

# Granskningsutlåtande

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

---

Upprättad den 9 maj 2025

---

**POSTADRESS**

Box 66  
Fakturaadress  
Box 106  
742 21 Östham-  
mar

**BESÖKSADRESS**

Stångörsgatan 10  
742 21 Östhammar

**TELEFON**

+46 (0) 173 860 00

**MAIL**

byggochmiljo@osthammar.se  
www.osthammar.se

**ORG.NUMMER**

212000-0290

**V.A.T. NO**

SE212000029001

**BANKGIRO**

233-1361

## Planförfarandet

Förslag till detaljplan för Björnhålsskogen II, del av fastigheten Marma 1:67 utgjorde underlag för granskning under perioden 12 januari – 12 februari 2022. Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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

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

## Sammanfattning

Sammanfattning av inkomna synpunkter.

## Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom nio yttranden under granskningen.

| Remissinstans                        | Ankomst-<br>stämplat | Yt-<br>rande<br>utan<br>erinran | Yttrande<br>med syn-<br>punkter<br>på plan-<br>förslaget | Sakägare enligt<br>fastighetsför-<br>teckning | Synpunkter<br>som ej till-<br>godosetts |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Myndigheter och grannkommuner</b> |                      |                                 |                                                          |                                               |                                         |
| 1. Socialnämnden Östhammar           | 2022-01-25           | X                               |                                                          |                                               |                                         |
| 2. Sektor utbildning Östhammar       | 2022-01-25           |                                 | X                                                        |                                               |                                         |
| 3. Polismyndigheten Uppsala          | 2022-01-28           | X                               |                                                          |                                               |                                         |
| 4. Postnord utdelningsservice        | 2022-01-28           | X                               |                                                          |                                               |                                         |
| 5. Trafikverket                      | 2022-02-01           | X                               |                                                          |                                               |                                         |
| 6. Lantmäteriet                      | 2022-02-01           |                                 | X                                                        |                                               |                                         |
| 7. Brandförsvaret                    | 2022-02-09           | X                               |                                                          |                                               |                                         |
| 8. Länsstyrelsen                     | 2022-02-11           |                                 | X                                                        |                                               |                                         |
| <b>Föreningar och organisationer</b> |                      |                                 |                                                          |                                               |                                         |
| -                                    | -                    |                                 |                                                          |                                               |                                         |
| <b>Privatpersoner</b>                |                      |                                 |                                                          |                                               |                                         |
| 9. Namnlista                         | 2022-02-11           |                                 | x                                                        |                                               |                                         |

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

## Myndigheter och kommuner

### 1. Socialnämnden Östhammar kommun

Inga synpunkter på planförslaget.

**Kommentar:**

### 2. Sektor utbildning Östhammar kommun

Anser att planförslaget borde innehålla mark för förskola och skola.

**Kommentar:** Baserat på tidigare prognoser och ställningstaganden har bedömningen gjorts att förskola och skola inte ryms inom denna plan. Planenheten tar däremot tacksamt med sig informationen till kommande planarbeten.

### 3. Polismyndigheten Uppsala

Inget att erinra på planförslaget.

**Kommentar:**

### 4. Postnord utdelningsservice

Postnord informerar om sin utdelningspolicy.

**Kommentar:** Planenheten tackar för yttrandet och för informationen vidare inom organisationen.

### 5. Trafikverket

Inget att erinra på planförslaget.

**Kommentar:**

### 6. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att namnet på planen på plankartan inte överensstämmer med namnet i planbeskrivningen. De påpekar också att namnet på Happstavägen saknas på plankartan. Vidare anser lantmäteriet att befintliga ledningar i området borde redovisas i plankartan även om de inte reserveras som u-område. De ställer också frågan om det finns någon konflikt mellan befintlig ledningar och den planerade dagvattendammen. Slutligen anser Lantmäteriet att kommunen ska redovisa hur samfälligheten Marma S1 som löper genom området ska hanteras.

**Kommentar:** Planenheten åtgärdar skillnaden gällande namnet på planen, namnet på happstavägen anges också på plankartan. Befintliga ledningar markeras också ut på plankartan. Vad gäller dagvattendammens inverkan på befintlig ledning är det kommunens uppfattning att dammen inte kommer påverka ledningen. Den möjliga ytan för dammen bedöms som så pass stor att den skulle kunna flyttas om ledningen orsakar problem. Ledningen går dessutom redan under ett dike vilket tyder på att det är tekniskt genomförbart. Dagvattendammens slutgiltiga utformning är heller inte fastställd utan avgörs vid projektering, då hänsyn ska tas till befintliga ledningar

### 7. Brandförsvaret

Ser positivt på att brandposter har beaktats i planbeskrivningen.

**Kommentar:** Planenheten noterar yttrandet.

## 8. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen yttrande kan delas in i två delar. Den ena delen rör prövningsgrunder enligt 11. Kap 10 § pbl, som i ett senare skede kan komma att överklagas och den andra delen innehåller råd enligt 2 kap. PBL gällande vidare hantering i ärendet. Redovisningen nedan följer därför samma upplägg som länsstyrelsens yttrande.

### Prövningsgrunder enligt 11. Kap 10 § PBL

- *MKN.* Länsstyrelsen delar inte kommunens uppfattning om att den ökade belastningen föroreningar i recipient kan anses som ringa. Som argument framförs att planen förväntas innebära ökade utsläpp av ett antal giftiga ämnen vilket innebär att miljökvalitetsnormen i vattenförekomsten Kilbyån och Olandsån inte kan uppnås. För bromerade difenyletrar saknas det även en uppskattad utsläppshalt.

Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare beskrivning av föroreningarnas omfattning samt hur de kan undvikas, alternativt minimeras. Därutöver har en ny vattenförvaltningscykel påbörjats vilket behöver framgå i planbeskrivningen.

- *Diffusa källor- enskilda avlopp.* Med Alundas VA-kapacitet i åtanke påvisar länsstyrelsen att innan detaljplanen kan antas behöver kommunen säkerställa att området kan ansluta till det kommunala VA-systemet.

**Kommentar:** Med hjälp av rening i svackdiken och dagvattendamm beräknas koncentrationer av samtliga beräknade föroreningar att minska med undantag för fosfor, kvicksilver och BaP. De generellt sett låga halterna ut från planområdet och planområdets lilla andel av recipientens hela avrinningsområde gör att exploateringen inte bedöms orsaka en otillåten försämring. Exploateringen bedöms inte heller äventyra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

Gällande områdets anslutning till den kommunala vatten- och avloppsförsörjningen kommer åtgärder som säkerställer en god kapacitet för planområdet vara färdiga 2028 enligt Gästrike vattens tidsplan. Östhammars kommun avser inte att påbörja projekteringen av området innan dessa åtgärder är färdigställda.

### Råd enligt 2 kap, PBL

- *Kulturmiljö.* Ett område i planförslaget innehållandes lämningar är planlagt för bostäder. Länsstyrelsen framför att innan lämningarna kan flyttas behöver den undersökas arkeologiskt. Den arkeologiska undersökningen initieras genom att en ansökan om att ta bort lämningen lämnas in.
- *Jordbruksmark.* Länsstyrelsen meddelar att planbeskrivningen behöver kompletteras med ett tydligare resonemang kring de områden där jordbruksmark ianspråkats.

- *Naturmiljö.* Länsstyrelsen informerar vid vilken tidpunkt det kan vara lämpligt att ur ett naturvärdesperspektiv utföra vissa åtgärder kopplade till planens genomförande. Exempelvis bör inte träd fällas under fåglarnas häckningssäsong.
- *Markavvattning.* Inledningsvis informerar Länsstyrelsen om regelverket kring markavvattningsföretag samt vilket markavvattningsföretag som berörs. Bland annat får inte åtgärder i markavvattningsföretagets närområde göras som kan innebära en negativ påverkan på markavvattningsföretagets anläggningar. Skulle exempelvis en åtgärd påverka en dikesanläggning negativt behöver markavvattningsföretaget informeras och tillåta detta. Vidare förespråkar Länsstyrelsen en tät dialog mellan kommunen och eventuellt drabbade markavvattningsföretag. Det är viktigt att ansvarsfördelningen är tydlig, Behöver omprövning göras sker det i Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.

Kopplat till dagvattenhanteringen för området informerar Länsstyrelsen också om regelverket kring markavvattning. De belyser också att ifall en vall behöver anläggas som varaktigt skyddar närliggande bebyggelse mot vatten behöver dispens och tillstånd för markavvattning sökas.

- *Vattenverksamhet:* Länsstyrelsen informerar om vad vattenverksamhet är och att det behövs tillstånd för att utföra. Dom understryker att det är verksamhetsutövarens ansvar att göra bedömningen utifall anmälan eller tillstånd krävs. Därefter följer miljöbalkens definition av vattenområde för att ge vägledning till vilka områden som berörs av vattenverksamhet. Vidare upplyser Länsstyrelsen om att planområdet innehåller en del låglänta delar. Dessa behöver eventuellt ansöka om tillstånd eller anmälas i det fall verksamhetsutföraren gör bedömningen att det är vattenverksamhet. Exempelvis lyfts det fram att schaktning kan behövas när dagvattendammen med anslutande dike anläggs.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med information gällande borttagning av arkeologisk lämning samt ett tydligare resonemang gällande ianspråktagandet av jordbruksmark. Likaså kompletteras planbeskrivningen med information om åtgärder kopplat till naturvärden.

Gällande markavvattning kompletteras planbeskrivningen med en tydligare bild av hur dagvattenhantering ska ske. Kompletteringen innehåller ett resonemang om hur omkringliggande områden påverkas av ändrad markanvändning samt kopplingen, påverkan och eventuell åtgärd till närmsta markavvattningsföretag nedströms.

Huruvida dispens och tillstånd behöver sökas för markavvattning beror på utformningen av dagvattendamm. I dagvattenutredningen som har gjorts för detaljplanen beskrivs **ett** alternativ för hantering av dagvatten. Det är dock inte bestämt att det är så det kommer bli. Vid projektering av dagvattendamm bör istället bästa tillgängliga teknik och tillvägagångssätt användas. Skulle det då visa sig att en dispens- och tillståndspliktig vall behöver anläggas kan man i det läget ansöka om erforderliga tillstånd.

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande vattenverksamhet samt anmälningsförfarande och tillståndsprövning. Kopplingen mellan vattenverksamhet och dagvattendammen tydliggörs.

## Privatpersoner

### 9. Namnlista

Ett femtontal personer har genom namnlista framfört yttrandet att trafiksituationen för närområdet kommer försämrats avsevärt. Dom menar att belastningen på korsängsvägen redan idag är för hög och att planera för ytterligare ca 200 bilpasseringar per dag är onödigt. Därutöver är trafiksäkerheten för gångtrafikanter bristfällig längs korsängsvägen. Detta är extra olyckligt eftersom vägen används frekvent av barn till och från fotbollsträningar och liknande.

Namnlistan framför ett förslag om att återuppta möjligheten att anlägga en utfart från planområdet mot Happstavägen, d.v.s. som det var i samrådsförslaget.

**Kommentar:** Kommunen tackar för yttrandet. Trafikbelastningen på korsängsvägen kommer att öka men kommunen delar inte uppfattningen att omfattningen kommer innebära problem eller att trafiksäkerheten äventyras. För planområdet möjliggörs det för gc-väg och korsängsvägen finns med i kommunens gång- och cykelvägs strategi som ett framtida projekt. Det innebär att trafikanter kommer vara separerade från varandra och således säkra.

Anledningen till att utfarten mot Happstavägen togs bort från samrådsförslaget är enligt Trafikverkets yttrande att utfarten låg i en kurva och sikten bedöms som allt för dålig. Därutöver menar Trafikverket att mängden tillkommande bilar inte är tillräckligt stort för en ny anslutning. Det har dock inte gjorts någon detaljstudie i frågan utan det är deras översiktliga bedömning. För att Trafikverket ska uppleva det befogat att lägga in en till anslutning till Happstavägen behöver dem se en trafikutredning som påvisar att korsängsväggen inte klarar av den trafikmängd som exploateringen medför.

Då hela plangränsen mot Happstavägen är en kurva har kommunen gjort bedömningen att en ny utfart inte är lämplig. Kommunen anser heller inte att en trafikutredning är nödvändig.

## Revidering av planförslaget

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

En mer omfattande dagvattenutredning har tagits fram med syftet att presentera ett hållbart förslag på dagvattenhantering som inte riskerar att påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN negativt.

Den västra in/utfarten från planområdet ut mot Korsängsvägen har ersatts av GC-väg. Nockhöjden på huvudbyggnad har reglerats från 8 respektive 11 meter till 8,5 meter samt två våningar för all kvartersmark.

Minsta fastighetsstorlek har reviderats från 650 kvm till 400 (**d<sub>1</sub>**) respektive 900 kvm (**d<sub>2</sub>**) inom planområdet.

Den maximala byggnadsarean har på vissa fastigheter justerats från 30 % (**e<sub>2</sub>**) till 25 % (**e<sub>1</sub>**) av fastighetsarean inom användningsområdet.

Plankartan har uppdaterats med ytterligare placeringsbestämmelser gällande komplementbyggnad (**p<sub>3</sub>**) samt huvudbyggnad (**p<sub>2</sub>**).

Plankartan har även uppdaterats med bestämmelser om vilka boendeformer (**f<sub>1</sub>**, **f<sub>2</sub>**) som möjliggörs på de olika fastigheterna inom planområdet.

Övriga redaktionella ändringar och mindre kompletteringar i text har gjorts i planbeskrivningen och plankarta.

Därutöver har planbeskrivningen kompletterats på följande punkter:

- Hantering av jordbruksmark
- Naturmiljö
- Markavvattning och vattenverksamhet