavtal

⁸³ Östhammars kommun, 2022-10-05, Dnr BMN-2022-3086-1, Planavtal

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild/landskapsbild

Detaljplanen kommer att möjliggöra allmännyttiga hyresbostäder i skärgårdsmiljö genom bibehållande av befintliga byggnadsvolymer och -dispositioner med tillägg av balkonger, uteplatser, komplementbyggnader, skärmtak och parkeringsplatser. De tillkommande bostäderna innebär en förtätning av det befintliga flerbostadsbeståndet i området kring färjeläget.

Planerad skola, idrottshall och lokaler för hemtjänsten bidrar till att funktionsblandad bebyggelse kan utvecklas i linje med översiktsplanens intentioner för framtida mark- och vattenanvändning i Östhammars mindre tätorter.⁸⁴

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av skydd för landskapsbilden kring Gräsö kyrka och ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Gräsö gård. Inom planområdet finns fornlämning i form av gammal husgrund från 1760-talet.

Planens genomförande innebär att befintliga byggnader från 1950- och 1990-talet bevaras med vissa mindre ändringar och kompletteringar.

Planförslaget anger samma krav på placering, utformning och utförande som den tidigare detaljplanen från 1989-12-26, men utan att precisera krav på träpanel som fasadbeklädnad eftersom detta skulle innebära att befintlig tagelbeklädnad blir planstridig.

Planens genomförande tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden vid montering av solpaneler på tak.

Fornlämningens placering och lagskydd framgår av plankartan och planbeskrivningen. Planens genomförande bedöms inte innebära någon risk för påverkan på fornlämningen.

Naturmiljö

Planområdet ingår i ett antal riksintressen och angränsar till Natura 2000-område och naturreservat.

Befintlig bollplan och lekutrustning kan vid behov förläggas på de intilliggande, kommunalt ägda, fastigheterna 1:320 och 1:321, på vilka bollplan och idrottshall medges enligt den gällande detaljplanen.⁸⁵

Planens genomförande bedöms inte få några negativa konsekvenser på de skyddade natur och friluftsvärdena. Dess genomförande möjliggör i stället allmännyttiga hyresbostäder och skola i område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och berikande upplevelser i mångsidigt skärgårdslandskap.

⁸⁴ Östhammars kommun, *Översiktsplan 2023*, sid 74

⁸⁵ Östhammars kommun, *Plankarta – Detaljplan Gräsö kyrktrakt, Gräsö 1:320, Västerbyn 1:46 m fl, 1989-12-26*

Mark och vatten

Andelen hårdgjord yta ökar marginellt inom planområdet i anslutning till nya balkonger, uteplatser, komplementbyggnader och skärmtak.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljön.

Sociala konsekvenser

Hälsa och säkerhet

Väg 1184 och 1183 och den intilliggande gång- och cykelvägen belyses kvälls- och nattetid med befintlig vägbelysning. Inom planområdet finns befintliga belysningsstolpar i anslutning till infart, parkering och utmed trädgårdens gångstråk. Eventuell ombyggnad kan förutsätta att ytterligare belysning tillkommer och att befintlig belysning anpassas.

Planens genomförande bedöms medge en trygg boende- och utemiljö med avseende på belysning.

Buller från trafik

Kommunen bedömer som helhet att de boende inom Gräsö 1:152 inte kommer att utsättas för farliga bullernivåer.

Bensinstation och transportled

Transport av bensin sker till bensinstationen norr om planområdet.

Konsekvenser för planens genomförande stäms av med Räddningsnämnden i Uppsala och Uppsala brandförsvaret under detaljplanens samråd.

Tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör att befintliga byggnader byggs om vilket innebär att gällande tillgänglighetskrav m.m. behöver följas.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande medger:

- tillgängliga och användbara bostäder, skola, idrottshall och utemiljöer för barn med ned-satt rörelse- eller orienteringsförmåga.
- barnets rätt till fysisk, psykisk, andlig, moralisk, psykologisk och social utveckling i skola och idrottshall.
- att barns synpunkter representeras genom indirekt deltagande i planskede (när målgruppen är allmän), och direkt medverkan i program-/bygglovsskedet (när målgrupp är mer specifik och utformning mer konkret).
- allmännyttiga hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp.

- tillgänglighet till vila, fritid, lek och rekreation inom planområdet genom gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik.
- strukturerade och organiserade aktiviteter som spontan lek, rekreation och kreativitet möjliggörs i idrottshall och skolgård, trädgård, lekplatser och i angränsande natur- och kulturmiljöer.
- bostäder med ändamålsenlig och i skälig utsträckning avskiljbar plats för vila som är skyddad mot buller.

Bostädernas upplåtelseformer

Planens genomförande möjliggör allmännyttiga hyresrätter i kategorierna seniorboende (65+), ungdomsboende och trygghetsboende.

Tillskottet av nya bostäder innebär en ökad variation och utbud på den lokala bostadsmarknaden och verkar därmed positivt för boendeintegrationen av olika hushållstyper och inkomstgrupper.

Stadsliv och mötesplatser

Planens genomförande möjliggör funktionsblandad bebyggelse där idrottshallen och skolan kan fungera som mötesplats för de boende på Gräsö.

Gräsö kyrka och församlingshem utgör en annan viktig mötesplats på Gräsö.

Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektiv buss- och färjetrafik vilket skapar närhet till serviceorten Öregrund, vars viktigaste mötesplatser är hamnen, skolan, biblioteket och Tallparken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Peter Emilson, Fidjeland och Partners AB, med underlag från och under ansvar av Samhällsbyggnadskontoret genom Christoffer Svedner, planarkitekt, Susanna Svensson, planarkitekt och Merike Dahlberg, plan- och byggchef.