

Plan- och byggenheten – Samhällsbyggnadskontoret
SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Upphävande av del av detaljplan, Films-Österby 3:39 Östhammars kommun, Uppsala län

2025-02-03



Figur 1: Vy över del av området från platsbesök 2024-05-28.

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

Innehåll

INLEDNING	3
Vad är en detaljplan?	3
Processen	3
Samråd	3
Antagande	3
Laga kraft	4
Om detaljplanen	4
Planområdet	4
Syfte	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	6
Riksintressen	6
Kommunala beslut	7
Undersökning om miljöpåverkan	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur och kultur	7
Natur och friluftsliv	7
Kulturmiljö och fornlämningar	7
Miljöförhållanden	8
Miljökvalitetsnormer	8
Förorenad mark	8
Risk och säkerhet	8
Skred	8
Upphävandets omfattning	8
Höga vattenstånd/översvämning	11
Teknisk försörjning	11
Dagvatten	11
Sociala frågor	12
Barnperspektiv	12
Förutsättningar att ta hänsyn till	12
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Tidplan	13
Genomförandetid	13
Fastighetsrättsliga åtgärder	13
Ekonomiska frågor	14
KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDET	14
Konsekvenser av upphävandet	14
Miljökonsekvenser	14
Landskapsbild	14
Kulturmiljö och Fornlämningar	14
Mark och vatten	14
Sociala konsekvenser	14
Tillgänglighet och säkerhet	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSON	15

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.

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen upphäva den. Kommunen kan upphäva en hel detaljplan eller en del av en detaljplan. När en detaljplan upphävs omfattas utpekat område inte av någon detaljplan längre. Detta område blir då planlöst och lämnas utan specifik användning.

Arbetet med att ta fram och upphäva en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL.

Processen

Upphävande av detaljplan hanteras med ett förenklat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på planförslaget från samrådsgruppen. Samrådsgruppen består av de som berörs av planförslaget, och kan inkludera myndigheter, organisationer och privatpersoner. Yttranden som inkommer redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen används som underlag när planförslaget bearbetas vidare.

Antagande

Detaljplanen upphävs om marken anses lämplig för användningarna som föreslås i planförslaget. Beslutet att upphäva detaljplaner i Östhammars kommun fattas av Bygg- och miljönämnden eller Kommunfullmäktige. När detaljplanen har upphävts tillkännager kommunen beslutet genom anslag på kommunens anslagstavla. Kommunen skickar meddelande om upphävande till Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten. Kommunen skickar även meddelande om upphävande till bo-

stadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar under förutsättning att de senast under samrådstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Detta gäller även sakägare. Kommunen meddelar sakägarna om planförslaget ändrats efter samrådstiden och beslutet går sakägaren emot. Om upphävandet av 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. Ett upphävande av detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att upphäva planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Planhandlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Om detaljplanen

Planområdet

Planområdet gäller fastigheten Films-Österby 3:39, se figur 2, är ca 27 hektar stort och i dagsläget obebyggt. Det finns grus/massor upplagda i området som härstammar från gruvdriften. Vid platsbesök konstateras att många små träd, framförallt björkar, har börjat tränga sig upp och växa bland gruset. Sedan en tid tillbaka används området olovligt för motorcrossverksamhet.

Syfte

Upphävandet syftar till att möjliggöra för en storskalig solcellsanläggning på planområdet. På så sätt kan det förorenade området användas för produktion av förnybar energi över en längre tid.



Figur 2: Aktuellt område markerat med röd gräns.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

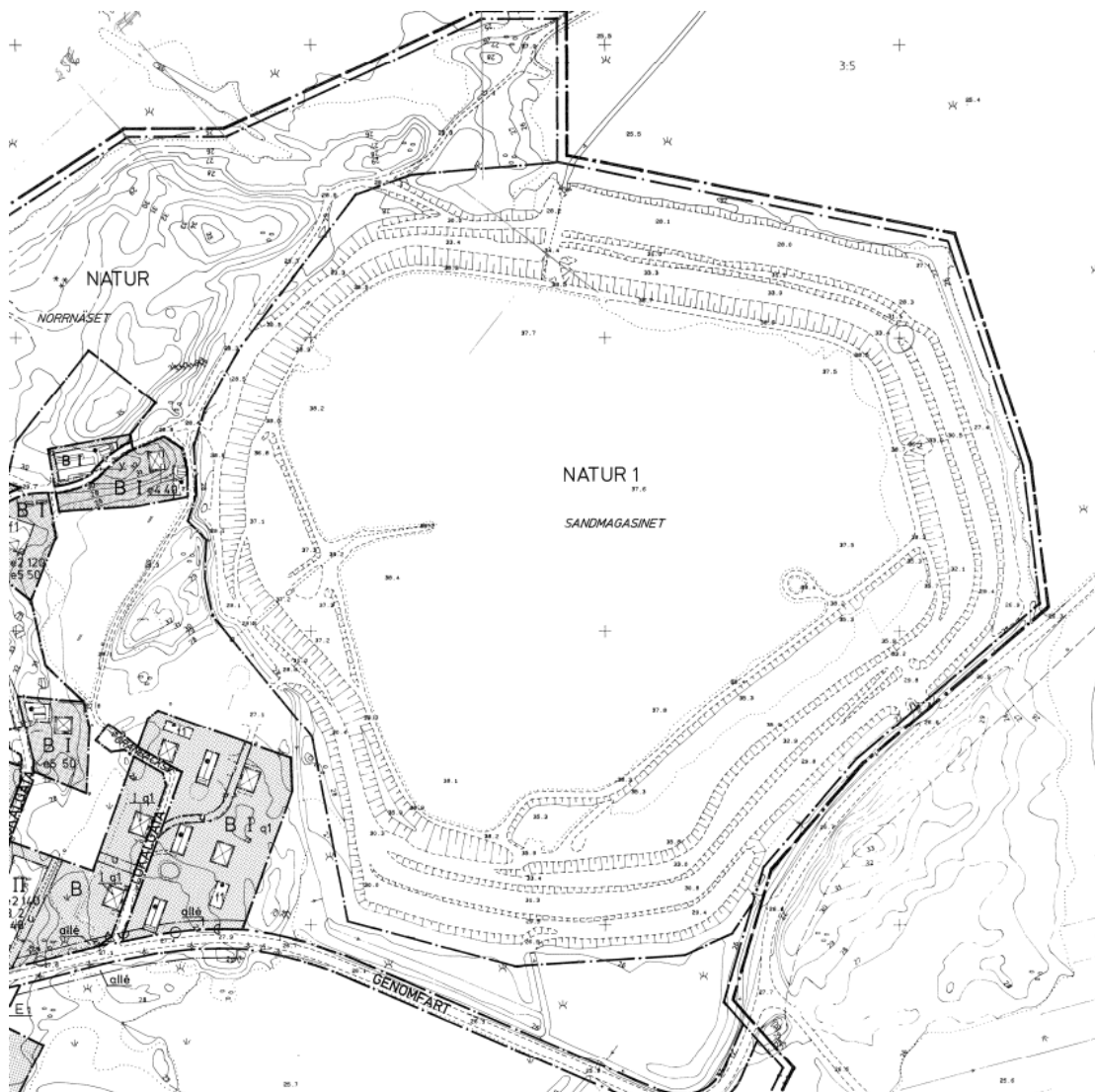
Det tänkta planområdet ligger i den kommuntäckande kartan inom området med beteckning VI: område för utveckling av omgivningsstörande verksamheter (industri). Inom område med denna beteckning ska bostäder inte byggas. Industrier ska kunna växa och etableras utan att bostadsbyggelse begränsar utvecklingsmöjligheterna.

Enligt översiktsplanen ser kommunen positivt på etablering av solceller och ska verka för att skapa förutsättningar för en ökad produktion av el från solenergi.

Det tänkta planområdet ligger i linje med översiktsplanen och bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan 3.29, "detaljplan för Dannemora", upprättad 1993. I den planen utgörs hela fastigheten av användningen natur. Tanken med detaljplanen var att området som idag är grus skulle återställas till naturmark, men detta har aldrig skett. Att upphäva denna del av detaljplanen skulle innebära att användningen natur (bestämmelsen är formulerad "natur som anläggs") försvinner vilket gör det möjligt för en solcellsanläggning att uppföras på fastigheten. Delen som upphävs gäller fastigheten Films-Österby 3:39 och är även känt som sandmagasinet, figur 3.



Figur 3: Utdrag ur detaljplan 3.29 där området även är känt som sandmagasinet.

Riksintressen

Riksintresse kulturmiljövård Dannemora-Österbybruk. Teknikhistoriskt intressant industrilandskap av enastående betydelse för svensk järnhantering. Gruv- och bruksmiljö av även arkitekturhistoriskt intresse samt omfattande fördämningssystem och en del av riksintresse järnmalmsfyndigheten Dannemora. Fyndigheten har väldokumenterade och goda halter av järn. Inom området förekommer även sulfidfyndigheter. SGU bedömer att området har en god potential för framtida

gruvdrift. Området är viktigt ur materialförsörjningssynpunkt både för Sverige och Europa och av vikt för gruvnäringen från en nationell utgångspunkt. Syftet med riksintresset är att säkerställa tillgången på aktuella metaller.

Riksintresse Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Uppsala flygplats. Syftet är att förhindra att hinder för flygtrafiken uppkommer.

Riksintresse stoppområde för höga objekt (Uppsala flygplats). Syftet är att förhindra att alltför höga objekt uppkommer inom en radie runt flygplatsen.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2024-06-12 beslut (Dnr BMN-2024-738, § 38) om att påbörja planarbete för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planer, planprogram, upphävande eller planändringar kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen finns som en av planhandlingarna i denna detaljplan där den kan läsas i sin helhet. Ställningstagandet som undersökningen ledde fram till är:

Det berörda planområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Natur och friluftsliv

Det finns idag inga befintliga rekreativmöjligheter inom fastigheten men området används olovligen för motorcrossverksamhet. På grund av föroreningarna i området är det inte lämpligt att området nyttjas för friluftssändamål eller rekreation i framtiden.

Kulturmiljö och fornlämningar

Omgivningarna runt fastigheten präglas av en lång historia av gruvdrift med tillhörande arbetarbostäder, maskinbyggnader, gårdar med odlingslotter, timrade fähus, m.m. Somliga byggnader härstammar ända från 1500-talet. Områdets många och välbevarade odlingsrösen, stenmurar, slingrande fägator och stora äldre träd ger också uttryck åt den historiska och speciella miljön. I nordvästra hörnet av fastigheten finns en fornlämning i form av en fångstgrop. I sydvästra delen av området finns det två möjliga fornlämningar markerade som lägenhetsbebyggelse. Vid exploatering av området behöver hänsyn tas för dessa. I kommunens kulturmiljöprogram (Jord och järn) beskrivs gruvdriftens historia i Dannemora mer ingående, under delområde Ös 24. Inne på den aktuella fastigheten finns dock inga äldre byggnader kvar.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Recipienten för dagvattnet är Fyrisån, Sundbroån – Dannemora i VISS (Vatteninformationssystem Sverige, id SE667719-161193). Den leder till Dannemorasjön (id SE667135-161090) vilken har en måttlig ekologisk status och uppnår en ej god kemisk status. Målsättningen är en god ekologisk status 2027. Utpekade ämnen som uppnår ej god kemisk status är bromerad difenyleter, kadmium och kadmiumföreningar och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Förorenad mark

Marken är framför allt förorenad av arsenik. Enligt Länsstyrelsens inventering av förorenade områden så är området klassat till riskklass 1, vilket betyder att det bedöms föreligga mycket stor risk för människors hälsa och för miljön. Spridningsförutsättningarna till ytvatten bedöms vara mycket stora. Farligheten för flera av föroreningarna i området (framförallt arsenik och andra metaller) är hög till mycket hög. Volymen förorenade massor med hög eller mycket hög farlighet bedöms som mycket stor. Provtagning som utförts på grundvatten i sandmagasinet tyder på en hög föroreningsnivå för arsenik och koppar.

Risk och säkerhet

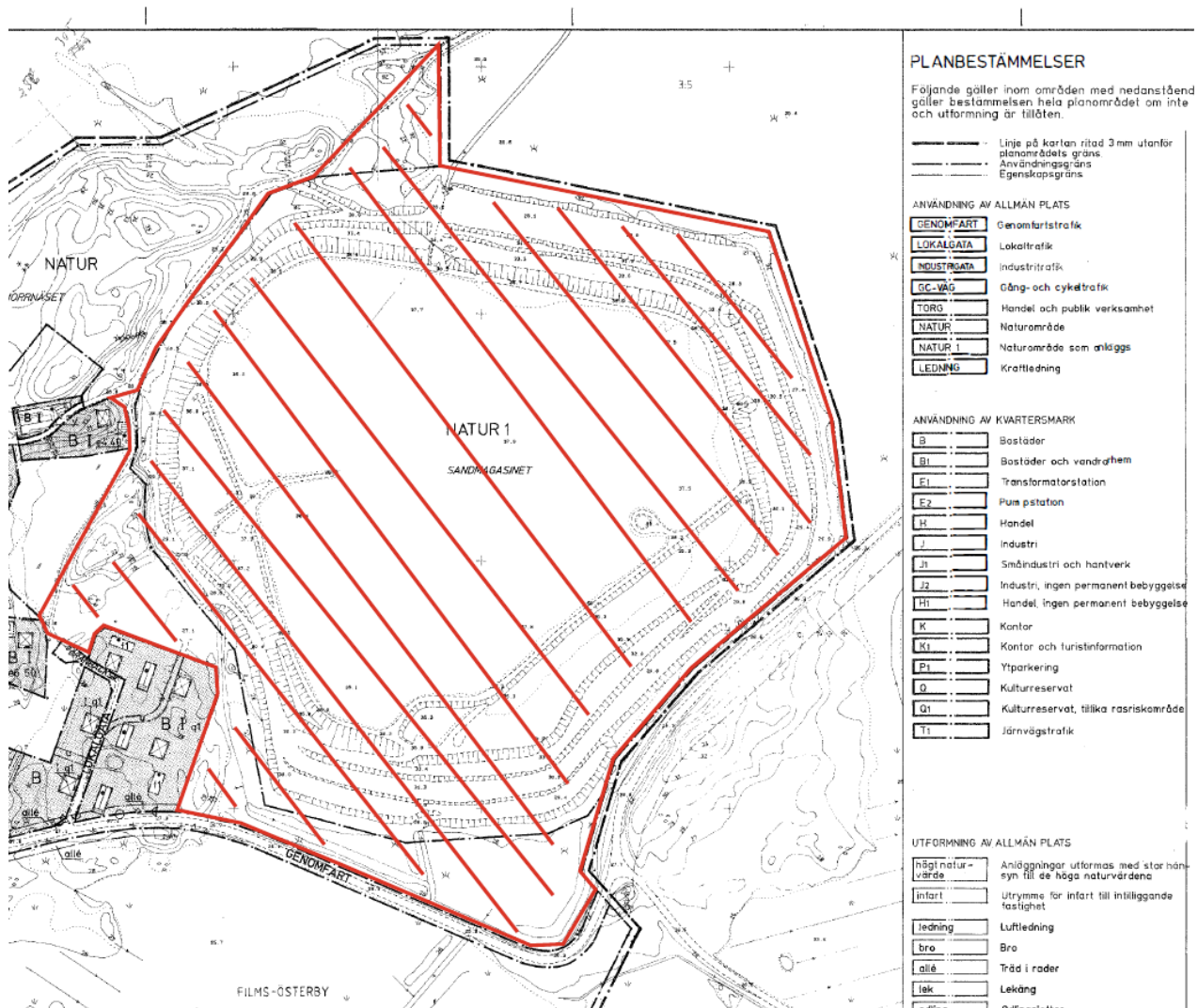
Skred

Inom planområdet finns det vissa förutsättningar för skred. Det gäller framförallt nord/nordöst men även en bit västerut, se figur 5.

Upphävandets omfattning

Förslaget upphäver del av detaljplan ”Detaljplan för Dannemora” beteckning 3.29 och rör hela fastigheten Films-Österby 3:39. Området som upphävs syns i figur 4 nedan.

De bestämmelser som upphävs är användningen Natur 1, som innebär ”naturområde som anläggs” och del av användningen Natur, som står för naturområde.



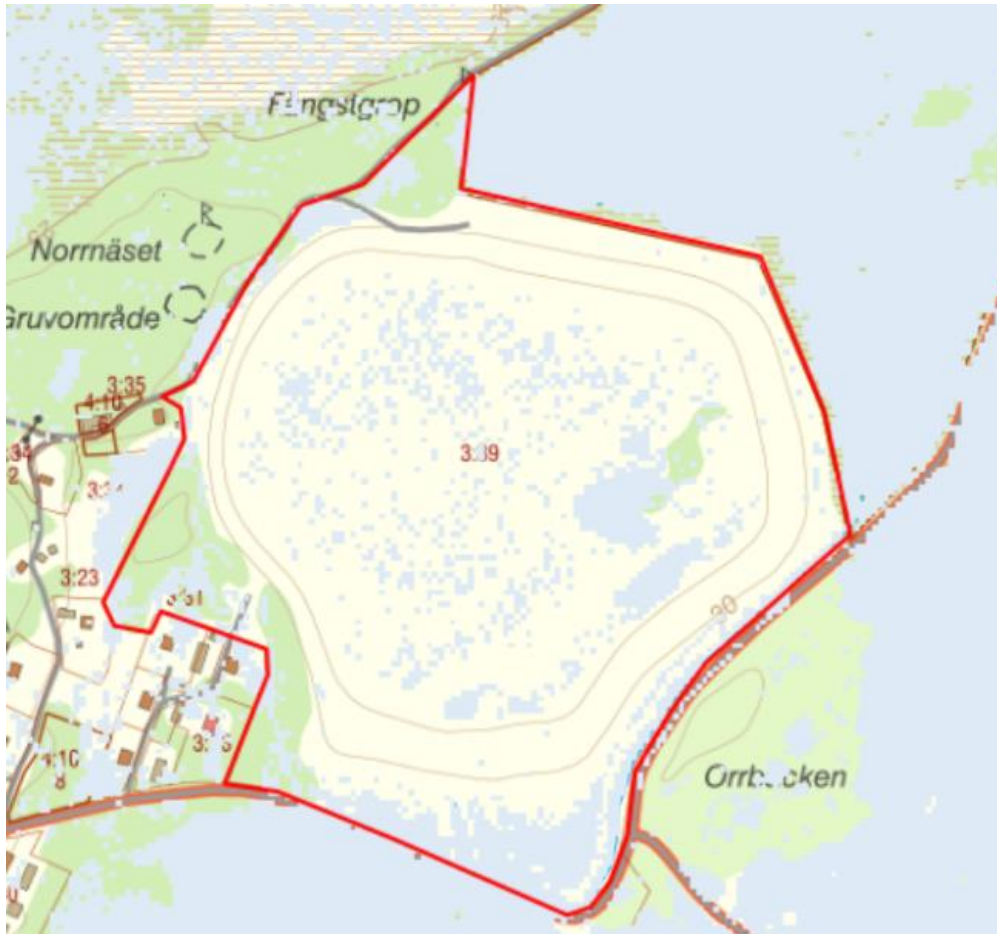
Figur 4: Röd markering illustrerar området som upphävs av gällande detaljplan.



Figur 5: Röd markering visar var det finns förutsättningar för skred.

Höga vattenstånd/översvämning

Eftersom planområdet ligger på en höjd samlas vatten i stor grad utanför området, även vid hundraårsregn.



Figur 6: Översvämningskartering vid ett hundraårsregn på 360 minuter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Provtagning som utförts på grundvatten i planområdet tyder på en hög föroreningsnivå för arsenik och koppar. Exploatering kan innebära att föroreningar sprids till yt- och grundvatten. Området ingår i båtnadsområdet för Fyrisåns regleringsföretag. Hur anläggandet sker tekniskt med grundläggning och byggnation har stor betydelse för eventuell påverkan på grund- och ytvatten.



Figur 7: Karta som visar markens genomsläpplighet med ungefärligt planområde markerat i rött. Röd färg visar på hög genomsläpplighet, gul färg medelhög genomsläpplighet och grön färg visar låg genomsläpplighet.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Planområdet är idag förorenat och olämpligt att vistas på för barn. Därmed blir det säkrare för barn om området blir inhägnat för solcellspark.

Förutsättningar att ta hänsyn till

Förutsättningar man behöver ta hänsyn till för att anlägga en solcellspark på området:

- En långsiktig riskbedömning för området inklusive spridningsrisker till omgivningen. Riskerna för miljön och människors hälsa behöver ingå, där all påverkan genom anläggandet av en solcellspark vägs in. Anläggningens utformning och eventuella skyddsåtgärder som

krävs ska framgå. I den långsiktiga riskbedömningen behöver även hänsyn tas till miljö-kvalitetsnormerna för bl.a. vattenförekomsten Sundbroån/Fyrisån nedströms sandmagasi-net.

- Anläggandet av solcellsparken kommer att påverka föroreningen på platsen på så sätt att arbetena kräver en anmälan om efterbehandling enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan görs till Länsstyrelsen.
- Att uppföra en anläggning på ett förorenat område kan medföra ett ”försvårande av efter-behandlingsåtgärd”. Om det skulle krävas en framtida åtgärd för att minska förorenings-spridning, så kan krav komma att ställas bland annat på att anläggningen behöver flyttas eller anpassas för att ge åtkomst till underliggande mark. Detta kan komma att innebära kostnader för den framtida ägaren av anläggningen.
- Innan exploatering kan det vara fördelaktigt att göra en juridisk bedömning avseende verk-samhetsansvar, för att klargöra fastighetsägarens kontra verksamhetsutövarens ansvar en-ligt 10 kap. miljöbalken.
- För att kontrollera över tid att föroreningen inte påverkas av solcellsanläggningen kan Länsstyrelsen se det som motiverat att förelägga om kontroller av föroreningen samt even-tuella skyddsåtgärder för reducering av risker (tätskikt, instängsling etc.). Kontrollerna be-skrivs ofta i ett kontrollprogram som myndigheten förelägger en part som har ett ansvar samt rådighet över området. Det behöver tydliggöras innan anläggningen uppförs vem som är en sådan lämplig part och kommer att ha rådighet över tid.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	Q1 2025
Antagande	Q2 2025
Laga kraft	Q2 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden i gällande detaljplan har gått ut, varför upphävandet inte är ersättningsgrun-dande.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Upphävandet av del av detaljplan bedöms inte innebära några fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Planarbetet sker på privat mark varför beställaren står för kostnaden för upphävandet.

KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDET

Konsekvenser av upphävandet

Förslaget upphäver del av detaljplan ”Detaljplan för Dannemora” beteckning 3.29 och rör hela fastigheten Films-Österby 3:39.

De bestämmelser som upphävs är användningen Natur 1, som innebär ”naturområde som anläggs” och del av användningen Natur, som står för naturområde.

Upphävandet av denna del av detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser, utan kan innebära positiva konsekvenser genom att förorenad mark kan användas till något positivt som förnybar energi. Däremot är det viktigt att man vid en kommande exploatering för solcellsanläggning ser till att processen sker på rätt sätt för att till exempel se till att föroreningar inte riskerar att spridas i samband med nyttjandet av marken. Även om det aktuella planområdet genom upphävandet blir planlöst innebär detta inte att inga prövningar eller regler och lagar gäller för platsen och kommande exploateringar.

Miljökonsekvenser

Landskapsbild

Viss påverkan kan ske på landskapsbilden eftersom planområdet ligger på en höjd.

Kulturmiljö och Fornlämningar

Fornlämningarna bedöms inte påverkas negativt så länge man tar hänsyn till dessa platser. Samtliga fornlämningar ligger i utkanterna av planområdet. Kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt då ingen av de gamla byggnaderna finns kvar på platsen idag.

Mark och vatten

Då planområdet är förorenat och har en hög genomsläpplighet finns det risker att föroreningarna kan spridas vidare. Därför är det viktigt att anläggning av solcellspark sker på lämpligt sätt för att undvika detta. Mer information om detta finns under stycke Förutsättningar att ta hänsyn till.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet och säkerhet

I och med att en solcellspark anläggs är den tänkt att inhägnas. Det minskar tillgängligheten till platsen vilket är positivt eftersom olovlig vistelse blir svårare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSON

Planhandlingarna har upprättats av:

Adam Åhlin

Planarkitekt