

Plan- och byggenheten- Samhällsbyggnadskontoret  
Adam Åhlin

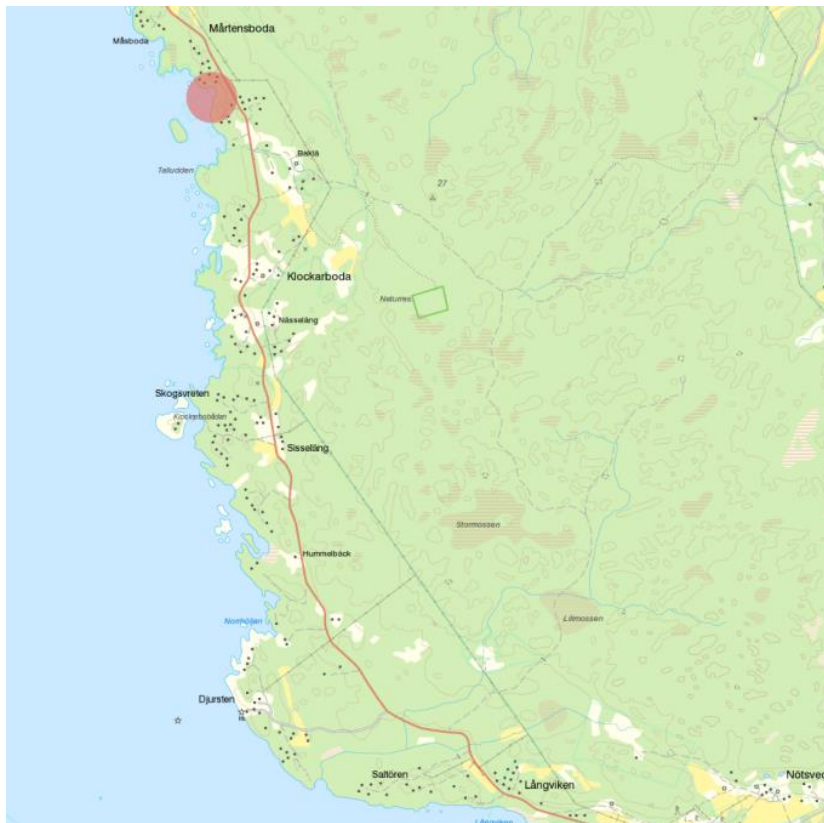
LAGAKRAFTHANDLING

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Mårtensboda småbåtshamn, del av fastighet Mårtensboda 1:1  
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2022-04-26

Reviderad 2024-04-03



Postadress  
Box 66  
Fakturaadress  
Box 106  
742 21 Östhammar

Besöksadress/Reg.office  
Stångörsgatan 10  
742 21 Östhammar  
[www.osthammar.se](http://www.osthammar.se)

Telefon  
Nat 0173-860 00  
Int +46 173 860 00  
Epost  
[byggochmiljo@osthammar.se](mailto: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

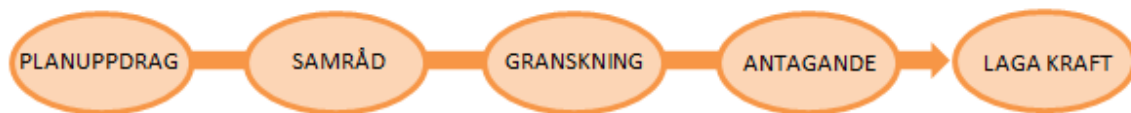
### Vad är en detaljplan?

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 utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



### ANTAGANDE

Under de tidigare skedena har berörda myndigheter, organisationer, allmänheten och sakägare fått tillfälle att yttra sig. Inkomna synpunkter från samrådskedet har bemötts i en samrådsredogörelse och inkomna synpunkter från granskningen bemöts i ett granskningsutlåtande. Eftersom planen hanteras med utökat förfarande tas detaljplanen upp för beslut om antagande i Kommunfullmäktige. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

## PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning\*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Barnkonsekvensanalys

*Antagandehandlingarna finns tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, Stångörsgatan 10. Samtliga handlingar finns att ta del av på Östhammars kommuns webbplats [www.osthammar.se/detaljplaner](http://www.osthammar.se/detaljplaner). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen(GDPR).*

## UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering, NVI 2021-09-06
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2022-04-07
- Badutredning, 2023-10-09

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det råder efterfrågan på båtplatser för fritidsbåtar i Östhammar kommun. Av praktiska och miljömässiga skäl är det lämpligt att koncentrera utbyggnaden av båtplatser till ett färre antal större hamnar. Det huvudsakliga syftet med planläggningen är att möjliggöra för ett samlat område av bryggor och båtplatser för dels de boende på Gräsö, samt i ett 20-tal planerade enbostadshus som detaljplanen rakt norr om planområdet medger, som är i behov av båtplats. Det finns även anledning att undersöka om fler funktioner kopplat till båt- och friluftsliv kan rymmas inom planen.

### Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Mårtensboda längrs Gräsös västra kust, utanför Öregrund i Östhammars kommun. Området är cirka 1,4 ha stort varav cirka 5 860 kvm består av mark och cirka 8 140 kvm består av vatten. Söderut avgränsas planområdet av Öregrundsgrepen samt två privatägda fastigheter, västerut av Öregrundsgrepen, norrut gränsar planområdet mot fastigheten Mårtensboda 1:1, vilken är densamma som planområdet.



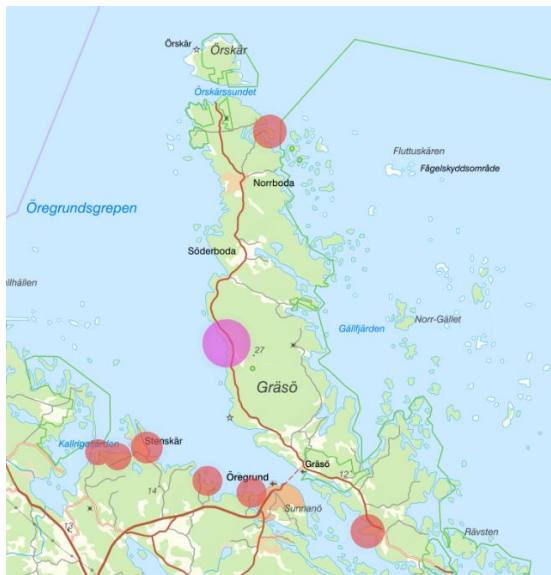
Figur 1: Planområdesgränsen markerad i rött.

## Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet är i sin helhet i privat ägo. Delar av planområdet används som inofficiell badplats. Det finns också en ramp för sjösättning av båtar inom området.

## Lokaliseringsprövning

Det finns cirka 1 355 kommunala båtplatser i kommunen. Dessa är fördelade mellan hamnarna i Harg, Östhammar och Öregrund. Öregrunds båtklubb, som är den närmaste tillhandahåller cirka 600 platser fördelade på tre olika platser. På Gräsö finns det däremot ingen kommunal hamn. Istället finns det ett anseeligt antal enskilda bryggor samt ett fåtal mindre hamnar. Närmsta område som är planlagt med möjligheten att uppföra båthus och bryggor är; åt norr i Norrboda och åt söder på Getskärsudden. Längs fastlandskusten, västerut från Öregrund, finns det ett flertal planer som medger båtplats. Mårtensboda är som synes beläget relativt centralt på Gräsö, nästan mitt emellan färjeläget och Örskärs-sundet i norr.



Figur 2: Planområde lila ring, röda ringar övriga hamnplatser. Figur 3: Naturreservat, röd prick representerar ungefärligt planområde.

Nästan hela östra Gräsö omfattas av naturreservatet Gräsö östra skärgård (figur 3). Syftet med reservatet är att skydda och bevara den ostörda miljön för framtida generationer. Föreskrifterna förhindrar både storskalig exploatering som långsamt ökande bebyggelse. Det innebär att en hamn för fritidsbåtar lämpligen placeras på Gräsös västra sida.

Under de senaste 10 åren har sju stycken strandskyddsdispenser sökts gällande anläggning/repairation av brygga för båt på Gräsö. Antalet båtplatser varierar från brygga till brygga men alla ansökningar rör sig inom spannet 1-9 båtplatser. Av dessa sju dispensförfrågningar har fyra beviljats och tre fått avslag. Sammantaget rör det sig om 12 båtplatser som inte blivit av.

Planbeställaren har inte annonserat något angående båtplats på Mårtensboda. Men det finns en preliminär kö utan någon bindande anmälan. Den består i dagsläget av 18 fastigheter från Gräsö (de flesta från närområdet) som vill ha båtplats. Planbeställarnas bedömning är att intresset har

ökat i och med planens fortgående. Således finns det en efterfrågan och ett till synes begränsat utbud.

Sätter man utbud och efterfrågan i relation till strandskyddets två huvudsakliga syften, *att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet*, kan man konstatera att:

- En tillräckligt stor efterfrågan troligtvis leder till att man förr eller senare behöver ta en vik/plats i anspråk. Just nu finns det en stor efterfrågan på båtplatser och tillhörande förrådsbodar, vilket utgör ett allmänt intresse. Av naturvärdesinventeringen att döma är naturvärdena på denna plats inte höga. Det innebär att livsvillkoren för djur- och växtlivet inte är särskilt betydande. Bedömningen är således att livsvillkoren visserligen försämras men att de gör det från en redan lägre nivå och om det ska byggas en hamn någonstans är det bättre där det i viss mån redan exploaterat.
- Huruvida en ny småbåtshamn strider emot att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden är svårare att avgöra. Det står klart att efterfrågan leder mot att en småbåtshamn troligtvis behöver byggas. Att göra det på en plats som i dagsläget är/ligger i anslutning till en badplats har sina för- och nackdelar. Positivt är att infrastruktur redan finns på plats i form av parkeringar, det finns också en sjösättningsplats i området vilket innebär att man redan har en bilväg ner till vattnet. Då det även tillkommer båtplatser för besökande båtar tillgängliggörs området i viss mån för fler människor. Det är också positivt att tillkommande kafé/kiosk/servicebyggnad kan tillföra positiva värden för det rörliga friluftslivet samt till de som är i området "bara" för att bada och sola. Ett utförligare resonemang kring detta finns att läsa under rubriken bad och rekreation. Bedömningen är emellertid att allmänhetens tillgång till platsen inte försämras påtagligt och i vissa fall blir mer tillgänglig, varpå åtgärden är förenlig med strandskyddets syfte.

Historiskt sett har det tidigare funnits en hamn i planområdet där det skeppades kol till Forsmark och Kallören. Det finns vissa rester kvar från den gamla hamnen och vid anläggning av hamnar förr i tiden var det än viktigare att se till var det passade naturligt med att anlägga hamnar. Att anlägga en hamn där det tidigare varit en hamn kan därför ses som ett mindre ingrepp än att en exploaterad plats tas i anspråk även om det endast är några få delar kvar.

Därutöver beskrivs en jämförelse i miljökonsekvensbeskrivningen mellan viken i planförslaget och en vik rakt norr om detta område. Slutsatsen av den jämförelsen är att gå vidare med viken för planförslaget. Någon utförligare inventering eller jämförelse är dock inte gjord och kommer inte göras inom ramen för detta planarbete.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I den gällande översiktsplanen, antagen 2023, benämns området LS, d.v.s. landsbygd i skärgård med utveckling av bebyggelse med hänsyn till areella näringar och turism. Vidare ska kommunen enligt översiktsplanen ha en restriktiv hållning när det kommer till dispensansökningar för nya brygganordningar. Syftet med det är idén om att en stor anläggning har mindre påverkan på miljön än flera mindre anläggningar.

### Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanelagt. Nordöst om planområdet finns detaljplanen Mårtensboda 1:1 (del av) antagen 2016-09-27 som medger bostäder och handel.

### Riksintressen

#### Riksintresse yrkesfiske

Planområdet omfattas av riksintresse yrkesfiske. Det innebär i korthet att åtgärder som försvårar yrkesfiske bör undvikas. Planarbetet ska resultera i att en småbåtshamn kan byggas. Då yrkesfiske är ytterst sparsamt inom området innebär planerad åtgärd inga hinder mot yrkesfisket.

#### Riksintresse högexploaterad kust

Hela kustområdet i Östhammars kommun ingår i ett geografiskt riksintresseområde som sträcker sig från Arkösund i Östergötland och innefattar hela den uppländska kusten upp till Forsmark och Örskär. Riksintresset gäller de natur- och kulturmiljövärden som finns längs kuststräckan, men ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, och inte heller av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Inom området får natur- och kulturmiljövärdena inte påtagligt skadas och särskilda regler gäller för fritidsbebyggelse. Riksintresset innebär också restriktioner för industrianläggningar som omfattas av regeringens tillståndsprövning enligt 17 kap. miljöbalken.

Som ett led i kommunens arbete att skapa attraktiva boendemiljöer på landsbygden möjliggörs det för en småbåtshamn. En småbåtshamn kan innebära ett tillskott till det rörliga friluftslivet och dess tillgänglighet. Det finns således ingen konflikt mellan riksintresset och anläggandet av en småbåtshamn.

#### Riksintresse naturvård

Området ligger i norra delen av övergångszonen (Södra Kvarken - Ålands hav) till egentliga Östersjön, vilket innebär betydande ekologiska intressen med övergångsformer mellan brackvattenarter och helt marina arter. Gräsökustens vikar och flador, den skyddade innerskärgården med dess fjordar och den exponerade ytterskärgården innebär en stor diversitet i miljöförhållanden.

Förekomsten av habitat (biotoper) för bl.a. sillgrissla, tordmule, fiskgjuse, havsörn, säl och utter är exempel på marina värden i området. Därtill finns fiskeribiologiska värden i området i form av

lek- och reproduktionsområden för många fiskarter. Det är främst på den östra sidan av Gräsö skärgård som de utpekade värdena finns. Det innebär att exploateringen som planarbetet syftar till att möjliggöra inte kommer påverka riksintresset nämnvärt.

## Strandskydd

Strandskyddet är enligt miljöbalken (1998:808) ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet syftar till att långsiktigt

- trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
- bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets intressen. Kommunen avser att upphäva strandskyddet i delar av planområdet. Detta redovisas noggrannare senare i dokumentet samt i miljökonsekvensbeskrivningen.

## Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2018-12-11 beslut (Dnr BMN-2018-2996, §) om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med standardförfarande.

2021-04-14 fattade Bygg- och miljönämnden beslut (Dnr BMN-2018-2996-6) om ändring av lokalisering för planområdet.

Beslut om samråd fattades 2022-04-26 av Bygg- och miljönämnden (Dnr BMN-2018-2996-8). Detaljplanen var ute på samråd under perioden 6-27 maj 2022.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2023-04-19 att ställa ut planen på granskning. Planen var på granskning under perioden 26 april – 24 maj 2023.

Bygg- och miljönämnden beslutade på sammanträdet 2024-01-31 § 11 att föreslå Kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av Mårtensboda 1:1 ”Småbåtshamn”.

Bygg- och miljönämnden beslutade på sammanträdet 2024-02-28 § 30 att återremittera detaljplan för del av Mårtensboda 1:1 till planenheten för förtydligande av beskrivningen i planbeskrivningen. Vilket ersatte beslut fattat BMN 2024-01-31 § 11.

## UNDERSÖKNING

### Förenlighet med 6 kap. Miljöbalken

Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande i miljöbalken. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats efter 1 januari 2018. Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

#### Undersökning och ställningstagande:

En småbåtshamn innebär i sig en risk för betydande miljöpåverkan, därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning behöver göras. Som del av den strategiska miljöbedömningen har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram för att undersöka åtgärdens påverkan. Denna redogörs det för senare i dokumentet.

### *Förutsättningar och förändringar*

#### **Natur och kultur**

##### Mark, vegetation, vatten

Naturmiljön beskrivs mer omfattande i miljökonsekvensbeskrivningen. Nedan följer en sammanfattning av naturvärdesinventeringen som utfördes av Hydrophyta juli 2021. Eftersom landområdet omfattar cirka 1 ha utfördes en fullständig artinventering av kärlväxter. Kortfattat beskrivet inventerades området efter naturtyp för att därefter naturvärdesklassificeras. Det framgår vilka och var naturvärden finns. Slutligen ges några rekommendationer för vidare hantering, exempelvis för invasiva arter som påträffades i området. Vad gäller vattenområdet inventerades nästan hela området genom heltäckande snorkling. Den marina miljöns artrikedom skildras och bedöms sammantaget ha Naturvärdesklass 3.

Efter exploatering kommer främst den marina miljön att förändras, dock inte enbart negativt. Detta beskrivs också närmare i miljökonsekvensbeskrivningen.

Strax utanför planområdet ligger ön Hyrriln. Enligt lokala källor rymmer den ett rikt fågelliv. Kommunens bedömning är att hamnen inte kommer påverka fågellivet i någon större bemärkelse men ser gärna att samfälligheten/båtklubben som sköter hamnens drift sätter upp skyltar med information om att värna fågellivet.

#### Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet innefattar en kulturlämning bestående av en gammal hamnplats. Hamnen användes till att skeppa kol till Forsmark och Kallören. Idag är endast en L-formad stenkista synlig i vattnet cirka 20 meter ut från stranden, markerad som grund på sjökortet. Platsens undersökningsstatus är



enligt riksantikvarieämbetet "Ej undersökt" (inringade området i figur 4). Det är troligt att kultur lämningen inkorporeras i den nya hamnanordningen. Detta får gärna uppmärksammas med en informationsskylt.



**Figur 4: Rester från tidigare hamn.**

### Landskapsbild

Omkringliggande landskap består av fritidshusbebyggelse blandat med skogbeväxt kustmark likt den som finns inom planområdet. Därutöver består planområdet på landsidan av en parkering samt en plats avsedd för sjösättning av båtar. Sjösidan av planområdet innefattar en arkeologisk lämning av en gammal hamnplats samt ett antal skär cirka 30 meter ut i vattnet.

Landskapsbilden kommer förändras då en småbåtshamn anläggs. Detta blir mest tydligt sett från vattnet och badplatsen. Men genom att förlägga hamnen i anslutning till den äldre hamnstrukturen och de skär som finns på platsen så minimeras den visuella påverkan.

Även en byggnad för servering samt ett antal sjöbodar kan förändra bilden av landskapet. Det rör sig dock om relativt små byggnader varpå påverkan bör bli relativt liten. Arkitektoniskt kan man utforma byggnader så att de smälter in väl i landskapet. Exakt utformning av byggnaderna bestäms i bygglovsskedet. Figur 5 är en illustration av hur området kan komma att utformas. För tydlighetens skull kan nämnas att vändplatsen nere vid landgången, istället för vad som syns på illustrationen, planeras att läggas söderut, den norra infarten att stängas och en förbindelse från den södra parkeringen till den norra att etableras.



Figur 5: Illustration av hur det kan komma att se ut.

### Allmänhetens badmöjligheter

I samband med exploateringen skulle området förändras genom att båttrafik förekommer i närhet till badklipporna i söder. Denna risk förebyggs genom den föreslagna markeringen med bojar på liknande sätt som på andra bad i kommunen, till exempel Sunnanö och Älvsnäs. På båthamnens norra sida kommer badområdet vara helt fritt från båttrafik likt kommunens bad i Hargshamn som har en småbåtshamn på andra sidan av en stenpir. Sandstranden norr om småbåtshamnen kommer därför vara fredad från båttrafiken.

Sammantaget innebär det att en etablering av småbåtshamn i planområdet minskar möjligheten för allmänheten till att bada från klipporna där. Däremot finns det fortsatta badmöjligheter vid sandstranden norr om den planerade småbåtshamnen och vid klipporna söderut.

## Gator och trafik

### Farled

Cirka 1 km från planområdet går farled Vässarögrund – Örskär. Det är viktigt att hamnen utformas på sådant sätt att det inte äventyrar en framtida utveckling av farleden.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger i Klockarboda cirka 1,5 km söderut längs med väg 1183.

### Parkering och utfarter

Det finns en infart till planområdet (markerat 1 i figur 6). Den leder ner till platsen för sjösättning av båtar. Längs med den, i naturen, parkerar badgäster där det finns plats. Husbilar har även för vana att köra så långt ner mot vattnet det går och spendera en natt eller flera. Ytterligare en infart finns precis utanför planområdet (markerat 2 i figur 6). Den leder in till en parkering för omkring

20 bilar. Denna parkering ligger i direkt anslutning till badstranden. Även här kör husbilar så långt ner till vattnet som det går för att spendera en eller flera nätter. Under varma sommandagar blir parkeringen i regel full.



**Figur 6:** Två infarter finns idag mycket nära varandra.

För att kunna utnyttja området bättre föreslås infart 2 (figur 6) till den anordnade parkeringen att stängas. Istället ordnas en koppling från "sjösättningsvägen" till badplatsen (finns illustrerad på plankartan). Det innebär att området som helhet bara har en infart. I gengäld frigör det en del utrymme vid badplatsen. Meningen är att badgäster ska parkera utanför planområdet vid stranden medan husbilar ges företräde inom planområdet. Vidare är tanken att installera ett antal parkeringsplatser med laddstolpar för såväl husbilar som personbilar inom planområdet.

Sammantaget torde detta innebära ökad säkerhet då färre utfarter finns mot väg 1183 samt bättre möjligheter att styra upp parkering. Angöring till hamnen sker söderifrån. Farleden bör märkas ut med bojar för att minimera risken för olyckor.

## **Bebyggelseområden**

**Bostäder (befintliga och föreslagna)**

Närliggande detaljplan möjliggör ett 20-tal tomter för bostadsändamål. Det löper en ledning ner till vattnet som förser området med vatten. Denna bedöms inte påverkas av den planerade åtgärden. Utöver det finns ytterligare ett 10-tal fastigheter till i planområdet direkta närhet. Inga nya bostäder planeras.

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

Närliggande detaljplan möjliggör för näringsverksamheter i form av bl.a. handel och servering.

Eventuellt tillkommer arbetsplatser i form av handel och servering som det möjliggörs för i denna plan.

### Offentlig service

Närmsta offentliga service finns på fastlandet i Öregrund.

### Kommersiell service

Närmsta kommersiella service finns i anslutning till färjeläget på Gräsö. Planen möjliggör för kommersiell service att etablera sig.

## Friytor

### Bad och rekreation

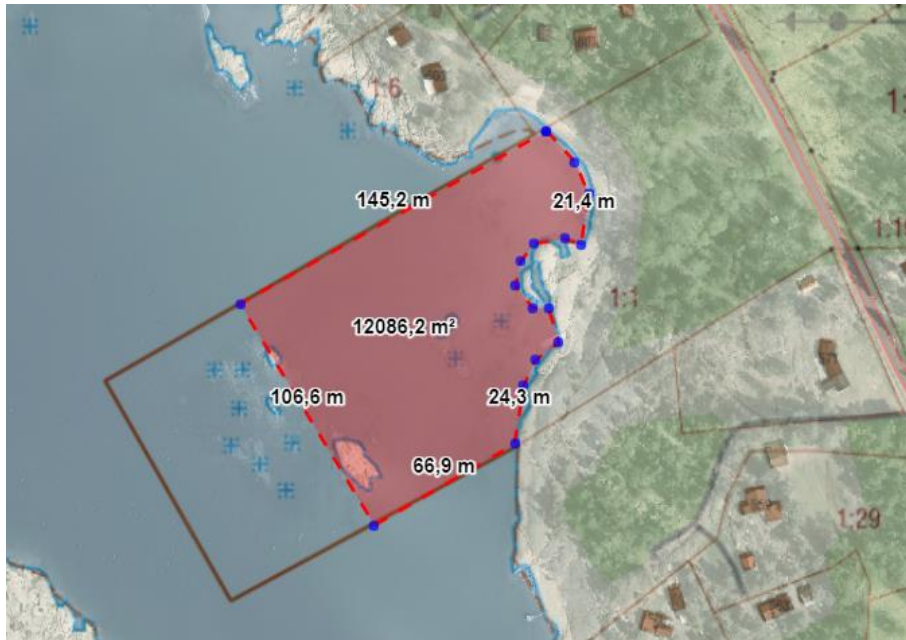
Området är idag en välbesökt inofficiell badplats. En klipprensa på mellan 15-20 meter längs med strandlinjen och en sandstrand utgör badplatsen. Sandstranden ligger strax utanför planområdet och bedöms inte påverkas. Den planerade åtgärden kommer dock innebära att en liten del av klipporna ianspråkats för landgången (figur 7). Den badbara vattenarean kommer också minska, dock i något större omfattning. Detta eftersom det är olämpligt att blanda båttrafik med bad. Huvudfrågan i säkerhetsaspekten är att hålla båtarna borta från badplatsen. Planförslaget är därför utformat så att båtar endast får lägga till vid hamnens södra sida medan badgäster får bada på dess norra sida. En möjlig konsekvens av förslaget kan bli att själva piren används av badgäster. För säkerhetens skull kan skyltar sättas upp som upplyser besökare om var det är lämpligt att bada och var båtar är tillåtna.

Inom området finns det en ramp för sjösättning av båtar. Den är öppen för allmänheten att använda.

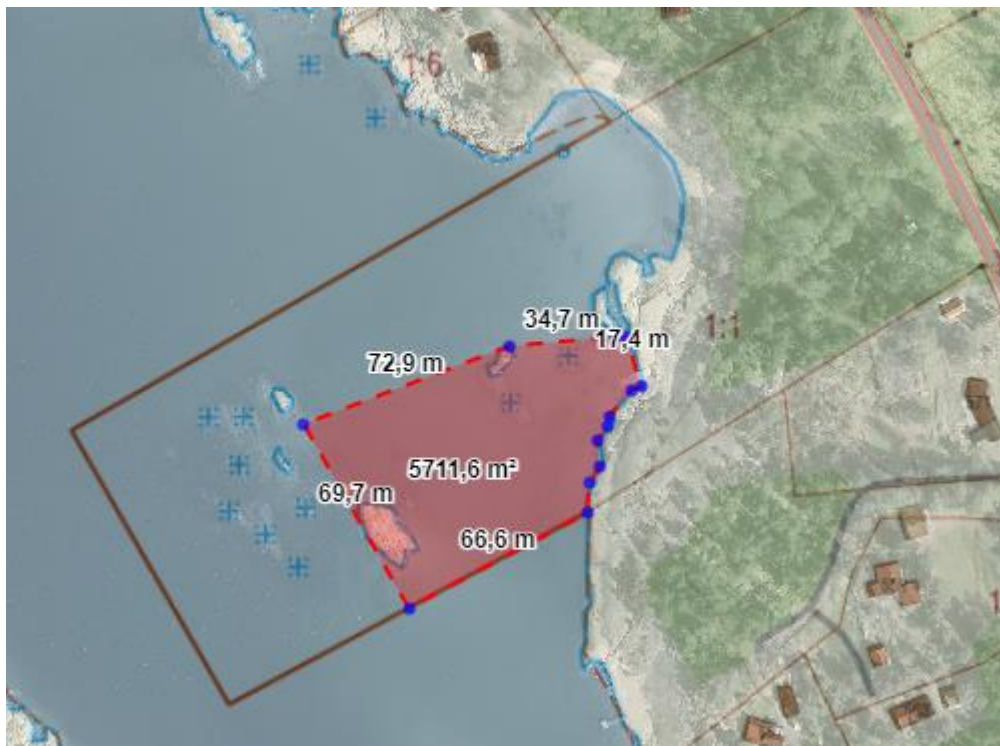


Figur 7: Illustration.

Figur 8 och 9 nedan visar ungefärlig badbar yta i området innan etablering av småbåtshamn och badyta efter etablering av småbåtshamnen. Därmed bedöms den badbara ytan minska med knappa hälften.



**Figur 8: Badyta.**



**Figur 9: Ungefärlig reducerad badyta.**

## Park och naturmiljö

Planområdets landyta består av natur. Merparten av den ytan används dock som inofficiell parkering. Hur det hanteras redogörs det närmare för i avsnittet om parkering och utfarter.

## PLANBESTÄMMELSER

### Allmänt

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för det rörliga friluftslivet att utvecklas inom området. Genom flexibla planbestämmelser kan området utvecklas under en lång tid och efter olika behov. Samtidigt begränsas bl.a. markens utnyttjande, utnyttjandegraden och markens anordnande. Meningen med det är att området även efter exploatering ska behålla sin karaktär.


## Användning av mark och vatten

### Kvartersmark

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
<b>N<sub>1</sub>-Friluftsområde</b>	Inom användningen ryms många olika funktioner kopplade till båt- och friluftsliv bl.a. omklädningsrum, informations-skyltar, laddstolpar, restaurang, kiosk m.m. Det stämmer väl överens med det övergripande syftet att möjliggöra för området att utvecklas med en lång tidshorisont.
<b>W<sub>1</sub>-Småbåtshamn</b>	<i>Småbåtshamnen ska utformas med angöringsplatserna söderut.</i> Inom området markerat W <sub>1</sub> på plankartan får en småbåtshamn anläggas. Meningen är att cirka 30st båtar ska få plats. Båtarnas angöringsplats lokaliseras enbart till bryggans södra sida (insidan). Anledningen till det är att båtarna då ligger skyddade mot väder och vind från nord samt separeras från badgäster. Inom området finns även en plats för sjösättning av båtar.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

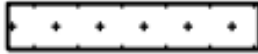
### Begränsning av markens utnyttjande

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
	

---

*Marken får inte förses med byggnadsverk. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa ett visst avstånd i bebyggelse fastigheter emellan samt att säkerhetsavstånd mot statlig väg finns.*

---



*Marken får endast förses med landgång till hamnen. Syftet med det är att möjliggöra att hamnen kan byggas samt begränsa ytan som den kan byggas inom. Det innebär minsta möjliga ingrepp i miljön samt påverkan på strandskyddets syften.*

---

**ö<sub>1</sub>** *Marken får endast förses med sjöbodrar, förråd eller liknande byggnader kopplat till småbåtshamnen. Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra samt begränsa uppförande av mindre byggnadsverk.*

---

**ö<sub>2</sub>** *Marken får endast förses med byggnad för restaurang, kafé eller kiosk. Syftet med denna bestämmelse är att fastställa en plats för serveringsverksamhet och därmed möjligheten för området att utvecklas.*

---

## Höjd på byggnadsverk

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
<b>h<sub>1</sub></b>	<i>Högsta tillåten byggnadshöjd är 2,5 meter. Syftet med denna bestämmelse är att reglera byggnadshöjd och därmed gestaltningen av området.</i>
<b>h<sub>2</sub></b>	<i>Högsta tillåten byggnadshöjd är 3,5 meter. Syftet med denna bestämmelse är att reglera byggnadshöjd och därmed gestaltningen av området.</i>

---

## Markens anordnande och vegetation

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
-------------------------	-----------------------------

---

---

**n1**

*Parkering får inte asfalteras och skall utformas efter platsens naturliga förutsättningar. Med naturliga förutsättningar avses t.ex. träd och klippor som bör skyddas och bevaras. Syftet med denna bestämmelse är att reglera vart och hur man får anlägga parkering inom området.*

---

## Takvinkel

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
<b>o1</b>	<i>Takvinkeln ska vara mellan 14 och 20 grader. Syftet med denna bestämmelse är att vinkeln på taket ska harmonisera med taken i närområdet.</i>

---

## Upphävande av strandskydd

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
<b>a1</b>	<p>Inom egenskapsområdena med bestämmelsen a1 upphävs strandskyddet i enlighet med 7 kap 18 c § punkt 5 MB, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Syftet är att möjliggöra för kafé, kiosk eller restaurang på platsen samt att styra upp rådande parkeringssituation vilket kommunen bedömer kommer innebära positiva värden för landsbygden och det rörliga friluftslivet.</p> <p>Strandskyddets huvudsakliga syften hanteras genom att strandskyddet fortfarande gäller på all resterande mark inom planområdet. Det innebär att allmänhetens tillgång till strandområden är fortsatt god. Det innebär också att livsvillkoren för djur och växter inte påverkas mer än för planen nödvändigt.</p>

---

## Utformning

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
-------------------------	-----------------------------

---



- 
- f1** *Byggnadsverk ska placeras med gavel mot vattnet och taken ska vara av typen sadeltak. Syftet med denna bestämmelse är att byggnadsverken ska harmonisera med byggnader i närområdet.*
- 

## Utnyttjandegrad

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
<b>e1</b>	<i>Största byggnadsarea är 2 m<sup>2</sup> per byggnadsverk och max 15 st. får byggas. Syftet är att möjliggöra för t.ex. sjöbodrar att uppföras men att också begränsa storlek och antal så att det någorlunda möter antalet båtplatser i hamnen.</i>
<b>e2</b>	<i>Största byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup>. Inom området kan servering tillkomma vilket motiverar satta byggnadsarea.</i>
<b>e3</b>	<i>Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att områdets karaktär inte påverkas mer än nödvändigt av exploatering.</i>

---

## Ändrad lovplikt

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
<b>a2</b>	<i>Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter större än 20 cm i brösthöjd. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att äldre träd och därmed områdets karaktär bevaras.</i>

---

## Egenskapsbestämmelser för allt Vattenområde

### Upphävande av strandskydd

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
<b>Strandskydd</b>	Strandskyddet upphävs inom området W <sub>1</sub> i enlighet med 7 kap 18 c § punkt 3 MB, anläggningen behöver för sin funktion ligga vid vatten och behovet kan inte tillgodoses någon annanstans. Det finns inga särskilda värden för djur och växtlivet enligt naturvärdesinventeringen för området och allmänheten kommer fortsatt kunna utnyttja större delen av området. Syftet med upphävandet är att planlägga för en småbåtshamn.

## Egenskapsbestämmelser för all Kvartersmark

### Stängsel, utfart och annan utgång

<i>Planbestämmelser</i>	<i>Kommentar/Motivering</i>
<b>Marken får inte inhägnas</b>	För att säkerställa att marken inte kan inhägnas även där strandskyddet är upphävt och därmed säkra allmänhetens tillgång till platsen.

## Miljöförhållanden

### Miljö kvalitetsnormer

En verksamhet eller åtgärd ska inte tillåtas om den medför ökad förorening eller störning som inte är obetydlig och bidrar till att en gränsvärdesnorm inte följs. I dag finns det miljö kvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2001:527)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Kortfattat bedöms planens genomförande inte leda till att miljö kvalitetsnormer överskrids. Ett utförligt resonemang finns att läsa i miljökonsekvensbeskrivningen.

### Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar i marken och inga indikationer på tidigare verksamheter inom området.

## 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.

## Buller

Båttrafiken bedöms öka i och med att en småbåtshamn anläggs. Antalet båtplatser är dock begränsat till ett trettiotal. Möjligtvis kan även kaféet locka fler bilar att stanna till i området. Kommunens bedömning är att den sammanlagda ökningen av trafik inte kommer innebära några störningar gällande buller.

## Risk och säkerhet

### Skred

Planområdet ligger inte inom någon farozon för skred.

### Höga vattenstånd

Havsnivåhöjningen i Sverige liknar den globala, även om variationen mellan olika år är stor. Detta beror på den naturliga variabiliteten i vattenståndet. Enligt SMHI stiger emellertid havsnivån runt Sveriges kuster med cirka 2 mm per år. Samtidigt pågår landhöjningen längs med våra kuster. Även denna skiljer sig i omfattning från plats till plats med nästan 10 mm skillnad per år.

En mätning utfördes i samband med att naturvärdesinventeringen gjordes. Av den framgår att vattendjupet inom området varierar mellan 1-1,6 meter. Det är svårt att dra några slutsatser av en enskild mätning utan fler mätningar kan behöva göras i samband med byggnation. För att säkerställa att lämpliga farkoster angör hamnen kan samfälligheten/båtklubben fastställa i stadgar vilka typer av båtar som får lägga till, maxdjup osv.

### Transport av farligt gods

Ingen transport av farligt gods kommer ske i eller i närheten av planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är inte anslutet till det kommunala VA-nätet. Den tillkommande bebyggelsen kommer heller inte anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vattenförsörjningen kan istället lösas genom att antingen en befintlig brunn på fastigheten tas i bruk eller att ett mindre avsaltningsverk installeras. Provpumpning, kapacitetsmätning eller liknande av ovan nämnda brunn kan ske efter att planen vunnit laga kraft.

Avlopp går enligt besked från kommunens miljöenhet att lösa genom t.ex. ett minireningsverk eller en sluten tank. Det kan finnas andra lösningar ute på marknaden vid tillfälle för anläggning varför det är onödigt att låsa sig till en teknik. Prövningen bör ske i samband med bygglovsprövningen.

### Dagvatten

Genom området löper ett dike som hanterar dagvattnet från delar av närområdet. Diket mynnar ut i Öregrundsgrepen. Den tillkommande bebyggelsen kan komma att byggas över diket men det är viktigt att det inte täpps igen.

### EI, tele och bredband

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till elnätet.

### Avfall

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

## Sociala frågor

### Tillgänglighet och trygghet

Den föreslagna exploateringen av området bedöms öka tillgängligheten till området. Det finns dock risk att de delar som tas i anspråk för småbåtshamn kommer upplevas som privata främst för badgäster i området.

### Barnperspektivet

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp.

Exploateringen kan innebära positiva värden genom tillgång till förfriskningar, sanitetsanläggning och en förbättrad trafiklösning. Däremot minskar badmöjligheterna från klipporna men badmöjligheterna finns kvar norrut och från klipporna som fortsätter söderut. Sammantaget kan planen sägas påverka barnens intressen såväl positivt som negativt. Bedömningen är att barnens intressen tas tillvara eftersom barnens möjligheter till att bruka platsen för bad och rekreation kvarstår. För ytterligare analys av barnperspektivet se barnkonsekvensanalysen.

## Administrativa frågor

### Tidplan

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

Planuppdrag  
Beslut om samråd  
Samråd

augusti 2021  
april 2022  
maj 2022

Beslut om granskning

april 2023

Granskning

april-maj 2023

Godkännande inför antagande

april 2024

Beslut om antagande

juni 2024

Laga kraft

mars 2025

## GENOMFÖRANDE

### Information

Redovisningen av organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder bygger på PBL 4 kap 33 § om att dessa frågor ska behandlas i planbeskrivningen för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag den vinner laga kraft. Syftet med det är att platsen ska ha en chans att utvecklas under en lång tid.

#### Huvudmannaskap

Aktuell detaljplan omfattar inte någon allmän platsmark varför kommunen inte är huvudman.

#### Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

#### Ansvarsfördelning

*Östhammars kommun ansvarar för*

– Framtagande av planhandlingar.

*Exploatören ansvarar för*

– Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplan och miljökonsekvensbeskrivningen.

– Att vikten av upprättande av miljöpolicy i samband med att båtklubb/samfällighet bildas tas hänsyn till.

– Ansökan om tillstånd hos mark- och miljödomstolen för vattenverksamhet.

– Att servitut skapas för uttag av vatten ur brunnen eller via havsvatten på stamfastigheten Mårtensboda 1:1.

– Att vikten av införande av säkerhetsaspekter i en framtida båtklubb/samfällighets stadgar beaktas.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Det utpekade planområdet kommer styckas av till en egen fastighet. Därefter beror det på hur marken utvecklas, till exempel om en restaurang etableras att den marken sannolikt styckas av. Samma sak gäller för småbåtshamnen. Beroende på hur marken exploateras genom exempelvis etablering av restaurangverksamhet eller utveckling av småbåtshamnen, kan mark styckas av för det specifika ändamålet.

Drift och eventuellt även byggnation av småbåtshamnen kan lösas genom att en samfällighet eller en liknande förening/båtklubb bildas. Sannolikt kommer en gemensamhetsanläggning inrättas. Samfällighetsföreningen blir då en juridisk person där medlemmarna i föreningen är fastighetsägarna till de fastigheterna som har andel i samfälligheten. Inom samfällighetsföreningen beslutas hur samfälligheten ska skötas, därför fungerar skötseln även om inte alla är överens. Skyldigheter och rättigheter framgår av båtklubbens/samfällighetens stadgar. Det är av stor vikt att stadgarna innehåller ett avsnitt om varför och hur säkerheten på platsen kan säkerställas. Till exempel bör skyltar sättas upp så det framgår tydligt var möjligheten till bad är och var båtar ska vara. En lämplig sjöled bör därför märkas ut med bojar. Kompletterande till stadgarna bör en miljöpolicy upprättas. Dess syfte är att säkerställa att båtlivet kopplat till platsen orsakar minsta möjliga skada på miljön.

Om marken för småbåtshamnen inte säljs vidare kan det bli aktuellt med en ideell förening. Generella regler för ideella föreningar får är de inte får bedriva verksamhet som har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och de behöver inte bidra med en kapitalinsats men däremot är det vanligt att det tas ut en medlemsavgift.

Omkringliggande exploatering har lett till ett ökat intresse för båtplatser i området. Merparten av förfrågningarna kommer från boende i närheten av planområdet. Det är dock inget krav att bo i närheten utan utbudet får styra.

### Rättigheter

I dagsläget ansvarar Gräsöfonden för skötsel av ett dass som står på fastigheten. Det är troligt att i det fall en toalett tillkommer till kaféverksamheten så kommer dasset försvinna.

I det fall vattenförsörjning löses genom uttag på stamfastighetens brunn löses det genom avtalsrättighet där det framgår att framtida verksamhetsutövare till den planerade serveringen får ta vatten ur den närliggande brunnen på stamfastigheten Mårtensboda 1:1. Om man istället väljer att avsalta havsvatten behöver liknande rättigheter säkerställas för de som ska nyttja vattnet.

## Ekonomiska frågor

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

### Överlåtelse av kvartersmark

Ingen kvartersmark överläts.

### Anslutningsavgifter

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

### Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

Exploatören eller samfälligheten som skapas bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att kunna genomföra detaljplanen.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

Exploatören inom området ansvarar för att det som utretts gällande strandskydd och miljö följs vid planens genomförande.

### Muddring och vattenverksamhet

Åtgärder som muddring, anläggande av pir och flytbryggor, kulvertering och flytt av dike, uttag av yt- och grundvatten är exempel på vattenverksamheter. Med undantag för anläggande av pir och flytbryggor är det ännu oklart vilka av ovan nämnda verksamheter som behövs för planens genomförande. Tillstånd för detta och andra eventuella vattenverksamheter söks samlat hos mark- och miljödomstolen av exploatören.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljökonsekvensbeskrivning sammanfattning

Den samlade bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att en utbyggnad enligt planförslaget är fullt möjlig. Anläggandet av en brygganordning innebär i sig påverkan på miljön där konsekvenserna kan delas in i lång- och kortsiktiga konsekvenser. Kortsiktiga effekter skapas under uppförandet av själva bryggan, exempelvis vid byggtransporter eller grumling av vatten. För att minimera påverkan är det t.ex. viktigt att byggnationen av småbåtshamnen sker under höst och vinter eftersom många fiskarters reproduktionstid är under vår och sommar. Långsiktiga effekter kan vara ändrade strömnings- och ljusförhållanden eller spridning av kemikalier från båtbottnfärg. För att motverka störningar för miljön bör därför en miljöpolicy tas fram av båtföreningen/samfälligheten som skapas i samband med byggnation.

Sammantaget bedöms verksamheten vara förenlig med miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Verksamheten bedöms även vara förenlig med de nationella miljö kvalitetsmålen genom småbåtshamnens omfattning, lokalisering och utformning.

Planområdet ligger inom områden utpekade som riksintresse för naturvård, yrkesfiske och högexploaterad kust. Sammantaget så bedöms planförslaget ha ingen nämnvärd påverkan på dessa riksintressen.

### Landskapsbild

Småbåtshamnen bedöms bli framträdande i landskapet, framförallt i vattenområdet sett från badplatsen. Den är dock relativt platt vilket betyder att den inte kommer dominera i höjd. Även serveringsbyggnaden bedöms påverka landskapsbildens. Men med gällande planbestämmelser bör byggnaden kunna anpassas väl in i omkringliggande miljö.

### Kulturmiljö

Den kulturlämning som finns i området ligger för det mesta under vattenytan med undantag för enskilda stenar som sticker upp. Den kommer troligtvis inkorporeras i den nya brygganordningen. Kulturmiljön bedöms därmed inte påverkas i någon större utsträckning.

### Friluftsliv och rekreation

Friluftslivet i området påverkas. Största skillnaden kommer vara på sommaren då fler båtar är i rörelse i området samt att ytan som hamnen behöver ta i anspråk kommer tas på badplatsens bekostnad. Dock är både sandstranden och klipporna fortsättningsvis tillgängliga för allmänheten. Ett kafé kan därutöver gynna det rörliga friluftslivet då det bidrar med service i ett annars servicefattigt område. Planen möjliggör också för annan typ av utveckling som är svår att förutse. Bedömningen är att småbåtshamn, badplats, kafé samt ytterligare utveckling av området bör få plats i området.

### Mark och vatten

Marken kommer även fortsättningsvis vara öppen för allmänheten. Vattnet kommer utnyttjas mer då fler båtar är i rörelse i området. Eventuellt kommer fler att bada i området då det även möjliggörs för fler parkeringsplatser.

### Resurshushållning

Planen bedöms vara resurseffektiv. Det är kommunens intention att skapa samlade platser för båtar som ett led i utvecklingen av landsbygden.

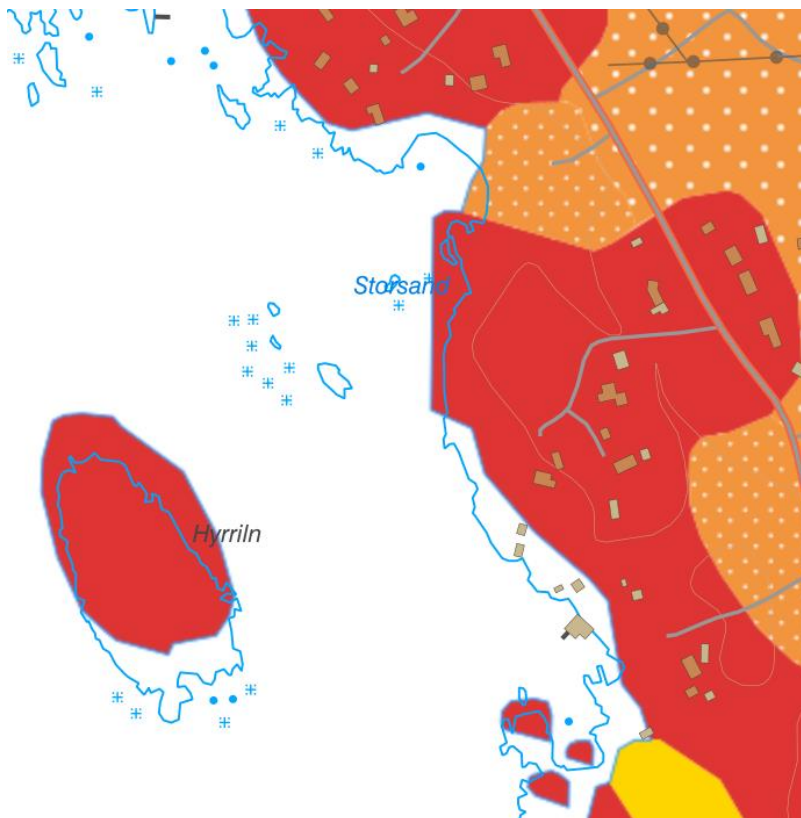
### Hälsa och säkerhet

Det är viktigt att hamnen och infartsvägar, både via land och till sjöss, utformas på ett för allmänheten säkert sätt. Det kan innebära att bojar placeras i vattnet för att markera lämplig in- och utfartsled till hamnen, eller att skyltar med information uppförs i området. Målet med dessa åtgärder är att badgäster och båtar hålls separerade. Parkeringskulturen på platsen förväntas förändras vilket innebär fördelar ur ett säkerhetsperspektiv. Dels genom att det blir en istället för två infarter och även genom att ett ökat antal parkeringsplatser minskar risken att folk parkeringar på vägen vid högtryck. Som helhet bedöms planen inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.

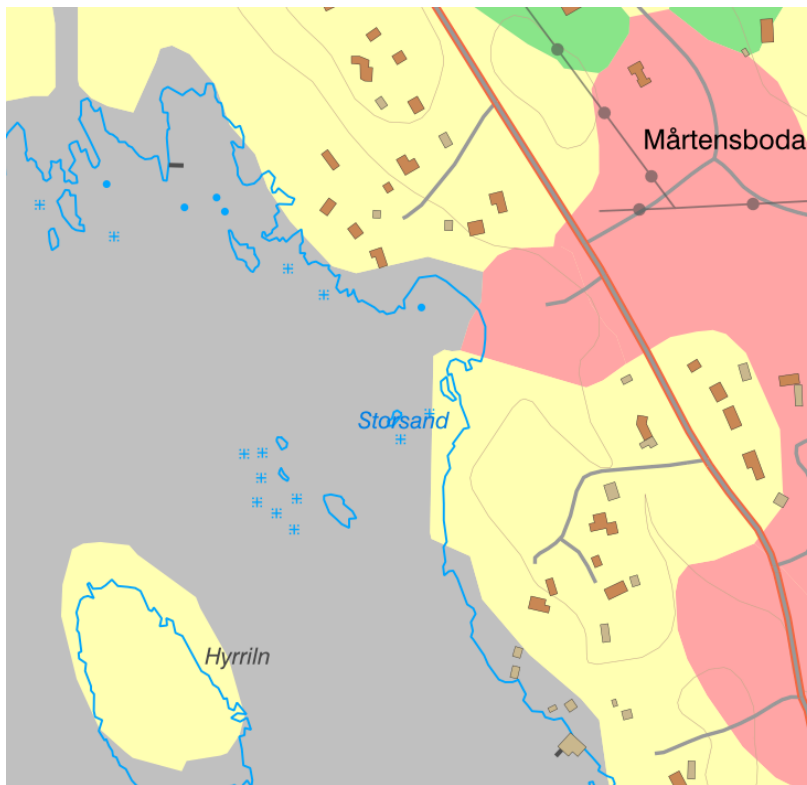


Eftersom brandförsvaret har en begränsad närvaro på Gräsö är det viktigt att det finns tydliga rutiner för förebyggande av brand och vid förekomst av brand. Enskilda såväl som andra aktörer har en skyldighet enligt Lag 2003:778 om skydd mot olyckor att förbygga och motverka brand. Därmed är det lämpligt att samfälligheten/båtklubben utformar en brandskyddspolicy för att säkerställa att rutiner finns på plats.

Markens genomsläpplighet har inte undersökts specifikt inom planområdet men generellt kan konstateras att marken i planområdets nordöstra del har en hög genomsläpplighet och i den sydvästra delen en medelhög genomsläpplighet. Marken längs med planområdets östra del vid Gräsövägen består av svallsediment, grus (orange stora prickar) och det mellersta området av postglacial sand (orange små prickar). Sydvästra delen består av berg (röd markering).



Figur 10: Visar markens jordarter. Röd innebär berg och orange postglacial sand med mindre prickar där de större prickarna betyder svallsediment, grus. (Källa SGU).



Figur 11: Markens genomsläpplighet i området. Grön innebär låg genomsläpplighet, gul medelhög genomsläpplighet och röd hög genomsläpplighet. (Källa SGU).

## Sociala konsekvenser

### Trygghet och säkerhet

Planen bedöms inte ge någon negativ påverkan på trygghet eller säkerhet. Möjligen kan området upplevas som mer levande då fler människor kommer röra sig i området.

### Tillgänglighet

Planen bedöms öka tillgängligheten till området då fler kan ta båt till området.

### Barnperspektiv

Planen bedöms påverka barn genom att delar av ett antal klippor ianspråkats för småbåtshamn. Samtidigt kan tillgängligheten förbättras om fler faciliteter och dylikt byggs i området. För vidare analys om barnperspektivet se barnkonsekvensanalysen.

### Stadsliv och mötesplatser

Kaféet kan utgöra en naturlig samlingsplats för båtägare och badgäster och ligger också i anslutning till parkeringsplats. Det går också att bygga på så vis att det väl smälter in i miljön med ett minimum av trädfällning.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Adam Åhlin och Petter Telning

med stöd av:

Emil Lindblom- Översiktsplanerare

Camilla Andersson- Miljösakkunnig

## BILAGOR

**Plankarta**

**Miljökonsekvensbeskrivning**

**Naturvärdesinventering**

**Inventering av fiskreproduktion och undervattensvegetation samt naturvärdesbedömning**

**Checklista – Undersökning av betydande miljöpåverkan**

**Badutredning**

**Samrådsredogörelse**

**Granskningsutlåtande**

**Barnkonsekvensanalys**