

Plan- och byggenheten, Sektor Samhälle

ANTAGANDEHANDLING

Samuel Sundin

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gammelbyn 58:5 och del av 4:263

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2023-12-01



Planområdet

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 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

Denna detaljplan hanteras med ett standardförfarande 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 bostadsrättshavare, 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
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Miljöteknisk markundersökning
- Cisternkontroll

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att ändra bestämmelserna i stadsplanen från 1969 så att fastigheten Gammelbyn 4:263 fortsättningsvis kan användas för att bedriva de verksamheter som finns idag (t.ex. bilbesiktning) men att också möjliggöra för andra typer av verksamheter. Verkstad och lunchrestaurang är exempel på vad som kan tillkomma.

Syftet är också att tydliggöra och ändra bestämmelserna på grannfastigheten Gammelbyn 58:4, så att nuvarande verksamheter på den fastigheten ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet utan tveksamheter kring överensstämmelse med detaljplanen. Idag finns t.ex. ett gym vars planlighet inte är självklar, men som kommunen anser är lämplig markanvändning och således bör kunna bli planlig i denna nya detaljplan.

PLANDATA

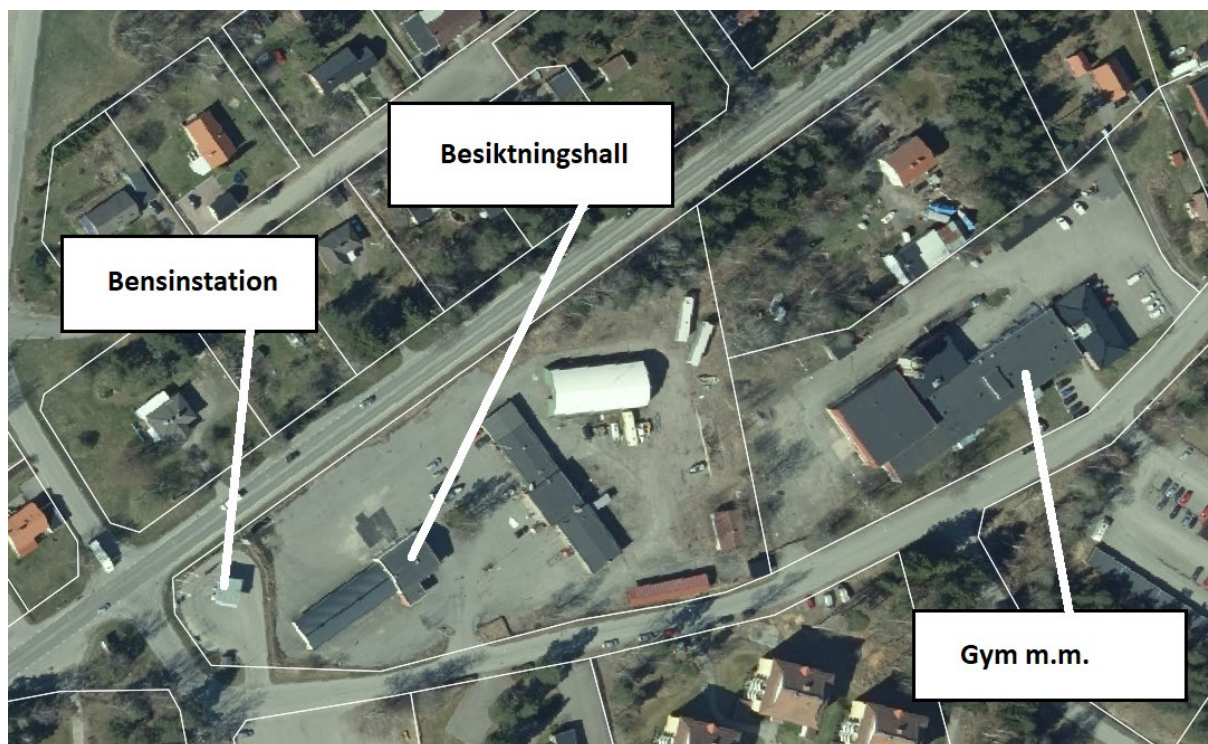
Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet utgörs av fastigheterna Gammelbyn 4:263 och 58:4 i Östhammar. I planområdet finns idag bland annat en bensinstation och en besiktningslokal. Delen där bensinstationen ligger är planlagd för bilservice, och syftet med den planen var enligt planhandlingarna att möjliggöra för just en etablering av bensinstation. Den delen behöver inte omfattas av detta nya planförslag eftersom bensinstationen är tänkt att ligga kvar. Istället omfattar det nya förslaget de övriga delarna av fastigheten Gammelbyn 4:263, som enligt stadsplan från 1969 är planlagt för garageändamål, samt hela Gammelbyn 58:4 som enligt stadsplan från 1963 är planlagt för småindustri- och bostadsändamål.



Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Hela planområdet är privatägt och består av två byggnader som enligt stadsplan från 1969 endast får användas för garageändamål samt en byggnad som enligt stadsplan från 1963 får användas för småindustri- eller bostadsändamål. Marken är till största del asfalterad, med undantag av ett antal träd i de norra kanterna.



Nuvarande markanvändningar inom området



I norra delen har det tidigare funnits ett saltupplag och salttält men dessa är nu borta..

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

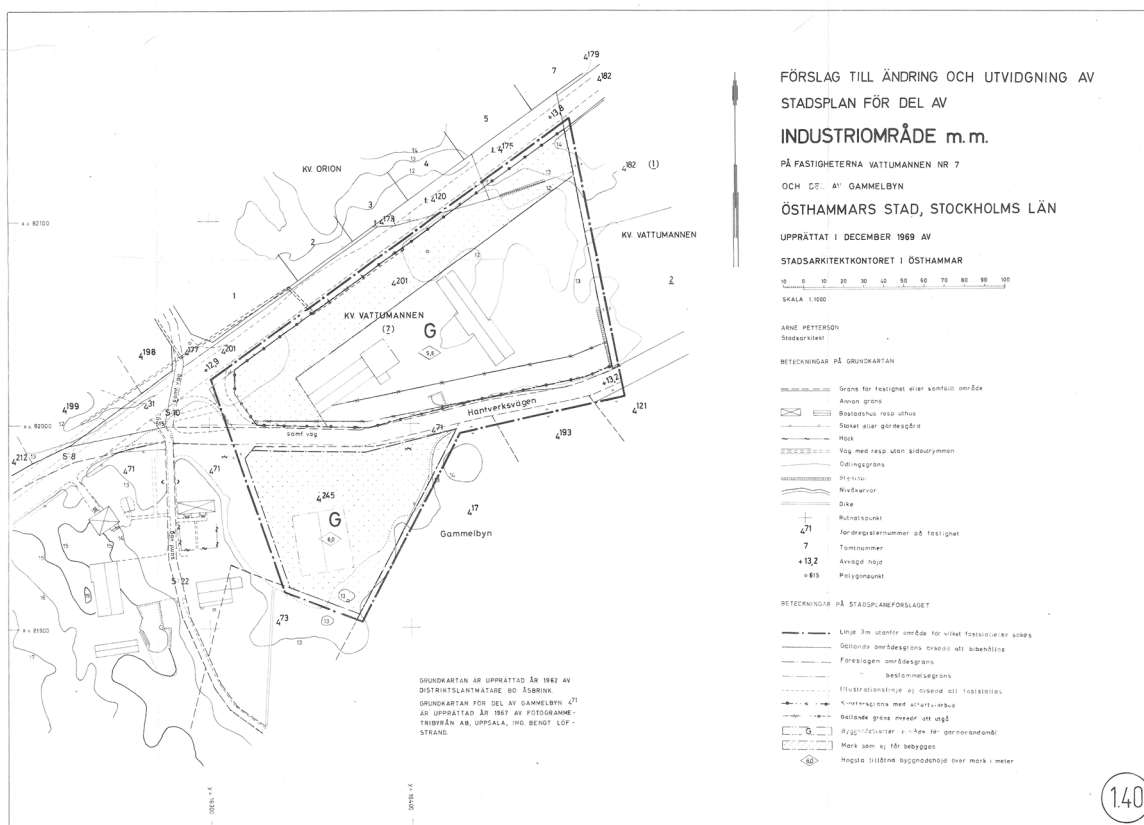
Översiktliga planer

I gällande översiktsplan 2016 beskrivs planområdet som:

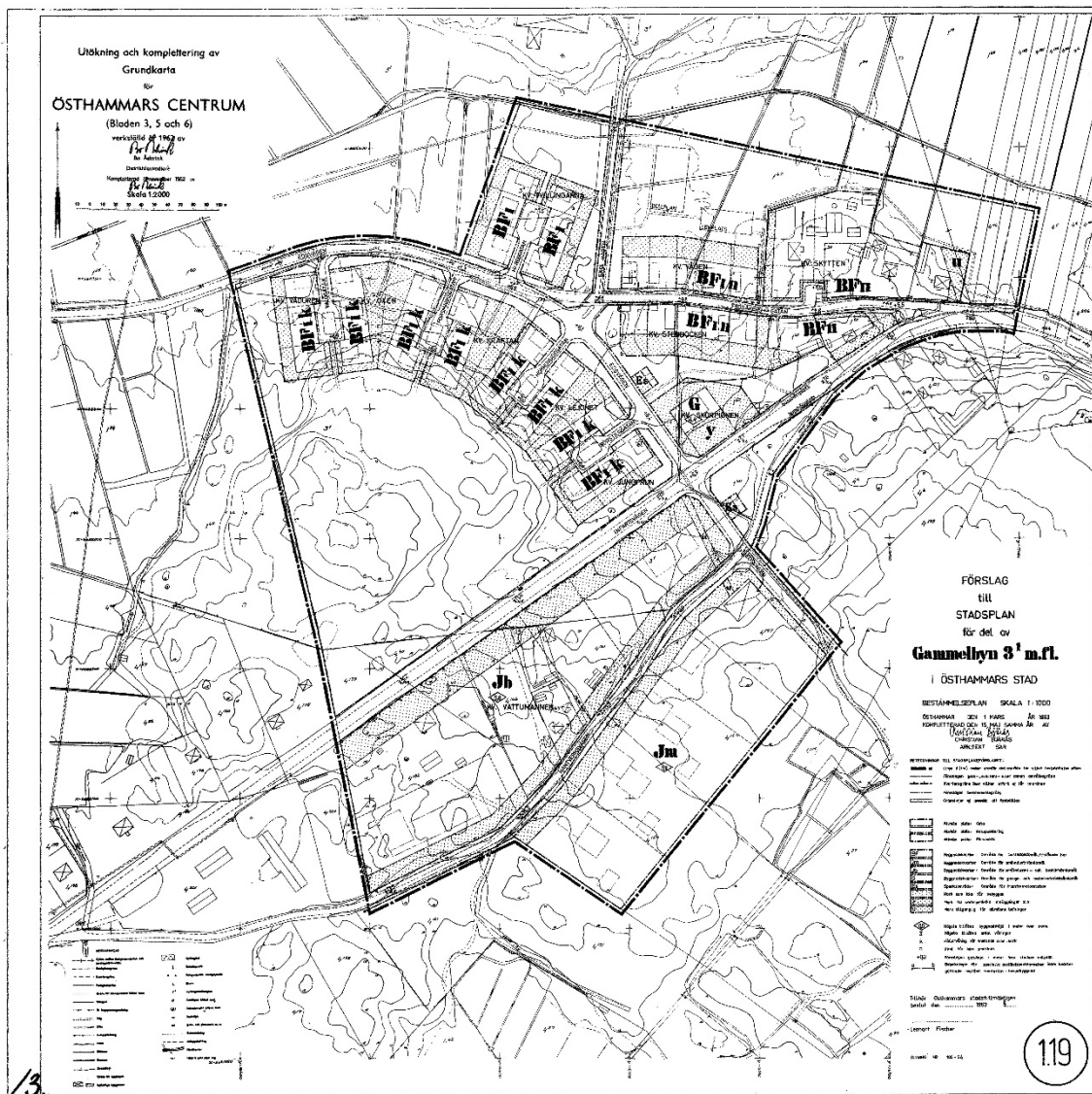
- del av serviceort med utveckling av blandad bebyggelse vid planering av framtida mark- och vattenanvändning,
- befintligt planlagt område vid planering av framtida bebyggelseutveckling,
- del av befintligt VA-område vid planering av framtida teknisk försörjning,
- klass 3 potentiellt förorenade områden när det gäller hantering av miljö- och hälsorisker.

Detaljplaner

Gammelbyn 4:263 omfattas idag av stadsplan från 1969. Den enda markanvändningen som tillåts inom fastigheten är ”garage”. Den besiktningshall som finns idag kan därför anses överensstämma med användningen, men i övrigt är det svårt att utveckla byggnaderna till att anpassas för andra verksamheter. Mot hantverksvägen i söder finns i planen ett utfartsförbud, trots att det är där utfarten ligger idag. En lucka har lämnats i utfartsförbudet mot Gammelbygatan i norr, men där finns inget behov av utfart idag.



Gammelbyn 58:4 omfattas av stadsplan från 1963. De markanvändningar som tillåts är småindustri eller bostäder. Byggnaden som står på fastigheten används i skrivande stund av ett gym och Samhall. Det finns inget behov av att omvandla byggnaden till ett bostadshus och fastigheten tas därför med i det nya planförslaget för att ersätta bostadsbestämmelsen med en bestämmelse som tillåter gym – förslagsvis användningen ”centrum”.



Stadsplan från 1963.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för:

- Högexploaterad kust: kustområde från Arkösund till Forsmark (MB 4 kap. 4 §).
På platser inom detta riksintresse får fritidshusbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Vissa typer av anläggningar får bara komma till stånd på platser där det redan finns sådana anläggningar.

Detaljplanens genomförande innebär inte att sådan bebyggelse eller anläggning som åsyftas i riksintresset uppförs.

Program och styrdokument

Vattenförsörjningsplan

Östhammars kommuns vattenförsörjningsplan är en rapport från 2018 som kartlägger grund- och ytvattenresurserna i kommunen. De vattenbehov som finns idag identifieras översiktligt och bland de existerande grundvattenresurserna undersöks flöden, geologi och hydrologiska förhållanden. För Östhammars tätort anges att det idag inte är möjligt att öka uttagen ur den del av Börstilsåsen som används för att försörja tätorten.

VA-plan

Östhammars kommun inledde 2020 ett arbete med att ta fram en övergripande VA-plan för att säkerställa en långsiktigt hållbar VA-försörjning inom hela kommunen. En viktig del i detta arbete är den plan för VA-utveckling i kommunens östra delar som antogs i juni 2022. I utvecklingsplanen föreslås en systemlösning för att möta bland annat Östhammars tätorts behov av dricksvatten och avloppsrening både på kort och lång sikt.

Gång- och cykelvägsplan

I närheten av planområdet är Verkstadsvägen utpekad som en av de prioriterade sträckorna där förbindelserna bör stärkas enligt gång- och cykelvägsplanen. Idag finns separerad gång- och cykelväg på Gammelbygatan direkt norr om planområdet. Den är dock enbart separerad med linjemålning, ej separerad i nivå eller läge.

Hållbarhetslöften

Planens koppling till de hållbarhetslöften Östhammars kommun antagit gäller löftet inom Minskad klimatpåverkan, om att anlägga nya gång- och cykelvägar enligt gång- och cykelvägsplanen i syfte att öka gång och cykling.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden fattade 2022-02-09 beslut (Dnr BMN-2021-3447, § 27) om att påbörja planarbete för området.

Förenlighet med 6 kap. Miljöbalken (Undersökning)

Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planer, planprogram eller planändringar kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen finns som en av planhandlingarna i denna detaljplan där den kan läsas i sin helhet. Ställningstagandet som undersökningen ledde fram till är:

Det berörda planområdet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

Marken inom större delen av planområdet är platt och utgörs av asfalterade ytor och packad grus och sand. Jordarten utgörs av postglacial sand i hela planområdet enligt SGU:s karteringar. Förutom några enstaka träd saknas grönytor. Inga skyddsvärda naturmiljöer eller arter finns inom området.

Stadsbild

Planområdet ligger i anslutning till en av Östhammars större infartsvägar (Gammelbygatan) och är således en väldigt tydlig del av de första intrycken man får vid ankomst till orten.



På väg in mot Östhammar ligger planområdet på höger sida bakom bensinstationen.

De förändringar som föreslås genom denna detaljplan innebär en större flexibilitet avseende vilka verksamheter som går att bedriva. Det kommer inte längre endast att vara möjligt att ha garage i den västra delen av planområdet. Fler, och andra typer av, verksamheter på denna plats kommer innebära att intrycken vid infart till Östhammar förändras. Öppnas t.ex. en restaurang kan det innebära att området ser mer tillgängligt ut för allmänheten.

Kulturmiljö och fornlämningar

Ingen registrerad fornlämning finns inom eller i närheten av planområdet enligt Riksantikvarieämbetets tjänst "Fornsök". Platsen ingår inte heller i något av de kommunalt prioriterade områdena för kulturmiljövård.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Hela planområdet ska ligga inom verksamhetsområde för dagvatten eftersom det finns ett behov av hantering av dagvattnet i området i stort. I dagsläget har Gammelbyn 4:263 en anslutning till det kommunala dagvattennätet, medan 58:4 endast har lokalt omhändertagande. Gatorna utanför planområdet har kommunal dagvattenhantering genom gatubrunnar. Vatten från 4:263 samt sådant vatten som tar sig ut från planområdet och ner på gatorna runtomkring rinner därför ner i kommunala dagvattenledningar. Vatten i dessa ledningar renas inte utan går längs med Verkstadsvägen och anslutande bostadsområden, och har sedan utloppet i grönområdet väster om Edsskolan.

Det närmsta vattendraget med miljö kvalitetsnormer, Östhammarfjärden, påverkas därför inte som ett direkt resultat av ytvattenavrinning, varken från planområdet eller från gatorna runtomkring. Indirekt kan dock viss påverkan ske, eftersom Östhammarfjärden i förlängningen är slutrecipient för hela avrinningsområdet. Även grönområdet väster om Edsskolan, där vattnet från gatorna utanför planområdet hamnar, ingår i Östhammarfjärdens avrinningsområde.

Förorenad mark

Resultaten av den miljö tekniska markundersökningen på Gammelbyn 4:263 har påvisat låga halter av samtliga analyserade ämnen i marken. Inga analyserade jordprov påvisade halter överstigande de generella riktvärdena för markanvändning MKM. I ett område har förhöjda halter av klorid påvisats, men utbredningen bedöms vara lokal. Då utbredningen och haltnivåerna av klorid generellt bedöms som små i jord inom fastigheten och halterna av klorid i grundvattnet i fastighetsgränserna i samtliga väderstreck är låga bedöms inga vidare undersökningar vara motiverade.

Förhöjda metallhalter har inte påvisats i jorden, men i grundvattnet finns högre halter. Dessa bedöms dock inte utgöra en risk för människors hälsa och miljö då inga dricksvattenbrunnar eller känsliga ytvattendrag ligger i närområdet.

Ovan nämnda undersökning och dess slutsatser är från 2014 och gjordes på uppdrag av den dåvarande fastighetsägaren Svevia. Sedan dess har fastigheten bytt ägare 3 gånger mellan olika fastighetsförvaltningsbolag. Innan Svevias tid var fastigheten i Vägverkets ägo under flera decennier som då hade en vägstation på platsen. Det är sannolikt att det är under Vägverkets tid som de flesta markföroreningarna uppstod, på grund av den intensiva

verksamheten (bland annat saltförvaring, eldningsoljecisterner, drivmedelpump, upplagsytor, spolplatta, smörjhall) som pågick under många år.



Översiktbild över undersökningsområdet. Förklarande text över Vägverkets historiska verksamhet på platsen.

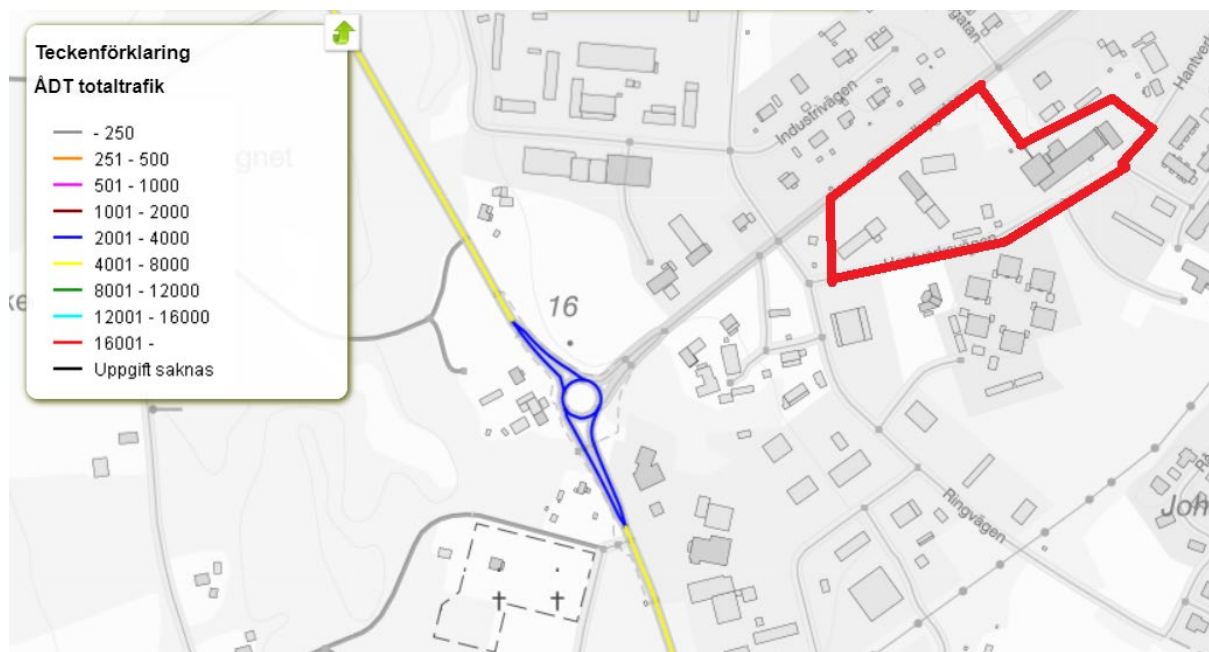
När Vägverket lämnade fastigheten och de olika fastighetsförvaltningsbolagen tog över driften har byggnaderna hyrts ut till flera mindre verksamhetsutövare, bland annat RagnSells, Assistancekåren och Besikta bilbesiktning. Upplagsytorna, drivmedelpumpen, spolplattan m.m. har inte använts av dessa nya verksamhetsutövare. Dessutom har salttältet nu rivits och oljecisternerna är konstaterat borttagna (se cisternkontroll från 2016 som är en av planhandlingarna). Dessa omständigheter indikerar att föroreningsituationen inte har försämrats sedan den miljötekniska markundersökningen genomfördes 2014. Även om många av föroreningarna från Vägverkets tid kvarstår finns det alltså skäl att anta att de åtminstone inte har blivit värre. Den undersökning som gjordes då anses därför fortfarande vara aktuell vid framtagandet av detta planförslag.

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.

Störningar och buller

Närmaste trafikmätning är gjord vid cirkulationsplatsen på väg 76, cirka 250 meter från planområdet. Där färdas det i genomsnitt 3300 fordon under ett dygn (årsmedeldygntrafik).



Trafikmätningar, utdrag från Trafikverkets NVDB. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

De verksamheter som föreslås inom planområdet är dock inte känsliga för omgivningsbuller, utan kan snarare ge upphov till buller. Men med tanke på att fastigheterna använts för lättare industri även tidigare, sedan åtminstone 1970-talet, förväntas bullret inte öka som ett resultat av den nya detaljplanen. Snarare kan de möjligheter som skapas till andra handelsverksamheter, restauranger och dylikt bidra till att minska bullernivåerna i området.

Risk och säkerhet

Skred

Enligt Länsstyrelsens skredkartering från 2016 finns ingen plats inom planområdet där det skulle kunna finnas förutsättningar för skred.

Höga vattenstånd/översvämning

Planområdet ligger cirka 1,5 km från närmsta vattendrag (Östhammarfjärden) och det finns ingen lågpunkt eller liknande i området.

Transport av farligt gods (m.m)

Väg 76 är rekommenderad väg för farligt gods. Vid transport av farligt gods till och från planområdet är det lämpligt att använda Gammelbygatan mellan väg 76 och fastigheterna.

Bebyggelseområden

Bostäder

Norr om planområdet finns villabebyggelse på andra sidan av Gammelbygatan. Söder om planområdet finns flerbostadshus som ägs av bostadsrättsföreningen Gammelbyn. Inga nya bostäder föreslås i den nya detaljplanen.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag verksamheter i form av besiktningshall och bilassistans. Det finns även gott om andra verksamheter, företag, och arbetsplatser i planområdets direkta närhet. Planområdet är del av ett större industri-/verksamhetsområde i Östhammars västra delar.

Detaljplanens genomförande innebär att befintliga verksamheter kommer kunna vara kvar, samt att nya kan etablera sig.

Offentlig och kommersiell service

Service i form av butiker (såväl sällan- som dagligvaruhandel) finns utspridda på gatorna runtomkring. Offentlig service såsom skolor, idrottsanläggningar och bibliotek finns koncentrerade närmare Östhammars centrum (cirka 1-2 km öster om planområdet). Jehovas Vittnen har församlingslokal i grannfastigheten söder om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås från Hantverksvägen i den södra plangränsen. Alla gator runtomkring planområdet sköts av kommunen.

Detaljplanens genomförande innebär att befintlig in- och utfart mot Hantverksvägen kan vara kvar. Förslaget i planen är att inte tillåta ytterligare anslutningar mot Gammelbygatan än den som redan finns (men inte används). Detta eftersom Gammelbygatan är mer trafikerad än vad Hantverksvägen är samt att det är högre hastighet och nära till en befintlig korsning.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns cirka 100 meter väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av UL:s bussar mot bl.a. Uppsala, Öregrund, Forsmark, Hallstavik.

Parkering och varumottag

Ytorna inom planområdet (utöver de delar som är avsedd för bebyggelse) är tillräckligt stora för att tillgodose parkeringsbehovet inne på den egna fastigheten utan att besökare och

arbetare behöver ställa sig på gatan utanför. De stora ytorna möjliggör också för större fordon att köra in, lasta på och av, och vända nära byggnaderna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till kommunalt vatten och avlopp och ska fortsätta vara det. Vattenanvändningen på Gammelbyn 4:263 har under de senaste åren varit ungefär 150-300 m³ per år. Detta motsvarar ungefär normalförbrukningen hos 1-2 villor. Om byggrätten inom fastigheten ökar förväntas vattenanvändningen också öka. På Gammelbyn 58:4 planeras ingen förändring ske efter genomförande av detaljplanen och vattenförbrukningen på den fastigheten bedöms därmed vara samma som idag. Inom planområdet finns det allmänna vatten- och avloppsledningar. Dessa skyddas med u-område. Markreservatet skapar en möjlighet att genom en lantmäteriförrättning bilda ledningsrätt.

Dagvatten

Hela planområdet ska ligga inom verksamhetsområde för dagvatten eftersom det finns ett behov av hantering av dagvattnet i området i stort. I dagsläget har Gammelbyn 4:263 en anslutning till det kommunala dagvattennätet, medan 58:4 endast har lokalt omhändertagande. Anslutningen på 4:263 nyttjas genom markbrunnar. Avrinning från tak sker genom vanliga utkastare. En del av vattnet från utkastarna rinner över asfalterade ytor ner till markbrunnarna och en del infiltreras direkt i marken. Förutsättningarna bedöms som fortsatt goda att hantera dagvattnet på 4:263 på detta sätt även med de förändringar som kan bli ett resultat av detaljplanens genomförande. Vissa brister i den egna hanteringen av dagvattnet på 58:4 har dock uppmärksamats under detaljplanens samråd, och fastighetsägaren behöver därför genomföra åtgärder på denna fastighet. Dessa åtgärder beskrivs närmare under rubriken om genomförande längre ner i planbeskrivningen.

Angående förutsättningarna till infiltration av vatten på 4:263 kan nämnas att en skruvborring utfördes som en del av den miljötekniska markundersökningen (en av planhandlingarna). Resultatet av borringen visar att geologin i området utgörs av ett lager av fyllnadsmaterial bestående av grusig sand ned till mellan 0,5 - 2,9 meter under markytan. Under fyllnadsmaterialet utgörs jordarten av naturligt avsatt sand. Att det finns mycket sand och grus i marken är indikationer på att god infiltration av dagvatten är möjlig. Dessutom finns ingen lågpunkt eller liknande i planområdet som skulle kunna orsaka att vatten ansamlas på ett och samma ställe.

El och kommunikationer

Området är redan anslutet till el- och telenätet samt bredband. Vid nybyggnation i området ska PostNord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen. PostNord representerar samtliga postaktörer i frågor som rör postmottagning. Det finns elnätsanläggningar inom planområdet.

I plankartan framgår det att nätstationen skyddas med E-område (kvartersmark för tekniska anläggningar) samt att elnätsanläggningarna skyddas med u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Markreservatet skapar en möjlighet att genom en lantmäteriförrättning bilda ledningsrätt. Den tekniska anläggningen upplåtes idag till ledningshavaren genom avtalsservitut akt 81/17274.

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.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

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

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla 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. Denna detaljplan bedöms inte ha någon direkt påverkan på barn, varken i positiv eller i negativ bemärkelse.

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom att frågor uppstår och utredningar som behöver göras.

Samråd	Januari 2023
Granskning	Maj 2023
Beslut om antagande	April 2024
Laga kraft	Maj 2024

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet. Fastigheter på kvartersmark har en privat huvudman.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för alla delar i framtagandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för utbyggnad och genomförande av detaljplanen när den vunnit laga kraft.

Avtal

Utöver planavtalet som reglerar kostnader m.m. för detaljplanens upprättande finns idag inga avtal mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör. För detaljplanens genomförande behövs inte heller några nya avtal upprättas mellan dessa parter.

Tekniska frågor

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Inga fastighetsrättsliga åtgärder planeras. Detaljplanen tillåter dock att fastigheter avstyckas, slås samman eller på annat sätt ändras. Inga regleringar kring minsta eller största fastighetsyta finns i detaljplanen.

Dagvatten

Hela planområdet ska ligga inom verksamhetsområde för dagvatten eftersom det finns ett behov av hantering av dagvattnet i området i stort. Gammelbyn 4:263 har redan en anslutningspunkt medan 58:4 behöver genomföra två åtgärder för att kunna fortsätta med sin egen lösning. Dessa åtgärder har kommunen, VA-huvudmannen och fastighetsägaren diskuterat gemensamt och kommit överens om att de ska genomföras.

Den första åtgärden i dagvattenlösningen på 58:4 består i att samla upp och avleda vatten från en stor carportbyggnad i fastighetens norra del. Denna åtgärd är delvis redan genomförd av fastighetsägaren. Den andra åtgärden innebär att anlägga en stenkista och två brunnar från den stora asfalterade ytan på 58:4. Brunnarna ska leda bort vatten från hela asfaltsytan och ner

mot stenkistan. Även avledningen från carportens tak ska kopplas på denna stenkista när den är färdig.



Före och efter. Vatten från utkastarna på carporten har samlats upp i rör. Dessa ska sedan anslutas mot stenkistan.

Genomförs åtgärderna av fastighetsägaren och om de fungerar som de ska, kan fastigheten ligga inom verksamhetsområde för dagvatten utan att ha en anslutningspunkt. Men om det fortsättningsvis även efter denna lösning är byggd kvarstår problem med avvattningen behöver fastighetsägaren göra en VA-anmälan så de får en anslutning mot det kommunala dagvattenledningsnätet dit de kan leda sitt dagvatten.

Ekonomiska frågor

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

Anslutningsavgifter

Exploatören ska bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande, exempelvis VA. Om Gammelbyn 58:4 i framtiden får behov av

att ansluta till det kommunala dagvattennätet kommer fastighetsägaren behöva betala en anslutningsavgift till kommunen.

Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

Exploatören bekostar eventuella framtida fastighetsrättsliga åtgärder, det vill säga lantmäteriförrättning och dylikt.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Detaljplanens genomförande kan innebära att en ny byggnad uppförs på platsen där salttältet tidigare stod. Detta skulle ändra upplevelsen av området när man t.ex. kör in i Östhammar eller passerar på gatorna runtomkring planområdet.

Planens genomförande innebär också att nya verksamheter kan öppna. T.ex. planeras en lunchrestaurang i lokalen där RagnSells tidigare höll till. Lokalen behöver byggas om invändigt för att kunna användas som restaurang men byggnadens yttre form och storlek förväntas kvarstå.

Trafikens färdväg till och från fastigheterna kommer bli densamma som i dagsläget, däremot blir det en viss skillnad på plankartan genom att den befintliga infarten blir tillåten (den är inte tillåten med tidigare gällande plan).

Kulturmiljö

Varken planområdet i sig eller dess omgivning har några kända kulturmiljövärden. Det bedöms därför inte bli några effekter på kulturmiljö, fornlämningar, osv.

Förorenad mark

Sedan Gammelbyn 4:263 konstaterades som förorenad 2014 (se miljöteknisk markundersökning) har vissa verksamheter upphört och andra har ersatts med nya. ”Salttältet” där det tidigare har förvarats vägsalt har rivits. Vid detaljplanens genomförande kan fler nya verksamheter tillkomma. Om en ny byggnad uppförs på platsen för det gamla salttältet bedöms detta inte påverka föroreningssituationen negativt, i och med att byggnaden kan förhindra en viss del av regnvatten att föra med sig saltrester vid infiltrationen. Som det är idag är det rimligt att anta att regnvatten blandas med saltrester på marken och sedan infiltreras ner i marken, vilket bland annat påverkar träd i omgivningen negativt.

Om en ny verkstad eller liknande öppnas är risken dock större för att föroreningarna kan öka.

Naturmiljö

Planens genomförande bedöms ge varken positiva eller negativa konsekvenser på naturmiljön, då planområdet inte innehåller några större grönytor. Enbart några enskilda träd i den nordöstra delen.

Friluftsliv och rekreation

Varken positiva eller negativa konsekvenser på friluftsliv och rekreation bedöms inträffa som ett resultat av planens genomförande. Detta på grund av att planen varken tar bort eller möjliggör för friluftsliv.

Mark och vatten

Inga schaktarbeten eller förändringar i markens höjdnivå planeras. En konsekvens av att en ny byggnad möjliggörs är att regnvattnets infiltrationsyta minskar. Inom planområdet finns inga ytvatten som påverkas.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanens genomförande har inga direkta konsekvenser för människors hälsa eller säkerhet. De verksamheter som tillåts öppna, t.ex. verkstad, kan utgöra vissa risker men den typen av verksamheter har egna branschspecifika förhållningsregler att följa för att minimera risken.

Sociala konsekvenser

Sedan tidigare har många av verksamheterna varit utan behov av att ta emot gäster/kunder på plats, utan har istället använt platsen som en bas och sedan bedrivit sin verksamhet ute i andra delar av kommunen. Under Vägverkets ägo var Gammelbyn 4:263 t.ex. helt låst för allmänheten. Med öppnandet av en bilbesiktning och den lunchrestaurang som är tänkt att öppna i framtiden håller detta dock på att ändras. Fastigheten har kvar stängsel och grind, men med ändrade verksamheter är det sannolikt att området inne på fastigheten blir mer och mer tillgängligt för allmänheten. Detta kan få såväl positiva som negativa konsekvenser.

Eftersom delar av området inte utformades för att vara tillgänglig för allmänheten kan tryggheten inne på området påverkas negativt av att det blir mer människor i rörelse, om inga åtgärder för att förbättra denna situation tas. Åtgärder som skulle kunna genomföras av fastighetsägaren för att förbättra tryggheten kan bland annat vara att plantera vegetation i anslutning till områden där människor rör sig till fots, markera upp parkeringsplatser och markera områden där fordon till besiktningen ska vänta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Samuel Sundin, planarkitekt

Christoffer Svedner, planarkitekt

Camilla Andersson, miljöskunnig

Anna Bergsten, utredare

Gästrike Vatten, i egenskap av kommunens VA-huvudman.