

Bygg- och miljöförvaltningen
Andree Dage

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

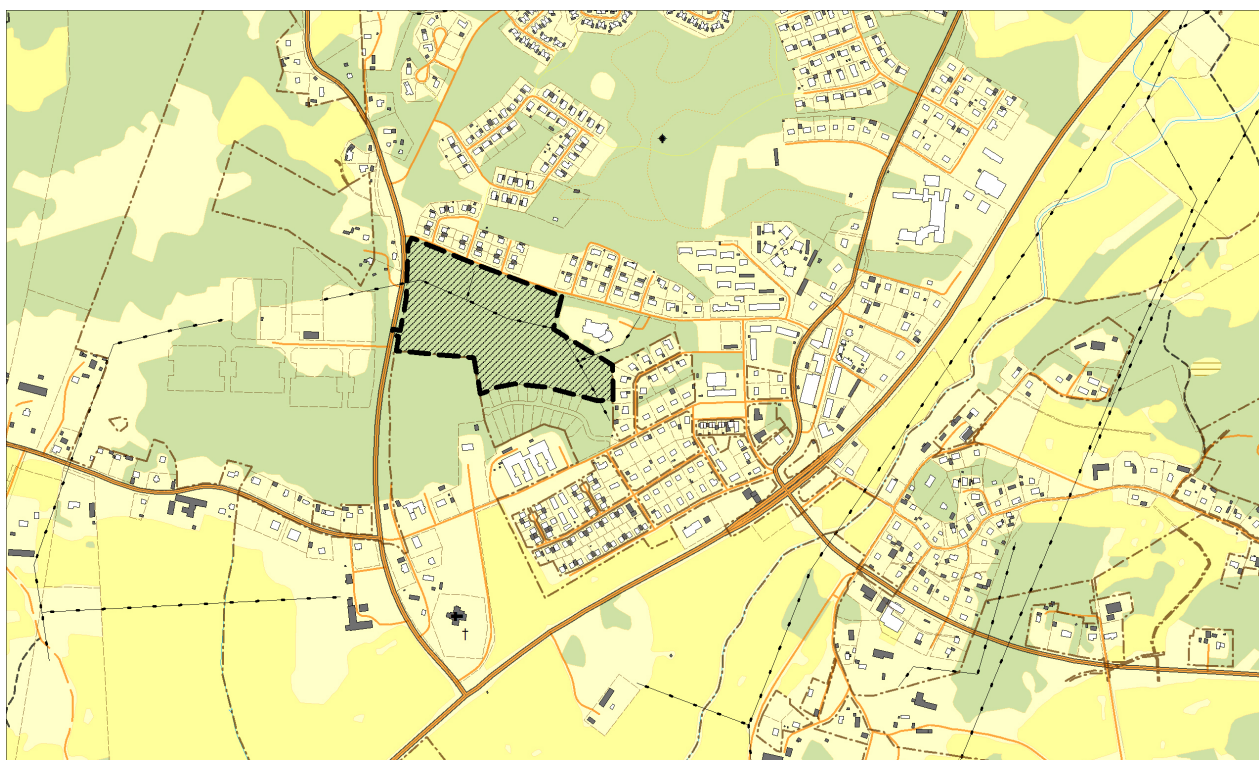
4.44

Detaljplan för Prästgårdshöjden, del av fastigheten Marma 1:67, Alunda Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2019-04-10

Antagen 2019-11-19

Laga kraft 2020-04-22



Planområdets läge i tätorten Alunda

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 och 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

Detaljplanen hanteras med ett utökat förfarande med planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Planarbetet inleddes med ett planprogram som angav mål och riktlinjer för kommande planarbete. Planprogrammet var ett frivilligt steg som kommunen valde för att få in synpunkter från berörda myndigheter, organisationer, allmänhet och sakägare i ett tidigt skede.

Planprogrammet och de synpunkter som inkom under programsamrådet användes som underlag när ett förslag till detaljplan arbetades fram. Förslaget till detaljplan arbetades sedan om och var ute på samråd för att samla in ny information och nya synpunkter. Detaljplanen har sedan dess arbetats om ytterligare en gång och varit ute på granskning för att återigen samla in ny information och nya synpunkter. Efter granskning tas detaljplanen upp för beslut om antagande i Kommunfullmäktige.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

UTREDNINGAR OCH ÖVRIGA UNDERLAG

- Planprogram
- Granskningsutlåtande
- Naturvärdesinventering, NVI 2016-09-19
- Trafikbullerutredning, 2016-11-01
- Dagvattenutredning, 2017-03-01
- Bevarandestatusutredning, 2018-06-13
- Trafikutredning 2019-05-29

*Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i centrala Alunda där närhet till både service och kollektivtrafik finns. Det finns idag en stor efterfrågan på bostäder och byggbar mark i tätorten. Ambitionen är att skapa ett nytt bostadsområde där det erbjuds olika boendeformer som passar livets alla skeden. Det strategiska läget nära Alunda centrum tas tillvara genom en relativt hög exploateringsgrad.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Programområdet är beläget i centrala Alunda och omfattar ca 7,5 ha mark. Det gränsar till Torpvägen i norr och till Skyndelnvägen i väster.



Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet omfattas av delar av fastigheten Marma 1:67 som ägs av Östhammars kommun. Området består idag av oexploaterad skogsmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, anges att det finns stora möjligheter för Alunda att utvecklas, framförallt genom att befintliga bostadsområden förtätas och knyts samman. Delar av området pekas i översiktsplanen ut som utredningsområde för bebyggelseutveckling, men delar pekas också ut som grönområde. I översiktsplanen benämns tätortskartorna som ”Förslagskarta inför kommande fördjupning”.

Planförslaget bedöms i dagsläget inte vara helt överensstämmande med översiktsplanens intentioner. Bebyggelsestrycket i tätorten är stort och en naturvärdesinventering är gjord som stöd för en bedömning av värdena. En anpassning av planen för att behålla de flesta av områdena som utpekats som skyddsvärda har gjorts.

Detaljplaner

Större delen av området är inte detaljplanlagt sedan tidigare. I områdets norra del berörs mindre remsor av omkringliggande detaljplaner 4.04 (03-ALU-993), 4.09 (03-75:26) och 4.12 (03-76:236). Marken som berörs är planlagt som parkmark och större delen av denna mark föreslås

nu planläggas som natur. I öster berörs en mindre del av detaljplan 4:03 (03-ALU-922), även här är marken idag planlagd som park och planläggs som natur i detta förslag till detaljplan.

En liten del av planområdet berör också detaljplanen 4.31 (0382-P04/4), för industriområdet väster om Skyndelvägen. Denna har en löpande genomförandetid till juni 2019 och berörs endast vid den föreslagna infarten. Att ändra denna del bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för någon fastighetsägare.

Riksintressen

Riksintresse för Totalförsvaret

Området berörs av Riksintresse Totalförsvaret, Stoppområde höga objekt och Influensområde luft- rum. Inom sådana områden får ny bebyggelse inte överstiga 45 meter.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2015-08-12 beslut om att påbörja planarbete för området. Planen hanterades med utökat förfarande med planprogram.

Beslut om programsamråd fattades 2016-05-25 av Bygg- och miljönämnden. Planprogrammet var ute på programsamråd under perioden 16 juni – 10 augusti 2016.

Beslut om samråd fattades 2017-03-08 av Bygg- och miljönämndens arbetsutskott. Detaljplanen var ute på samråd under perioden 15 mars – 5 april 2017.

Beslut om granskning fattades 2018-06-20 av Bygg- och miljönämnden och var ute på granskning under perioden 4 juli – 15 augusti 2018.

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 miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen utformas så att dess genomförande inte leder till att miljökvalitetsnormerna 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.

Kommunens bedömning är att detaljplanens 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 under programsamrådet, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken (MB).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

Planområdet är idag ett oexploaterat skogsområde där marken består av främst berg och morän. Området domineras av jämngammal tallskog som förmodligen är gallrad vid något tillfälle då träden står med nästan samma avstånd från varandra över hela ytan. Närmast Torpvägen finns en remsa med äldre barrskog och litet inslag av lövträd.



Bilden till vänster: Skogen inom planområdet, till vänster syns den yngre skogen som domineras av tall och till höger syns den något äldre skogen med dominans av gran. **Bilden till höger:** Områdets sluttning ner mot Torpvägen.

I samband med planarbetet har en naturvärdesinventering gjorts. Den visar på generellt låga naturvärden inom området men har pekat ut tre olika naturvärdesobjekt. Samtliga utpekade naturvärdesobjekt har bedömts ha påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3.

Skalan för naturvärdesklasser består av:

- Högsta naturvärde (naturvärdesklass 1),
- Högt naturvärde (naturvärdesklass 2),
- Påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3)
- Visst naturvärde (naturvärdesklass 4).

Naturvärdesobjektens läge och omfattning redovisas i kartan nedan. Planområdets gräns har förändrats sedan naturvärdesinventeringen gjordes och större delen av naturvärdesobjekt 3 utgår från planområdet. En mindre del, längst upp i norr, är dock belägen inom nuvarande planområde.



Karta över inventeringsområdet och de fynd som påträffats. Planområdet har minskats sedan naturvärdesinventeringen gjordes och större delen av naturvärdesobjekt 3 utgår från planområdet.

1. Barrblandskog vid Torpvägen

Skogsmark som sluttar ned mot Torpvägen i norr. Markförhållanden är friska- något fuktiga. Olikåldrigt trädskikt som domineras av gran och tall. Några äldre aspar samt också yngre björk och rönn. I fältskiktet har bland annat blodrot, blåbär, liljekonvalj, nattviol, odon och ekorrhör påträffats.

Biotopvärde: Gamla träd (tall, asp, gran), olikåldrigt trädskikt, nordslänt, frodigt risskikt.

Artvärde: Inga förekomster av naturvårdsarter. Växten linnea antyder dock en viss skoglig kontinuitet. Nattviol kan fungera som indikatorart för äng och bete men inte som skoglig signalart.

2. Bestånd av gamla tallar vid Kyrkgärdet

I områdets sydöstra del finns ett bestånd av ett tiotal gamla tallar samlade kring en bergsknalle. Tallarnas ålder uppgår till drygt 150 år. Markförhållanden är torra till i svackorna friska. På platsen finns även bland annat lite björk, gran, lönn, sälj, blåbär, kruståtel och liljekonvalj.

Biotopvärde: Tallskog med träd som är betydligt äldre än i det omgivande landskapet, solexponerade träd.

Artvärde: Objektet saknar naturvårdsarter.

3. Sumpskog vid Skyndelvägen (endast en liten del av naturvärdesobjekt 3 är belägen inom planområdet)

Liten sumpskog vid Skyndelvägen. Närmast vägen finns en trumma och i anslutning till denna en mindre vattensamling. I vattensamlingen påträffades mindre vattensalamander. Inom området finns någon tall, yngre björk, klibbal, lövsly och vide. Blodrot, bredkaveldun, kråklöver, skavfräken, starrarter och vecketåg.

Biotopvärde: Fuktig skog, liten vattensamling, solexponerad vattensamling.

Artvärde: Mindre vattensalamander, visserligen en vanlig art men som ställer krav på sin miljö.

Vid inventeringen påträffades totalt två fridlysta arter inom planområdet, Jungfru Marie nycklar och nattviol. Jungfru Marie nycklar påträffades på två platser (inom nuvarande planområde) och är möjligen den vanligaste orkidén i Sverige men är liksom alla andra orkidéer fridlyst. Nattviol påträffades med sammanlagt två exemplar i områdets östra del. Strax söder om planområdet, vid sumpskogen intill cykelvägen som löper parallellt med Skyndelvägen, påträffades även mindre vattensalamander som också är en fridlyst art.

I planförslaget bevaras delar av skogsmarken och planläggs som naturmark. Det handlar främst om ytor mot Skyndelvägen och Torpvägen där marken är kuperad och där det även kan vara bra med en buffert mellan bostäder och vägar. Det område som i naturvärdesinventeringen utpekats som "Naturvärdesobjekt 2" föreslås också bevaras och planläggas som naturmark. Naturmark regleras med bestämmelserna **NATUR₁** eller **NATUR₂** i plankartan. **NATUR₁** syftar till ett vanligt naturområde medan **NATUR₂** innefattar naturområde med komplement som inkluderar gång- och cykelväg.

Området som i naturvärdesinventeringen pekades ut som "Naturvärdesobjekt 1" behöver tas i anspråk för bostadsbebyggelse och bedöms inte vara möjlig att bevara i en kommande exploatering. Ambitionen är dock att vid avverkning ta tillvara på den döda veden och lägga upp den i faunadepåer i annat naturområde. Naturvärdesobjekten visar ofta på en specifik karaktär men behöver inte nödvändigtvis innebära att området måste bevaras eller skyddas. I tätorten Alunda är bostadsförsörjningen ett så pass angeläget intresse att kommunen bedömer att det väger tyngre än platsens naturvärden. Det finns några exemplar Jungfru Marie nycklar som inte kommer vara möjliga att bevara då de sammanfaller med lokalgatans anslutning till Torpvägen. Lokalgatan är placerad i en före detta ledningsgata för att ingreppen i marken ska bli så små som möjligt, i övrigt råder stora höjdskillnader mellan planområdet och Torpvägen.

Bedömning av bevarandestatus och risker för påverkan för fridlysta arter

En bedömning har gjorts av samtliga funna arter som är skyddade enligt Artskyddsförordningen. De arter som bedömts är orkidéerna Jungfru Marie nycklar och nattviol. De bedöms ha en gynnsam bevarandestatus lokalt regionalt och nationellt och den planerade verksamheten riskerar inte att påverka arternas bevarandestatus. Mindre vattensalamander har också bedömts även om det berörda området till största del ligger utanför planområdet. Det kan finnas en viss påverkan på

mindre vattensalamander under utbyggnadsfasen som påverkar bevarandestatusen för arten negativt. Detta går dock att hantera genom förebyggande åtgärder i samband med utbyggnaden i området. För mer information se bevarandestatusutredningen.

Stadsbild

Detaljplanen innebär att skogsmark, det vill säga tidigare obebyggd mark, tas i anspråk för ny bebyggelse. Det innebär en förändring av såväl den aktuella platsen som området som helhet. Troligen kan den största förändringen uppfattas från Torpvägen men även från väg 288 kommer stadsbilden att se förändrad ut.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området. En mindre del av planområdet ligger inom bevarandeområde ÖS 27 som bland annat redovisas i Jord och järn, kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun (1999). Ös 27 gäller Alunda centralbygd och omfattar ett väldigt stort område. De värden som beskrivs i närheten av programområdet är bland annat Alunda kyrkomiljö och äldre egnahemsbebyggelse i Alunda tätort. Planområdet är, liksom större delen av tätorten Alunda, beläget inom område utpekade för bevarande av natur- och kulturmiljövärden i odlingslandskapet. Områdets läge i tätorten och det faktum att det består av skogsmark gör att en exploatering inte bör påverka odlingslandskapets värden negativt.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planens genomförande ska inte leda till att miljö kvalitetsnormer överskrids. I checklista för behovsbedömning som kommunen tog fram i startskedet bedömdes att miljö kvalitetsnormer för luft och ljud inte påverkas av planens genomförande.

I den dagvattenutredning som tagits fram konstateras att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra risk för försämring av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Detta på grund av att den ekologiska statusen inte är kopplad till föroreningshalter i dagvatten samt att kvicksilverföroreningar till stor del tillförs området via atmosfärisk deposition. Recipienten har dock problem med övergödning och exploateringen medför en liten ökning av utsläppet av fosfor och kväve även efter rening. Exploateringen bedöms dock inte påverka recipientens status i någon större utsträckning då dessa utsläpp i jämförelse med recipientens totala avrinningsområde sannolikt är ganska små eftersom att avrinningsområdet till stor del består av åkermark. Arbeta med att få ner övergödningen i recipienten pågår parallellt med denna detaljplan.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar i marken och inga indikationer på tidigare verksamheter inom området.

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 ra-

donhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt- och gränsvärden inte ska överskridas.

Störningar

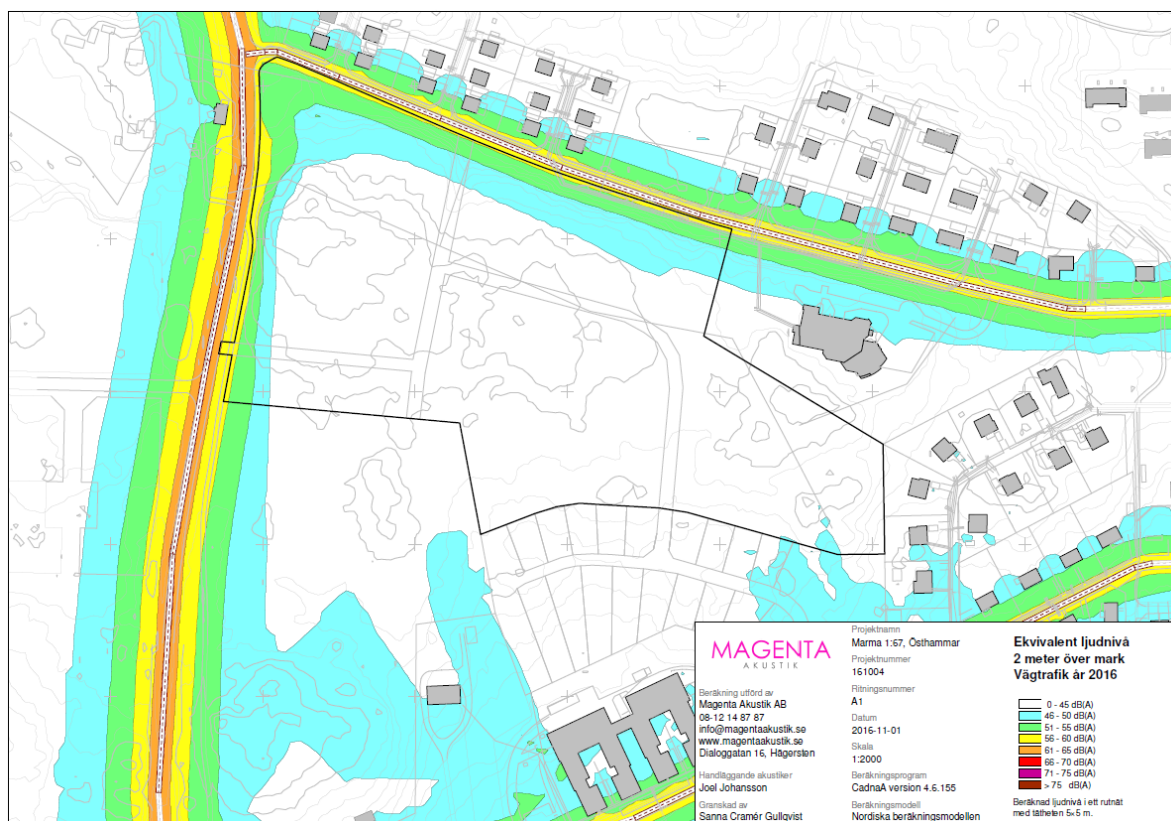
Buller

En trafikbullerutredning har gjorts för att säkerställa att riktvärden gällande buller inte riskerar att överskridas. Slutsatsen är att det finns goda möjligheter att uppföra bostadsbebyggelse inom planområdet utan att gällande riktvärden överskrids:

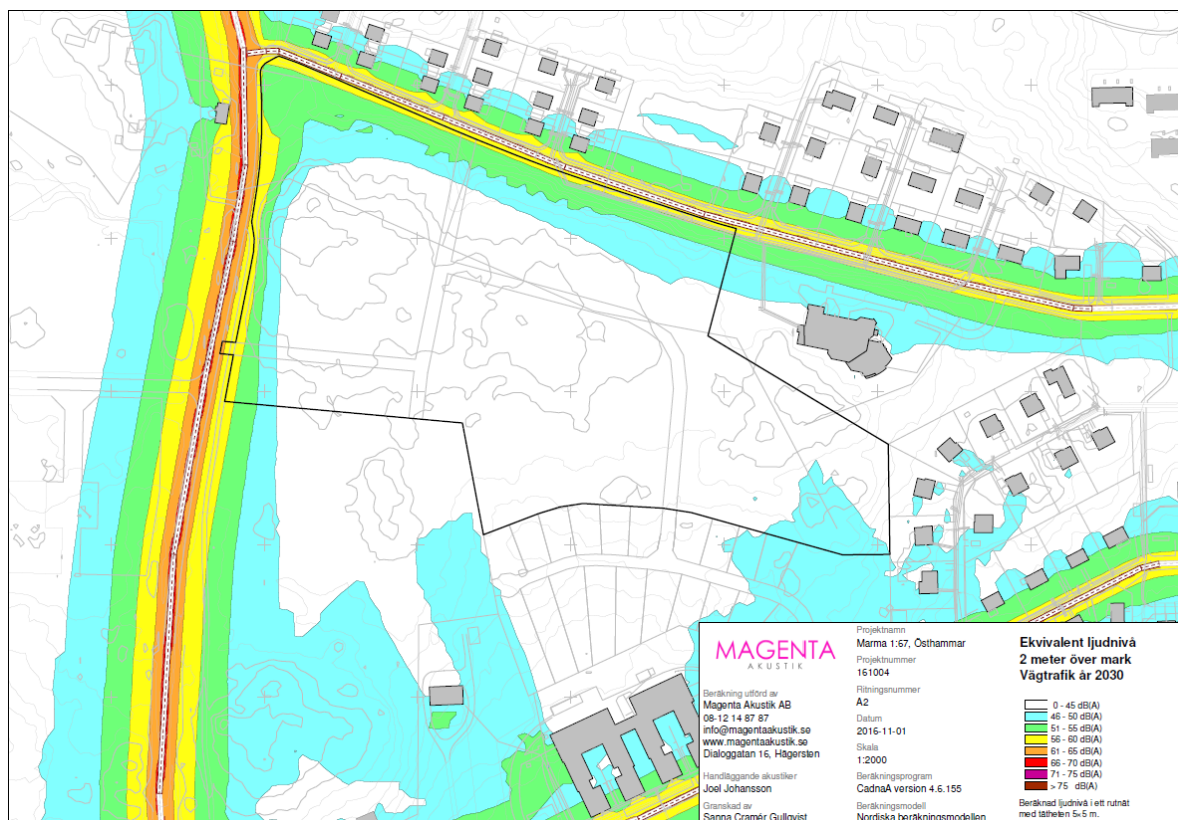
- 55 dBA ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå
- 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå för bostäder om högst 35 kvadratmeter.

De trafikuppgifter som använts i beräkningen har för Skyndelvägen erhållits från Trafikverket och uppräknats med 1,5 % per år för att erhålla dagens trafiksituation och gällande Torpvägen och Prästgårdsvägen har de skattats efter en översiktlig trafikräkning. Prognosen för år 2030 är uppräknad med 1,5 % per år från 2016 års trafikflöden.

Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån är 55 dBA eller lägre inom större delen av planområdet. Mindre delar av området, närmast Skyndelvägen och Torpvägen, får nivåer som överstiger 55 dBA. I planförslaget utgörs marken närmast dessa två vägar av naturmark. Inom planområdet kommer området närmast Torpvägen och även i viss mån närmast Skyndelvägen att vara utsatt för en del buller från maximal ljudnivå och i synnerhet vid tunga fordon. Dessa bedöms ändå som möjliga att hantera genom tekniska åtgärder och planlösningar.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark, vägtrafik år 2016



Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark, vägtrafik år 2030.

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. I anslutning till planområdets sydvästra del finns en yta som löper risk att bli översvämmad vid skyfall. Den redovisas i Länsstyrelsens skyfallskartering från 2016. Ingen bebyggelse föreslås i direkt anslutning till denna yta.

Transport av farligt gods (m.m.)

Det finns i dagsläget inga vägar eller järnvägar med transport av farligt gods inom eller i direkt angränsning till planområdet. Närmast är väg 288, ca 500 meter söder om planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns idag inga bostäder inom planområdet. I angränsande områden (i norr, söder och öster) finns enbostadshus i 1-1,5 våningsplan.

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, radhus, parhus och friliggande villor. I plankartan regleras bostadsbebyggelse med bestämmelsen **B**.

I den södra och östra delen av planområdet så tillåts bostadshus uppföras i maximalt två våningar med en högsta nockhöjd om 10 meter. I den norra delen av planområdet tillåts bostäder vara mellan två till tre våningar och med en högsta nockhöjd om 13 meter. I planområdets centrala och västra delar tillåts bostäder i två till fyra våningar med en högsta nockhöjd om 17 meter. Inom delar av planområdet, det vill säga de områden som sluttar mot Torpvägen får suterrängvåning anordnas utöver högsta antalet våningar, detta regleras med bestämmelsen **v₁**. Största byggnadsarea är satt till 30 % av fastighetens storlek (**e₁**). Byggnadsarea kan enkelt förklaras som det avtryck en byggnad gör på marken.

Huvudbyggnader ska som regel placeras minst fyra meter från fastighetsgräns, undantaget är parhus och radhus som tillåts sammanbyggas i fastighetsgräns. Där kvarteretsmarken ligger i direkt anslutning till bostadstomterna i söder har 10 meter prickmark införts i plankartan. Prickmarken innebär här att byggnader inte kan uppföras närmare än 10 meter från fastighetsgräns. Detta är tänkt att fungera som en bebyggelsefri zon mellan bebyggelsen vid Olandsvägen och den tillkommande nya bebyggelsen norr om denna.

Den nya bostadsbebyggelsen ska anpassas till terrängen och därmed finns även planbestämmelsen **n₁** med i plankartan. Denna anger att byggnader ska anpassas till terrängen så att ingrepp i marken begränsas. Markens höjd får inte ändras mer än +/- 1 meter om inte tillgänglighetskrav motiverar en större förändring.

För komplementbyggnader anges att de får ha en högsta nockhöjd på 4 meter och att de ska uppföras minst två meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns mot granne. Garage som placeras med utfart riktad mot gata ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns mot gata, detta regleras genom bestämmelsen **p₁** i plankartan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

Det finns inga arbetsplatser eller övrig bebyggelse inom planområdet. I närområdet finns Furuhöjds kyrkan, en ekumenisk frikyrka, äldreboendet Olandsgården samt en återvinningscentral väster om Skyndelnvägen.

Offentlig service

I Alunda finns flertalet förskolor, Furustugans förskola, Alma förskola och Myrans förskola är kommunala. Utöver det finns också ett antal dagbarnvårdare och fristående dagbarnvårdare inom tätorten. Furustugan är den förskola som är närmast belägen, ungefär 450 meters promenadväg från planområdet.

Olandsskolan är den grundskola som finns i Alunda. Det är en F-9 skola som ligger ca 1 kilometers promenadväg nordöst om planområdet. Närmsta vägen idag är via Torpvägen och Marmavägen. Längs Torpvägen finns en markerad gång- och cykelväg och intill Marmavägen finns trottoar.

Bibliotek återfinns i Olandsskolans lokaler, närmsta vårdcentral ligger på Parkvägen ca 500 meter öster om planområdet och folktandvården återfinns i Alunda centrum, ca 700 meter från planområdet.

Kommersiell service

I Alunda centrum, på ca 700 meters avstånd finns matvarubutik, konditori, pizzeria, hårfrisör och annan kommersiell service.

Friytor

Lek och rekreation

I närområdet finns mycket goda möjligheter till utelek och rekreation. Nordöst om planområdet finns ett stort skogsområde som inrymmer motionsspår och ansluter till idrottsområden och strax utanför planområdet, norr om Torpvägen, finns en välutrustad allmän lekplats.

Delar av skogsmarken i planområdet ska bevaras och på dessa platser kommer det finnas möjlighet till utelek. Det avsätts ingen specifik yta för ny lekplats i plankartan men möjlighet finns att anordna en sådan på kvartersmark (**B**). Lekplatser som uppförs på kvartersmark vänder sig till barn inom området och brukar skötas och underhållas av fastighetsägaren.

Park och naturmiljö

Någon parkmark kommer inte inrymmas i detta planförslag utan endast naturmark.

Gator och trafik

Området är beläget centralt i tätorten Alunda och gränsar till Skyndelvägen (väg 685) i väster och Torpvägen i norr. Den nya lokalgatan samt gång- och cykelvägar ska byggas ut och anslutas till det övergripande nätet.

Lokalgata

Plankartan medger en 10 meter bred lokalgata. Det skapar förutsättningar för god framkomlighet för samtliga trafikanter. Inom dessa 10 meter finns möjlighet att utöver körfält för biltrafik anordna en eventuell trottoar eller gång- och cykelväg.

Från planområdet föreslås nya anslutningar mot Skyndelvägen (trafikverket är väghållare) och Torpvägen (kommunen är väghållare). Lokalgatan ansluts också mot Olandsvägen i söder vilket även möjliggör utfart mot Prästgårdsvägen. Lokalgatan är placerad på ett sådant sätt att det, vid en eventuell framtida exploatering av fastigheten Alunda 1:1 söder om planområdet är möjligt att bygga ut lokalgatan söderut.

Anslutningen mot Skyndelvägen är placerad minst 50 meter från befintlig korsning. Sikten bedöms vara god på platsen och då även möjligheterna att skapa en säker korsning. Lokalgatan kommer korsa en befintlig gång- och cykelväg som löper parallellt med Skyndelvägen och inför genomförandet av detaljplanen kommer passagen särskilt studeras för att säkerställa trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister. En anslutning mot Skyndelvägen är nödvändig för att fördela

trafikflödet inom området och för att skapa en smidig förbindelse med väg 288. Många inom orten bilpendlar och även om kommunen vill främja kollektivt resande framför bilism så är det samtidigt viktigt att de bilresor som trots allt görs påverkar omkringliggande bebyggelse i så liten utsträckning som möjligt.

Gång-och cykelväg

Längs med Skyndelnvägen och Torpvägen finns idag befintlig gång- och cykelväg. I närliggande detaljplaner, i bostadsområdet söder om planområdet samt vid Furuhöjds kyrkan, finns mark avsatt för allmän gångtrafik men som inte iordningställts som gångväg ännu.

Planförslaget möjliggör att gång- och cykelväg anläggs mellan lokalgatan och Torpvägen, strax väster om Furuhöjds kyrkan, samt i områdets östra del där en anslutning kan skapas till de områden som reserverats för allmän gångtrafik i angränsande detaljplaner. Dessa anslutningar har i detta skede illustrerats i plankartan och möjliggörs med planbestämmelsen **NATUR₂**, naturområde med komplement som inkluderar gång- och cykelväg.

Planförslaget möjliggör gång- och cykeltrafik inom det område som avsatts för lokalgata.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Torpvägen i områdets norra del. I övrigt finns goda kommunikationsmöjligheter från Alunda centrum ungefär 700 meters promenadväg från området. Där finns täta bussavgångar mot både Östhammar/Gimo/Öregrund och Uppsala.

Parkering, utfarter

Planområdet får en ny utfart mot Skyndelnvägen (väg 685) och Torpvägen. Området knyts även samman med bostadsområdet i söder vilket medför möjlighet till utfart mot Prästgårdsvägen.

Parkering ska lösas på kvartersmark och på den egna fastigheten. I områdets västra del finns en yta med korsprickad mark, där bostadsbebyggelse inte får uppföras men som lämpar sig väl för anordnande av parkeringsplatser eller uppförande av carportar eller garage.

Garage som placeras med utfart riktad mot lokalgatan ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gatan. Detta regleras med bestämmelsen **p₁** i plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

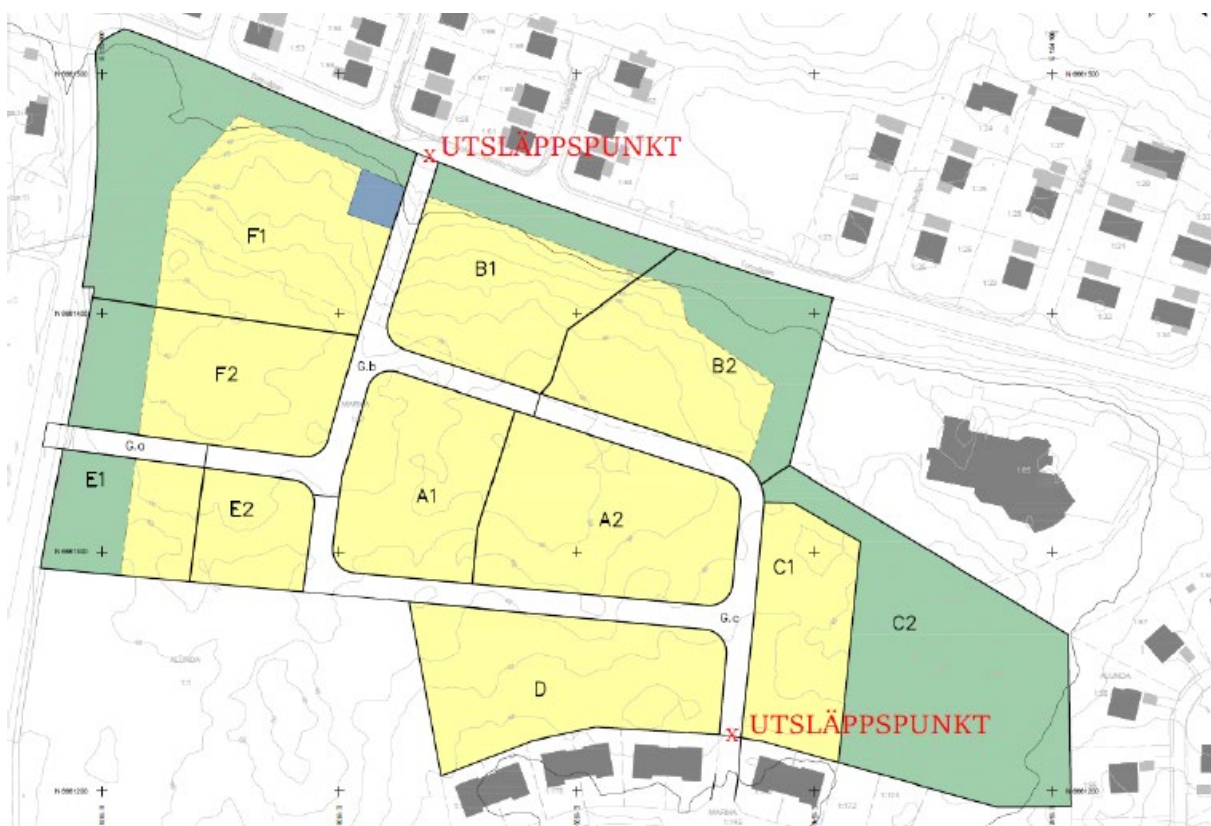
Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningar placeras i lokalgatan och anslutningspunkter skapas. Hur anslutningarna skall utformas kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

Det råder i dagsläget kapacitetsbrist i den kommunala VA-försörjningen. Arbeta med att lösa detta pågår parallellt med detaljplanen. Inga nya bostäder kommer att uppföras innan VA-situationen är åtgärdad och nya anslutningar kan tillåtas. Dock kan det förekomma förberedande arbete inför uppförande av nya bostäder.

Dagvatten

Området är idag ett oexploaterat skogsområde där marken består delvis av berg, delvis sandig morän och infiltrationsmöjligheterna bedöms som relativt goda inom området med sandig morän.

Den föreslagna exploateringen skulle innebära att flödet till befintligt ledningsnät ökar till 300 l/s respektive 260 l/s vid den norra respektive södra anslutningspunkten (se bild nedan) om ingen fördröjning/infiltration sker på kvartersmark. Utgångspunkten är att avrinningen inte ska öka efter en exploatering och därför föreslås infiltrationsdiken på varje område med kvartersmark som kan magasinera och fördröja dagvattnet. Det ges även utrymme för att anlägga fördröjnings- och reningsanläggningar i lokalgata inom planområdet.



Planområdet indelat i delområden samt med utsläppspunkter utmarkerade.

För att uppnå utflöden som motsvarar befintlig avrinning om naturmarken vore ansluten till ledningsnätet krävs 220 m³ magasinvolym för kvartersmarken. Magasinvolymen kan fördelas mellan olika fördröjningsmetoder såsom dagvattenkassetter, svack-och infiltrationsdiken samt planeringsytor och lokala dammar. Med denna fördröjning skulle, vid ett framtida 5-årsregn 95 l/s avledas till den norra anslutningspunkten och 113 l/s till den södra.

Delområden	Magasinsvolym				
	Utflöde före exploatering*	Reducerad area efter exploatering	Specifik avtappning**	Genomsnittlig specifik avtappning***	Erforderlig magasinvolym
	l/s	ha _{red}	l/s / ha _{red}	l/s / ha _{red}	m ³
A1	9	0,22	41	27	26
A2	12	0,29	41	27	35
B1	9	0,22	41	27	26
B2	8	0,18	41	27	22
C1	7	0,14	53	36	13
D	12	0,22	53	36	21
E1	3	0,06	41	27	7
E2	4	0,10	41	27	12
F1	12	0,29	41	27	35
F2	8	0,19	41	27	23
Summa					220

*Motsvarar det maximala utflödet ur föreslaget magasin

**Beräknas genom (flödet före exploatering)/(reducerad area efter exploatering)

***Motsvarar den avtappning som magasinet dimensioneras efter

Erforderlig magasinvolym som krävs inom respektive delområde med kvartersmark för att avrinningen inte ska öka efter en exploatering.

Kommunen ser positivt på öppna dagvattenlösningar då dessa kombinerar funktion med trivsel och kan skapa mer intressanta och tilltalande innergårdar.

El, tele och bredband

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt 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.

Brandsäkerhet

Området ska förses med brandpostnät.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Väl upplysta gång- och cykelvägar är viktigt för så väl tillgängligheten som tryggheten inom bostadsområden. De måste också uppfylla tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler.

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 bo-

stadshus. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov. Tillgängligheten säkerställs i kommande bygglovsgivning men är också viktig att lyfta i detaljplanearbetet. I detaljplanen läggs grunden för kommande bygglovsgivning.

Barnperspektivet

Det nya området ska anslutas till det befintliga gång- och cykelvägsnätet för att skapa trygga vägar för barn att färdas på. Ur ett barnperspektiv är det viktigt att de på ett enkelt sätt kan ta sig mellan hem, skola, vänner och fritidsaktiviteter.

Viss skogsmark och naturmark föreslås bevaras inom planområdet, dels på grund av naturvärden, för djurlivet och avskärmade mot befintliga vägar men också för att det ska finnas goda möjligheter till utelek för barn.

Möjligheten att anordna lekplats på kvartersmark finns, men kommer inte regleras i plankartan.

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	Augusti 2015
Beslut om samråd av planprogram	Maj 2016
Programsamråd	Juni – augusti 2016
Beslut om samråd	Mars 2017
Samråd	Mars/april 2017
Beslut om granskning	Juni 2018
Granskning	Juli 2018
Godkännande inför antagande	Oktober 2018
Beslut om antagande	Juni 2019
Laga kraft	Juli 2019

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år från den dag den vinner laga kraft. Detta för att kommunen önskar en relativt snabb utbyggnad förutsatt att VA-verkets brister är åtgärdade men också för att det ska finnas möjlighet att revidera planförslaget om nya behov uppstår.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för

- utbyggnaden av allmän plats inom planområdet
- framdragande av kommunalt VA och dagvattensystem på allmän plats enligt de lösningar som den underliggande dagvattenutredningen lyfter fram

Exploatören ansvarar för

- Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen

Avtal

Markanvisningsavtal

Östhammars kommun äger marken inom området och kommer sälja kvartersmarken när 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.

Planens genomförande innebär att kommunen, efter att detaljplanen vunnit laga kraft och åtgärder i den kommunala VA-försörjningen har vidtagits, säljer hela eller delar av kvartersmarken till exploatörer och byggherrar. Delar av området kan även komma att avstyckas för enskilda villatomter. I separata avtal kommer det regleras vilken part som bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande.

Rättigheter

En äldre ledningsrätt löpte tidigare genom området i öst-västlig riktning. Denna används inte längre, då de tidigare luftburna ledningarna istället grävts ner i anslutning till Torpvägen, Skyn delnvägen och Prästgårdsvägen. Ledningsrätten upphävdes i samband med detaljplanearbetet i januari 2019.

Fastighetskonsekvenser

Konsekvensen för fastigheten Marma 1:67 är i ett inledande skede att markanvändningen förändras. I samband med detaljplanens genomförande kommer fastigheter 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

En markanvisning kommer ske för det utpekade planområdet. Markanvisningen kommer ske vid den tidpunkt då kapacitet finns i det kommunala vatten och avloppsverket. Marken kommer sedan överlåtas i enlighet med köpeavtal till exploatören.

Anslutningsavgifter

Exploatören ska bekosta de anslutningsavgifter 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 kvartermarken. Kommunen initierar förrättningar.

Upplands Energi har tidigare haft en luftledning genom planområdet. Ledningsrätten upphävdes under januari 2019 och bekostades av Upplands energi.

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 hantera dagvattnet inom kvartersmark och att åtgärder för att motverka buller följs vid planens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Detaljplanen innebär att skogsmark, det vill säga tidigare obebyggd mark, tas i anspråk för ny bebyggelse. Det innebär en förändring av såväl den aktuella platsen som området som helhet. Stadsbilden kommer att förändras och troligen uppfattas den som mest från Torpvägen då detaljplanen medger en högre och annan typ av bebyggelse än vad som finns i närområdet. Från väg 288 kommer också stadsbilden se förändrad ut då den nya bebyggelsen kommer synas över befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljövärden negativt.

Naturmiljö

Naturmiljön inom området kommer att påverkas då större delen av området planeras för bostadsbebyggelse. Upplevelsen av platsen kommer att förändras och natur nära centrala tätorten försvinner. Enligt den naturvärdesinventering som gjorts har området generellt låga värden men två naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde har pekats ut. Det ena, ett område med äldre tallar, kommer bevaras och planläggas som naturmark. Det andra naturvärdesobjektet, Barrblandskogen

mot Torpvägen kommer inte kunna bevaras i någon större utsträckning. Viss naturmark kommer även bevaras mot bland annat Skyndelnvägen och Torpvägen.

Friluftsliv och rekreation

Planområdet har en funktion som natur nära centrala tätorten med upptrampade stigar. Även om delar av skogsområdet kommer att bevaras som naturmark i detaljplanen bedöms de rekreativa värdena påverkas negativt. Viss naturmark bevaras dock i planområdet som kan ha rekreativa värden. Påverkan bedöms som lokal då det finns andra större skogsområden och platser för friluftsliv och rekreation i närheten av planområdet. I underlaget till kommunens strategiska planering för Alunda har de rekreativa värdena i grönområdet översiktligt utretts i tätorten. Det område som har högst rekreativt värde i det område som planläggs har också bevarats i plankartan som natur, det vill säga det östra grönområdet. Denna del har både högt rekreativt värde och naturvärde.

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. Möjlighet till rening och infiltrering ska finnas, se avsnittet ”Dagvatten”.

Resurshushållning

Planområdet angränsar till redan befintlig bebyggelse vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp kan användas. Området har ett bra läge inom tätorten med goda möjligheter att promenera eller färdas med cykel eller kollektivtrafik. Detaljplanen medger också en något högre bebyggelse än omkringliggande bostadsområden, detta för ett mer effektivt utnyttjande av marken.

Hälsa och säkerhet

En exploatering av området innebär ökade trafikrörelser vilket också medför ökade bullernivåer och markvibrationer. Omfattningen bedöms dock vara begränsad och den ökade mängden bedöms inte innebära att gällande riktvärden för trafikbuller eller vibrationer överskrids. Mellan föreslagna bostäder och industrimarken väster om Skyndelnvägen ska ett avstånd på 100 meter finnas. Däremellan ska skogsmark bevaras och parkeringsplatser/garage möjliggöras. Enligt den trafikbullerutredning som gjorts över dels dagsläget men också en prognos för år 2030 finns det goda möjligheter att placera bostadshusen så att riktvärden gällande buller inte ska överskridas.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Detaljplanen innebär att ett hittills oexploaterat område tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Det innebär att fler människor kommer att röra sig i området och att nya gång- och cykelvägar kommer anläggas. För de som bor i angränsning till planområdet kan det, kvälls- och nattetid, uppfattas tryggare att passera genom området istället för att ta sig runt det.

Tillgänglighet

Planområdets läge i centrala Alunda, anläggandet av nya gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik skapar en god tillgänglighet. Det ska finnas utrymme för 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 ta sig mellan hem, skola, vänner och fritidsaktiviteter.

Bostädernas upplåtelseformer

Ambitionen är att både friliggande villor, radhus och lägenheter ska kunna uppföras inom planområdet, och då både som äganderätt, bostadsrätter och hyresrätter. Detaljplan 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Andree Dage, Planarkitekt

Matilda Svahn, Planarkitekt

Torsten Blomé, Mark- och exploateringsamordnare

Camilla Andersson, Miljösakkunnig

med stöd från ÅF Infrastructure AB