

Samrådsredogörelse

Förslag till detaljplan för vårdcentral på fastigheten GIMO 16:1
Östhammars kommun, Uppsala län

2023-11-20

Samrådsförfarandet

Förslag till detaljplan för vårdcentral på Gimo 16:1 utgjorde underlag för samråd under perioden 2023-08-03 – 2023-09-01. 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 samrådstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar samt på kommunens hemsida.

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

Sammanfattning

Huvudparten av yttrandena inkom utan synpunkter men de synpunkter som inkommit gäller riskfrågor, fastighetsrättsliga frågor, bevarandebestämmelser samt trafik.

Brandförsvaret efterfrågar förtydligande av riskförhållandena, tillgång till brandposter samt hantering av släckvatten. Länsstyrelsen önskar en precisering av bevarandebestämmelsen. Lantmäteriet efterfrågar tydligare beskrivningar av allmän kvartersmark och u-områden. Närliggande verksamhet föreslår möjliga förändringar i trafik/infart.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 9 yttranden under samrådet.

Remissinstans	Ankomststämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Vattenfall eldistribution AB	2023-08-07	x			
2. Svenska kraftnät	2023-08-08	x			
3. Upplands energi	2023-08-14	x			
4. Trafikverket	2023-08-22	x			
5. Region Uppsala	2023-08-22	x			
6. Uppsala brandförsvaret	2023-08-25		x		
7. Länsstyrelsen	2023-09-07		x		
8. Lantmäteriet	2023-09-22		x		
Föreningar och organisationer					
9. Sandvik Coromant	2023-09-05		x	x	
Privatpersoner					
-					

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

Myndigheter och kommuner

1. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp.

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Kommentar: Planenheten tackar för informationen.

2. Svenska kraftnät

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Däremot kan det finnas regionnätledningarna i närheten och regionnätägaren bör i så fall höras i samrådet.

Kommentar: Noteras.

3. Upplands energi

Gimo ligger inte inom Upplands Energis elnätsområde. Elnätsägare är Vattenfall.

Kommentar: Noteras.

4. Trafikverket

Trafikverket vill informera att byggnader och andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos LFV.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar: Noteras. Ingen byggnad inom planområdet är högre än 20 meter.

5. Region Uppsala

Trafik och samhälle ser positivt på utvecklingen av vårdverksamhet inom planområdet med närhet till kollektivtrafik. Trafik och samhälle har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

6. Uppsala brandförsvaret

Brandförsvaret har följande synpunkter:

Risker

AB Sandvik Coromant ligger i närheten av planområdet, både väster om och norr om planområdet. AB Sandvik Coromant är en Sevesoanläggning med den högre kravnivån. Risken bör beaktas för planområdet för att säkerställa att marken är lämplig för vidare exploatering lämpligen med en riskanalys om det inte har utretts. Syftet med planen är att tillåta vårdverksamhet utöver bostäder, detaljhandel och kontor. Både bostäder och vårdanläggningar är känsliga verksamheter vilket särskilt bör beaktas vid riskbedömning.

Brand och släckvatten

Det bör säkerställas att det finns fungerande brandposter i närheten av planområdet. Om det saknas

behöver brandposter kompletteras. Brandvatten är en förutsättning för att brandförsvaret ska kunna göra effektiva räddningsinsatser. Det framgår inte om man har beaktat riskerna med släckvatten efter en eventuell brand avseende förorening av grundvatten. Släckvatten är det förorenade vatten som kvarstår efter att en brand släckts vilket innehåller mer eller mindre skadliga ämnen för miljön. Brandförsvaret förordar att denna risk hanteras i samband med planarbetet.

Möjlighet till räddningsinsats

Inom planen tillåts bostäder med en höjd som medför att byggherren kan komma vilja använda brandförsvaret som alternativ utrymningsväg. Detta kräver att uppställningsplatser för stegutrustning kan anordnas i anslutning till fasad. Överstiger höjden 11 meter till fönstrets underkant krävs brandsäkra trapphus då brandförsvaret inte kan tillgodoräknas som alternativ utrymningsväg över 11 meter.

I övrigt har brandförsvaret inget att anmärka på planerad plan. Brandförsvaret vill ta del av samrådsredogörelsen.

Kommentar:

Risker

Sandvik Coromant har av anledningen att verksamheten är en Sevesoanläggning tagit fram en rapport, Säkerhetsrapport AB Sandvik Coromant Gimo (2022) som redovisar hanteringen av kemikalier. I rapporten redovisas vilka kemikalier som avses och en riskanalys av dessa redovisas. Utredningen gäller företagets olika verksamheter både nordost och väster om planområdet.

De kemikalier som föranleder klassningen är hårdmetallpulver och kobolt. Riskerna med hårdmetallpulver är kopplat till inandning av fint pulver i arbetsmiljön samt fara för vattenlevande organismer. Den enskilt största risken för storskalig kemikalieolycka är att en brand på pulver-, pressnings- eller sintringsavdelningarna skulle medföra att släckvatten för med sig hårdmetallpulver till mark och/eller vatten.

Det andra riskscenariot som identifierats är ett utsläpp av titantetraklorid som skulle kunna orsaka att ett moln med saltsyredroppar sprids i omgivningen. Under "normala" omständighet kommer molnet att lösas upp och "spädas ut" innan det utgör en fara vid kringliggande bebyggelse. Det kan dock inte uteslutas att molnet innehåller tillräckligt stor koncentration saltsyra för att vara en risk för tredje man som befinner sig på Sandvik Coromants parkering. Aktuell parkering ligger cirka 350 meter från planområdet som därmed inte bedöms påverkas.

Den sammantagna bedömningen är att sannolikheten för en allvarlig kemikalieolycka är mycket låg.

Brand och släckvatten

Brandpost som kontrolleras årligen finns i kvarteret. Ingen förändring planeras avseende tillgänglighet till brandposten.

Markens genomsläpplighet har inte undersökts specifikt inom planområdet men generellt kan konstateras att marken i planområdets södra del består av fyllningsmaterial samt silt/lera (gul markering) medan det i områdets norra delar består av sandig morän (blå markering). Grundvattnets strömningsriktning i området är inte utredd specifikt men bör enligt Sandvik Coromants utredning ovan vara från väst till öst. Med undantag för en utökad byggrätt från 30% till 35% av fastigheten så sker ingen förändring av tomtens förutsättningar att hantera släckvatten.

Möjlighet till räddningsinsats

Ingen förändring sker gällande byggnadernas höjd jämfört med gällande detaljplan. Vid förändrad användning till vårdcentral kommer utrymning mm behöva redovisas i bygglovet.

7. Länsstyrelsen

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, Gimo bruk. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintressenas värden. Det är positivt att planförslaget innehåller varsamhetsbestämmelser och begränsning av markutnyttjande och nockhöjd. Skyddsbestämmelser om hänsyn till befintlig bebyggelse kan med fördel preciseras ytterligare i fråga om hur tillkommande bebyggelse ska utformas i fråga om placering, skala, gestaltning, färgsättning och materialval så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Kommunen delar Länsstyrelsens synpunkt att det är bra att detaljplanen innehåller skyddsbestämmelser men bedömer att aktuell bestämmelse ger tillräckligt skydd för att kravet på god helhetsverkan ska kunna bevakas i bygglovsskedet.

8. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras:

VÅRD - ALLMÄN KVARETSMARK

Syftet med detaljplanen anges vara möjlighet att inrätta vårdcentral. När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare, är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt/skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL. Kommunen kan med fördel redovisa del plankartas användningsområden i 3D, för att redovisa var det är tänkt att den allmänna kvartersmarken (vård) ska gälla.

EXPLOATERINGSGRAD

Lantmäteriet vill upplysa om att med en bestämmelse om största byggnadsarea i förhållande till fastighetsarea så begränsas möjligheten till 3D-fastighetsbildning. Detta eftersom en 3D-dimensionell fastighet helt utgörs och begränsas av en byggnad.

U-OMRÅDE

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser bör redovisa att markreservatet u-område inte medför någon rättighet i sig utan att en rättighet till utnyttjandet av området bildas genom prövning av ledningsrätt i en lantmäteriförrättning.

Kommentar: Kommunen är medveten om förvärvs rätt/skyldighet för mark med allmänt ändamål. Att det skulle bli frågan om krav på inlösen för fastighet med både BHK och D är mycket osannolikt då det enskilt byggande är möjligt även där allmänt ändamål möjliggörs. Planbeskrivningen förtydligas med det resonemanget.

Kommunen är medveten om att bestämmelsen om största byggnadsarea i förhållande till fastighetsarea kan begränsa möjligheten till 3D-fastighetsbildning.

Planbeskrivningens genomförandedel förtydligas gällande u-område.

Föreningar och organisationer

9. Sandvik Coromant

Vi tycker att det är positivt att fastigheterna används för näringsidkare och tror även att det är bra för Gimo samhälle. Vi önskar dock komplettera med en möjlig risk.

Vi kör gods dagligen mellan område 1 (anläggningen vid Lilldammen) och område 2 (anläggningen vid 288:an) med tunga fordon. Den transporten går via Hyttgatan. Det vill säga de passerar berörd byggnad.

Risk:

Ökad trafik av besökare till vårdcentral, fordon samt fotgängare till/från busshållplats.

Ev. Åtgärd/Önskemål.

Endast handikapplatser på framsidan av fastigheten.

Övriga besökare parkerar på baksidan, där det idag finns parkering. Där in/utfart idag sker från Hyttgatan, om det går att komplettera med en in/utfart från Bruksgatan.

För att möjliggöra ett flöde som är enkelriktat?

Då skulle vi minska risker för olyckor/tillbud. Men fortsatt risk för fotgängare som skall ev. korsa vägen, kvarstår.

Kommentar: *In-/utfart mot Bruksgatan är dessvärre inte möjlig då delar av sträckan är planlagd som gång- och cykelväg. Parkering för verksamheten sker i dag i planområdets sydöstra del på en parkering som delas med angränsande fastighet Gimo 16:2. Utfart sker mot Hyttgatan. Inriktningen i detaljplanen är att parkering för besökare ska kunna ske där och att parkering för anställda kan ske på fastigheten Gimo 11:5 cirka 70 meter öster om planområdet. Endast parkering för rörelsehindrade avses ske på fastighetens framsida. Synpunkterna vidarebefordras till fastighetsägare/verksamhetsutövare som medskick inför genomförandet.*

Revidering av planförslaget

Samrådet och de synpunkter som inkommit har resulterat i följande förändringar.

- Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats avseende allmän kvartersmark, u-områden, risk gällande Sevesoanläggning samt att planavgift inte ska tas ut vid bygglovsprövning.

Utöver ovan nämnda förändringar har en redaktionell ändring gjorts efter samrådet.

Fastighetsgränserna inom planområdet har fastighetsbestämts vilket har resulterat i att planområdesgränsen justerats till fastighetens inmätta läge. Detta har i sig inte medfört någon förändring av planförslaget.