

Bygg- och miljöförvaltningen
Senny Ennerfors

ANTAGANDEHANDLING

2.24

PLANBESKRIVNING

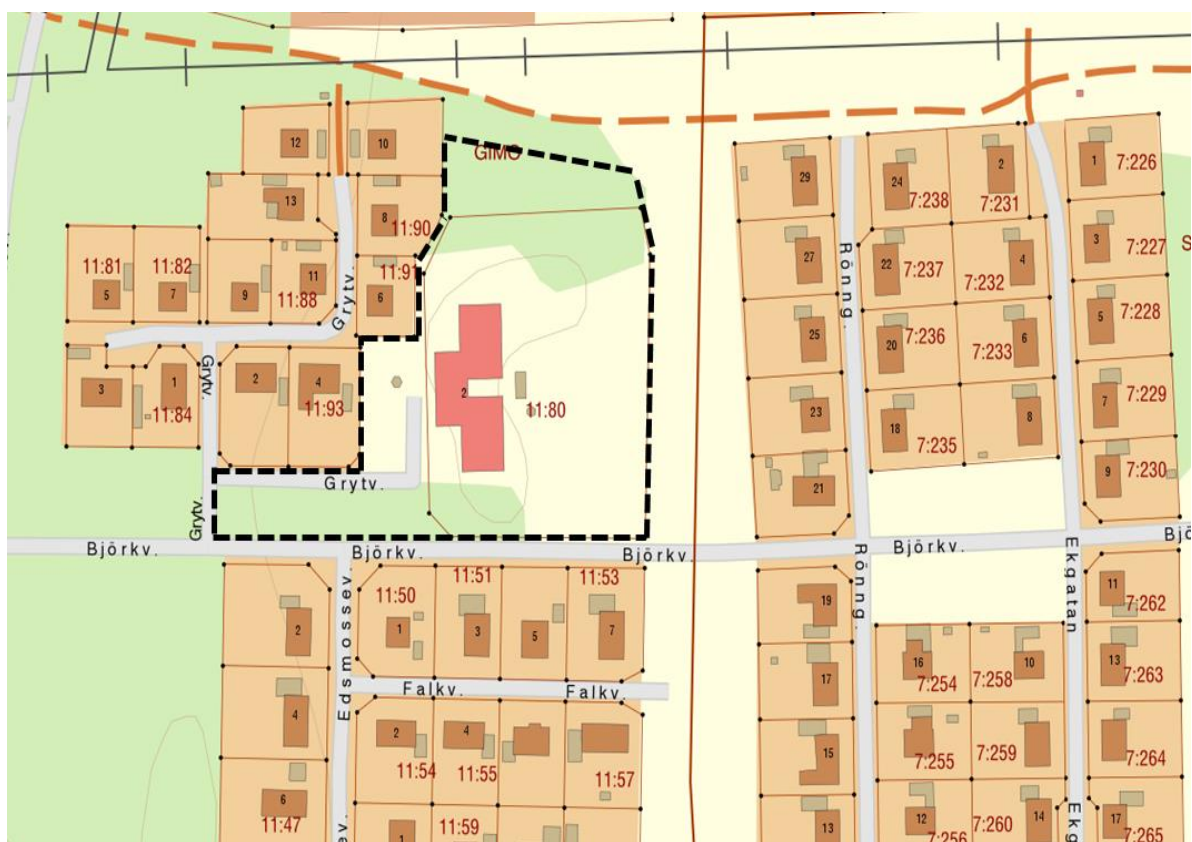
Ändring av detaljplan för fastigheten Gimo 11:80 samt del av fastigheten Gimo 8:89 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2017-10-15

Uppdaterad 2018-10-15

Antagande 2018-11-21

Laga kraft 2018-12-14



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 juridiskt bindande och bestämmer bland annat vilken typ av bygglov som ges i olika områden eller vilken hänsyn som måste tas till strandskydd, riksintressen eller kulturhistoriska värden.

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

Processen

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



ANTAGANDEFÖRSLAG

Ett första förslag till detaljplan skickas ut på samråd för att samla in information och synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Efter samråds-skedet ska planförslaget utgöra underlag för granskning. Därefter arbetas förslaget om efter de synpunkter som inkommit, förslaget går därefter upp för antagande som är det skedet vi är i just nu. Eftersom att planen hanteras med standardförfarande så tas detaljplanen sedan upp för beslut om antagande i Bygg- och miljönämnden.

ANTAGANDEHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning*

antagandehandlingarna finns tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, Stångörsgatan 10. Samtliga handlingar finns att ta del av på Östhammars kommuns webbplats www.osthammar.se/detaljplaner. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen(GDPR).”

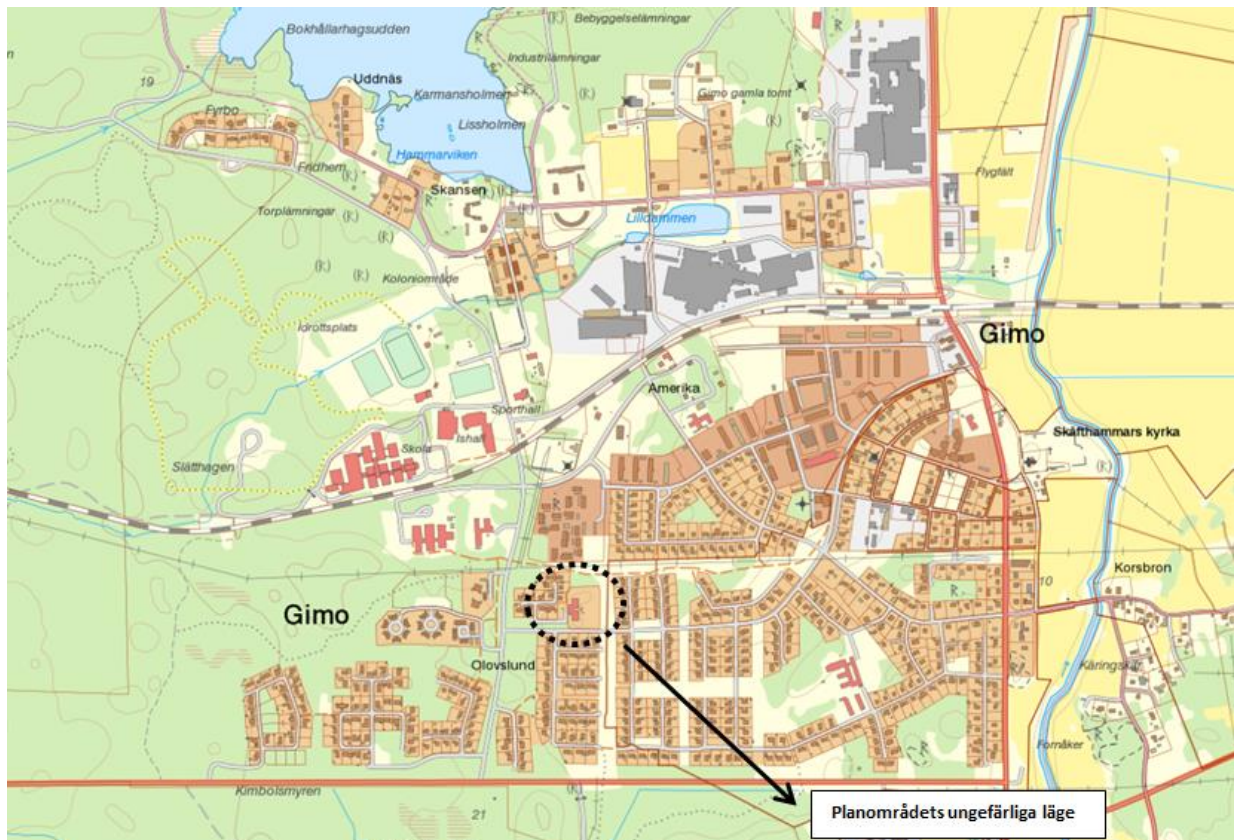
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att genomföra en ändring av befintlig detaljplan för att göra nuvarande förskolebebyggelse planenlig samt möjliggöra för utbyggnad av förskolan med en eller två nya avdelningar. Möjligheter till utbyggnad av de nya avdelningarna ges direkt öster om den befintliga förskolan. Det ges även förutsättningar för en ny parkering och infart direkt söder om de nya avdelningarna.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är geografiskt beläget i de sydvästra delarna av Gimo tätort. Området omfattar cirka 1,4 hektar. Området gränsar till Björkvägen i söder samt Grytvägen i väster. Förskolan är belägen på Grytvägen.



Figur 1: Översiktsskarta

Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på fastigheten Gimo 11:80 samt på del av fastigheten Gimo 8:89. Dessa fastigheter ägs av Östhammars kommun. Fastigheten Gimo 11:80 används idag i sin helhet för förskoleändamål. Fastigheten Gimo 8:89 används delvis för förskoleändamål, resterande del av fastigheten sträcker sig över stora delar av Gimo och består av olika typer av markanvändningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, beskrivs området som ett befintligt planlagt område. Ingen särskild riktning för utveckling av det specifika området anges. Den nya detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av en byggnadsplan 2.05 Gimo västra I (aktnummer 03-72:824). Detaljplanen medger mark för bostäder på två våningar samt bostadskomplement i en våning, dessa bestämmelser omgärdas av prickmark vilket innebär att mark inte får bebyggas. Den östra delen av området medger mark för park och plantering.

Bostadsförsörjningsprogram

I Östhammars kommuns bostadsförsörjningsprogram beskrivs hur beredskap för barnomsorg skall finnas i kommunen eftersom kommunen ser ett ökat behov av barnomsorg idag och i framtiden.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2017-11-08 (Dnr BMN-2017-2410) beslut om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen ska hanteras med standardförfarande. Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade beslut om samråd 2018-04-09 och planen var ute på samråd 25 april till 16 maj 2018. Bygg- och miljönämnden fattade beslut om granskning 2018-08-29 och planen var ute på granskning 10 september till 1 oktober 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 miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen utformas så att dess genomförande inte leder till att miljö kvalitetsnormerna 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 planens 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

Planområdet är idag bebyggt med förskola samt tillhörande skolgård. Den västra delen av planområdet är bebyggt med parkering och infart till förskolan. Norra delen av planområdet består av en mindre skog där barnen har möjlighet att vistas under den tid de är utomhus. Östra delen av området är bebyggt med skolgård. Förskolan befinner sig ungefär i mitten av planområdet. Marken består främst av morän, en mindre del av det östra området består av lera. Marken där förskolan föreslås byggas ut består av morän.



Figur 2: Skog i norra planområdet som är en viktig del av utemiljön och som kommer sparas (Bild tagen av Senny Ennerfors).

Landskapsbild/Stadsbild

Planen innebär möjliggörande för utbyggnad av befintlig förskola. Landskapsbild/stadsbild förväntas ej påverkas av detta då det redan finns en befintlig förskola på platsen.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer inom planområdet.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planens genomförande ska inte leda till att miljö kvalitetsnormer överskrids. Dagvatten ska omhändertas lokalt för att inte belasta dagvattennätet med mer vatten än vad som idag kommer från fastigheterna.

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

Störningar

Inga störningar av betydande påverkan bedöms uppstå av denna detaljplan. Biltrafik i området förväntas öka efter att förskolan byggs ut och fler barn får plats på förskolan. Biltrafiken kommer framförallt öka på morgonen och eftermiddagen vid hämtning och lämningstider. Förskolan ligger centralt i Gimo med bostadsbebyggelse nära, detta förenklar transport till och från förskolan med gång och cykel. En ny parkering kommer möjliggöras i planområdets sydöstra delar och detta gör att störningar som upplevs vid fastigheter nära den befintliga parkeringen kan minska.

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.

Transport av farligt gods (m.m.)

Det finns i dagsläget inga vägar eller järnvägar med transport för farligt gods inom eller i direkt angränsning till planområdet. Den närmaste belägna vägen för farligt gods är väg 292 som är belägen cirka 400 meter söder om planområdet. Den närmsta järnvägen finns cirka 400 norr om planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder (befintliga och föreslagna)

Bostadsområden finns lokaliserade runt om planområdet. Bostadsbebyggelsen består framförallt av enbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

Planområdet utgörs av arbetsplatser eftersom området utgörs av en förskola, Förskolan Rubinen. Planändringen kommer innebära en möjlighet för utbyggnad av förskolan vilket i sin tur kan öka arbetsplatserna inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

I Gimo centrum, beläget cirka 1 km från planområdet finns livsmedelsbutik, vårdcentral samt diverse service och handel. Norr om planområdet finns bruksgymnasiet och vallonskolan som är gymnasium respektive grundskola. Öster om planområdet finns även en grundskola. Nordöst om planområdet finns ytterligare en förskola, förskolan diamanten.

Friytor

Lek och rekreation

Den nya detaljplanen ska möjliggöra utbyggnad av den befintliga förskolan med en eller två avdelningar. Utbyggnad ska ske intill, öster om den befintliga förskolan. Utbyggnaden kommer innebära att en mindre del av skolgården tas i anspråk för byggnation. Idag finns det gungor och en sandlåda där förskolans nya avdelningar planeras ligga. I övrigt kommer skogen norr om förskolan sparas och endast en del av den befintliga skolgården kommer att tas i anspråk för byggnation. Det finns även möjlighet att utöka skolgården mot öster, vilket idag består av en äng. Med en utbyggnad av två avdelningar på förskolan förväntas antalet barn uppgå till max 120 barn på förskolan. Boverket rekommenderar en friyta på minst 40 kvm per barn i förskolan. Friytan förväntas totalt bli 5800 kvm skolgård efter tillbyggnad. Med 120 barn på förskolan blir då friytan per barn cirka 48 kvm, vilket är över rekommenderad standard.



Figur 3: Foto över föreskolebyggnadens östra del där utbyggnad av en eller två avdelningar kan ske (Bild tagen av: Senny Ennerfors).

Park och naturmiljö

Ingen park eller naturmark kommer inrymmas i detta planförslag.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förskolan är belägen relativt centralt i Gimo med närhet till många bostäder. En ny infart till förskolan kommer anläggas i den sydöstra delen av planområdet från Björkvägen. Den befintliga infarten väster om förskolan kommer att behållas. Den befintliga parkeringen kan eventuellt minskas något för att möjliggöra utbyggnad av förskolans kök.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 300 meter från planområdet och där går bussar till Gimo busstation och Österbybruk.

Parkering, varumottagning, utfarter

En ny parkering intill de nya avdelningarna kommer att anordnas. Parkeringen kommer vara som längst 25 meter från entrén för att uppfylla tillgänglighetskraven. Den nya parkeringen kommer vara belägen i den sydöstra delen av planområdet. Parkeringen kommer bestå av cirka 15 parkeringsplatser.



Figur 4: Skiss över hur förskoleområdet kan komma att utformas (skiss: Charlotte Köhler).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen är idag ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Ingen ändring kommer att ske gällande den nya bebyggelsen inom området. Hur anslutningarna skall utformas kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

Dagvatten

De nya avdelningarna förväntas inte ha en större påverkan på dagvattenhanteringen i området. Målsättningen är att inte belasta dagvattennätet med mer vatten än vad som idag kommer från fastigheten genom lokalt omhändertagande. Marken består till största del av morän vilket gynnar ett lokalt omhändertagande av dagvattnet. Den planerade utbyggnaden förväntas inte belasta den totala mängden dagvatten ut från tomten.

El, tele och bredband

Området är idag anslutet till el- och telenätet samt bredband.

Uppvärmning

Idag värms förskolan upp med el-värme. Eventuellt kommer uppvärmningen i framtiden bytas ut mot antingen fjärrvärme eller bergvärme.

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. Inom område **S** i plankartan får gemensamt utrymme för avfall anordnas.

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 och långsiktigt behov.

Barnperspektivet

Skogen norr om förskolan kommer att bevaras. Förskolans utbyggnad innebär att en del av skolgården kommer tas i anspråk. Dock kommer det finnas kvar tillräckligt stor skolgård för att uppfylla barnens behov av lek och rekreation. Enligt barnperspektivet behövs rejäla och varierade utrymmen för att tillgodose barnens lekbehov. Skogen norr om förskolan samt skolgården kommer skapa varierade och tillräckliga utrymmen för barnens lekbehov och utemiljö.

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	Januari 2018
Beslut om samråd	April 2018
Samråd	April/maj 2018
Beslut om granskning	Augusti 2018
Granskning	September 2018
Godkännande inför antagande	November 2018
Beslut om antagande	November 2018
Laga kraft	December 2018

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Valet av genomförandetid beror på att kommunen önskar en relativt snabb utbyggnad men också för att det ska finnas möjlighet att revidera planförslaget om det uppstår nya behov.

Markägoförhållanden

Vid upprättandet av denna planhandling äger Östhammars kommun all mark inom det berörda planområdet.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt.

Ansvarsfördelning

Gästrike vatten AB genom Östhammars vatten AB ansvarar för:

- Planområdet ligger inom område för kommunalt vatten och spillvatten. Befintlig fastighet är ansluten till den allmänna VA-anläggningen. Vid förändringar på en fastighet såsom ombyggnation, nybyggnation, ägarbyte, ändrade fastighetsytor eller anslutning av nya byggnader så ska fastighetsägaren göra en VA-anmälan till Gästrike Vatten (GVAB) i god tid innan planerad anslutning. GVAB företräder Östhammar Vatten som VA-huvudman.

Östhammars kommun ansvarar för:

- Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen. Kommunen ska äga och förvalta förskoleområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planförslaget innebär inte att fastighetsbildning behöver ske eller att gemensamhetsanläggningar behöver bildas.

Rättigheter

Den ledningsrätt som finns i planområdets östra del har i plankartan markerats som u-område.

Fastighetskonsekvenser

Inga förändrade fastighetsgränser samt andra fastighetskonsekvenser förväntas med planförslaget. Kommunen äger marken idag i området och förväntas även göra det efter detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på kommunal mark där kommunen genom tekniska förvaltningen ansvarar för samt bekostar planarbetet.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Tekniska frågor

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten till största del omhändertas inom planområdet. Övrigt eventuellt dagvatten ska ledas ut till befintligt ledningsnät för dagvatten. Målet är att inte belasta dagvattennätet med mer vatten än vad som idag kommer från de berörda fastigheterna inom planområdet.

Brandsäkerhet

Brandvattenförsörjningen inom området kommer att ses över innan detaljplanen antas.

Parkering

Parkering för förskolans behov skall lösas inom kvartersmark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Detaljplanen kommer innebära möjliggörande av en eller två nya avdelningar precis intill östra delen av den befintliga förskolan. Då förskolan kommer bli större innebär det att en viss del av

skolgården kommer tas i anspråk för att bygga de nya avdelningarna. Eftersom området redan idag består av en förskola förväntas inte stadsbilden påverkas i större utsträckning.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljövärden negativt.

Naturmiljö

Planområdet används idag för förskola och därmed bedöms inte planen medföra någon negativ effekt för naturmiljön.

Friluftsliv och rekreation

Området ger idag ingen möjlighet till friluftsliv eller rekreation. Friluftsliv och rekreation kommer därmed inte påverkas av planen.

Mark och vatten

Påverkan på mark och vatten bedöms inte öka i och med planförslaget. En mindre del av skolgården kommer att tas i anspråk för utbyggnad av förskolan. Det bedöms finnas tillräckligt med skolgård och lekyta kvar för förskolebarnen. Dagvattnet är tänkt att till största del omhändertas inom planområdet. Planförslaget bedöms därför inte ha en negativ påverkan på mark och vatten.

Resurshushållning

Planområdet är idag ett område för förskola. Befintliga system för vatten och avlopp kommer användas. Eftersom området ligger strategiskt bra till i Gimo finns det möjlighet att transportera sig till och från förskolan med gång och cykel.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Området ligger i de centralare delarna av Gimo tätort samt med närhet till kollektivtrafik. Möjlighet skall finnas att anordna en ny parkeringsplats i närheten av de nya avdelningarna. Det kommer finnas möjlighet att anordna parkeringsplatser för funktionshindrade inom 25 meters gångavstånd från entréer.

Barnperspektiv

Det finnas idag goda möjligheter för utemiljö samt platser för barnen att leka på. En utbyggnad av förskolan kommer dock ta i anspråk en viss del av utemiljön. Den utemiljön som blir kvar efter byggnationen kommer dock vara tillräckligt stor för att uppfylla det behovet som finns av skolgård för barnen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Senny Ennerfors, Planarkitekt

med stöd av:

Johanna Yngve, Byggprojektledare, tekniska förvaltningen

Malin Kingfeldt, Projektledare, tekniska förvaltningen

Lasse Karlsson, Gatu- och fastighetschef, tekniska förvaltningen