

Granskningsutlåtande 2

Förslag till detaljplan för "Björnhålsskogen II", del av fastigheten
Marma 1:67
Östhammars kommun, Uppsala län

2025-08-08

Planförfarandet

Förslag till detaljplan för "Björnhålsskogen II, del av MARMA 1:67 utgjorde underlag för en andra granskning under perioden 16 maj – 15 juni 2025. Detaljplanen hanteras med utökat förförande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Berörda enheter inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen har underrättats och beretts tillfälle att yttra sig under denna tid. Planhandlingarna har under granskningstiden varit tillgängliga kommunens hemsida. En medborgardialog för planförslaget hölls på biblioteket i Alunda den 2 juni mellan klockan 17:00 – 19:00. En kungörelse om medborgardialog och granskning publicerades i AnnonsNytt den 14 maj 2025.

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

Sammanfattning

Lantmäteriet anser att de tillstånd som krävs innan en lantmåteriförrättning kan genomföras bör förtydligas, gärna under kapitel "fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser". Vidare anser de även att konsekvenserna av ett markanvisningsavtal bör redovisas i planbeskrivningen, om kommunen har för avsikt att teckna ett sådant.

Lantmäteriet menar också att det bör kontrolleras om samfälligheten Östhammar Hammarby s:1 ligger inom kvartersmark.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckning. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter. Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att använda sig av förskjuten genomförandetid för att säkerställa att planen inte genomförs innan avloppsreningsverket i Alunda byggts ut. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kan genomföras ur fornlämningssynpunkt. Angående lämning L1939:5221 behövs en arkeologisk förundersökning efter att en ansökan om ingrepp i fornlämning skickats in till Länsstyrelsen.

Östhammar vatten anser att det är viktigt att beskriva och motivera valet av verksamhetsområde samt att en systemhandling för planerade VA-arbeten är viktig att upprätta så tidigt som möjligt. Östhammar Vatten önskar ett förtydligande kring vilka anläggningar de utpekade E-områdena planeras för. De föreslår även en del redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Privatperson 1 motsätter sig de föreslagna byggplanerna i Björnhålsskogen och menar att där kommunen planerar att bygga finns det jättefin natur som nyttjas mycket av motionärer, hundägare,

hästägare och är hem åt massor av vilda djur. Privatperson 1 menar även att den fina grusvägen bakom fotbollsplanen används väldigt mycket och uttrycker en oro över att fotbollsplanen försvinner.

Privatperson 2 föreslår att ytterligare en infart/utfart anordnas för biltrafik i form av en cirkulationsplats mitt emot Solvarvet (där det i föreslagen plankarta anordnas en gång- och cykelväg). Detta skulle enligt privatperson 2 göra utfarten från Solvarvet säkrare, samt minska trafiktrycket på både Happstavägen och Marmavägen.

Privatperson 2 föreslår att en ordentlig gång- och cykelväg anordnas hela vägen från Marmavägen till Skyndelnvägen.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom åtta yttranden under granskningen.

Remissinstans	Ankomst- stämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsfö- rteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Vård- och omsorgsnämnden Östhammar	2025-05-16	x			
2. Brandförsvaret	2025-05-21	x			
3. Lantmäteriet	2025-06-05		x		
4. Länsstyrelsen Uppsala Län	2025-06-13		x		
Föreningar, företag och organisationer					
5. Postnord	2025-05-16		x		
6. Östhammar vatten AB	2025-06-11		x		
Privatpersoner					
7. Privatperson 1	2025-05-19		x		
8. Privatperson 2	2025-06-12		x		

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

Myndigheter och kommuner

1. Vård- och omsorgsnämnden Östhammar

Vård- och omsorgsnämnden har ingenting att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

2. Brandförsvaret

Brandförsvaret har inga synpunkter mot planförslaget och önskar ta del av laga kraft beslutet.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

3. Lantmäteriet

På plankartan finns det ett område för fornlämningar som kan bebyggas. Lantmäteriet påpekar att fastighetsbildningen inte får ske om fastighetsbildningsåtgärder motverkar naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark (3 kap. 2 § 2st fastighetsbildningslagen (1970:988)). Om ett särskilt tillstånd krävs för uppförande av en byggnad behöver ett sådant tillstånd ha beviljats innan en lantmåteriförrättning kan genomföras. Detta bör förtydligas på avsnitt för "Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser".

Såsom Lantmäteriet förstått har kommunen avsikten att använda markanvisningsavtal. Enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL ska kommunen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandeaftalet förefaller vara utformad på ett tillräckligt tydligt sätt. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar.

Utifrån Lantmäteriets digitala karta verkar det finnas ett vattendrag på norra sidan av planområdet. Lantmäteriet undrar om strandskyddet fortfarande gäller och hur det kan påverka planens genomförande.

Utifrån Lantmäteriets digitala karta finns det en samfällighet: Östhammar Hammarby s:1 som avser diken, vägar, vattenområde. Del av samfälligheten ligger inom planområdet. Det bör kontrolleras om samfälligheten ligger inom kvartersmark.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckning. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter. Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

Kommentar: Ett förtydligande angående eventuella tillstånd som krävs innan en lantmåteriförrättning kan genomföras läggs till i planbeskrivningen under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser".

Östhammars kommun har inte som avsikt att använda ett markanvisningsavtal. Planbeskrivningen kommer därför inte att uppdateras med en redovisning av sådana konsekvenser.

Länsstyrelsen har inte pekat ut att vattendraget norr om planområdet omfattas av strandskydd. Med detta är kommunens bedömning att vattenområdet inte påverkas av planförslaget.

Samfälligheten Östhammar Hammarby s:1 ligger inom planområdet. Det befintliga diket som omfattas av samfälligheten ligger dock inom markanvändningen NATUR, och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Grundkartan uppdateras med fastighetsbeteckning samt en innehållsförteckning över koordinatsystem och höjd.

4. Länsstyrelsen Uppsala län

Länsstyrelsen har en pågående dialog med Östhammars kommun kring samordning av VA-utbyggnad och exploatering. Länsstyrelsen har i dialogen framfört att det under planarbetet ska säkerställas att det är möjligt att genomföra planen på sådant sätt som beskrivs i planhandlingarna. Om tillstånd för åtgärder krävs ska dessa ha medgetts innan planen antas så att den lösning som förespråkas inte är avhängig andra prövningar. Kommunen bör heller inte påbörja planarbete om anslutning eller utbyggnad ligger långt fram i tiden.

Om det finns en kapacitetsbrist i ett befintligt avloppsreningsverk som innebär att tillkommande bebyggelse inte kan anslutas, blir ny bebyggelse inte lämplig med hänsyn till människors hälsa förrän kommunen fullgjort sin skyldighet med den allmänna va-anläggningen och sett till att tillräcklig kapacitet finns i avloppsreningsverket.

Då tillståndet för utbyggnationen av Alunda reningsverk har vunnit laga kraft och byggstart är planerad till år 2026 med driftsättning 2028, anser Länsstyrelsen att planområdets VA-försörjning är tillräckligt säkerställd. Länsstyrelsen rekommenderar dock kommunen att använda sig av förskjuten genomförandetid för att säkerställa att planen inte genomförs innan avloppsreningsverket byggts ut. D.v.s. att kommunen i planen bestämmer att genomförandetiden ska räknas från en senare tidpunkt än då beslutet att anta planen vinner laga kraft tagits (4 kap. 21 § PBL).

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kan genomföras ur fornlämningssynpunkt. Angående lämning L1939:5221 behövs en arkeologisk förundersökning efter att en ansökan om ingrepp i fornlämning skickats in till Länsstyrelsen.

Angående lämning L1939:3909 bedömer Länsstyrelsen att avståndet till planerad bebyggelse är acceptabelt trots att avståndet understiger 30 meter. I den arkeologiska utredningsrapporten är den angiven som övrig kulturhistorisk lämning, men i Kulturmiljöregistret är den registrerad som fornlämning. Bedömningen gentemot plankartan är att den är belägen endast ca 10–15 meter norr om planerad bebyggelse. Vid utredningen har ingen avgränsning av gravområdet gjorts eftersom all sökschaktning genomfördes norr om de registrerade gravarna. Vid byggnationen bör byggherren vara uppmärksam och kontakta länsstyrelsen för samråd om fornlämningar påträffas. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att det är olämpligt att markera ut fornlämningar på plankartan genom text och illustrationslinjer. Plankartan är juridiskt bindande och kombinationen av

illustrationslinjer och gränsbeteckningar kan leda till otydligheter. Fornlämningar bör i stället illustreras i grundkartan.

Kommentar: Det stämmer att avloppsreningsverket behöver dimensioneras upp för att möta framtidens behov i Alunda. En utökning av VA-kapaciteten är på gång i och med att tillståndet för utbyggnad av reningsverket vunnit laga kraft. Innan dessa åtgärder är utförda finns visst utrymme för anslutning av nya områden och detta projekt är högt prioriterat av Östhammars kommun. Kommunens och Gästrike Vattens bedömning är således att den befintliga kapaciteten är tillräcklig för genomförandet av "Björnhålsskogen II" och ingen förskjuten genomförandetid behöver användas.

Kommunen ser positivt på Länsstyrelsens bedömning att detaljplanen kan genomföras ur fornlämnings synpunkt. Plankartan revideras och fornlämningarna illustreras nu istället direkt i grundkartan.

Föreningar, företag och organisationer

5. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

6. Östhammar Vatten AB

Planområdet ligger utanför befintligt verksamhetsområde för samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten). Inriktningen är att planområdet ska tas in i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Inför genomförande av detaljplanen behöver behovet av dricksvatten planen innebär läggas ihop med övriga initiativ i Alunda för att utreda om kapaciteten i vattenverket är tillräcklig eller om åtgärder behöver vidtas inför anslutning.

Östhammar vatten tolkar planens inriktning som ett allmänt omhändertagande av dagvatten. Det saknas en beskrivning och motivering till denna inriktning. Enligt den geotekniska utredningen finns det inslag av berg i dagen men i andra borrhäls punkter varierar djupet till berg upp mot 3,7m.

Grundvattennivåerna bedöms ligga i allmänhet ca 1-2 m under mark. Tolkningen av plankartan är att marken på vissa ställen kommer att höjas vilket då ökar avståndet till berg och den bedömda grundvattennivån. Den historik och tidigare bedömning angående den tolkade inriktningen på allmänt omhändertagande av dagvatten behöver beskrivas och motiveras.

Östhammar vatten anser att det därför är viktigt att beskriva och motivera valet av inriktning enligt ovan samt att en systemhandling för planerade VA-arbeten är viktig att upprätta så tidigt som möjligt. Östhammar Vatten önskar ett förtydligande kring vilka anläggningar de utpekade E-områdena planeras för. Det är önskvärt att eventuella avloppspumpstationer kan placeras inom E-områdena.

Östhammar Vatten ser att rubriken "Vatten och avlopp" bör ändras till "Vatten och spillvatten" då avlopp innebär både spill- och dagvatten och det senare har ett eget avsnitt. Vidare bör meningen "Aktuellt planområde ligger strax utanför kommunens befintliga va-område" justeras, "va-område" bör bytas ut till verksamhetsområde. Eftersom området kommer att tas in i verksamhetsområde är VA-huvudmannen ansvarig för att projektera och bygga ut ledningar inom området. Samordning mellan Östhammars kommun som ansvarar för att bygga ut gator och Östhammar Vatten krävs vad gäller projektering, upphandling och genomförande.

Under avsnitt "GENOMFÖRANDE" och "Organisatoriska frågor" behöver texten gällande ansvarsfördelning revideras. Det är Östhammar Vatten AB som är VA-huvudman i Östhammars kommun och i egenskap av det ansvarar för utbyggnad av det allmänna ledningsnätet med tillhörande övriga anläggningar. Gästrike Vatten är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna, på uppdrag av Östhammar Vatten AB.

Kommentar: Föreslagna redaktionella åtgärder revideras i planbeskrivningen. Östhammars kommun ser fram emot en framtida dialog med Östhammar Vatten AB angående kapaciteten i vattenverket. Inom planområdet eftersträvas lokalt omhändertagande av dagvatten, vilket framgår av planbeskrivningen. Detta bygger på dagvattenutredningen som är framtagen i samarbete med Gästrike Vatten AB.

E-områdena möjliggör för tekniska anläggningar där till exempel avloppspumpstationer kan uppföras. Utan specifika instruktioner var Östhammar Vatten AB önskar att en avloppspumpstation ska vara är det rimligt att vara flexibel med att andra tekniska anläggningar kan få uppföras.

Privatpersoner

7. Privatperson 1

Privatperson 1 motsätter sig de föreslagna byggplanerna i Björnhålsskogen och menar att där kommunen planerar att bygga finns det jättefin natur som nyttjas mycket av motionärer, hundägare, hästägare och är hem åt massor av vilda djur. Privatperson 1 menar även att den fina grusvägen bakom fotbollsplanen används väldigt mycket och uttrycker en oro över att fotbollsplanen försvinner, då det är många barn som leker och spelar fotboll där.

Kommentar: Det befintliga naturstråket som går genom planområdet kommer att bevaras och kunna fortsätta att nyttjas av allmänheten. Fotbollsplanen som är beläget i planområdets sydvästra del kommer att bevaras genom markanvändningen **Park₁** som preciseras till "bollplan".

8. Privatperson 2

Privatperson 2 föreslår att ytterligare en infart/utfart anordnas för biltrafik i form av en cirkulationsplats mittemot Solvarvet (där det i föreslagen plankarta anordnas en gång- och cykelväg). Detta skulle enligt privatperson 2 göra utfarten från Solvarvet säkrare, samt minska trafiktrycket på både Happstavägen och Marmavägen.

Privatperson 2 föreslår att en ordentlig gång- och cykelväg anordnas hela vägen från Marmavägen till Skyndelnvägen. Gång- och cykelväg ut från bostadsområdet Björnhålsskogen II föreslås börja vid återvänds planen i närheten av befintlig fotbollsplan.

Kommentar: Enligt en trafikutredning för Alunda tätort (WSP, 2024) bedöms det befintliga vägnätet i tätorten ha en god kapacitet även i ett 2035-perspektiv. Bedömningen är att inga kapacitetshöjande åtgärder kommer att krävas i tätorten för att möta planerad befolkningstillväxt.

Östhammars kommun har i sin gång- och cykelvägsplan från 2016 pekat ut bland annat Happstavägen samt Korsängsvägen som prioriterade för nya cykelvägar och trafiksäkerhetshöjande åtgärder i takt med att detaljplaner eller exploatering framskrider.

Revidering av planförslaget

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

- Grundkartan har reviderats vilket innebär att fornlämningar samt fastighetsbeteckningar nu illustreras.
- En teckenförklaring för grundkartan har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelse **p2** har ändrats till ”Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata” (var tidigare 6 meter från gata).
- Planbestämmelse **p4** har ändrats till ”Garage och Carport eller del av huvudbyggnad som består av garage och carport ska placeras minst 4 meter från gata där körbar förbindelse anordnas ifrån” (var tidigare 6 meter från gata).
- Eventuella tillstånd som krävs innan en lantmäteriförrättning kan genomföras har förtydligats under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser” i planbeskrivningen.
- Övriga redaktionella ändringar och mindre kompletteringar i text har gjorts i planbeskrivningen och plankarta.