

Plan- och byggenheten - Samhällsbyggnadskontoret

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Klev 3:32 och Klev 3:45

Alunda tätort, Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2024-04-22



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
E-post
byggochmiljo@osthammar.se

Telefax
Nat 0173-175 37
Int +46 173 175 37

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 och vattenområden och gränserna för dessa redovisas. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan fastighetsägarna och samhället utan också fastighetsägarna emellan. Den är juridisk bindande och bestämmer bland annat vilken typ av bygglov som ges i olika områden eller vilken hänsyn som måste tas till strandskydd, riksintressen eller kulturhistoriska värden.

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

Processen

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Samråd

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

Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge samrådsgruppen en sista möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkter på det bearbetade planförslaget redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet innehåller även kommunens ställningstagande med anledning av synpunkterna. Om kommunen ändrar planförslaget väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Antagande

Detaljplanen antas om marken anses lämplig för användningarna som föreslås i planförslaget. Beslutet att anta detaljplaner i Östhammars kommun fattas av bygg- och miljönämnden eller kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits tillkännager kommunen beslutet genom anslag på kommunens anslagstavla. Kommunen skickar meddelande om antagande till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Kommunen skickar även meddelande om antagande till bostadsrättsföreningar, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar under förutsättning att de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Detta gäller även sakägare. Kommunen meddelar sakägarna om planförslaget ändrats efter

granskningstiden och beslutet går sakägaren emot. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

Laga kraft

Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas. En detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Planhandlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar

Utredningar som legat till grund för detaljplanen är:

- Dagvattenutredning, Bjerking 2024-11-07
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2025-02-28
- Miljö- och geoteknisk undersökning, Bjerking 2023-12-11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för varierad småhusbebyggelse med inslag av service och förskola. Exploateringen ska anpassas utifrån områdets topografi och intilliggande bebyggelse och värna om den befintliga naturmiljön.

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget längs med Skyndelnvägen i nordvästra Alunda. Planområdet omfattar ca 8,5 ha och är i huvudsak obebyggt. Merparten av området utgörs av jordbruksmark, skog och betade björk- och enbackar som mot slätten övergår i frodiga gräsbevuxna ängar. Undergrunden består av främst glacial lera och sandig morän samt delar av urberg och sand. Ett dike löper i öst-västlig riktning tvärs igenom planområdet där det är låglänt.

I norr avgränsas planområdet delvis av befintlig bebyggelse i form av fristående villabebyggelse och en större skogsholme. I öster angränsas planområdet av öppen jordbruksmark som övergår i skogsbryn med viss sammanhållen villabebyggelse. I söder gränsar planområdet till en större bostadsfastighet och ett skogsområde. I väster avgränsas planområdet mot Skyndelnvägen.

Markägförhållanden

Planområdet består av två fastigheter, Klev 3:32 samt Klev 3:45 som båda ägs av privatpersoner. Samfälligheten Klev s:6 ligger delvis inom planområdet och omfattar ett befintligt dike, som är en del av ett markavvattningsföretag. Båtnadsområdet för markavvattningsföretaget är utrett.

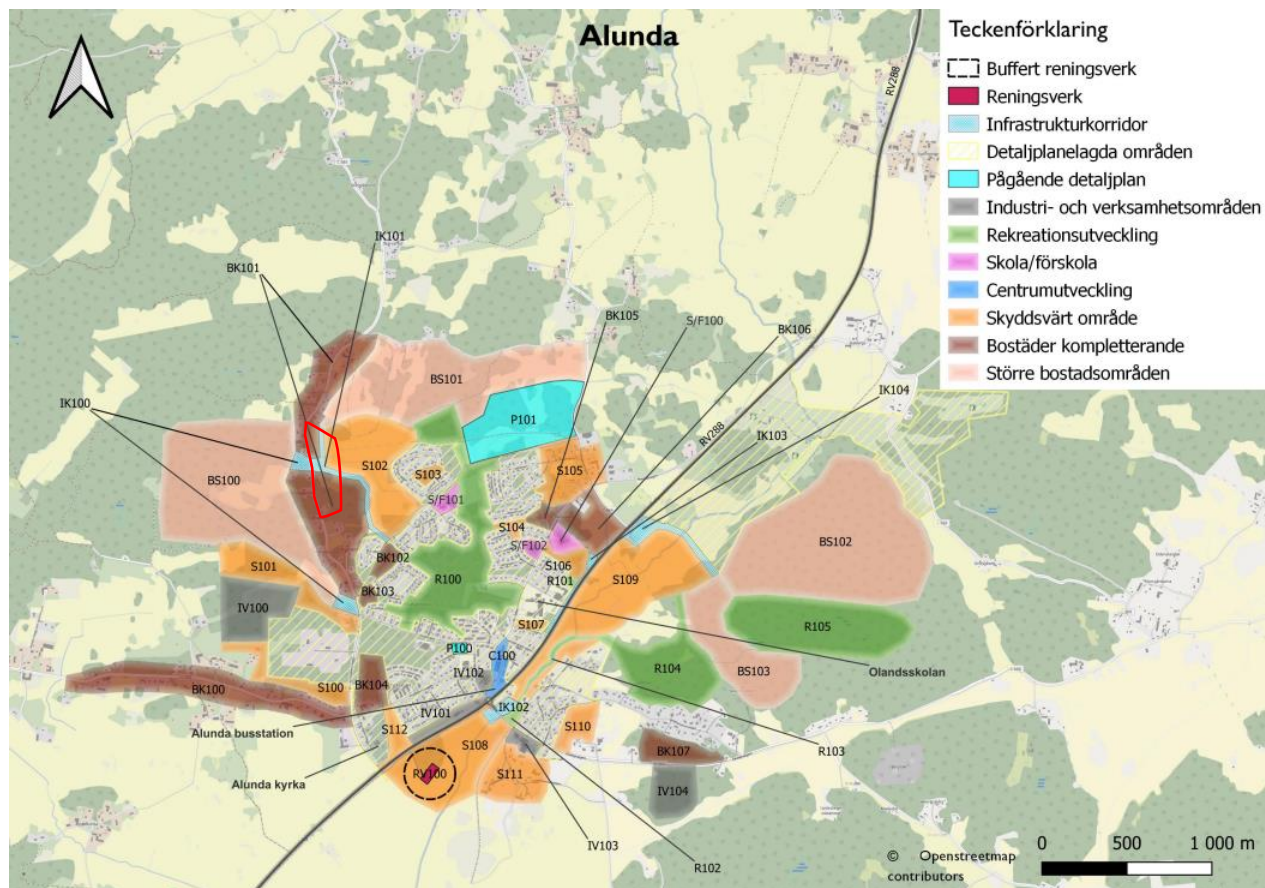
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2023, omfattas planområdet av ett flertal olika framtida markanvändningstyper. Största delen av planområdet tillhör markanvändningstypen *kompletterande bostadsbebyggelse*, vilket karaktäriseras som mindre områden intill befintlig bebyggelse. Utveckling av dessa områden ska ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse.

Planområdet omfattas även av vad översiktsplanen hänvisar till som infrastrukturkorridor. Avsikten är att skapa en anslutning från framtida bostadsområden längs Skyndelnsvägen till befintlig tätortsbebyggelse i sydöst.

En liten del av den nordöstra planområdet omfattas av markanvändningen *skyddsvärt område*. Detta område är mycket låglänt och lämpar sig inte för bebyggelse. Det föreslås bland annat att området kan omvandlas för hantering av dagvatten för närområdet.



Översiktsplan 2023, planområdet ungefärligt markerat i rött

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av några gällande detaljplaner.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Cirka 50–100 meter norr om planområdet finns ett riksintresseområde för kulturmiljövård vid namn *Väsby – Källberga - Hammarby skog (C24)*. Området är en ovanligt välbevarad fornlämningsmiljö koncentrerad till bronsåldern och möjligen äldre järnåldern. Området innehåller ett stort tätt liggande gravfält, enstaka gravar med rösen och stensättningar. Där finns också spår av tidigt åkerbruk i form av röjningsrösen som tillkommit vid uppodlingen, samt rester av boplatser vars lämningar utgör skärvstenshögar och husgrunder.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka det närliggande riksintresset då befintlig bebyggelse redan avgränsar riksintresset från planområdet.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2022-05-04 beslut (Dnr BMN 2022–179, § 6) om att påbörja ett planarbete för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 5 § ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att i ett tidigt skede i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om ett planförslag kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram 2024-08-23 där bedömningen var att detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan till följd av detaljplanens eventuella påverkan på dagvatten och översvämningsrisk. Avgränsningssamråd hölls därefter med Länsstyrelsen Uppsala. Länsstyrelsens yttrande var att planen inte nödvändigtvis bedöms medföra en BMP med avseende på påverkan av naturmiljön, risken för översvämnning eller påverkan på MKN för yt- eller grundvatten. Efter samrådet med länsstyrelsen ändrade kommunen sin bedömning, och anser därmed att en strategisk miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas som del av detaljplanen. Undersökningen om betydande miljöpåverkan har inte reviderats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Markförutsättningar

Planområdet består idag huvudsakligen av oexploaterad mark, främst åker- och skogsmark, med undantag för en byggnad i den södra delen av området. Marknivån varierar mellan ungefär +20 till +27 meter över havet.

För planarbetet har en miljö- och geoteknisk undersökning och en markteknisk undersökningsrapport (Bjerking, 2023) tagits fram på uppdrag av kommunen.

Jordlagerföljden består i norra delen av planområdet av ett översta lager med mulljord ovanpå kohesionsjord (lera) och friktionsjord (grusig sandig siltig morän) vilandes på berg. I den södra delen av området förekommer bara friktionsjord och berg. Berget har inte undersökts närmare. Se uppdelningen mellan norra och södra området i bilden nedan.



Bild över det norra området med förekomst av lera samt det södra område med fastmark. I bilden redovisas även borrhälsarna från den geotekniska undersökningen. Källa: Geotekniskt PM, Bjerking, 2023

Förutsättningarna för byggnation varierar inom området. Där lerdjupet ökar, inom främst de centrala delarna av åkermarken bedöms byggnader erfordra en pålad grundläggning och anläggande

av gator kräva geotekniska förstärkningsåtgärder. Schaktning inom område med lera bör föregås av en stabilitetsutredning, det gäller både temporära schakter, som ledningar, såväl som för permanenta anläggningar, till exempel dammar. Vid våt väderlek eller vattenmättade förhållanden kan den siltiga jorden i planområdets norra delar erhålla flytjordsegenskaper vilket kan komma att kräva flackare slänter. Anläggningar som kräver djupare schakter, som källare, bör undvikas. Inom lerig mark införs bestämmelse **b₁** – källare får inte finnas för att förhindra djupa schaktningar inom området.

I den södra delen av området, se bild ovan, bedöms förutsättningarna för grundläggning vara goda. Då undergrunden utgörs av sandig morän och berg i dagen kan byggnader och anläggningar grundläggas direkt på mark över förekommande friktionsjord och/eller berg utan några geotekniska förstärkningsåtgärder. Förekommande mulljord och eventuellt förekommande finjord ska schaktas bort före grundläggning.

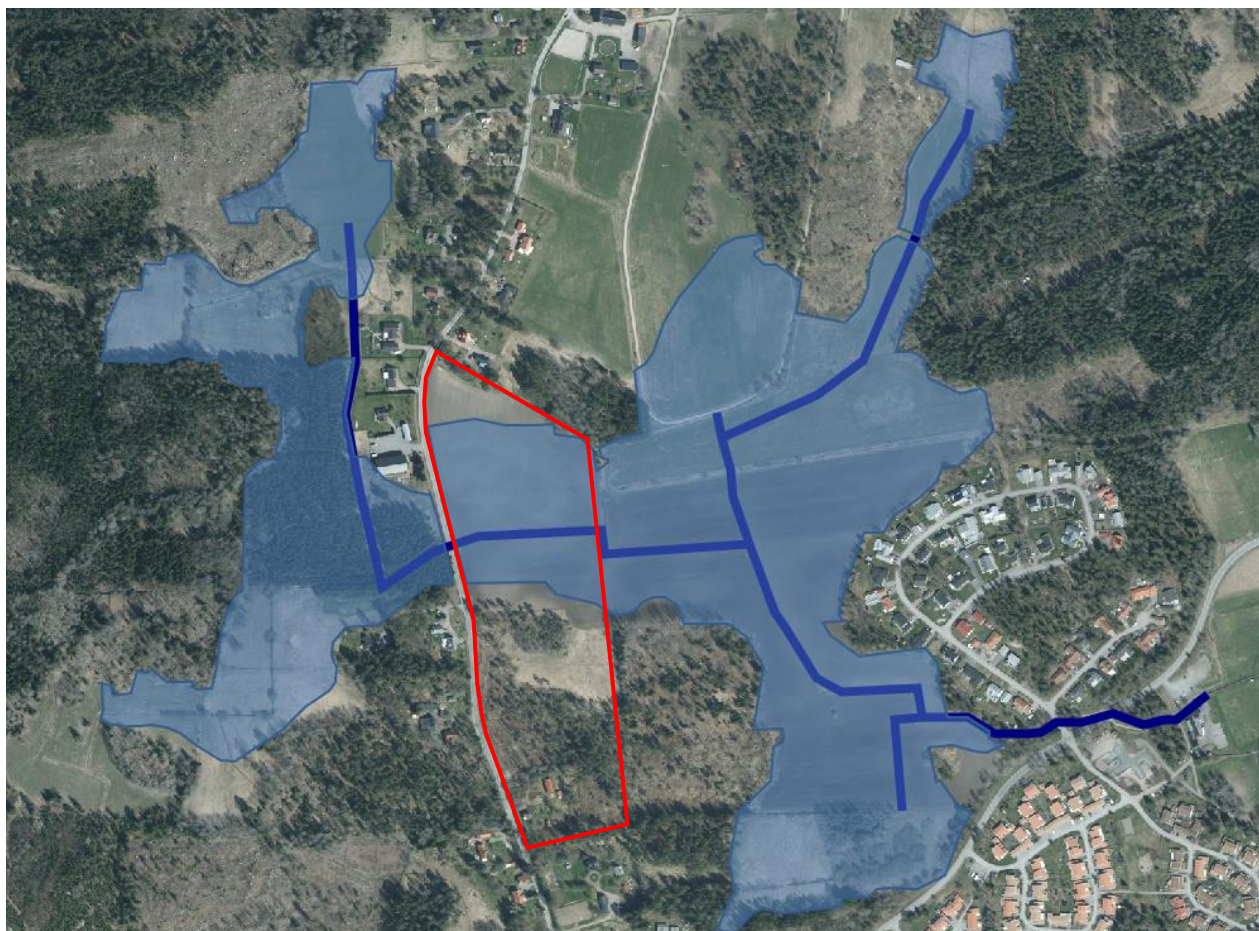
Grundvattenytan bedöms enligt den geotekniska utredningen ligga ca 0,1 meter under markytan i lägre liggande delar av planområdet. I planområdets södra delar, vars markyta är högre, observerades grundvattenytan cirka 1 meter under markytan. Inom delar av planområdet som utgörs av fastmark med förekomst av berg och morän ligger grundvattenytan sannolikt i höjd med eller utmed bergets överyta. Då grundvatten endast kontrollerades vid ett tillfälle rekommenderas uppföljning av grundvattenyta.

Markavvattningsföretag

Planområdet omfattar dikesföretaget C0208 Marma – Klev – Hammarby 1964, vars handlingar är upprättade år 1964 vid laga syneförrättning.

Enligt markavvattningsföretagets handlingar framgår vissa krav. Uppschaktad jord ska läggas minst 1,5 meter från det öppna avloppets kanter samt att lutningen inte får överstiga 1:1. Öppningar för ytvattnets framläppande ska anläggas minst var 50:e meter och vid nygrävning får inte avstånd mellan jordvall och avlopp vara mer än 2 meter. Vatten får inte uppdämmas eller påsläppas under arbete så skador uppstår. Rören får inte täckas över innan lantbruksingenjör eller ombud kontrollerat. Rör måste täckas med stenfri jord minst 0,5 meter över rörens överkant.

I detaljplanen bekräftas diket och marken intill (åtminstone 2 meter) som **PARK** respektive **NATUR**. Planlagd **GATA** korsar diket på två ställen och kommer sannolikt kräva överbyggnad.

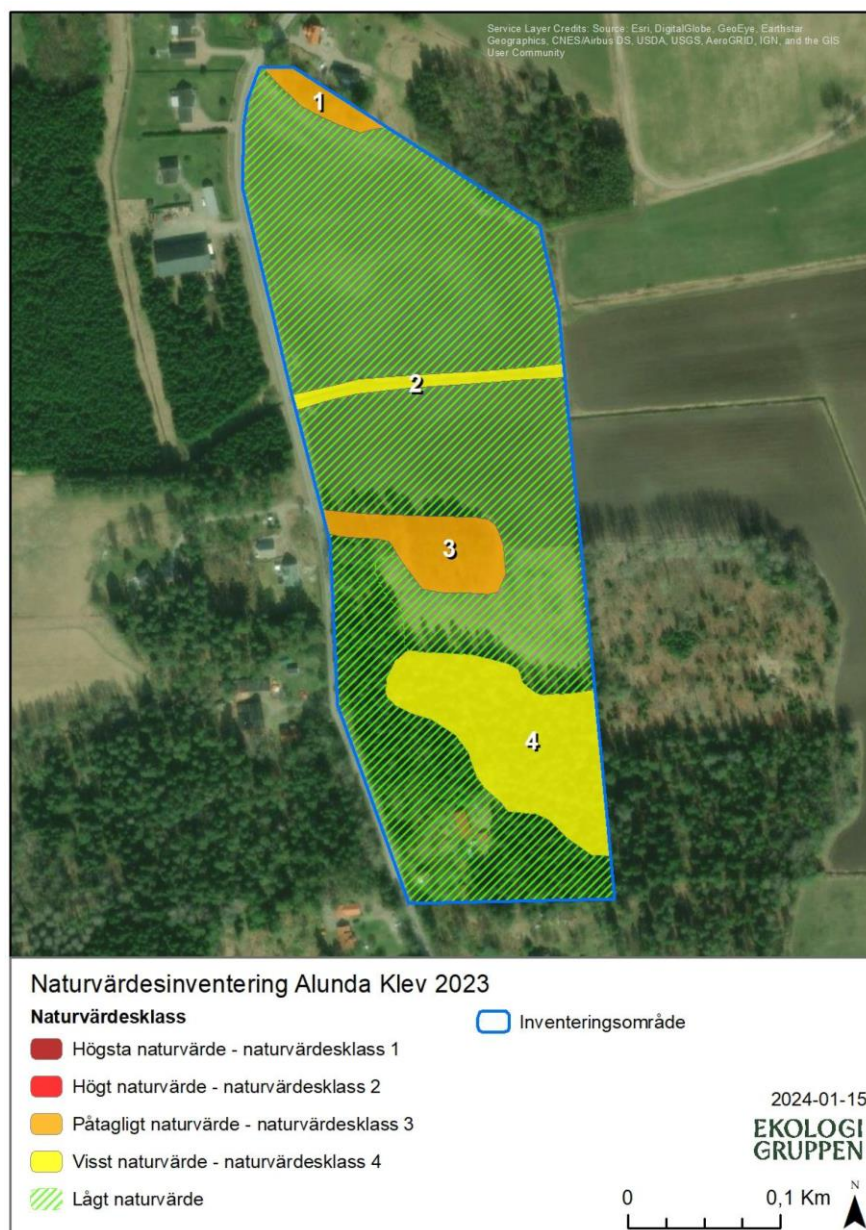


Markavvattningsföretaget markeras med blå linje och dess båtnadsområde i ljusare blå. Planområdet är ungefärligt markerat i rött.

Vegetation och djurliv

En naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2025) har genomförts med syfte att kartlägga områden med värde för biologisk mångfald och därmed kunna beakta ekologiska aspekter i arbetet med detaljplanen. Bedömningen beskriver aktuella naturvärden och inventeringen redovisar och beskriver naturvärdesobjekt (avgränsade områden) utifrån en standardiserad skala enligt 4 klasser. Objekt med klass 1 har högsta naturvärde. Fältinventeringen genomfördes den 23 oktober 2023.

Två objekt med påtagliga naturvärden (klass 3) och två objekt med visst naturvärde (klass 4) har påträffats. Objekten med påtagligt naturvärde utgörs av ett lövträdsrikt skogsbryn i norr och av trädklädd betesmark i planområdets centrala delar. Objekten med visst naturvärde består av ett vattenförande dike med vattenvegetation och en tallskog. Objekt med de högre naturvärdesklasserna 1 och 2 har inte påträffats. Övriga delar bedöms ha låga naturvärden, se bild nedan.



Visar naturvärdesobjekt inom planområdet. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2024

I samband med naturvärdesinventeringen har 13 naturvärdsarter påträffats, varav två arter är skyddade enligt 9 § artskyddsförordningen. Inom området med påtagligt naturvärde i planområdets norra del påträffades den rödlisteklassade arten skogsalm.

Söder om planområdet observerades den rödlistade fågelarten mindre hackspett. Enligt naturvärdesinventeringen skulle planområdet kunna utgöra en mindre del av hackspettens revir. Fågelarten brukar föredra äldre lövdominerad skog. Inom planområdet finns begränsad tillgång till äldre lövträd och död ved, men det förekommer fåtal lövträd och död ved med insektshål i naturvärdesobjekten 1, 3 och 4. Planområdet utgör i majoritet inte ett lämpligt habitat för den mindre hackspetten, då stora delar består av åkermark och avverkad eller hårt gallrad barrdominerad skog.

Inom planområdet förekommer två diken och tre odlingsrösen som omfattas av generellt biotopskydd, se bild nedan.



Visar objekt med generellt biotopskydd inom planområdet. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2024

Naturvärdesobjekt 1 och naturvärdesobjekt 3 (påtagliga värden) har i detaljplanen bevarats med allmän platsmark **NATUR**. Detta bedöms också som gynnsamt för att inte påverka den mindre hackspettens eventuella levnadsmiljö. Naturvärdesobjekt 2 (visst naturvärde) består av ett längre dike, som även omfattas av generellt biotopskydd. Objektet har i detaljplanen bevarats med allmän platsmark **PARK** och **NATUR**. Diket omfattar endast en mindre del av parkytan, och resterande delar av användningsområdet kan exempelvis användas för anläggande av lekplatser, eller andra anordningar som kan användas av allmänheten. Naturvärdesobjekt 4 (visst naturvärde) har i detaljplanen planlagts som **B** – bostäder.

De flesta biotopskyddsobjekt som förekommer inom planområdet säkerställs genom bevarande av **NATUR** och planläggning av **PARK**. Det mindre diket som påträffats i den södra delen av planområdet har inte bevarats utan planläggs som **B** – bostäder och **GATA**.

Jordbruksmark

Marken inom det föreslagna planområdet består till stor del av aktivt brukad jordbruksmark, bedömd som brukningsvärd. Planförslaget innebär att all jordbruksmark inom planområdet tas i anspråk. Eftersom Östhammars kommun i stor utsträckning består av landsbygdsmiljöer och stora andelar jordbruksmark, behöver samhällsutvecklingen, exempelvis ny bostadsbebyggelse ske på nuvarande natur- eller jordbruksmark.

Kommunen har inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan beslutat om en strategi för ianspråktagande av jordbruksmark. Processen sker i tre steg; I steg ett prövas om marken anses som brukningsvärd där hänsyn tas till ett antal värden. Därefter ska det föras ett resonemang kring huruvida den aktuella förändrade markanvändningen räknas som ett väsentligt samhällsintresse. I steg tre (om en prövning har passerat de första två stegen) ska det resoneras kring om det finns alternativ mark än jordbruksmark att ta i anspråk. För gällande planförslag har processen följts i samband med framtagandet av gällande översiktsplan och frågan om ianspråktagande av jordbruksmark bedöms därmed vara avgjord. Jordbruksmarken inom området bedömts vara brukningsvärd, exploateringen för bostäder räknas som ett väsentligt intresse och det bedöms inte finnas lämpliga alternativ för exploatering utanför jordbruksmarken.

Landskapsbild

Området är huvudsakligen obebyggt idag och består främst av åkermark och skogsmark, med undantag av en befintlig bostadsfastighet längst i söder. Utanför planområdet finns flera större partier med åkermark och skogsmark. De större öppna fälten ger långa siktlinjer i landskapet. Längs Skyndelnvägen återfinns relativt glest belägna bostadshus. Cirka 500 meter öster om området finns ett bostadsområde med något tätare bebyggelse.

Planförslaget innebär att bebyggelse- och gatumiljöer ersätter delar av odlingslandskapet och naturområden. Läs mer om hur bebyggelsen anpassas till landskapet under *Bebyggelseområden* och *Konsekvenser*.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ingår till liten del i det utpekade delområdet ”Ös 26” i dokumentet *Jord och Järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun* (1999) men enligt beskrivning av området är det

främst fornlämningsområdet i nordväst, 250 meter från planområdet som berörs. Fornlämningsområdet beskrivs som en ovanligt välbevarad fornlämningsmiljö koncentrerad till bronsåldern och möjligen äldre järnåldern.

I översiktsplanen redogörs det stora fornlämningsområdet både som kommunal och regional kulturmiljövård, samt som ett riksintresseområde för kulturmiljövård. Särskild hänsyn ska tas till riksintresset och stor försiktighet måste tas vid planering av bebyggelse. Kulturmiljöer och fornlämningar får inte förändras, tas bort eller skadas.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer.

Recipienten för dagvattnet från planområdet är vattenförekomsten Kilbyån-Olandsån (Vatteninformationssystem Sverige VISS SE666925-162493). Dess ekologiska status är klassad som ”måttlig”, på grund av övergödning samt morfologiska förändringar och konnektivitet. Vattenförekomstens kemiska status är klassad som ”uppnår ej god”, vilket beror på förhöjda halter kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Dessa ämnen omfattas av mindre stränga krav på grund av att de härstammar från diffusa källor, atmosfärisk deposition.

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram i samband med detaljplanen (Bjerking, 2025) kan en ökning av flertalet ämnen förväntas vid genomförande av plan om inte reningsåtgärder införs. Om föreslagen dagvattenhantering implementeras, med tvåstegsrening, kommer däremot föroreningarna hållas på samma nivå som befintligt, alternativt minska. Exploateringen kan med rätt dagvattenhantering innebära positiva förändringar för recipienten och dess möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna. Läs om föreslagen dagvattenhantering under rubriken *Dagvatten*.

Förorenad mark

I samband med detaljplanen genomfördes en miljö- och geoteknisk markundersökning (Bjerking 2023). Vid undersökningstillfället togs jordprover som påvisade halter strax över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning för ämnena barium, kobolt och nickel. Högre halter av dessa metaller förekommer naturligt i leriga jordarter inom Mälardalen, och bedöms därför ha naturligt ursprung inom planområdet. De bedöms inte innebära en risk för människor och miljö och överskrider endast riktvärden marginellt. Enligt utredningens riskbedömning ska sanering av området därför inte vara nödvändigt.

Massor bedöms kunna återanvändas fritt inom planområdet. Om massor används på annan fastighet krävs en anmälan till kommunen.

Radon

Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske i bygglovsskedet. Tidigare översiktlig kartläggning av radon inom kommunen har visat sig vara opålitlig när det handlar om att ge indikation på radonhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt- och gränsvärden inte ska överskridas.

Enligt *Inledande PM Miljö- och geoteknik* (Bjerking, 2023) har det inom undersökningsområdet uppmätts normala radonhalter. Detta medför att marken klassificeras som normalradonmark och innebär att byggnation bedöms kunna utföras radonskyddad.

Störningar och buller

Planområdet avgränsas i väster av väg 685 Skyndelnsvägen. Vägen har en ÅDT (mätår 2020) om 1103 för samtliga fordon och har en hastighetsgräns på 70 km/h. För att beräkna trafikbuller används *Hur mycket bullrar vägtrafiken*, en vägledning framtagen av Boverket och Sveriges kommuner och landsting (nu Sveriges kommuner och regioner, SKR).

Vid ett avstånd om 10 meter från vägmitt beräknas bullernivån nästan uppgå till 60 dBA. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För att upprätthålla riktvärdena för bostäder inom planområdet förhindras bebyggelse inom 10 meter från vägmitt med **prickmark**. Detta säkerställer även ett avstånd om cirka 8 meter från väggkant.

Risk och säkerhet

Ras, skred och erosion

Enligt framtagen geoteknisk undersökning, (Bjerking, 2023), bedöms det inte föreligga någon naturlig risk för ras och skred inom planområdet. Vid schakt i lera eller friktionsjord kan dock såväl ras som skred utlösas. Framför allt schakt i lera bör därför föregås av en stabilitetsutredning där även grundvattnets trycknivå beaktas med avseende på bottenuppträckning. Bestämmelser **b₁** – källare får inte finnas har införts inom kvartersmark inom områden bestående av lera.

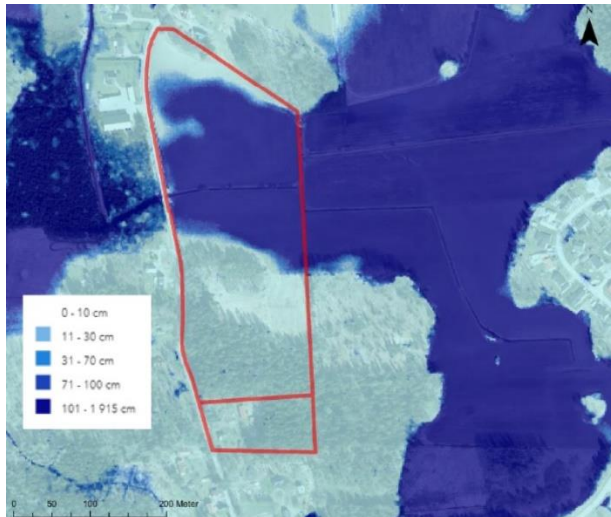
Då planområdet är relativt flackt kan erosion huvudsakligen ske vid höga vattenflöden. Detta innebär en viss risk inom de leriga markförhållandena i planområdets norra del. Vid slänter i planområdets norra del bör därför någon form av erosionsskydd införas. Erosionsskydden bör anpassas efter slänternas utformning.

Höga vattenstånd/översvämning

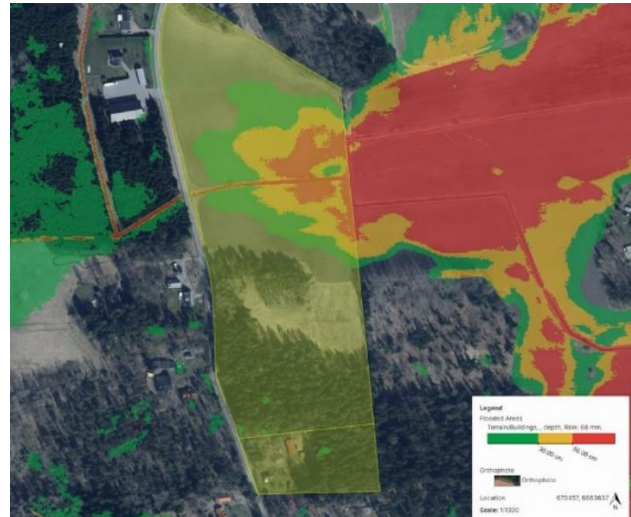
Enligt den lågpunktskartering som hämtats via Uppsalas länskarta finns det en stor och djup lågpunkt, norr om skogsmarken, se karta nedan. Vid skyfall kan vattennivån nå ett djup på upp till 1915 cm i lågpunkten, se bild nedan.

Lågpunktskarteringen har kompletterats med en skyfallsanalys i dagvattenutredningen. Analysen visar en stor vattensamling i en lågpunkt inom planområdet där vattendjupet som mest uppgår till över 50 cm. Lågpunkten, se karta nedan, visas även tillhöra en större lågpunkt som sträcker ut sig

över åkermarken öster om planområdet. Om lågpunkten fylls igen inom planområdet kommer vattnet tryckas österut och det kan då bli mer stående vatten på åkern vid skyfall. Vid en markhöjning av lågpunkten bedöms dock inte det stående vattnet på åkermarken höjas så mycket att det riskerar att skada befintliga hus öster om åkern, som ligger ca +2,5 meter högre än lågpunkten.



Lågpunktkartering från Uppsalas länskarta, med planområdet markerat ungefärligt i röd linje. Källa: Dagvattenutredning, Bjerking 2024



Skyfallsanalys genomförd i dagvattenutredningen. Grön representerar vattenhöjd upp till 30 cm, gul upp till 50 cm, röda områden är ännu djupare. Källa: Dagvattenutredning, Bjerking 2024

För att motverka risken av stående vatten kring byggnader och viktig infrastruktur inom planområdet ska höjdsättning av marken planeras med en lutning bort från fasader mot obebyggd mark och mindre viktiga gator och diken. Lutningen bör anläggas 1:20 de första tre metrarna från fasad enligt Boverkets rekommendationer. Därefter kan marken ha en mer flack lutning.

Inom lågpunkten regleras **b₂** – lägsta nivå för färdig golvhöjd är +21,1 meter (RH 2009). Detta säkerställer att färdig golvhöjd ligger ovanför lågpunkten och motverkar att byggnader tar skada vid eventuella skyfall och översvämningar.

Byggnader och viktig infrastruktur bör generellt iordningställas med högre markhöjd än gator och diken för att säkerställa att dessa inte skadas eller får begränsad framkomlighet vid skyfall. Detta ska säkerställas vid bygglov.

Transport av farligt gods

Planområdet ligger ungefär 1,4 kilometer från närmsta rekommenderad transportled för farligt gods.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar, brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering. Mellan brandpost och räddningsfordon ska avstånd uppgå till maximalt 75 meter och mellan uppställningsplats för fordon och angreppspunkt (normalt huvudentrén på byggnaden) ska det vara maximalt 50 meter.

Bebyggelseområden

Planområdet är idag obebyggt, med undantag av en bostadsfastighet längst i söder. Cirka 1,5 kilometer sydost om planområdet ligger Alunda centrum som innehåller såväl offentlig som kommersiell service. Där finns bland annat vårdcentral, äldreboende, förskola, skola årskurs F-9 samt bibliotek, bio och livsmedelsaffär.

Närområdet varierar mellan bostadsfastigheter med en lantligare gårdsstruktur och villabebyggelse med något mindre fastigheter. Byggnaderna varierar något i utformning. Fasader i både trä och puts förekommer i olika kulörer. Byggnadshöjder på både en och två våningar förekommer.



Bebyggelse längs Skyndelnvägen, väst om planområdet. Källa: Google street view, hämtat 2025

Öster om åkermarken ligger Björnhålsvägens bostadsområde. Detta område är betydligt tätare och utgörs helt av friliggande småhusbebyggelse. Villorna består av olika fasadmateriäl, huvudsakligen trä och puts, såväl som olika kulörer. Byggnadshöjder motsvarar enplans- och tvåvåningsbyggnader. Takutformning varierar, med bland annat förekomst av sadel-, pulpet-, och valmat tak. Byggnadsarean uppgår som mest till ungefär 350 m² per fastighet.



Bebyggelse längs Björnhålsvägen, öst om planområdet. Källa: Google street view, hämtat 2025

Föreslagen bebyggelse

Markanvändning **B** – bostäder möjliggörs inom stora delar av planområdet och avser boende med varaktig karaktär, där både permanenta bostäder och fritidshus ingår. Detaljplanen möjliggör för de flesta typer av bostadshus, till exempel friliggande villor, radhus, kedjehus, parhus samt flerbostadshus. Gruppboende, särskilda boenden för äldre och andra liknande boendeformer möjliggörs även inom markanvändningen. Möjlighet att uppföra ett seniorboende eller trygghetsboende är därför exempelvis möjligt.

Intill Skyndelnvägen i planområdet norra del möjliggörs för **C** – centrum vilket bland annat skapar förutsättningar för kontor, restauranger, service, förenings- och samlingslokaler samt lättare former av vård och hälsovård. Bestämmelsen har införts för att kunna möta ett eventuellt behov av lokaler för olika typer av offentlig eller kommersiell service i samband med Alundas utveckling.

En yta om cirka 5000 m² möjliggör för **S₁** – förskola och **B** – bostad. Områdets placering mitt i bostadsområdet skapar trygghet och distans från större vägar, såväl som att närheten till bevarade naturområden säkerställs. Områdets exploateringsgrad säkerställer att friyta behålls. Markanvändningen bostad skapar flexibilitet inom området, då behov av offentliga ytor sällan är statiska och kan förändras över tid. Om en förskoleverksamhet inte uppförs, eller om behovet minskar eller försvinner, kan området användas för bostadsändamål. Användningen bostäder möjliggör även för att området kan användas för till exempel gruppboende, trygghetsboende eller liknande gemensamt boende utan större inslag av vård.

Komplement som behövs för bostäder eller verksamheter ingår i de markanvändningar som möjliggörs i detaljplanen. Det kan handla om exempelvis parkeringsplatser, vissa tekniska anläggningar, garage och förråd.

Höjd på bebyggelsen har reglerats för att överensstämja med intilliggande bebyggelse och miljö. För majoriteten av planområdet regleras höjden med bestämmelse **h₁** – högsta nockhöjd är 9 meter. I praktiken innebär regleringen att byggnader med cirka två plan kan uppföras. För området med användning **S₁** – förskola och **B** – bostad har nockhöjden bestämmelsen **h₂** – högsta nockhöjd är 11 meter. Den något högre nockhöjden möjliggör eventuella byggnadstekniska behov som kan uppstå, exempelvis för hisschakt. Komplementbyggnaders nockhöjd regleras med bestämmelse **h₃** – högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5 meter, vilket säkerställer att komplement uppförs underordnat huvudbyggnad.

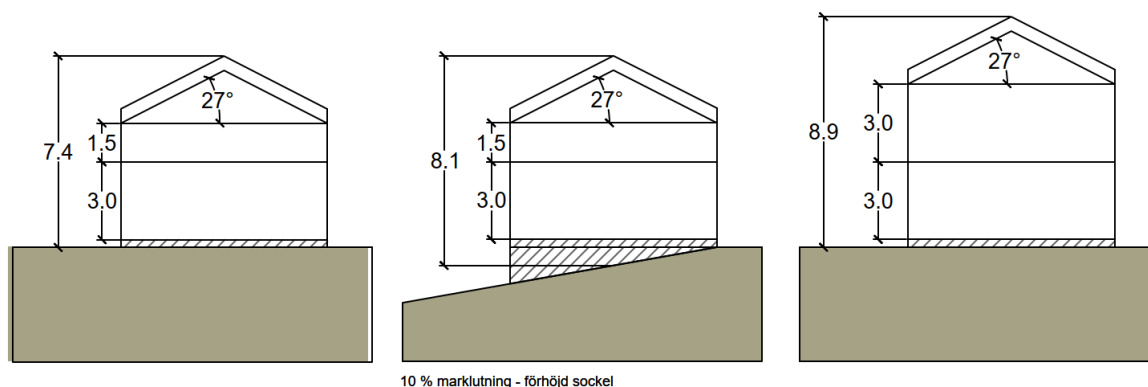


Illustration över hur bostadsbyggnader kan utformas utifrån plankartans bestämmelser.

Detaljplanen reglerar exploateringsgraden för majoriteten av kvartersmarken med **e₁** – Största byggnadsarea är 25% per fastighetsarea inom användningsområdet om det ej avser parhus, radhus eller kedjehus, och **e₂** – Största byggnadsarea är 30% per fastighetsarea inom användningsområdet för parhus, radhus eller kedjehus. Detta möjliggör för olika utföranden av bostadsbebyggelse samt säkerställer en friyta inom bostadsfastigheterna, både för rekreation såväl som infiltration samt ytor för markparkering. En högsta exploateringsgrad säkerställer även att planområdet upplevs som öppnare. Område med markanvändning **S₁** – förskola och **B** – bostad har reglerats med **e₃** –

Största byggnadsarea är 1400 m², vilket uppgår till ungefär 28 procent av totala användningsområdet. Detta möjliggör bland annat för en förskola med 80-120 barn.

Placering av bebyggelse har reglerats med **p₁** – huvudbyggnad ska placeras min 4,5 meter från fastighetsgräns om det ej avser radhus, parhus eller kedjehus och **p₂** – komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns om det ej avser garage för radhus, parhus eller kedjehus. Detta säkerställer avstånd från andra byggnader och anläggningar, skapar brandsäkra förutsättningar inom planområdet och säkerställer möjlighet till skötsel av byggnader från egen fastighet. Avstånd från Skyndelvägen säkras till cirka 8 meter med **prickmark** och från all annan allmän plats säkras avstånd om 4,5 meter. Från norra, södra och östra plangränser regleras 2 meter **prickmark** för att säkerställa möjlighet till skötsel av byggnader från egen fastighet.

Friytor

I närområdet finns goda möjligheter till utelek och idrottsaktiviteter. Ungefär 1 kilometer från planområdet finns bland annat lekplats, pulkabacke, fotbollsplaner, utomhusbad, utomhusgym samt sporthall. Både inom planområdet och i den direkta närheten finns natur- och skogsområden som kan bidra med rekreativvärden.

Inom detaljplanen säkerställs att delar av naturmarken behålls genom användningsbestämmelsen **NATUR**. Andelen friytor inom förskoleområdet säkerställs genom reglering av största byggnadsarea motsvarande ungefär 28 procent av markytan. Detta innebär att ungefär 3600 m² av marken förblir obebyggd och kan användas för rekreation samt parkering och angöring kopplad till verksamheten.

För förskoleverksamheten utgår detaljplanen från att tillskapa en friyta på ungefär 30 m² per barn, vilket innebär att en skolverksamhet för ungefär 100 barn kan etableras. Friytan bedöms dock kunna minskas något då förskolan ligger på andra sidan gatan från bevarad naturmark med en yta om cirka 3000 m².

Gator och trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Skyndelvägen (väg 685), som är en statlig väg, i väster, som i sin tur ansluter till länsväg 288, vilken leder till Uppsala i sydväst och till Östhammar i nordost. Skyndelvägen saknar befintlig gång- och cykelväg.

Inom planområdet möjliggörs en gatustruktur som säkerställer anslutningar till varje bostadsfastighet. Gatuområdena har getts en bredd om 10 meter för att inrymma vägdiken och gång- och cykelbana parallellt med gatan. Från planområdet möjliggörs gator som kan förlängas i syfte att skapa genomfartsled till Alundas centrala delar, vilket möjliggör intentionerna i kommunens översiktsplan.

Planens genomförande bedöms medföra en ökning av trafik, dock inte av den storlek att den kan antas medföra trafikproblem längs befintliga vägar. I takt med att bostadsområdet byggs ut kommer även de föreslagna kommunala vägarna som leder ut från området anläggas, vilket möjliggör alternativa vägar till och från planområdet. Trafikökningen kommer därmed att kunna fördelas på fler vägar än Skyndelvägen.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser finns både längs med Skyndelnvägen samt längs Korsängsvägen söder om planområdet. Dessa trafikeras med busslinje för skoltrafik, linje 418, vars turer är begränsade till skoltider.

Cirka 500 meter i sydöst ligger hållplats August Jans väg som trafikeras med busslinje mellan Alunda – Lejsta – Uppsala. Det går ungefär en buss per halvtimme. Vid ett anläggande av föreslagna genomfartsväg mot Alunda centrum kommer färdvägen till denna busshållplats sannolikt bli kortare.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkeringar anläggs inom den egna fastigheten. För skola, vårdinrättning och centrumverksamhet ska erforderliga parkeringar anläggas beroende på verksamhetsbehov.

För centrumverksamhet kan vissa leveranser bli aktuella. Mängden varuleveranser blir beroende på specifik typ av verksamhet. Anordnande av lämpliga ytor för varuleverans bedöms möjlig inom användningsområdet.

Leveranser till skola och vårdinrättningar bedöms bli begränsade i omfattning. Utformning av parkeringsytor, plats för hämtning/lämning av barn och angöringsplatser för varuleveranser är av stor vikt för att skapa säkra miljöer kring skolverksamheten.

Inom detaljplanens olika markanvändningar finns utrymme att skapa parkerings- och angöringsytor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

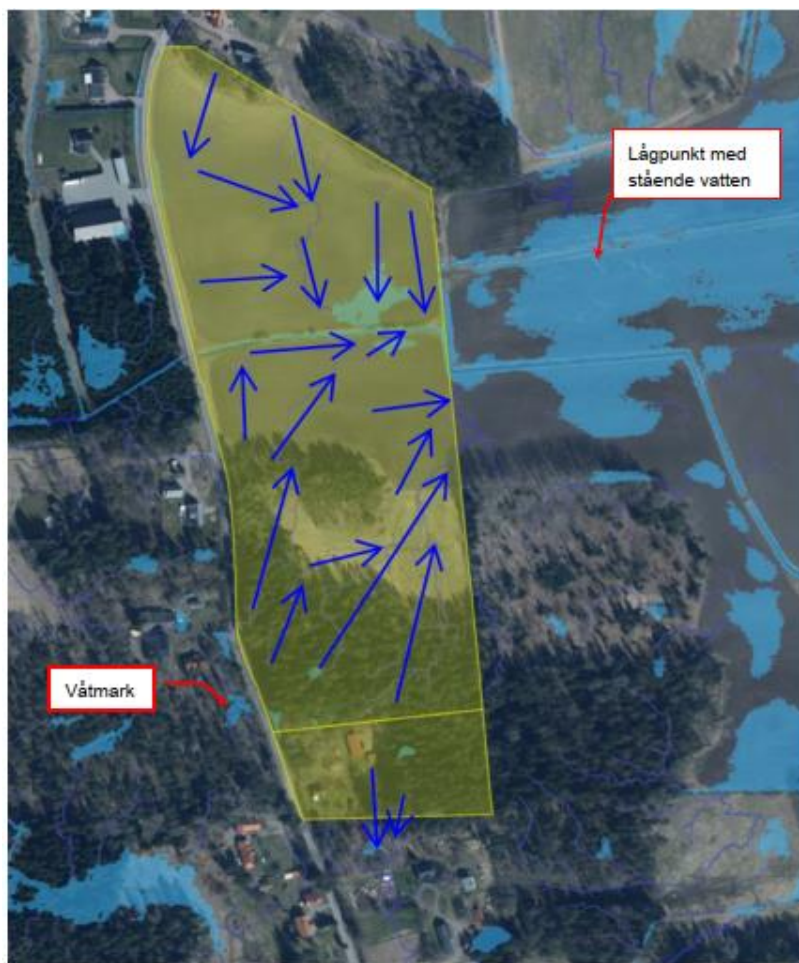
Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Hur anslutningar ska utformas kommer att utredas närmare i detaljprojektering.

Tillräcklig kapacitet bedöms finnas i reningsverket för att ansluta planområdet. En om- och utbyggnad av avloppsreningsverket i Alunda är även planerad att genomföras mellan åren 2026–2028. Denna utbyggnad kommer möjliggöra Alundas utveckling och tillväxt generellt.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking (2024) för att redovisa befintliga förutsättningar, samt ge förslag på dagvattenhantering.

Planområdets norra del, och stora delar av dess södra del, avvattnas idag mot det dike som löper genom planområdet i öst-västlig riktning och omfattas av markavvattningsföretag. Planområdets sydligaste del avvattnas söderut mot intilliggande fastighet. Under platsbesök i samband med dagvattenutredning observerades trummor som tyder på att åkerdränering genomförs.



Visar ytlig avrinning inom och i anslutning till planområdet. Avrinningsvägar visas med blå pilar. Källa: Dagvattenutredning, Bjerking 2024

Föroreningsberäkningar togs fram i dagvattenutredningen för befintlig såväl som planerad markanvändning. Planerad markanvändning med föreslagen dagvattenhantering leder till att föroreningsvärden förblir likvärdiga befintlig markanvändning för nästan alla ämnen. Den enda ökningen som enligt utredningen förekommer är mängden kvicksilver (en väldigt liten ökning av 0,00002 kg/år), men halten för ämnet minskar vid planerad situation efter införande av föreslagna dagvattenåtgärder. För att kunna fördröja de dagvattenflöden som uppstår till följd av genomförande av detaljplanen krävs en fördröjningsvolym om 276 m³.

Förslag på dagvattenhantering

För att säkra tillräcklig rening och fördröjning har dagvattenutredningen föreslagit dagvattenhantering. Förslag på hantering ska ses som en systemlösning baserad på nuvarande information om förutsättningar. Lösningar kan komma att ändras vid detaljprojektering, men ska upprätthålla tillräcklig rening och kapacitet.

Längs gatorna föreslås vägdiken, till exempel svackdiken, för att omhänderta dagvatten. Dagvatten från verksamhetslokaler och skolbyggnader inom planområdet föreslås hanteras i nedsänkta regnväxtbäddar. Intill förskolor bör dessa anläggas med ytliga magasin anpassade till tillåtna djup.

För bostadsfastigheter föreslås en tvåstegsrening, med omhändertagande och rening inom respektive fastighet, antingen med stenkistor eller växtbäddar. Dagvattnet ska därefter ledas vidare till en dagvattendamm för ytterligare rening. Inom planområdet krävs dammar som kan omhänderta åtminstone 276 m³.

För att säkerställa att dagvattenhantering enligt utredningen är möjlig har ytor avsatts för E₁ – dagvattendamm norr samt söder om befintligt dike i planområdets nordöstra del. Så länge diket omfattas av ett markavvattningsföretag får inte flödet i diket öka. För att allt vatten ska samlas i en damm måste det då ledas direkt dit utan att först passera genom det befintliga diket. Placering av dammarna sammanfaller med befintlig lågpunkt inom planområdet. Mark reglerad i ändamål för dagvattendamm uppgår till totalt ungefär 1970 m². Detta lämnar utrymme för dammar som kan ta emot den beräknade fördröjningsvolymen.

De föreslagna dagvattenlösningarna ska ses som en systemlösning vilka har baserats på i dagsläget tillgänglig information. Vidare undersökning om hur det höga grundvattnet påverkar dagvattenhantering bör genomföras innan iordningsställande. Eventuellt behöver anläggningarna utföras med tät botten. Flertalet olika dagvattenlösningar möjliggörs inom detaljplanens bestämmelser, varför exakt anläggning, utformning, placering och dimensionering av systemkomponenter utförs i ett senare skede vid detaljprojektering.

El och kommunikationer

Ledningar för el, och bredband finns dragna i närhet och inom delar av planområdet. Anslutning till dessa bedöms möjlig. Kopparledning som går genom området har avvecklats och kan tas bort i samband med byggnation. Vid borttagande ska ledningsägare meddelas.

Vid byggnation i planområdets norra delar kan befintlig fiberledning behöva flyttas för att inte påverkas av byggnation.

Vid nybyggnation i området ska PostNord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen.

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.

För enbostadshus finns utrymme att anordna avfallshantering inom den egna fastigheten med angoring för hämtfordon från gatan, detsamma gäller parhus. För radhus, kedjehus och flerbostadshus kan förslagsvis gemensamma utrymmen anordnas. Avfallshantering för bostäder inryms inom markanvändningen B – bostäder.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Angöringsplats 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. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov.

Barnperspektiv

Barnperspektivet ska inkluderas i den fysiska planeringen som ett led i att förverkliga barnkonventionen. Samtliga beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp.

Gång- och cykelvägar anläggs för att bidra till att barn kan röra sig mer trafiksäkert. Inom planområdet bevaras ytor med naturmark och skogsmark som kan bidra till lek och rekreation.

MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

Gränsbeteckningar



Planområdesgräns



Användningsgräns



Egenskapsgräns

Användning av mark och vatten

Allmän plats

Motivering

GATA

Användningen möjliggör utbyggnad av nya lokalgator för angöring till kvartersmark i området. Möjliggör för utbyggnad av genomfart mot Alundas centrala delar i öst.

GCVÄG

Användningen möjliggör för gång- och cykeltrafik inom området.

NATUR

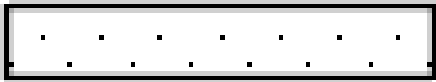
Användningen säkerställer naturområden inom planområdet. Bevarar påtagliga naturvärden och biotopskyddsobjekt.

PARK

Användningen möjliggör anläggande av park, med tillhörande anläggningar. Bevarar även naturmiljö och biotopsskyddsobjekt.

Kvartersmark	Motivering
B	Bostäder Användningen möjliggör för bostäder i olika former.
C	Centrum Användningen möjliggör för bland annat handel, service, samlingslokal och restaurang.
E ₁	Dagvattendamm Regleras för att säkerställa en erforderlig dagvattenhantering.
S ₁	Förskola Regleras för att möjliggöra förskoleverksamhet och försörja ett växande Alunda med barnomsorg.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Motivering
	Marken får inte förses med byggnad. Säkerställer tillräckligt avstånd från Skyn- delnvägen för att riktvärden för buller inte ska överstigas. Bestämmelsen upprätthåller även ett avstånd om 4,5 meter från all allmän plats för att skapa säkra avstånd mellan bygg- nader och allmänna anläggningar samt infra- struktur. Bestämmelsen säkerställer 2 meter från plan- gräns i norr, söder och öster för att säkerställa möjlighet till skötsel av byggnader från egen fastighet.
h ₁	Högsta nockhöjd är 9 meter. Höjddregleringen avser att harmoniera med miljö och bebyggelse i närområdet.
h ₂	Högsta nockhöjd är 11 meter. Höjddregleringen avser att harmoniera med miljö och bebyggelse i närområdet samt möj- liggöra för större behov av teknikutrymmen.
h ₃	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5 meter. Höjddregleringen säkerställer att komplement- byggnader uppförs underordnat huvudbygg- nad.

p1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om det ej avser radhus, parhus eller kedjehus. Regleras för att säkerställa avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar. Detta säkerställer avstånd från andra byggnader och anläggningar och skapar brandsäkra förutsättningar inom planområdet.
p2	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns om det ej avser garage till radhus, parhus eller kedjehus. Regleras för att möjliggöra för friare placering av komplementbyggnader och för att säkerställa avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar. Säkerställer möjlighet till skötsel av byggnader från egen fastighet.
e1	Största byggnadsarea är 25% per fastighetsarea inom användningsområdet om det inte avser parhus, radhus eller kedjehus. Regleras för att begränsa byggnadsarea samt för att bibehålla friyta inom respektive bostadsfastighet.
e2	Största byggnadsarea är 30% per fastighetsarea inom användningsområdet för parhus, radhus eller kedjehus. Regleras för att begränsa byggnadsarea samt för att bibehålla friyta inom respektive bostadsfastighet.
e3	Största byggnadsarea är 1400 m². Regleras för att begränsa byggnadsarea och säkerställa tillräckliga friytor. Förhållandet

mellan byggnadsstorlek och friyta möjliggör
för en förskoleverksamhet för cirka 100 barn.

b₁

Källare får inte finnas.

Regleras inom lerig mark för att förhindra
djupa schaktningar för att motverka risk för
skador från ras och skred.

b₂

Lägsta nivå för färdig golvhöjd är +21,1 me-
ter (RH 2000).

Regleras för att säkerställa höjdsättning av
byggnader för att motverka risk för skador
vid översvämning och skyfall.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen för planframtagande är preliminär och kan komma att förändras under processens gång.

Samråd bedöms kunna ske våren 2025, varefter granskning bedöms möjlig tidigast andra eller tredje kvartalet. Antagande kan därefter ske någon gång under hösten 2025.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsnät inom området.

Exploatören ansvarar för genomförande av kvartersmark för bostäder respektive centrum.

Gästrike Vatten ansvarar för att anlägga och sköta dagvattendammarna inom planområdet.

Avtal

Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer bland annat reglera överlåtelse av mark för allmän plats samt finansieringen av anläggande av allmänna platser och dagvattendamm. Exploateringsavtalet ska tecknas i enlighet med kommunens gällande riktlinjer för exploateringsavtal (KS § 154/2020).

Exploateringsavtalet avser att behandla:

- Fördelningar av kostnader mellan kommun och exploatör
- Utförande och finansiering av allmän plats
- När byggnation ska påbörjas och när den ska vara färdigställd
- Marköverlåtelse för allmän plats och dagvattendamm
- Ansvar för ansökan om fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga justeringar
- Ansvar för flytt av ledningar

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Exploatören äger fastigheterna Klev 3:32 och 3:45. I planområdet ingår dessutom del av samfälligheten Klev s:6 (dike).

Detaljplanen innebär fastighetsrättsliga konsekvenser genom att nya bostadsfastigheter kan avstyckas enligt plankartan. Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap regleras i detaljplanen för vilka överföring till närliggande kommunal fastighet kan göras. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Exploator ansvarar för finansiering och ansökan av fastighetsreglering inom planområdet.

Fastighet	Ägare	Konsekvenser
ÖSTHAMMAR KLEV 3:32	Privat	Nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning i enlighet med plankartan. Del av fastigheten planläggs som allmän plats för gata, natur- och parkmark med kommunalt huvudmannaskap. Delar av fastigheten kan därmed bli föremål för inlösen.
ÖSTHAMMAR KLEV 3:45	Privat	Nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning i enlighet med plankartan. Del av fastigheten planläggs som allmän plats för gata med kommunalt huvudmannaskap. Delar av fastigheten kan därmed bli föremål för inlösen.
ÖSTHAMMAR KLEV s:6	Samfällighet	Vid laga skiftet för Klev undantogs bland annat samfälliga vägar och diken. Dessa blev registrerade som del av Klev s:6. Del av samfälligheten utgörs inom planområdet av befintligt dike som kopplas till ett dikesföretag (C0208 Marma – Klev – Hammarby 1964). I detaljplanen ligger diket inom mark som regleras för natur- och parkmark samt gata, alla med kommunalt huvudmannaskap. Berörd del av samfälligheten överförs därmed till allmän plats. Delar av samfälligheten kan därmed bli föremål för inlösen.

Markavvattningsföretag

Det dike som korsar planområdet i öst-västlig riktning är en del av ett markavvattningsföretag som bildades 1964. Dagvattenåtgärder som föreslås enligt detaljplanen innebär en dimensionering som inte påverkar flödet inom markavvattningsföretaget. Planerade gator kommer kräva någon sorts överbyggnad för att diket ska behålla sin funktion.

Markavvattningsföretaget behöver sannolikt omprövas eller upphävas som följd av detaljplanen.

Omprövning sker då markavvattningsföretaget genomgått ändringar som kräver att förutsättningarna för företaget behöver uppdateras. Exempel på ändringar kan vara förändrad deltagarkrets eller ändring i anläggning. Omprövning sker enligt bestämmelser om vattenverksamhet och om ansökan omfattar ändring av anläggningen ska det prövas enligt 24 kap 8 § MB. Den som ansöker om omprövning står för kostnaderna om inget annat framgår i avtal eller överenskommelse.

Om behovet av markavvattningsföretaget inte kvarstår så kan det avvecklas. I de fall kommunen ska överta huvudmannaskapet för dagvattenhantering, anläggningen upphört eller ansvaret över anläggningen kan hanteras på andra sätt kan avvecklande bli aktuellt. Avveckling innebär att den gemensamma förvaltningen upphör. Antingen övergår ansvaret för anläggningen då till respektive fastighetsägare, eller så utrivs anläggningen för att fastighetsägare ska slippa ett underhållsansvar.

Om kommunen skapar ett verksamhetsområde för dagvatten utan att upphäva eller ta över ansvaret för de delar av markavvattningsföretaget som ligger inom verksamhetsområdet föranleder det ett ansvar att stå för fördyrande underhållskostnader för markavvattningsföretaget. En sådan kostnad bör bestämmas utifrån LVV 3 kap 3 § och 7 kap 17 §.

En avveckling eller omprövning av markavvattningsföretaget behöver inte färdigställas innan detaljplanen kan antas och vinner laga kraft. Dialog ska föras med markavvattningsföretagets ägare och säkerställa en överenskommelse som fördelar ansvar och kostnad vid prövning.

Rättigheter

I tabellen nedan redogörs rättigheter och servitut inom planområdet och hur dessa påverkas av planförslaget.

Rättighet/Servitut	Planens konsekvenser
Officialservitut, UTRYMME 0382-2019/54.2	Omfattar ett infartsområde till ett antal fastigheter väster om planområdet, på motsatt sida Skyndelnvägen. Servitutet påverkas inte av detaljplanen.
Ledningsrätt, TELE 03-99:264.1	Ledningsrätten korsar planområdet, bland annat ytor reglerade som kvartersmark för bostäder. Ledningsrätten är kopplad till tele-ledning som tagits ut drift. Det finns därför inte längre något behov av rättigheten, varför den inte skyddas i detaljplanen.

Ledningsrätten avses att upphävas i samband med genomförande av detaljplanen. I samband med lantmäteriförrättning i ändamål att stycka av nya fastigheter avses även upphävande av ledningsrätten hanteras. Exploatör ansvarar därmed för ansökan till lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på privat mark. Kommunen ansvarar för planarbetet och beslutar om antagande av detaljplanen. Finansiering av detaljplanens framtagande sker av nuvarande fastighetsägare. Efter planläggning kommer exploatör kunna sälja bostadsfastigheter inom området. Fastighetsägare får med planen rätt till ersättning för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Överlåtelse av mark

Vid genomförande ansvarar exploatören för nödvändiga fastighetsregleringar och försäljning av mark. Överlåtelse av mark för allmän plats till kommunen ska hanteras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter

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

Inlösen och ersättningar

Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren. När kommunen löser in mark bestäms ersättningen enligt expropriationslagen. Det innebär i praktiken att ersättningen betalas för fastighetens marknadsvärde och eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen av mark. Delar av fastigheterna Klev 3:32 och Klev 3:45 och del av samfälligheten Klev s:6 kan bli föremål för inlösen.

Med planläggning av bestämmelse S₁ – Förskola medföljer en kommunal inlösenrätt för allmänt syfte. Område planlagd som förskola möjliggör även för bostäder, vilket inte möjliggör en privat användning. Om inlösen blir aktuell ska ekonomisk compensation ske enligt expropriationslagen.

Tekniska frågor

Ledningar

Det finns befintliga ledningar förlagda i norr och i mitten av planområdet. I mitten ligger gamla teleledningar som är tagna ur drift och kan tas bort helt i samband med markarbete vid genomförande av detaljplanen. Vid borttagning ska ledningsägare meddelas.

Ledningar i norr kan komma att behöva flyttas i samband med exploatering. Exploatör ansvarar för finansiering och eventuell flytt av ledningar och ska föregås av en dialog med ledningsägare.

Dagvatten

Dagvattenlösningar med samma kapacitet och rening som anges i dagvattenutredningen ska genomföras. Fastighetsägare inom planområdet blir ansvariga för eventuella enskilda dagvattenlösningar inom respektive fastighet. Anläggande av dagvattenlösningar bör föregås av vidare utredning av grundvattennivå och anpassande till denna.

Planlagd dagvattendamm E₁ är tänkt att anläggas och skötas av Gästrike Vatten.

Andra tekniska frågor

Förberedelse för brandposter avses ske i samband med utbyggnad av vatten- och avloppsnätet inom planområdet.

Inför schaktning i lera (temporär såväl som permanent) bör ytterligare geoteknisk undersökning utföras. I samband med bygglov ska grundläggning redovisas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Mark och vatten

Införd bestämmelse om att källare inte får finnas förebygger djupare schaktningar samt i förlängningen motverkar att stabilitetsproblematik uppstår i leran.

Den höga grundvattennivån kan innebära att det behövs temporär grundvattensänkning inom planområdet norra delar vid schaktning, vilket kan kräva en ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

Om föreslagna dagvattenåtgärder implementeras ökar inte föroreningsbelastningen. Föroreningen beräknas bli densamma alternativt mindre än i dagsläget. Därmed är exploateringen positiv för recipienten och dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Naturmiljö

Påträffade påtagliga naturvärden har planlagts som allmän platsmark **NATUR** i detaljplanen. En mindre bit av naturvärdesobjekt 3 (påtagligt naturvärde) har planerats som allmän plats **GATA**, men majoriteten av området bevaras som naturmark. Inom naturvärdesobjekt 1 (påtagligt naturvärde) påträffades den rödlistade arten skogsalm, denna bedöms inte påverkas av planförslaget, då området planlaggs som **NATUR**. Naturvärdesobjekt 2 (visst naturvärde) som omfattas av ett längre dike bevaras som **NATUR** och **PARK**. Två mindre delar av naturvärdesobjektet planlaggs som **GATA**. Gatan bör utformas med minsta möjliga påverkan på dikets värde.

Två av tre områden som bedöms skulle kunna utgöra en del av den mindre hackspettens levnads- miljö bevaras i detaljplanen. Det område som inte bevarats utgörs av tallskog, vilket inte utgör den primära levnads- miljön för fågeln.

Den mindre hackspetten observerades direkt söder om planområdet bland befintliga träd. Marken längs planområdets södra gräns är helt avverkad och saknar träd att bevara. Den trädlinje där hackspetten observerats ligger utanför planområdet, på en annan fastighet. Planbestämmelse **p1** reglerar att byggnader inom planområdet placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestäm- melsen innebär att byggnader inte kommer kunna placeras närmare trädlinjen än de redan är, då närmsta byggnad idag ligger cirka 3 meter från plangräns och befintlig trädlinje. Detaljplanen sä- kerställer därmed att byggnader placeras längre bort från plangräns än vad de är befintligt, och bör därmed inte skapa större påverkan på hackspetten än vad nuvarande bebyggelse gör.

Fyra av fem objekt (tre odlingsrösen och ett dike) som omfattas av generellt biotopskydd skyddas enligt detaljplanen med användningsbestämmelse **NATUR** i detaljplanen. Delar av det dike som skyddas planlaggs som **PARK**, och dess skydd bör därför också hanteras i en kommunal skötsel- plan. De mindre delar av diket som planlagts som **GATA** bör som ovan nämnt utformas för att medföra så liten påverkan på diket som möjligt. Det södra och kortare diket som omfattas av ge- nerellt biotopskydd påverkas då det planlaggs som **B – Bostäder**. Detta medför ett behov av att ansöka om dispens från det generella biotopskyddet. För det norra diket planeras två korsande ga- tor, vilket även detta innebär behov av dispens från biotopskyddet. Dispensprövningarna ska vara genomförda innan planen antas.

Landskapsbild

Planens genomförande innebär en förändring av landskapsbilden. Den tidigare öppna åkermarken tas i anspråk för bebyggelse.

Nuvarande skogsbryn i norr såväl som trädbeklädd mark i planområdets mitt bevaras som **NATUR**, såväl som att området kring det längre diket regleras som **PARK** respektive **NATUR**. Vissa siktlinjer kommer därför bevaras från Skyndelnvägen, men det öppna åkerlandskapet kommer generellt att förändras. Utvecklingen av planområdet är en del av en större utveckling av Alundas tätort. I det relativt flacka landskapet kan byggnaderna ha en lokal inverkan på landskapsbilden. Detaljplanen tillåter dock endast byggnader med relativt låg höjd, vilket minskar risken för visuell påverkan på längre avstånd

Kulturmiljö

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka det närliggande riksintresset då befintlig bebyggelse redan avgränsar riksintresset från planområdet. Omfattningen av den nya bostadsbebyggelsen bedöms inte påverka upplevelsen av riksintresset för kulturmiljö.

Sociala konsekvenser

Säkerhet

Ett nytt bostadsområde innebär att fler människor kommer att röra sig i området, vilket kan bidra till ökad trygghet för boende i närområdet. Nya gång- och cykelvägar inom- och i anslutning till planområdet är positivt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv för såväl boenden inom det nya området som för de som bor i närheten.

Tillgänglighet

Nya gång- och cykelvägar samt kollektivtrafiken skapar god tillgänglighet då det binder samman det nya bostadsområdet med närliggande områden. Eventuella verksamheter inom planområdet ska kunna erbjuda parkeringsplatser enligt gällande tillgänglighetskrav.

Konsekvenser för barn

Barnperspektivet ska inkluderas i den fysiska planeringen som ett led i att förverkliga barnkonventionen. Samtliga beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp.

Användning S₁ – förskola har reglerats med en största tillåten byggnadsarea som innebär att friyta för cirka 100 barn bevaras. I och med att Alunda utvecklas med nya bostadsområden förväntas antalet barn i tätorten öka, varför förskolans storlek har anpassats för att även kunna ta emot barn från andra bostadsområden. Beroende på hur angöringsytor förläggs kan mängden friyta öka eller minska något. Användningen har förlagts intill planlagd natur, för att bidra med större lektytor samt att förenkla för att använda naturen i ett pedagogiskt syfte. Natur- och parkområdena inom planområdet bidrar även till barns lek och rekreation inom bostadsområdet generellt.

Friytor säkerställs inom kvartersmark för bostäder genom begränsning av byggnadsarea, vilket innebär att barn boende i området kommer ha tillgång till lek- och rekreationsytor i direkt anslutning till sin bostad.

Barn- och unga har inte särskilt involverats i framtagandet av detaljplanen. Barnperspektivet har beaktats och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra särskilda konsekvenser för barn och unga.

Bostädernas upplåtelseformer

Ambitionen med bostadsområdet är att det ska vara en variation i bostadssammansättningen genom att fristående villor, radhus, kedjehus, parhus och flerbostadshus ska kunna uppföras. Upplåtelseformer regleras inte i detaljplanen.

Stadsliv och mötesplatser

Planområdet bedöms möjliggöra för cirka 70 bostäder. Detta innebär ökad rörelse och aktivitet i ett område som tidigare bestått av glesare gårdsmiljö och öppet landskap. Nordvästra hörnet av området planläggs som bostäder och centrum. Denna kombination skapar möjlighet för mötesplatser av olika slag. Även användning vård kan fungera som mötesplats.

Naturområden möjliggör för utevistelse och lek och parkytor möjliggör för anläggande av mötesplatser utomhus.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av AFRY i samråd med Östhammars kommun.

ÖSTHAMMARS KOMMUN

Christoffer Svedner, Planarkitekt

AFRY AB

Uppdragsansvarig

Johanna Smedberg

johanna.smedberg@afry.com

Handläggare

Ellen Risberg, planarkitekt

ellen.risberg@afry.com

