

Samrådsredogörelse för förslag till detaljplan för Björnhålsskogen II*

Del av fastigheten Marma 1:67
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 2 maj 2018

* Denna detaljplan benämndes *Björnhålsskogen* under samrådet, men ska härnäst benämnas *Björnhålsskogen II*. Detta eftersom det redan existerar en detaljplan med namnet *Björnhålsskogen*. Detaljplanen *Björnhålsskogen* omnämns i granskningshandlingarna för denna plan som *Björnhålsskogen I*.

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

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 samråd under perioden 30 november 2015 – 5 januari 2016. Detaljplanen hanteras med normalt förfarande enligt PBL 2010:900 (versionen innan januari 2015).

Ett samrådsmöte hölls den 10 december kl. 18.00–20.00 i Alunda bibliotek. På samrådsmötet fanns representanter närvarande från politiken, tekniska förvaltningen, bygg- och miljöförvaltningen samt kommunens plankonsult. Under mötet presenterades planförslaget, och det fanns möjlighet att ställa frågor till närvarande tjänstemän. Muntliga synpunkter som inkom under samrådet sammanfattas i samrådsredogörelsen, men klassas inte som formella yttranden.

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 samrådstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, biblioteket i Alunda samt på kommunens hemsida.

I denna samrådsredogörelse redovisas de yttranden som inkommit under samrådstiden, samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras. Samrådsredogörelsen fungerar som underlag för kommande detaljplanearbete.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 13 yttranden.

Remissinstans	Ankomststämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Länsstyrelsen	2016-02-04		X		
2. Lantmäteriet	2016-01-05		X		
3. Barn- och utbildningskontoret	2016-01-07		X		
4. Brandförsvaret	2015-12-02		X		
5. Kommunstyrelsens arbetsutskott	2015-12-18	X			
6. Kollektivtrafikförvaltningen UL	2015-12-28		X		
7. Svenska Kraftnät	2015-12-04	X			
8. Trafikverket	2015-12-21		X		
9. Telia Sonera Skanova Access AB	2016-01-04		X	X	
10. Vattenfall Eldistribution AB	2015-12-02	X			
Föreningar och organisationer					
11. Miljöpartiet	2016-01-05		X		
12. Utvecklingsgruppen Alunda	2016-01-05		X		X
13. Kilbyåns årensningföretag & Övre Olandsåns vattenavledningsföretag	2020-06-12		X	X	
Privatpersoner					
13. Privatperson 1	2015-12-07		X	X	

I detta dokument sammanfattas de inkomna yttranden och kommenteras. Samtliga originalyttranden hålls tillgängliga på Bygg- och miljöförvaltningen i Östhammars kommun.

Myndigheter och kommuner

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen har vid bedömningen beaktat kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB). Länsstyrelsen konstaterar att planläggningen rör ett oexploaterat naturområde med skog, ängs-, och hagmark, som delvis planeras vilket bör medföra en varaktig, irreversibel påverkan vilket motsvarar kriterium 2a. Det finns en risk för att konsekvenserna för miljön kan vara stora (kriterium 2d).

En exploatering av planområdet kommer att öka andelen hårdgjord yta och därigenom öka den mängd dagvatten som behöver omhändertas och renas för att inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna ska kompletteras med en dagvattenutredning. Kommunen bör i dagvattenutredningen beskriva vilka dagvattenflöden och vilken mängd föroreningar som bedöms uppstå genom planförslaget, vilka åtgärder som planeras för att fördröja och rena dagvatten lokalt samt hur dagvattnet som avleds till recipient påverkar den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i den. Dagvattenutredningen bör också ta hänsyn till ett förändrat klimat.

Länsstyrelsen anser att planering och exploateringen av naturmark bör föregås av en naturvärdesinventering så att eventuella värdefulla naturmiljöer kan identifieras och bevaras som naturmark.

Länsstyrelsen bedömer att det inom området kan finnas tidigare okända fornlämningar, och anser att en arkeologisk utredning, steg 1, ska utföras inför exploatering.

I samband med planläggningen ska området anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Länsstyrelsen anser att det bör tydliggöras om ett nytt vattenverk behövs. Det bör också tillkomma ett gemensamt system för uppvärmning i avvaktan på planerad utbyggnad av fjärrvärme i Alunda tätort.

Länsstyrelsen upplyser om att eventuell kulvertering av dike från planområdet kräver dispens från det generella markavvattningsförbudet.

Länsstyrelsen upplyser även om att plankartans bestämmelser bör framgå både i själva plankartan och i legenden.

Kommentar:

En naturvärdesinventering har utförts under sommaren 2016. Under inventeringen identifierades 15 objekt med naturvärde, biotopskyddade objekt, en fridlyst art och två rödlistade fågelarter. Inventeringsområdet består till ungefär lika delar av öppen, jordbrukspräglad mark och slutna skog. Den öppna marken består av brukad åker, vallodlingar samt i söder ett större hästbete. Planområdet har anpassats så att en del naturvärden sparas. En del måste tas bort och därför har en utredning gällande bevarandestatus genomförts, där en bedömning har gjorts av samtliga funna arter inom området som är skyddade enligt Artskyddsförordningen. Den visar att den planerade exploateringen inte kommer att påverka arternas bevarandestatus. Stora ytor med Naturmark kommer även att sparas inom planområdet. Genomförandet av planen bedöms därmed inte ge så stor påverkan på naturvärdena att en miljöbedömning krävs. Dispens för borttagande av åkerholme har sökts hos Länsstyrelsen och blivit beviljat med villkor(se nedan).

En dagvattenutredning har tagits fram. Dagvattenutredningen visar att föroreningsbelastningen ökar i dagvattnet efter planerad exploatering jämfört med befintlig situation. De beräknade halterna för situationen efter exploatering underskrider de riktvärden som Stockholms läns landsting tagit fram för dagvatten. Åtgärderna som planeras kommer sannolikt att få en viss renande effekt.

En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har utförts under sommaren 2016. Utredningen visade att fornlämningar i form av husgrunder samt stensättningar förekommer inom planområdet. Hänsyn till fornlämningarna/kulturlämningarna kommer att göras genom att en del av kvarteretsmarken i det nordöstra hörnet plockas bort och fornlämningarna ges ett skyddsavstånd på 30 meter. En del lämningar i den nordvästra delen planerar kommunen att gräva bort i samband med exploatering. Kommunen är medveten om att det kräver lov från Länsstyrelsen, dessa har även markerats ut på plankartan.

Angående behovet av ett nytt vattenverk i Alunda så har detta tagits bort ur planbeskrivningen och utredning pågår.

Uppvärmning i området hanteras av respektive fastighetsägare.

En ansökan om dispens för överfart över dike, borttagande av åkerholmar samt anmälan av vattenverksamhet för anläggande av trumma har lämnats in och även blivit godkänd, med villkor, av Länsstyrelsen.

Synpunkter på plankartans utformning har tillgodosetts.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att det är bra att kommunen tidigt i planhandlingarna anger vilken lagstiftning planen hanteras med.

Lantmäteriet uppmärksammar att det finns en samfällighet, Marma S:1. Den del av samfälligheten som ligger inom kvartersmark kan komma att behöva lösas in. Detta kan innebära kostnader för kommunen i form av lantmäterikostnader och kostnader för ersättning till delägare i samfälligheten.

Lantmäteriet uppmärksammar också att det i genomförandebeskrivningen står att kommunen bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs för planens genomförande. I genomförandebeskrivningen bör det förtydligas om detta gäller även efter det att genomförandetiden gått ut, om inte alla avstyckningar sker vid samma tillfälle.

Lantmäteriet anser att plankartan är tydlig och bra men har önskemål om vissa justeringar:

- Plankartan bör revideras så att symbolen för ”utfartsförbud” är lika på plankartan som i teckenförklaringen.
- Texten ”LOKALGATA” kan med fördel finnas på fler ställen i plankartan.
- Grafiken bör ses över så att text är lättläst och inte står rakt över gränser.

Lantmäteriet påpekar även att egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad oftast brukar anges i plankartan. Lantmäteriet ställer sig undrande till de rektangulära vändplanerna och föreslår att kommunen ser över utformningen av dessa.

Kommentar:

I det nya förslaget till plankarta ligger samfälligheten Marma S:1 inte inom kvartersmark. Därmed kommer kommunen inte att behöva lösa in samfälligheten.

Kommunen avser att stycka av tomter innan de säljer. Kommunen kommer att stå för lantmäterikostnaderna.

Plankartan har justerats enligt Lantmäteriets synpunkter.

3. Barn- och utbildningskontoret

Barn- och utbildningskontoret anser att det är viktigt att det finns säkra gång- och cykelvägar både inom Björnhålsskogen II och längs Korsängsvägen, för att barn ska kunna färdas säkert till och från skolan. Det är också viktigt med säkra övergångar vid de planerade utfarterna från Björnhålsskogen II och vidare till Solvarvet.

Kommentar:

En gång- och cykelbana har föreslagits längs Solvarvet och i de båda infarterna från Korsängsvägen in till kvartersmarken/bostadsområdena i Björnhålsskogen II. Enligt Östhammars kom-

muns gång- och cykelvägsplan är det även en prioriterad åtgärd att anlägga en gång- och cykelbana längs Korsängsvägen.

4. Brandförsvaret

Brandförsvaret anser att det är av vikt att ett brandpostnät byggs inom planområdet i syfte att säkerställa brandvattenförsörjningen.

Utöver det har brandsförsvaret inget att erinra.

Kommentar:

Yttrande noteras och förs vidare till kommunens VA-huvudman Gästrike Vatten.

5. Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskott har inget att erinra.

Kommentar:

Yttrande noteras.

6. Kollektivtrafikförvaltningen UL

Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att närheten till kollektivtrafik, och de möjligheter ett kollektivt resande kan bidra till, bör belysas i planbeskrivningen. Genom att möjliggöra kollektivtrafik i ett tidigt skede ökar chansen att skapa hållbara resvanor hos dem som flyttar in.

Kollektivtrafikförvaltningen UL uppmuntrar byggnation av den planerade gång- och cykelvägen längs Korsängsvägen, som nämns i planen, av såväl tillgänglighets- som trafiksäkerhetsskäl, och ser gärna att denna färdigställts vid inflyttning till de planerade bostäderna.

Kommentar:

Möjligheterna som ett kollektivt resande kan bidra till kommer att belysas extra i planbeskrivningen. Gällande gång- och cykelvägen så är det enligt Östhammars kommuns gång- och cykelvägsplan en prioriterad åtgärd att anlägga en gång- och cykelbana längs Korsängsvägen.

7. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har ingenting att erinra. Eftersom Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till det aktuella planområdet önskar de inte medverka i det fortsatta remissförfarandet, förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar:

Svenska kraftnät kommer att tas bort från listan över remissinstanser om ingen förändring av plankartan görs som kräver att de finns med.

8. Trafikverket

Trafikverket anser att vägområdet utmed väg 686 inte ska planläggas som kvartermark eller NATUR, eftersom detta område tillhör väganläggningen och ska driftas och underhållas av Trafikverket. Plangränsen längs den allmänna vägen bör därför flyttas och placeras bortom vägdiket.

Trafikverket anser att nya byggnader inte ska uppföras närmare än 12 meter från vägområdet utmed väg 686, d.v.s. ett avstånd som motsvarar det så kallade byggnadsfria avståndet utmed all-

män väg. Längs den vägen bör plankartan därför kompletteras med prickmark som motsvarar ett avstånd på 12 meter från vägdikets bakslänt.

Trafikverket bedömer att den nya utfarten mot väg 686 inte uppfyller de krav som ställs i Vägars och gators utformning (VGU), bland annat gällande siktsträckor. Denna utfart bör därför utgå. Trafikverket anser att det lokala vägnätet istället ska utformas så att de två utfarterna till Korsängsvägen kan nyttjas för hela området. Trafikverket gör bedömningen att Korsängsvägen klarar den trafikmängd som ett fullt utbyggt planområde beräknas generera.

Kommentar:

Kvartersmarken och plangränsen längs väg 686 flyttas 15 meter västerut. Bygg- och miljöförvaltningen har även tagit bort utfarten mot väg 686, istället kommer det att finnas två utfarter mot Korsängsvägen.

9. Telia Sonera Skanova Access AB

Skanova har teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar om möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Tvingas Skanova vidta flyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärderna även bekostar dem.

Kommentar:

Skanovas ledningar inom planområdet kommer att kunna ligga kvar i samma läge också efter exploatering. En eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

10. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inga elanläggningar inom eller i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar:

Yttrande noteras.

Föreningar och organisationer

11. Miljöpartiet

Miljöpartiet anser att det är av yttersta vikt att påverkan på Olandsån, Kilbyån och Foghammarsån minimeras. Övrig påverkan på dagvatten, ytvatten och grundvatten bör också hanteras på ett bra sätt. Miljöpartiet anser att förnyelsebara energislag ska prioriteras vid nybyggnation. För att öka trafiksäkerheten och begränsa påverkan på miljön och klimatet är det önskvärt att man planerar inte enbart för ökad biltrafik till, från och inom området, utan även för gång- och cykelvägar.

Kommentar:

En dagvattenutredning har tagits fram. Dagvattenutredningen visar att föroreningsbelastningen ökar i dagvattnet efter planerad exploatering jämfört med befintlig situation. De beräknade halterna för situationen efter exploatering underskrider de riktvärden som Stockholms läns landsting tagit fram för dagvatten. Åtgärderna som planeras kommer sannolikt att få en viss renande effekt.

En gång- och cykelbana har föreslagits längs Solvarvet och längs de båda infarterna från Korsängsvägen in till kvartersmarken/bostadsområdena i Björnhålsskogen II. Enligt Östhammars kommuns gång- och cykelvägsplan är det en prioriterad åtgärd att anlägga en gång- och cykelbana längs Korsängsvägen.

12. Utvecklingsgruppen Alunda

Utvecklingsgruppen är mycket positiv till att planförslaget möjliggör bostadsbyggande i olika former, som kan tillfredsställa olika behov. Alunda är i stort och omedelbart behov av att kunna erbjuda tomtmark för bl.a. villabebyggelse. Gruppen ser också positivt på angiven tidplan och hoppas att den efterföljs.

Utvecklingsgruppen har förslag på förbättringsåtgärder för planförslaget:

- En träridå bör sparas längs Happstavägen för att avgränsa nya tomter från den allmänna vägen.
- Planförslaget bör möjliggöra gång- och cykelväg inom detaljplaneområdet och mellan bostadsområdena Björnhålsskogen I och II.
- Befintligt gångstråk inom grönområdet bör bevaras och anges i plankartan.
- Planhandlingarna bör redovisa framtida, möjliga busshållplatser.
- Lokalgatans vändzoner bör utformas på ett sätt som möjliggör ett effektivt vinterunderhåll.

Kommentar:

- *Enskilda träd kommer inte att sparas inom området. Däremot kommer det att sparas ett område med natur mellan Happstavägen och kvartersmarken.*
- *En gång- och cykelbana har föreslagits längs Solvarvet och i de båda infarterna från Korsängsvägen in till kvartersmarken/bostadsområdena. Enligt Östhammars kommuns gång- och cykelvägsplan är det en prioriterad åtgärd att anlägga en gång- och cykelbana även längs Korsängsvägen.*
- *Den travväg som idag går genom området kommer att finnas kvar även efter exploatering.*
- *Planbeskrivningen redovisar nuvarande busshållplatser.*
- *I samråd med tekniska förvaltningen har vändplanernas utformning ändrats.*

Privatpersoner

13. Lars Örnberg

Ägaren till fastigheten Marma 3:2/2 Alunda vill poängtera att den enda tillträdesvägen till hans fastighet Marma 3:2/2 går rakt genom planområdet. För att fastighetsägaren ska kunna ta sig till och från skiftet måste vägen finnas kvar alternativt måste en ny väg anordnas.

Kommentar:

Bygg- och miljöförvaltningen tar tacksamt emot informationen. Den travväg som idag går rakt igenom området kommer att finnas kvar även efter detaljplanens genomförande.

Tillägg

Kilbyåns årensingsbolag & Övre Olandsåns Vattenavledningsföretag (2020-06-12)

Både Kilbyåns årensingsbolag och övre Olandsåns vattenavledningsföretag har fått ta del av samrådsförslaget samt dagvattenutredningen i efterhand. De framför att den planerade exploateringen är för stor i förhållande till den dagvattenlösning som planeras. De diken och dikningsföretag som finns i och runtom planområdet bildades för länge sedan och är dimensionerade efter dåtidens förhållanden. De föreslår att vatten tas omhand lokalt istället.

Kommentar:

En yta i planområdets södra del avsätt för dagvattenhantering. Där skapas en översilningsyta med syftet att fördröja dagvattnet innan det rinner vidare nedströms. Det är kommunens förståelse att dagvattenutredningens förslag är tillräckliga för att hantera de mängder vatten som förväntas uppstå.

Övrigt

Sammanfattning av synpunkter som inkom under samrådsmötet och senare

Trafik

- Utfarten till Happstavägen ligger i en kurva vilket ger skydd sikt.
- Det behöver framgå hur dagvattenhanteringen ska lösas.
- Trafiksäkerheten behöver höjas på Happstavägen.
- Korsningen vid Grangården är farlig, smal och där förekommer mycket gångtrafik
- Många promenerar längs Happstavägen, det vore bra med en GC-väg innanför vägen mot bostadsområdet.

Kommentar:

- *Utfarten mot Happstavägen har tagits bort i nuvarande förslag.*
- *Ingen GC-väg kommer att förslås innanför Happstavägen, däremot kommer det planläggas för möjligheten att anordna en GC-väg längs med de båda infarterna från Korsängsvägen in till bostadsområdet. Enligt Östhammars kommuns gång- och cykelvägsplan är det även en prioriterad åtgärd att anlägga en gång- och cykelbana längs Korsängsvägen.*

Utformning övrigt

- Det finns två återvändsgator vilket kan ge problem vid snöröjningen. Det måste finnas någonstans att lägga snön. Det är bra med grönsläpp där man kan lägga snö.
- Det vore bra med en skogsridda mellan tomterna och Happstavägen för att reducera buller.
- Den öppna marken får inte "slyta igen".
- Tomterna i Björnhålsskogen I var så små att många velat köpa två tomter. Därför finns det önskemål om större villatomter i den här detaljplanen.
- Södra delen: Det vore bra om infarten låg öster om tomterna för att ge plats för snöupplag. Dessutom ligger infarten nu på ett backkrön på Korsängsvägen, vilket ger dålig sikt.

Kommentar:

- *Två grönsläpp kommer att läggas in, vilket kommer att underlätta vid snöröjning.*
- *Natur- mark kommer att sparas mellan Happstavägen och bostadsområdet.*
- *Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats och kommer därmed att ansvara för naturmarken.*

Organisatoriska frågor

- Det är bra att det byggs i etapper, då finns det klara tomter snabbare.
- Det finns ett dikningsföretag med en samfällighet. Många fastigheter utanför planområdet är beroende av att vatten leds bort genom diket.
- Det finns även ett dike i norra planområdesgränsen. Det berör flera markägare norrut och västerut. Diket är på gränsen till att översvämmas, det är därför inte lämpligt att leda mer dagvatten dit.

Kommentar:

Dagvatten kommer att ledas till en planerad dagvattendamm samt till diket som går mitt i planområdet.