

Plan- och byggenheten, Sektor Samhälle
ANTAGANDEHANDLING

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan gällande fastigheten Gimo 16:1
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2023-12-19

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21
Östhammar

BESÖKSADRESS

Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar

TELEFON

+46 (0) 173 860 00

MAIL

byggochmiljo@osthammar.se
www.osthammar.se

ORG.NUMMER

212000-0290

V.A.T. NO

SE212000029001

BANKGIRO

233-1361

Planförfarandet

Förslag till detaljplan för Gimo 16:1 utgjorde underlag för granskning under perioden 23 november – 15 december 2023. Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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

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

Sammanfattning

Huvudparten av yttrandena inkom utan synpunkter men de synpunkter som inkommit gäller posthantering, buller samt plantekniska frågor. PostNord och Trafikverket redovisar riktlinjer gällande posthantering och buller. Lantmäteriet efterfrågar tydligare beskrivning av ansvarsfrågor, genomförandetid, säkerställande av ledningar samt kulturmiljö.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 8 yttranden under granskningen.

Remissinstans	Ankomststämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter på planförslaget	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Länsstyrelsen i Uppsala	2023-12-14	X			
2. Postnord	2023-11-23		X		
3. Svenska Kraftnät	2023-11-24	X			
4. Vattenfall	2023-11-27	X			
5. Trafikverket	2023-12-08		X		
6. Region Uppsala	2023-12-11	X			
7. Brandförsvaret	2023-12-12	X			
8. Lantmäteriet	2023-12-12		X		
Föreningar och organisationer					
-					
Privatpersoner					
-					

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

Myndigheter och kommuner

1. Länsstyrelsen i Uppsala

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Kommentar: Noteras.

2. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Ingen förändring sker avseende postmottagning jämfört med nuläget.

3. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

4. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att tillföra än det som framfördes i granskningen.

Kommentar: Noteras.

5. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Gimo 16:1, Östhammars kommun" där vi lämnar följande synpunkter:

Buller

- Rådande riktvärden för trafikbuller ska klaras i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

- Bostadshus som byggs nära vägar och järnvägar kan vara utsatta för höga maximala ljudnivåer nattetid och behöver därför konstrueras på sådant sätt som klarar bullerkraven för bostadshus inomhus. Tak, väggar, fönster och bullerdämpande ventiler ska vara konstruerade och dimensionerade för att riktvärden för inomhusnivåer ska innehållas. Placeringen av bullerdämpande ventiler är mycket viktig för att inte släppa in trafikbuller.
- Bra att tänka på placeringen av bostadshus och uteplats i förhållande till väg 288 samt järnvägen Ostkustbanan och då även planlösningen så att t ex sovrummen planeras på "tysta sidan".
- Riktvärden för trafikbuller inomhus bör inte överskrida:
 - 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
 - 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst fem gånger per natt, klockan 22–06)
- Trafikverket förutsätter att rådande riktvärden för vibrationer efterföljs.

***Kommentar:** Detaljplanen bedöms klara rådande riktvärden för trafikbuller enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Rådande riktvärden för vibrationer bedöms också efterföljas.*

6. Region Uppsala

Region Uppsala hänvisar till remissyttrandet daterat 2023-08-22 och har inga ytterligare synpunkter

***Kommentar:** Noteras.*

7. Brandförsvaret

Brandförsvaret har inga synpunkter i granskningsskede av planförslaget.

***Kommentar:** Noteras.*

6. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

ANSVARSFÖRDELNING

Står på s. 15 att exploitören ska ansvara för utbyggnad av kvartersmark. Kvartersmarken i detta fall består dels av Vård. Att området är rött, tolkas även som att planområdets huvudsakliga användning ska vara vård, vilket i sin tur tolkas till att exploitören ska ansvara för utbyggnaden av vårdcentral.

I Plan och Bygglagen framgår att ett exploateringsavtal inte får innehålla åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandhålla. Lantmäteriet är därför tveksam till om det är möjligt att låta exploitören ansvara för utbyggnaden av kvartersmarken i detta planförslag.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 4 en redovisning av vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs

av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. ”*Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller **behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning.** Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.*” Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

SÄKERSTÄLLANDE AV LEDNINGAR INOM U-OMRÅDE

I planbeskrivningen på s. 15 är kommunen införstådd med att u-område i sig inte medför att någon rättighet skapas att utnyttja u-området. Det behöver bildas någon form av rättighet, exempelvis via en prövning av ledningsrätt i en lantmäteriförrättning. Det som kan läggas till i beskrivningen, är vem som ska ansvara för att ansöka om en prövning hos lantmäteriet, samt vem som ska bekosta en sådan åtgärd.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

EVENTUELL ERSÄTTNING PÅ GRUND AV BESTÄMMELSER OM SKYDD AV KULTURVÄRDEN

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

I planbeskrivningen är det också bra att ha med bilder på vilka karaktärsdrag på byggnaderna som bevarandebestämmelsen ska skydda, så att det är tydligt för markägaren som blir berörd av planförslaget.

Kommentar:

Ansvarsfördelning

Kommunens bedömning är att det är rimligt att exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Planändringen har tillkommit på exploatörens initiativ med det specifika syftet att möjliggöra för en vårdcentral och kommunens bedömning är att en ändring av användning inte kommer att föranleda en situation där åtaganden för kommunen uppstår. Detaljplanen föranleder heller inget behov av att ta fram något exploateringsavtal.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Planbeskrivningen kompletteras med att gällande detaljplan fortsätter att gälla i de delar där aktuell detaljplan inte ersätter. Inget hinder finns för genomförande av gällande detaljplan vid antagande av planförslaget.

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Plankartan kompletteras med genomförandetid.

Säkerställande av ledningar inom u-område

Planbeskrivningen kompletteras med ansvar för att ansöka om lantmäteriprovning.

Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden

Planändringen har tillkommit på exploatörens initiativ och bevarandebestämmelserna är desamma som finns i gällande detaljplan. Kommunens bedömning är att karaktärsdragen inte behöver förtydligas ytterligare i detaljplanen.

Revidering av planförslaget

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

- Plankartan kompletteras med genomförandetid.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende gällande detaljplan samt ansvar för lantmäteriprovning gällande säkerställande av ledningar.

Övriga som inte blivit tillgodosedda under detaljplaneprocessen

Synpunkter från granskning:

- Lantmäteriet har yttrat sig och anser att exploatören inte bör ansvara för utbyggnad av kvartersmark i och med att detaljplanen reglerar vård.