

Planenheten-Sektor samhälle
Petter Telning

GRANSKNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

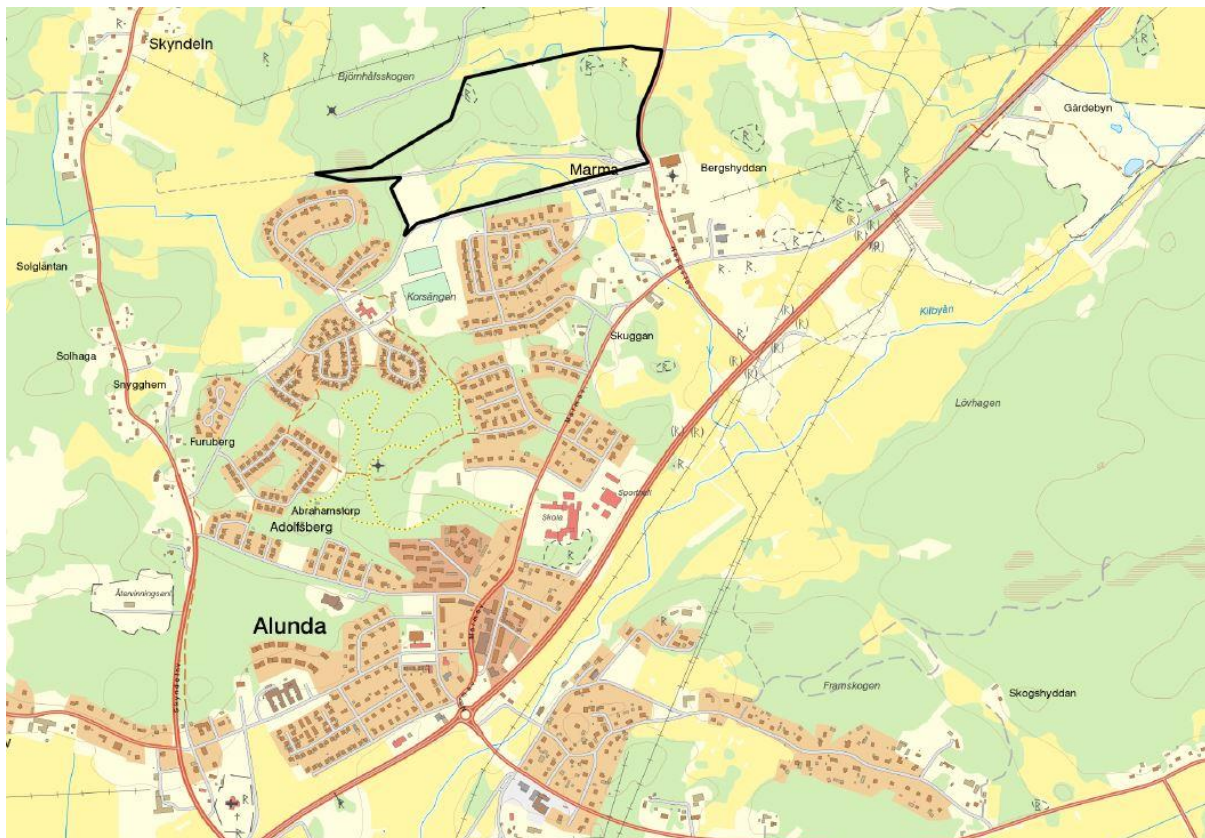
Detaljplan för Björnhållsskogen, del av fastigheten

Marma 1:67

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad: 2015-10-23

Reviderad: 2021-12-07



Översiktskarta, planområdets läge i tätorten Alunda markerat med svart.

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

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

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

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

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

Bankgiro
233-1361

INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur den fysiska miljön är tänkt att förändras och bevaras. I detaljplanen ska allmänna platser, kvartersmark, vattenområden och gränserna för dessa redovisas. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna 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

Planen hanteras med normalt förfarande enligt PBL, SFS 2010:900 (versionen innan januari 2015) Planarbetet påbörjades 2012. Efter det har ändringar i plan- och bygglagen trätt i kraft, men de bestämmelser som gällde 2012 ska tillämpas vid handläggning av planärendet.



GRANSKNINGSFÖRSLAG

Ett första förslag till detaljplan har varit på samråd för att samla in information och synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Efter samrådet ska planförslaget utgöra underlag för granskning och det är i detta skede vi är just nu. Detaljplanen ska sedan tas upp för beslut om antagande i Kommunfullmäktige.

GRANSKNINGSHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse

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

UTREDNINGAR

- Andersson, H. (2016). *Naturvärdesinventering, NVI, Björnhålskogen i Alunda, Östhammars kommun, 2016*. Calluna AB.
- PM Dagvattenutredning-Föreningensberäkningar och flödesfördröjning för Björnhålskogen, Östhammar, Sweco 2016
- Arkeologisk utredning etapp 1 & 2, Upplandsmuseet 2016
- PM Bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan för fridlysta arter i Björnhålskogen, Naturföretaget 2018
- Projekterings-PM Geoteknik, Bjerking 2016

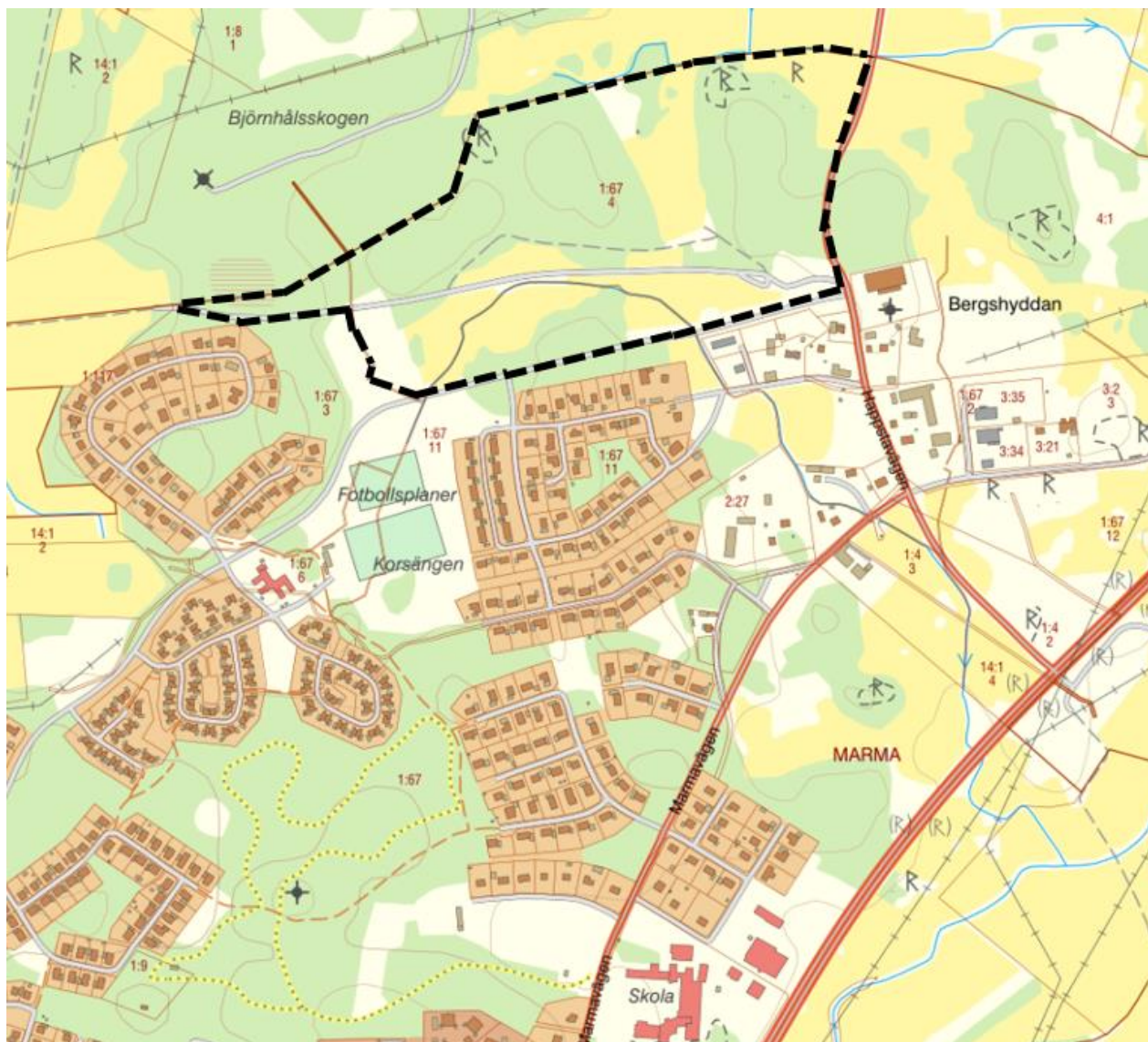
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i Alunda. Planområdet ligger i Alunda som är den ort i Östhammars kommun som ligger närmast Uppsala och även Arlanda. Det finns en efterfrågan på bostäder i denna del av kommunen och kommunen förväntar sig att efterfrågan ska öka då pendlingsförhållanden är goda till större arbetsmarknader. Den öppna ängs- och hagmarken bevaras och den nya bebyggelsen föreslås placeras i skogsområdena.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Orten Alunda ligger mittemellan Uppsala (ca 3.5 mil) och Östhammar (ca 3.2 mil). Planområdet är beläget ca 1,5 km norr om Alunda centrum och omfattar ca 25 hektar. Planen avgränsas i väster mot friliggande villabebyggelse (Björnhålskogen etapp 1), i söder av Korsängsvägen, i norr mot ängs-, hags-, åker- och skogsmark och i öster av Happstavägen.



Figur 1. Planområdets läge i tätorten Alunda markerat med svart.

Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Marma 1:67 som ägs av Östhammars kommun. Området utgörs främst av skogs- och naturmark samt en del av området används idag som bete för hästar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Östhammars kommuns gällande översiktsplan, antagen 2016, anges att Alunda har en profil som utpräglad boendeort, med goda kommunikationer i flera väderstreck. Det omgivande odlingslandskapet är småskaligt. Översiktsplanen lyfter fram att Alunda, med sina goda kommunikationer har stora möjligheter att utvecklas, framförallt genom att befintliga bostadsområden förtätas och knyts samman. Tillkommande bebyggelse ska därutöver inte avskärma eller dölja viktiga landmärken.

Planområdet är i översiktsplanen markerat som ett utredningsområde för bebyggelseutveckling. Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplans intentioner.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Området angränsar till:

- Detaljplan för Björnhålsskogen, del av Marma 1:67, 6:1 m.fl. Lagakraftvunnen 2 november 2004 (nummer 4.32)
- Byggnadsplan för Marma 18:1 m.fl. Upprättad i mars 1979 (nummer 4.16)
- Byggnadsplan för Väster Marma, del av fastigheten Marma 1:67. Upprättad i maj 1983. (nummer 4.18)



Figur 2. Angränsande detaljplaner och dess nummer i kommunens arkiv.

Detaljplanen för Björnhålsskogen, nr. 4.32 medger friliggande hus i två plan. Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean, dock högst 250 kvm per fastighet. Största byggnadsarea för garage eller uthus är 50 kvm per fastighet. Planbestämmelserna för den allmänna platsmarken är natur och lokalgata. Detaljplan medger max 40 tomter.

Byggnadsplanen för Marma nr. 4.16 medger bostäder och småindustri samt allmänt ändamål. Planen medger fristående hus, parhus samt kedjehus. Högsta antal våningar är två. Planbestämmelserna för den allmänna platsmarken är park eller plantering samt vägmark.

Byggnadsplanen för Väster Marma, nr. 4.18 medger friliggande bostäder i en våning samt allmänt ändamål. Planbestämmelserna för den allmänna platsmarken är park eller plantering, vägmark, friluftsbad och rekreation, idrott.

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga planer.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse totalförsvar, Stoppområde höga objekt och influensområde luft-
rum. Inom sådana områden får ny bebyggelse inte överskrida 45 meter.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 22 oktober 2013 att ge ett uppdrag till dåvarande Samhällsbyggnadsnämnden att påbörja ett planuppdrag för området Björnhålsskogen II.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 11 juni 2014 att bevilja planbesked för Björnhålsskogen II. Därefter påbörjades planarbetet.

Bygg- och miljönämnden beslutade sedan 19 november 2015 att låta planförslaget gå ut på samråd. Detta pågick under tiden 30 november 2015- 5 januari 2016.

BEHOVSBEDÖMNING

Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen utformas så att dess genomförande inte leder till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Behovsbedömning och ställningstagande

Kommunen har tagit fram en checklista för behovsbedömning. Enligt checklistan anses inte genomförandet av detaljplanen påvisa negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Ett genomförande av planen bedöms inte enskilt eller sammanvägt bli betydande om förebyggande åtgärder beskrivna i denna handling vidtas.

Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. Planen kommer därför att hanteras utan en miljöbedömningsprocess och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken kommer inte att upprättas.

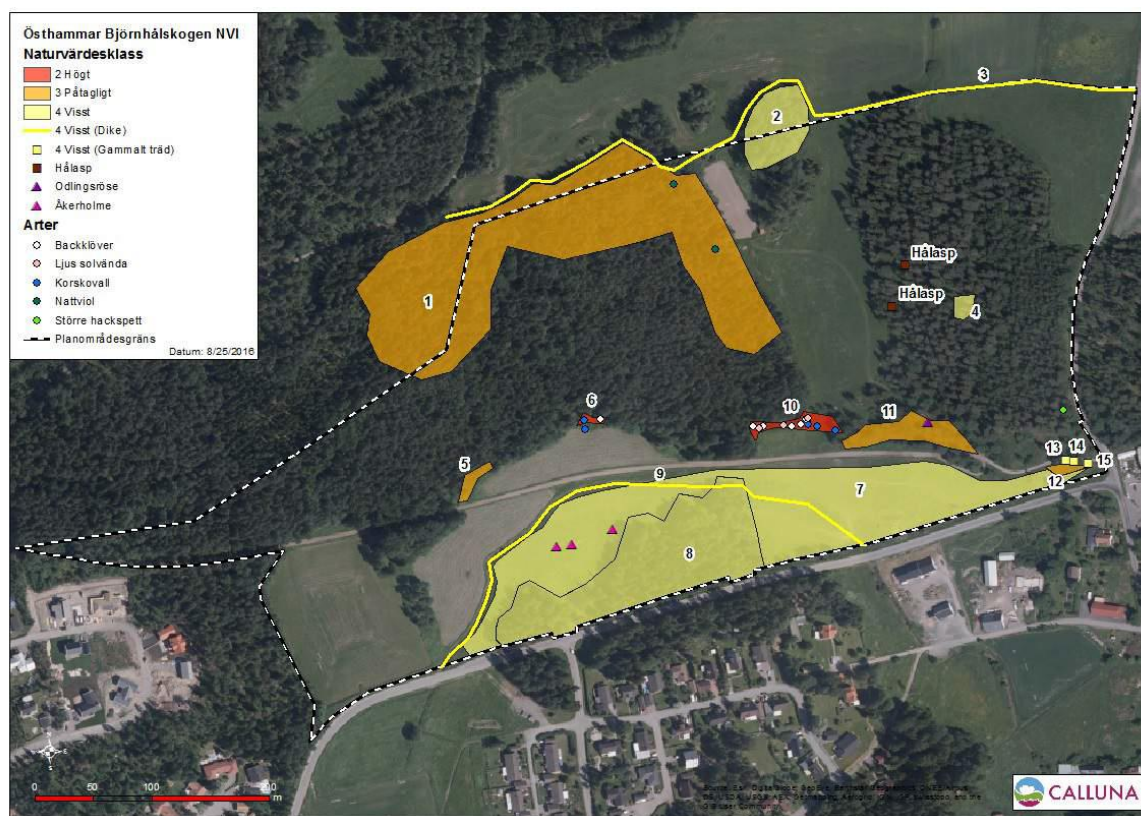
Länsstyrelsen bedömde i sitt yttrande i samrådet att kommunen bör överväga att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning då det är ett oexploaterat område och det finns en risk att konsekvenserna för miljön kan vara stora. De betonar att befintliga naturvärden saknas i samrådshandlingarna. Östhammars kommun har efter detta tagit fram både en naturvärdesinventering samt en bevarandestatusutredning och gör bedömningen att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

Planområdet är idag ett oexploaterat skogsområde som främst består av skogs- och naturmark. En inventering har genomförts 2016. Inventeringsområdet består till ungefär lika delar av öppen, jordbrukspräglad mark och sluten skog. Den öppna marken består av brukad åker, vallodlingar samt i söder ett större hästbete (naturvårdsobjekt 7). Naturvårdsobjektens läge och omfattning redovisas i figur 3.



Figur 3. Karta över inventeringsområdet med de olika naturvårdsobjekten.

Skogsklädda delen i väster visar på många platser upp tecken på att det inte var så länge sedan som även dessa områden betades. På flera platser växer öppenmarksarter som en, gullviva, brudbröd och nattviol i skogen, de hänger kvar sedan området var mer öppet. Skogen i den östra delen är hårt gallrad. Kvar finns bara spridda tallar och lite lövträd. I söder finns ett skogsområde som ingår i hästfällan (objekt 8). Hästarnas bete ger skogen en tydlig betesprägel eftersom örter, ris och buskar inte förmått växa till.



Figur 4. Två av de rödlistade växtarterna som påträffades. Till vänster backklöver med sina vita, karaktäristiska blomhuvuden, och till höger korskovall, med gula blommor och rosaröda stödblad. Den sistnämnda påträffas ibland med vita blommor och ljusgröna stödblad.

Sammanlagt identifierades 15 objekt med naturvärde. De två mest värdefulla var objekten 6 och 10, två små ängsfragment med en värdefull flora. Dessa klassades som högt naturvärde (naturvärdesklass 2). I naturvärdesobjekt 10 påträffades tre rödlistade växtarter: backklöver, korskovall och ljus solvända, samtliga rödlistade som Nära Hotad (NT).

Fyra naturvärdesobjekt klassades som påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). I denna del hamnade en del av Björnhålsskogen (objekt 1) med ett påtagligt olikåldrigt trädskikt och med viss förekomst av död ved. I detta område fanns dessutom ett par signalarter som visar på värdefull skogsmark, blåsippan och ormbär. Ytterligare två små ängsfragment klassades som påtagligt naturvärde (objekt 5 och 12). Här var florans likartad i de två ängsfragmenten som omnämndes ovan, men utan förekomst av rödlistade arter. Det fjärde området med påtagligt naturvärde var objekt 11, en tidigare betad, trädklädd hage med gamla träd, främst björk. I objektet fanns även ett par grova högstubbar av björk, samt en del kvarstående ängs- och betesmarksväxter.

Biotopskyddade objekt noterades i form av två större diken, tre åkerholmar och ett litet odlingsröse. De två diken har klassats som visst naturvärde (naturvärdesklass 4). De tre åkerholmarna består av sten upplagd på berghällar och har därför inte klassats. Åkerholmarna består till stor del av odlingsrösen. I området påträffades ett litet odlingsröse i naturvärdesobjekt 11, markerat med en lila triangel på kartan. Bedömningen gjorde att objekt 11, en tidigare trädbärande betesmark fortfarande har en del hävdkaraktär så av den anledningen har röset bedömts vara ett biotopskyddat objekt. Varken röset eller åkerholmarna har bedömts ha några högre naturvärden.

En fridlyst art påträffades, orkidén nattviol. Det finns två förekomster som består av några exemplar vardera och har markerats med gröna prickar på kartan. I skogen finns även enbuskar, gullviva och brudbröd.

Fågelinventeringen som gjordes var översiktlig. Fågelfaunan får anses vara ganska typisk för den här typen av miljöer och domineras av arter som man kan träffa på nästan överallt. Två rödlistade arter noterades dock. Gulsparv (rödlistad Sårbar-VU) är fortfarande vanlig men uppvisar en ganska stark vikande trend. Kungsfågel (rödlistad Sårbar-VU) är fortfarande vanlig men minskar något.

Bedömning av bevarandestatus och risker för påverkan för fridlysta arter

Som ett tillägg till Naturvärdesinventeringen gjordes en utredning rörande bevarandestatus. En bedömning har gjorts av samtliga funna arter inom planområdet som är skyddade enligt Artskyddsförordningen. I naturvärdesinventeringen har totalt fem arter observerats i området, tre kärlväxter och två fågelarter.

Bedömningen gällande nattviol, blåsippan och gullviva är att samtliga arter har en gynnsam bevarandestatus lokalt, regionalt och nationellt, och att den planerade verksamheten inte riskerar att påverka artens bevarandestatus.

Bedömningen av gulspurv är att arten är vanlig och väl spridd i hela Uppsala län och att den i Östhammars kommun påträffas i de flesta områden med jordbruksmark. Arten har inte en gynnsam bevarandestatus nationellt och regionalt, men då det planerade verksamhetsområdet till stor del består av skog, de öppna markerna kommer bevaras och området genom kompensation kopplat till dispensen för biotopskyddade objekt, kommer förstärkas med vissa buskar och träd som en kompensatorisk åtgärd, är bedömningen att planen sannolikt inte påverkar artens bevarandestatus. Kungsfågel observerades vid naturvärdesinventeringen. Arten har inte en gynnsam bevarandestatus nationellt och regionalt. Däremot är arten fortfarande så vanlig i Sverige, och närområdet kring planområdet erbjuder gott om liknande habitat. Lokalt bedöms därför påverkan på kungsfågels bevarandestatus vara obetydlig.

Hantering av naturvärden

Östhammars kommun har ansökt om dispens från biotopskyddet för överfart över dike samt borttagande av åkerholmar och anmälan av vattenverksamhet för anläggande av trumma. Länsstyrelsen meddelade beslut 2018-03-16 samt 2021-11-03.

Beslut 1 (2018-03-16). Dispens från det generella biotopskyddet för överfart av dike samt borttagande av åkerholmar. Som villkor för detta gäller:

- Dispensen får inte tas i anspråk förrän detaljplanen vunnit laga kraft
- Åkerholme B (enligt karta i bilaga 1 till beslutet) ska flyttas till ett solbelyst läge inom område NATUR i detaljplan, där den fortsätter att vara omgiven av jordbruksmark.
- Den nya placeringen av åkerholme B dokumenteras med bild samt markering på karta och meddelas länsstyrelsen när flytten är genomförd. Ange då dnr 521-2176-2017 i meddelandet.

Beslutet förenas också med villkor om kompensationsåtgärd att inom område Natur i planområdet, skapa minst fyra partier med samlad gles träd- och buskvegetation i enlighet med ansökan. Länsstyrelsen meddelar även att odlingsröset i ansökan inte omfattas av det generella biotopskyddet och borttagandet kräver därför inte dispens.

Beslut 2 (2021-11-03). Den anmälda vattenverksamheten kan huvudsakligen genomföras som redovisats i anmälningshandlingarna (se beslutskarta i bilaga 1 till beslutet). Länsstyrelsen förelägger att i samband med anläggande av trumma vidta följande försiktighetsåtgärder.

- Allt arbete i vatten ska utföras i ett sammanhang och ske med stor aktsamhet för att minimera risken för grumling.

- Arbeten i vattenområdet får endast genomföras vid lågvattenföring och under perioden 1 juli till den 1 april.
- Vägtrumman ska anläggas på ett sådant sätt att den inte utgör ett vandringshinder för fisk och bottenlevande djur.
- Dikesbotten ska återfyllas med naturligt bottenmaterial upp till dikesbottens naturliga nivå.
- Den planerade vägtrumman får inte orsaka någon ökad dämning i diket jämfört med nuvarande förhållanden.
- Vid arbeten i och kring vattnet ska i första hand biologiskt nedbrytbara hydrauloljor användas.

Beslutet för vattenverksamhet gäller vid ett tillfälle i 5 år från beslutsdatumet. Se beslutet i bilaga för fullständig information.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av berg (rött), delvis bergidagen, sandig morän (ljus blå) och glacial lera (gult).



Figur 5. Jordartskarta SGU. Ungefärligt planområde inringat med svart ring

Ett projekterings-PM för geoteknik har tagits fram. Största delen av det undersökta området är inom skogsmark där berg i dagen och block syns på flera platser och avståndet till berg generellt sett är litet.

Grundvattennivån bedöms ligga omkring 1 till 2 meter under markytan. I vissa lågpunkter i skogsmarken har dock en fri vattenyta noterats. Ytvatten sjunker normalt ner i förekommande fyllning och mulljordslager. Vid riklig nederbörd kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning, d.v.s. ner mot diket som skär genom området eller ner mot lokala lågpunkter. Den primära undergrunden består av fasta jordar, d.v.s. torrskorpelera, berg och morän och betraktas därför som måttligt sättningbenägen. Inga oacceptabla sättningar förväntas därför uppkomma vid anläggandet av gata och VA.

Magnetfält och joniserad strålning

En mindre luftburen ledning finns ca 90 meter norr om aktuellt område. Den bedöms endast ge försumbara magnetfält och Statens strålskyddsinstituts referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält bedöms inte överskridas. Enligt Svenska Kraftnät är det rekommenderade av-

ståndet från en 220 kV-ledning för ny bebyggelse där människor vistas varaktigt är minst 80 meter.

Landskapsbild/Stadsbild

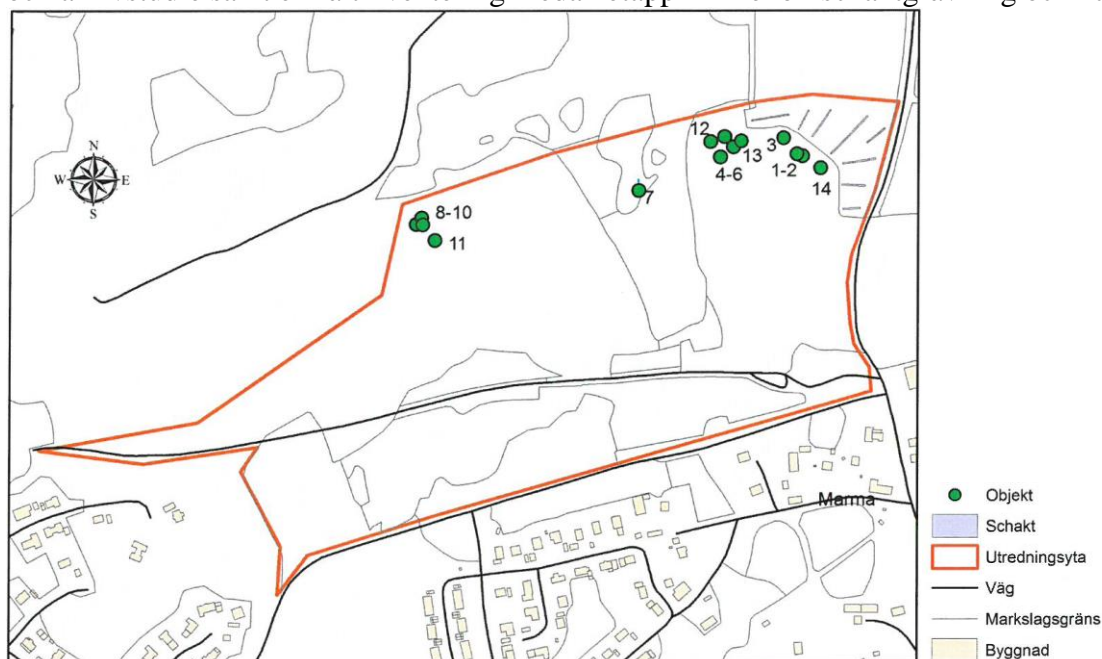
Landskapet kring planområdet är förhållandevis flackt med undantag för två markerade höjdparter i väster. Vid planområdet längs Korsängsvägen finns ett avlångt öppet landskapsrum som sträcker sig i östvästlig riktning och inramas av skogsränder i norr och väster. Landskapsrummet avgränsas av en tydlig brynkant.



Figur 6. Vy mot planområdet från Korsängsvägen

Kulturmiljö och fornlämningar

En arkeologisk utredning genomfördes inom planområdet under juni och juli månad 2016 av Upplandsmuseet. Utredningen gjordes på uppdrag av Östhammars kommun efter beslut av Länsstyrelsen i Uppsala Län. Utredningen genomfördes för att fastställa om det finns hittills okända fornlämningar inom området. Utredningen bestod av etapp 1 & 2, där etapp 1 innehöll en kart- och arkivstudie samt en fältinventering medan etapp 2 innehöll schaktgrävning och handgrävning.



Figur 7. Utredningsområde med påträffade lämningar (objekt 1-14).

I den nordvästra delen av utredningsområdet i tät granskog ligger lämningar av bebyggelse i form av två husgrunder, en källargrop och en stensamling. Husgrunderna (objekt 8,10) är 6x4 m, respektive 6x2 m stora och utgörs av syllstenar och ett möjligt spisaröse i den förstnämnda. Nära dessa ligger också källargropen (objekt 9). Ett stycke från dessa ligger stensamlingen (objekt 11) som antingen kan vara spår av stenröjning, eller eventuellt spår av en förstörd husgrund.



Figur 8. T.v. Husgrunden i objekt 8 låg i tät skog och flera syllstenar täcktes av rötter och granar. Mot Ö. T.h. Stensättningen objekt 13 med övermossad stenpackning invid markfasta block ligger ned i sluttningen. Till vänster om det stora blocket i bakgrunden ligger objekt 5. Mot SV.
Foto: Dan Fagerlund, Upplandsmuseet.

Något längre österut på ett impediment i odlingsmark påträffades en stenrad (objekt 7) med en längd på 15 m. Stenarna var övermossade och gav inte intryck av att vara nedsjunkna, snarare låg de på markytan vilket tyder på en sentida tillkomst. Dock tyder frånvaron av borrhår på att den har en viss ålder.

På en höjd identifierades en västlig grupp som bestod av fem stensättningar (objekt 4-6, 12-13). Objekt 4, 6 och 1 identifierades främst genom sten koncentrationer i de markberedda stråken. De två andra stensättningarna (objekt 5, 13) var 4-6 m stora och 0,4-0,5 m höga. Eftersom att gruppen består av fem stensättningar som ligger inom 20 meter från varandra kan den betecknas som ett gravfält.

I den östra gruppen ingick tre stensättningar (objekt 1-3) och en stensamling (objekt 14). Omkring 25 m längre åt nordväst fanns objekt 3, vid kanten av ett lågt platå-artat parti som anslöt till ett fuktigare stråk i sluttningen samt odlad mark i norr. Därtill fanns 20 m sydöst om objekt 2 även stensamlingen objekt 14. Den tolkas som spår av röjning inom eller i anslutning till jordbruksmarken. I odlingsmarken norr och öster om höjden med de två grupperna av stensättningar maskingrävdes sökschakt. De enda lämningar som påträffades utgjorde av diken och helt eller delvis bortsprängda stenar, vilket bör sättas i samband med uppodlingen till åker av den tidigare ängsmarken.

Av de påträffade lämningarna bedöms bebyggelsen objekt 8-11 som Fornlämning eftersom att de att döma av äldre Lantmäterikartor har tillkommit under 1700-talet, men upphört före 1800-talets mitt. Gravfältet med objekt 4-6 och 12-13 och objekt 1-3 i den östra delen av gravsättningar bedöms som Fornlämning. Stenraden objekt 7 och stensamlingen objekt 14 tolkas vara tillkomna i samband med sentida röjning och bedöms som övrig kulturhistorisk lämning.

Östhammars kommun har efter utredning valt att anpassa plankartan så att de lämningar som är belägna i den nordöstra delen har tilldelats ett skyddsavstånd på 30 meter från kvartersmarken. De lämningar som finns i den nordvästra delen av planområdet kommer däremot att hamna inom kvartersmark på plankartan. Innan exploatering kan ske behöver en arkeologisk undersökning av bebyggelselämningen genomföras. Hela fornlämningen ska då undersökas i en och samma arkeologiska undersökning. Tillstånd enligt kulturmiljölagen krävs för nämnda ingrepp.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planens genomförande ska inte leda till att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Dagvatten anses vara en diffus källa till recipient, i detta fall Olandsån. Det finns inga indikationer på att gränsvärden och riktvärden riskerar att överskridas i recipienten med undantag för kvicksilver. Gränsvärdet för kvicksilver bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster i Sverige på grund av atmosfäriskt nedfall. Planområdet bedöms inte enskilt påverka status i recipienten avseende kvicksilver. Transporterade mängder av prioriterade och särskilt förorenade ämnen samt näringsämnen från området bedöms därför inte påverka statusen negativt i recipienten.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

Radon

Radonhalten ska undersökas närmare i samband med bygglov. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonskyddat och eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovsskedet. Innan bygglov ges ska markradon kontrolleras.

Störningar

Buller

Trafiken på Korsängsvägen och Happstavägen bedöms inte medföra bullernivåer över de rekommenderade riktvärdena. Trafiken från tillkommande bebyggelse kommer att ge en viss ökad trafik till området men inte i den omfattningen att riktvärdena för trafikbuller eller vibrationer riskerar att överskridas. Buller och vibrationer kan förekomma under byggskedet.

Risk och säkerhet

Skred

Det finns ingen indikation på risk för skred eller liknande inom området.

Höga vattenstånd/översvämning

Det finns inga uppgifter om risk för översvämning inom området utifrån SMHI:s bedömning med det ogynnsammaste scenariot fram till år 2100. Enligt kommunens skyfallskartering finns det ett område i planens sydvästra hörn som löper en liten risk för översvämning vid 100års regn. Ingen bebyggelse föreslås därför i direkt anslutning till denna yta.

Transport av farligt gods (m.m.)

Det finns ingen transportled för farligt gods i närheten av planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är idag obebyggt. Bebyggelsen väster och söder om planområdet består av friliggande villor i två våningar uppförda med varierande material, främst puts och träpanel.



Figur 9. Befintlig bebyggelse väster om planområdet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, friliggande hus, parhus, rad- eller kedjehus. I plankartan regleras bostadsbebyggelse med bestämmelsen **B**. Intentionen är att bebyggelsen anpassas till naturen så att vacker och värdefull natur samt växtlighet bevaras. Bebyggelsen är placerad för att behålla landskapets karaktär med öppna ängs- och hagmarker. Vidare är den anpassad efter det bebyggelsemönster som finns i närområdet där bebyggelsen är in dragen från Korsängvägen. De gröna släpp som avses kan fungera som platser för rekreation men även som stråk som knyter samman området med omkringliggande bebyggelse.

Planförslaget innefattar byggnation av ca 70-90 nya bostäder i olika boendeformer.

I den södra delen av planområdet tillåts bostadshus uppföras i en våning med rätt att inreda vind, högsta nockhöjd är satt till 8 meter.

För resterande delar föreslås byggnader få uppföras i 2 våningar. Högsta nockhöjd är satt till 11 meter. För hela området gäller att största byggnadsarea får maximalt utgöra 30 % av fastighetens storlek. Byggnadsarea kan enkelt förklaras som det avtryck en byggnad gör på marken.

I planen regleras att huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns, för att skapa ett trevligt gaturum, undantaget är garage, parhus och radhus som tillåts sammanfogas i fastighetsgräns. Garage ska placeras minst 6 meter från lokalgata så att två bilar får plats på tomten.

Största byggnadsarea för parhus, radhus eller kedjehus är 30 procent av fastighetsarean. Längsta tillåtna fasadlängd är 50 meter och minsta avstånd mellan huskropparna är 8 meter.

Därutöver får komplementbyggnad till en högsta area av 50 kvadratmeter tillkomma. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning och maximal tillåten nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter från markens medelnivå. Minsta tomtstorlek är satt till 650 kvadratmeter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

Det finns inga arbetsplatser eller övrig bebyggelse inom planområdet.

Offentlig service

I Alunda finns flertalet förskolor, Furustugans förskola, Alma förskola och Myrans förskola är kommunala. Närmaste förskola är Myrans förskola som finns cirka 500 meter sydväst om planområdet och närmaste skola med förskoleklass – åk 9, Olandsskolan, finns cirka 1 km söder om planområdet.

Vårdcentral är beläget ca 2 km från planområdet. Bibliotek återfinns i Olandsskolans lokaler.

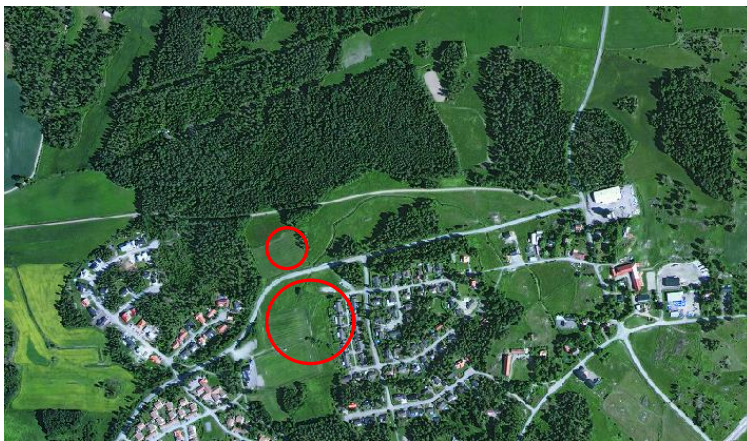
Kommersiell service

Närmaste kommersiell service med matvarubutik mm. finns i Alunda centrum, cirka 1,5 km söder om planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom och norr om planområdet finns ett större skogsområde som används för friluftsliv och rekreation. I den västra delen av planområdet finns en fotbollsplan som används både för spontanfotboll och av föreningslivet. Fotbollsplanen får bestämmelsen **PARK₁** i plankartan. Detta medför att platsen även fortsättningsvis kommer kunna användas för idrott. Sydväst om området och Korsängsvägen ligger dessutom ytterligare två fotbollsplaner och en tillhörande byggnad med bland annat omklädningsrum. I plankartan avsätts även stora ytor för **NATUR**, där rekreation kan ske. Den befintliga travstigen genom planområdet kommer även den att behållas så att fastighetsägare kan ta sig till sin fastighet bortom planområdet.



Karta över planområdet, rödmarkering visar fotbollsplanerna på båda sidorna Korsängsvägen.

Park och naturmiljö

Någon parkmark i traditionell bemärkelse kommer inte inrymmas i detta planförslag utan endast naturmark samt befintlig fotbollsplan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

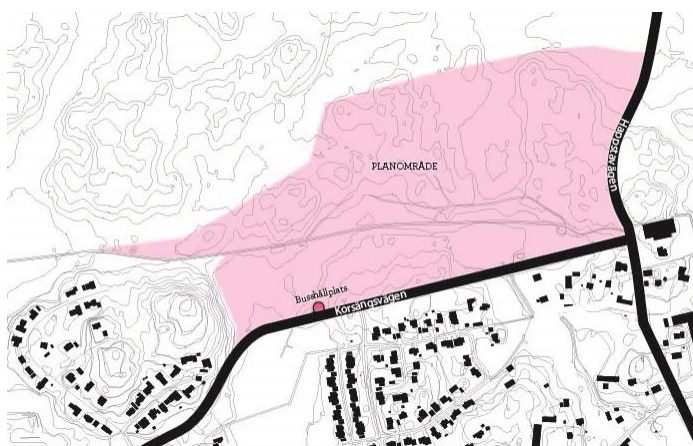
Planområdet angränsar till Happstavägen i öster, som är en statlig väg, och Korsängsvägen i söder, som ägs av Östhammars kommun. Korsängsvägen ansluter till Happstavägen som sedan leder vidare till länsväg 288 som leder till Uppsala och via Gimo till Östhammar. Länsväg 288 mellan Uppsala och Östhammar är i Uppsala läns transportplan utpekad som ett prioriterat vägprojekt. Tillgängligheten med bil till området är god.

Angöring till området föreslås ske via två infarter från Korsängsvägen. Gatorna inne i området får en bredd om 7 meter. Längs med de två infarterna till området möjliggörs det även för gc-väg. Gatorna där kommer då bli ca 10 meter breda (7 meter lokalgata + 3 meter gc-väg). Vägarna har placerats så att rundkörning ska vara möjlig i så stor utsträckning som möjligt. Där detta inte är möjligt avslutas vägen med en vändplan. Korsängsvägen förbi planområdet upplevs som en landsväg och vägdragningen inbjuder till mycket höga hastigheter. De två in- och utfart till planområdet som planeras kan komma att fungera som hastighetsdämpande åtgärder. Separerade trafikslag ökar trafiksäkerheten inom planområdet. Den totala vägbredden uppgår till cirka 10 meter.

Gång- och cykelväg finns inte längs Korsängsvägen och för att ta sig till området till fots eller med cykel får man gå i vägrenen. I kommunens gång- och cykelplan är däremot en gång- och cykelväg längs Korsängsvägen en prioriterad åtgärd. Det ges även möjligheter till att anlägga gång- och cykelväg från Korsängsvägen in till bostadsområdena inom de två infarterna till området vilket gör att området kan bindas ihop med övriga intilliggande områden på ett trafiksäkert sätt. De två anslutningarna till Korsängsvägen är placerade på så sätt att trafiken kan fördelas mellan de olika delområdena i planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Korsängsvägen. Kollektivtrafikförbindelser mot Uppsala (buss 886 Alunda-Uppsala) trafikerar Korsängsvägen 1-2 ggr/h vardagar och helger 1 ggr/h. Från länsväg 288, som är belägen ca 1km från planområdet går buss 811 mot Uppsala- Öregrund 2 ggr/h samt buss 775 mot Uppsala-Östhammar 1-2 ggr/h.



Angränsande vägar och busshållplats i området

Parkering

Parkering ska anordnas på kvarteretsmark. Planen har utformats med allmän planbestämmelse, *Parkering ska anordnas på respektive fastighet*. Garage som placeras med utfart riktad mot lokal-gatan ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningar placeras i lokal-gatan och anslutningspunkter skapas. Aktuellt planområde ligger strax utanför kommunens befintliga va-område. Vid nyanslutningar eller förändringar på en fastighet såsom ombyggnation, nybyggnation, ägarbyte, ändrade fastighetsytor etc. så ska en VA-anmälan göras i god tid till Gästrike Vatten (VA-huvudmannen). Uppgifter om förbindelsepunkt för anslutning anges i samband med VA-anmälan till Gästrike Vatten. Vidare ska Gästrike-Vattens tekniska standard vara vägledande vid både projektering som anläggning av VA-nät.

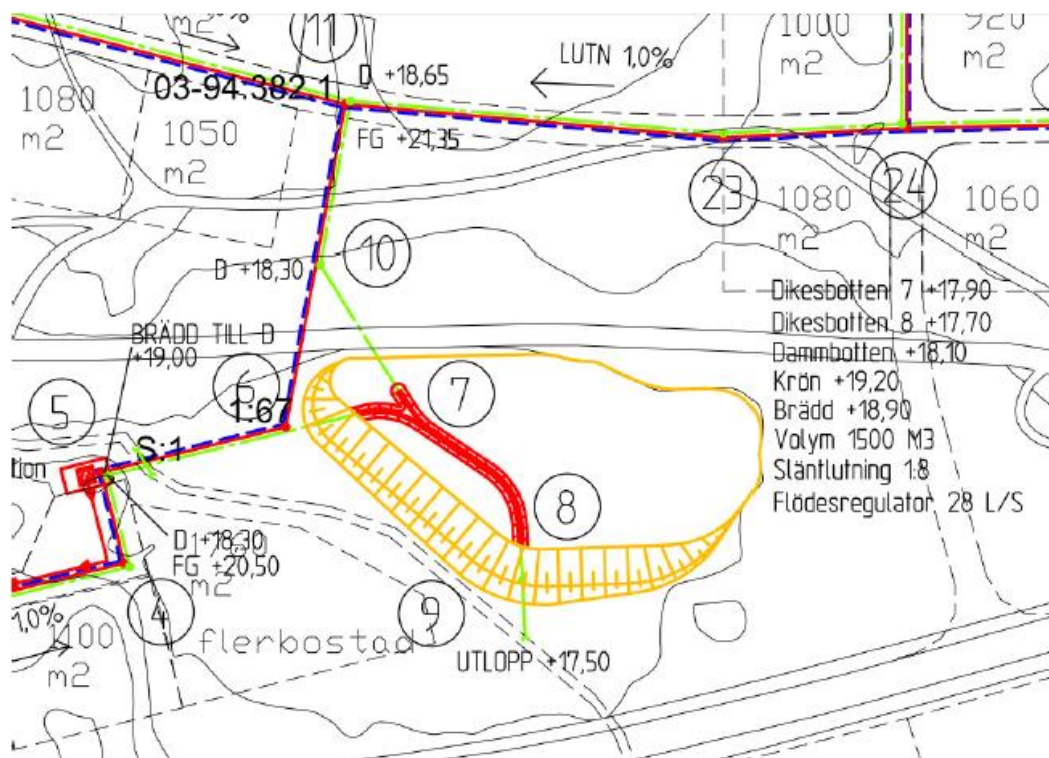
Det råder i dagsläget kapacitetsbrist i den kommunala VA-försörjningen. Arbete med att lösa detta pågår parallellt med detaljplanearbetet. Inga nya bostäder kommer att uppföras innan VA-situationen är åtgärdad och nya anslutningar kan tillåtas.

Dagvatten

Planområdet har ändrats och minskats ner något efter att dagvattenutredningen togs fram.

Det dimensionerade flödet för befintlig situation är 100l/s, baserat på ett 20 års regn med en klimattfaktor på 1.25. efter planerad exploatering beräknas det dimensionerade flödet till 1400l/s vid motsvarande situation.

Då föroreningshalterna i dagvattnet bedöms som ringa kommer åtgärderna fokusera på att fördröja maxflödet till befintliga diken och vattendrag. Åtgärderna kommer därutöver sannolikt få en viss renande effekt. Flödet fördröjs genom att en översilningsyta anläggs i anslutning till befintligt dike. Från utloppet av projekterat dagvattennät (punkt 7) får vattnet rinna i ett dike genom översilningsytan till en flödesregulator (punkt 8). Så länge flödet inte överstiger regulatorns maxkapacitet kommer vattnet att hålla sig i projekterat dike. När flödet ökar stiger vattnet och översvämmar ytorna runt diket. För att hantera detta behöver en vall anläggas mot befintligt dike. Volymen vatten som ska kunna maganiseras beräknats utifrån varaktighet och intensitet hos ett 20-års regn samt avtappningen genom flödesregulatorn.



Från beräkningarna som gjorts framgår det att den befintliga avrinningen från området (oexploaterat) är 100 l/s. Väljer man istället att använda P110, figur 4.4 så får man fram ett flöde på 30 l/s. Här får man fram ett genomsnittligt naturmarksflöde som funktion av det totala avrinningsområdets storlek. I detta fall handlar det om ett område på ca 1500 ha som det kommande bostadsområdet ska byggas inom.

Planområdet avrinner till den klassade vattenförekomsten Olandsån. Den ekologiska statusen är måttlig. Dagvatten klassificeras som en diffus källa till recipient.

Beräkningar visar att föroreningsbelastningen ökar i dagvattnet efter planerad exploatering jämfört med befintlig situation. De beräknade halter för situationen efter exploatering underskrider dock de riktvärden som Stockholms läns landsting tagit fram för dagvatten. Planområdets karaktär förändras från att bestå av naturmark till bostadsområde bedöms en ökad belastning av föroreningar i dagvattnet innan rening. Översilningsytan reducerar mängden föroreningar med beräknade reningseffekter på 20-70%. Alla halter ska ses som en indikation. Det finns inga indikationer i befintligt underlag (VISS) att gränsvärden och riktvärden riskerar att överskridas i recipienten med undantag av kvicksilver. Gränsvärdet för kvicksilver bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster i Sverige p.g.a. atmosfäriskt nedfall. Planområdet bedöms inte enskilt påverka status i recipienten avseende kvicksilver. Transporterade mängder, av prioriterade och särskilt förorenade ämnen, samt näringsämnen från området bedöms därför inte att påverka statusen negativt i recipienten.

Planområdet har därutöver ändrats och minskats ner något efter att dagvattenutredningen togs fram.

I planområdets södra del finns ett öppet dagvattendike som i mindre sträckor kan komma att ledas om och/eller kulverteras för att ge möjlighet till framdragning av väg till planområdet samt viss

utökning av tomtmarken. För detta har dispens sökts. Se mer information under avsnittet om naturmiljö.

El, tele och bredband

Upplands energis elnät försörjer omgivande områden med el. Området kommer att anslutas till Östhammars stadsnät och därigenom försörjas med bredband.

Uppvärmning

Uppvärmning hanteras av respektive fastighetsägare/exploatör.

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. Utrymme för avfall får anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Närmaste fullstora återvinningsstation finns cirka 1 km sydväst om planområdet, på Returvägen och Torpvägen.

Brandsäkerhet

Området ska förses med brandpostnät.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

En god belysning längs områdets gång- och cykelvägar är viktigt för såväl tillgängligheten som tryggheten inom ett bostadsområde.

Då nya gång- och cykelvägar möjliggörs skapas goda förutsättningar för tillgänglighet till Alundas närliggande bostadsområden.

Angöringsplatser för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Tillgängligheten säkerställs i kommande bygglovsgivning men är också viktig att lyfta fram i detaljplanearbetet.

Barnperspektivet

Separerade gång- och cykelvägar är avsedda för att höja trafiksäkerheten för barn då de rör sig mellan exempelvis bostaden, skola/förskola eller annan fritidsaktivitet. Stora ytor med naturmark bevaras även inom planområdet och kan utgöra en spännande miljö för lek och rekreation.

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	Oktober 2013
Planbesked	Juni 2014
Beslut om samråd	November 2015
Samråd	November- Januari 2016
Beslut om granskning	december 2021
Granskning	januari 2022
Godkännande inför antagande	april 2022
Beslut om antagande	juni 2021
Laga kraft	juli 2021

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Det har inte framkommit något skäl att ange en kortare genomförandetid. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad bygg rätt. Efter genomförandetiden gäller detaljplanen fortfarande men det finns möjlighet att ändra detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för

- Upprättande av planhandlingar med erforderliga utredningar
- Utbyggnaden av, och åtgärder på allmän plats inom planområdet
- Framdragande av kommunalt VA. Gästrike Vatten företräder Östhammars kommun som VA-huvudman. Fastighetsägaren ska göra en VA-anmälan (anmälan om ändring) till VA-huvudmannen Gästrike Vatten i god tid innan utbyggnad sker på fastigheten.
- Säkerställa att utredning och flytt av fornlämningar sker innan exploatering.
- Säkerställa att det som det beslutas om i dispensen från länsstyrelsen följs.

Exploatören ansvarar för

- Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen
- Eventuell flytt av ledningar inom planområdet.
- Eventuell utredning och flytt av fornlämningar.
- Att besluten i länsstyrelsens dispens följs.

Upplands energi AB ansvarar för

- Uppförande av ledningar till anslutningspunkt vid byggnad och ev. transformatorstation.

Östhammars stadsnät ansvarar för att

- Bredbandsnätet byggs ut till anslutningspunkt vid byggnad.

Avtal

Östhammars kommun äger marken inom området och avser sälja kvartersmarken efter detaljplanen vunnit laga kraft och åtgärder har vidtagits för den kommunala VA-försörjningen som gör det möjligt med fler anslutningar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

I samband med detaljplanens genomförande kommer tomter och områden för bebyggelse att styckas av och nya fastigheter skapas. Detta innebär att Marma 1:67 kommer att minska till ytan. Kommunen kommer att ansöka om erforderliga fastighetsbildningar. Efter ansökan kan Lantmäteriet göra en förrättning varvid nya fastighetsgränser för tomtplatserna fastställs.

Rättigheter

Telia har en ledningsrätt inom planområdet. Ledningsrätten förväntas kunna ligga kvar i befintligt läge.



Markerad ledningsrätt i blå och ungefärligt planområdet är markerat med rött

Fastighetskonsekvenser

Konsekvensen för fastigheten Marma 1:67 är i ett inledande skede att markanvändningen förändras. I samband med detaljplanens genomförande kommer tomter och områden för bebyggelse att styckas av och nya fastigheter skapas, vilket innebär att Marma 1:67 minskar till ytan.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på kommunal mark där kommunen ansvarar för samt bekostar planarbetet. Efter att planen vunnit laga kraft och åtgärder vidtagits i den kommunala VA-försörjningen, avser kommunen att sälja kvartersmarken.

Överlåtelse av kvartersmark

Exploatören ska i enlighet med köpeavtal för exploatering, erlagga en köpeskilling för kvartersmarken.

Anslutningsavgifter

Exploatören ska bekosta de avslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande, exempelvis VA.

Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

Kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande regleras vid försäljning av kvartersmarken. Kommunen initierar förrättningar.

Inlösen, ersättning

Planförslaget bedöms inte innebära att det krävs inlösen eller ersättning av något slag.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatören inom området ansvarar för att det som utretts gällande dagvatten, naturvärden och fornlämningar följs vid planens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Landskaps- och stadsbild

Den föreslagna bebyggelsens placering har gjorts med hänsyn till landskapsbilden och siktlinje. Detaljplanen innebär att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för ny bebyggelse, det innebär en förändring av såväl den aktuella platsen som området som helhet. Bebyggelsen lokaliseras främst i befintliga skogsområden och tittar fram i brynzonerna. Detta för att bevara de långa siktlinjerna samt landskapsbilden av skogspartier som delas upp av öppna gamla ängs- och hagmarker.

Risker

En travträningsskåpa ligger cirka 500 meter nordväst om planområdet. Olands rid- och körsällskap arrenderar delar av marken Marma 1:67 för hästsportsanläggning.

Socialstyrelsens föreslagna rekommendationer från 2004 för skyddsavstånd mellan hästverksamhet och bostäder är 200 meter med hänsyn till risk för olägenhet som lukt, flugor, buller och allergisk. I Boverkets senare publicerade vägledning (2011) för planering för och invid djurhållning framhålls att relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, 50-100 m. Längre bort från källan är uppmätta halter av allergen mycket låga eller under detektionsgränsen. Spridningen är dock också beroende av de lokala förhållandena på platsen. Den vanligaste vindriktningen i Sverige för den ostörda vinden är västlig eller sydvästlig det vill säga bort från planområdet. Vindriktningen styrs även av topografin men kring planområdet är topografin relativt flack.

Socialstyrelsens och Boverkets rekommenderade skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder uppnås.

Dagvatten

En exploatering av planområdet kommer att öka andelen hårdgjord yta och därmed kommer även mängden dagvatten som behöver omhändertas att öka. I planområdet eftersträvas lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kulturmiljö

I planförslagets norra del finns ett område planlagt för bostäder där det finns en fornlämning. Innan det är tillåtet att flytta lämningen behöver en arkeologisk undersökning göras.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljön negativt då ett skyddsavstånd medges till merparten av de fornlämningar som finns inom området.

Naturmiljö

Naturmiljön inom området kommer att påverkas då större delen av området planeras för bostadsbebyggelse. De öppna ängs- och hagmarkerna bevaras som naturmark. I den västra delen av planområdet planeras ett stråk med naturmark upp mot det friluftsområde som ligger nordväst om planområdet. Vidare planeras ett grönt släpp som naturmark genom den västra bostadsenklaven för att underlätta rörelser genom och till området. Det öppna diket som går igenom planområdet föreslås delvis kulverteras för att kunna utnyttja marken och göra det möjligt att dra fram en lokalgata. Kvartersmarken har anpassats något för att bevara en del naturvärden. Mycket mark inom planområdet sparas även som naturmark. Stenröset föreslås flyttas till en annan del av den öppna marken, som planläggs som naturmark och kommer därmed att bevaras.

Friluftsliv och rekreation

Inom planområdet kommer en stor andel öppen naturmark sparas för att behålla landskapsbilden och skapa möjligheter till friytor. Befintlig fotbollsplan sparas.

Mark och vatten

En exploatering av planområdet kommer att öka andelen hårdgjord yta och därmed kommer även mängden dagvatten som behöver omhändertas att öka. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljön förutsatt att dagvatten kan hanteras på ett tillfredsställande sätt. Krav på rening och infiltration ska efterföljas.

Resurshushållning

Planområdet angränsar till redan befintlig bebyggelse vilket innebär att befintliga system för hantering av dagvatten och avlopp kan användas. Området har bra läge inom tätorten med goda möjligheter att promenera eller färdas med cykel eller kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

En exploatering av området innebär ökade trafikrörelser vilket också medför ökade bullernivåer och markvibrationer. Omfattningen bedöms vara begränsad.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Detaljplanen innebär att ett hittills oexploaterat område tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Detta kommer medföra att fler människor vistas inom området och ställer således högre krav på framkomlighet och trygga trafiklösningar. Det innebär att fler människor kommer att röra sig inom

området och att nya gång- och cykelvägar kommer anläggas. Då det kommer att röra sig mer människor i området kan kvälls- och nattetid uppfattas tryggare att passera genom området.

Tillgänglighet

Nya gång- och cykelvägar samt kollektivtrafiken binder ihop området med resten av Alunda och skapar därmed god tillgänglighet. Det ska finnas utrymme att anordna parkeringsplatser för funktionshindrade inom 25 meters gångavstånd från entréer.

Barnperspektiv

Inom planområdet finns möjlighet till goda utemiljöer och platser för barn att leka på. Anläggandet av nya gång- och cykelvägar underlättar för barn och unga att röra sig i området och erbjuder trafiksäkra alternativ för att ta sig mellan hemmet, vänner och fritidsaktiviteter.

Bostädernas upplåtelseformer

Ambitionen är att friliggande villor, radhus eller kedjehus ska kunna uppföras inom planområdet, vilket ger en varierad bostadsammansättning. Detaljplanen kan dock inte reglera upplåtelseformer utan det kan kommunen avtala om vid framtida markförsäljning.

Stadsliv och mötesplatser

En exploatering av området innebär att fler rör sig inom området, det skapar också ett ökat underlag för service inom tätorten. Planförslaget avser att kombinera bostäder med naturmark och på så vis skapa ett levande område där många människor rör sig och vistas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Petter Telning, planarkitekt

med stöd av:

Camilla Andersson, miljösakkunnig.