

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Emma Sundin

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

2.26

Ändring av detaljplan för fastighet Gimo 8:103

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2020-08-25

Antagen 2021-04-27

Laga kraft 2021-05-20



Översiktlig karta över Gimo med planområdet markerat i rött.

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.

I denna planbeskrivning redogör kommunen för planeringsförutsättningarna, detaljplanens syfte och hur detaljplanen är avsedd att genomföras. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan och tillhörande bestämmelser.

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

Planprocessen

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



Detaljplaneprocess med standardförfarande

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på planförslaget från samrådsretsen. Yttranden som inkommer redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsförslaget och samrådsredogörelsen används som underlag när ett bearbetat förslag till planförslag arbetas fram.

Underrättelse

När planförslaget är bearbetat utifrån samrådsförslaget och samrådsredogörelsen görs det tillgängligt för en ny granskning. Kommunen informerar om det bearbetade planförslaget i en underrättelse på kommunens anslagstavla och meddelar innehållet i underrättelsen till de som berörs av planförslaget.

Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter.

Granskningsutlåtande

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 bedömts i planförslaget. Beslutet att anta detaljplanen fattas av 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.

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
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att genomföra en ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra bostäder och kontor på kvartersmark där dagens detaljplan enbart medger kontor.

Planen ska även möjliggöra utökad byggrätt för komplementbyggnader för cykelförvaring och avfallshantering med hänsyn till tillkommande bostäder och kommande krav på fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och returpapper.

Planförslaget innebär ändrad markanvändning av kvartersmark och ändrad begränsning av markens bebyggande.



Befintlig plats för insamling av förpackningsavfall och returpapper.

Planändringen möjliggör ombyggnad för bostäder i befintlig kontorsbyggnad.

Planen möjliggör större avfallsbyggnad.

Planen möjliggör komplementbyggnad för cykelförvaring.

Planen möjliggör större avfallsbyggnad.

Skiss som illustrerar syftet med planändringen. Utformning och inplacering av komplementbyggnader redovisas schematiskt.



Bild tagen av Peter Emilson



Vy från öster.

Till vänster: befintlig kontorsbyggnad. Till höger: skissförslag på ombyggnad för bostäder



Bild tagen av Peter Emilson



Vy från sydöst.

Till vänster: befintlig kontorsbyggnad. Till höger: skissförslag på ombyggnad för bostäder



Vy från väster.

Till vänster: befintlig kontorsbyggnad (i mitten) och flerbostadshus.

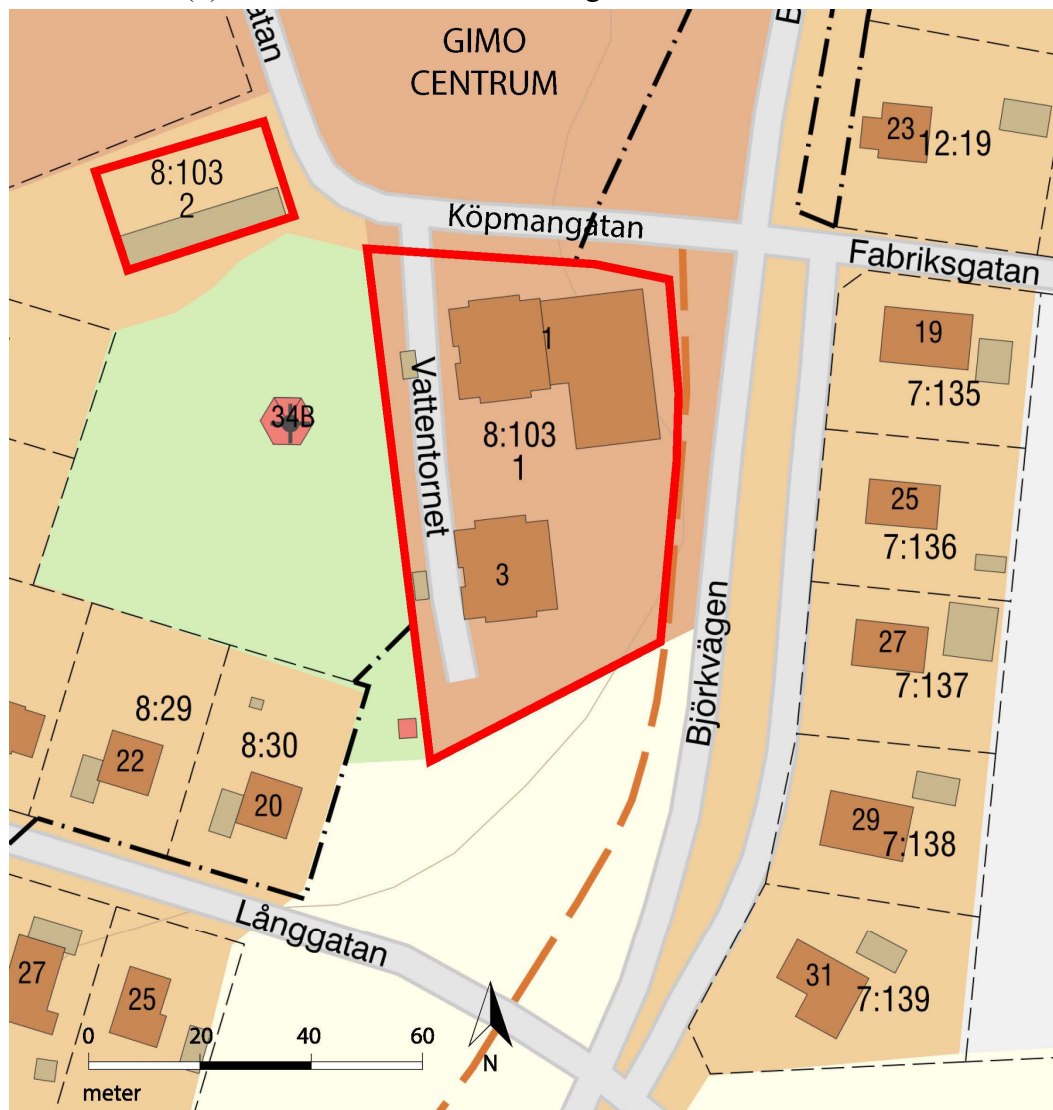
Till höger: skissförslag på ombyggnad för bostäder

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet består av fastigheten GIMO 8:103. GIMO 8:103 (1) omfattar 3922 m² och är beläget öster om vattentornet, vid Björkvägens korsning mot Köpmangatan.

GIMO 8:103 (2) omfattar 567 m² och är beläget norr om vattentornet, väster om Köpmangatan.¹



Översiktlig karta med inringat planområde.

¹ Fastighetsbildningsmyndigheten, 1992-01-14, Dnr 91/1070, Beskrivning



Ortofoto med inringat planområde.

Nuvarande markanvändning och markägförhållanden

Planområdet för GIMO 8:103 (1) är sedan 1992 bebyggt med två flerbostadshus och ett kontorshus. Bostadshusen rymmer 24 seniorbostäder. Kontorshuset rymmer kontor för Östhammarshem, WeMind Psykiatri Gimo samt Socialpsykiatri Boendestöd.

Planområdet för GIMO 8:103 (2) är bebyggt med garage och parkering för de boende inom planområdet.

Mark och byggnader ägs och förvaltas av Östhammarshem.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2016 (ÖP)² 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 område med övriga mindre vägar vid planering av framtida trafik och kommunikation.
- del av befintligt VA-område vid planering av framtida teknisk försörjning VA.

Huvuddelen av bostäderna i Östhammars kommun finns i småhus och villor. ÖP uttrycker tydligt att bostadsutbudet måste utvecklas så att det tillgodoser behov och efterfrågan från samtliga ålderskategorier och ger ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Behovet av bostäder i Gimo förväntas öka. Staden behöver utvecklas så att den blir tätare, tillgängligare och kan erbjuda god service. Lucktomter och tomma ytor i centrala lägen ska utnyttjas bättre, exempelvis för att bygga flerbostadshus i mindre skala.

Planens genomförande möjliggör för ytterligare bostäder utöver de 24 seniorbostäder som redan finns i det aktuella planområdet och i Gimo som helhet. Tillskottet svarar mot ÖP:s vision om en förtätad stadsbild med balanserat utbud av bostadstyper och ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av Detaljplan 2.15, SKÄFTHAMMAR 7:306 och GIMO 8:89 del av GIMO BRUK, Östhammars kommun, Uppsala län, antagen 1989-08-21.

För delar inom egenskapsgräns gäller antingen användningen bostäder eller kontor. Område utanför egenskapsgräns för bostäder eller kontor utgörs i huvudsak av prickmark, som inte medger bebyggande, samt korsmark, som medger bebyggande med uthus och garage.

Planområdet delas av ett öst-västligt stråk för allmänna underjordiska ledningar.

1991-12-09 genomfördes en fastighetsreglering berörande SKÄFTHAMMAR 7:306 och GIMO 8:89 samt avstyckning från GIMO 8:89 varvid den aktuella fastigheten GIMO 8:103 (1-2) tillkom.³

² Östhammars kommun, 2016, Översiktsplan för Östhammars kommun

³ Fastighetsbildningsmyndigheten, 1992-01-14, Dnr 91/1070, Beskrivning

Sveriges miljömål

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. För denna detaljplan bedöms miljömål för **God bebyggd miljö** samt **Begränsad klimatpåverkan** vara relevanta.

God bebyggd miljö

Regeringens definition av miljömålet God bebyggd miljö lyder:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”⁴

Planens genomförande möjliggör en förtätning av centrala Gimo vilket i sin tur skapar förutsättningar för utvecklandet av:

- en **god vardagsmiljö** med närhet till arbetsplatser, service, vård och kultur
- en utökad **kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik** med minskat bilanvändande till följd och bevarande av **natur- och grönområden** i staden, då kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik tar mindre plats än personbilen
- system för **hållbar avfallshantering**.

Planens genomförande möjliggör även för **hushållning med energi och naturresurser** genom att möjliggöra utnyttjande av befintlig byggnadsstruktur med anslutning till befintligt fjärrvärmenät som drivs med biobränsle istället för fossila bränslen.

Begränsad klimatpåverkan

Sveriges miljömål för begränsad klimatpåverkan syftar till att stabilisera halten växthusgaser i atmosfären på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig.⁵

Planens genomförande kan bidra till begränsad klimatpåverkan genom:

- att möjliggöra utnyttjande av befintlig byggnadsstruktur, vilket innebär **resurshushållning**.
- att möjliggöra förtätning av stadsbild, vilket stärker förutsättningar för **utökat kollektivt resande**.
- att möjliggöra utnyttjande av befintlig anslutning till fjärrvärmenät som drivs med biobränsle istället för fossila bränslen.

⁴ Boverket, Rapport 2019:2, Fördjupad utvärdering av God Bebyggd Miljö

⁵ Naturvårdsverket, januari 2019, Rapport 6859, Begränsad klimatpåverkan – underlagsrapport till den fördjupade utvärderingen av miljömålen

Rikszintressen

Planområdet berörs av ett rikszintresse för totalförsvarets militära del Uppsala Övningsflygplats avseende influensområde för luftrum (MSA-område).⁶

Planens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på rikszintresset.

Program

Bostadsförsörjningsprogrammet 2017

Bostadsförsörjningsprogrammet 2017 knyter nära an till kommunens Översiktsplan 2016 vad gäller generella övervägande, mål och riktlinjer för kommunens utveckling och bebyggelse.⁷

Planens genomförande möjliggör ytterligare bostäder i centrala Gimo vilket går i linje med:

- den uppskattade befolkningsökningen i kommunens tätorter
- den minskande genomsnittliga hushållsstorleken i takt med en åldrande kommunbefolkning
- behovet av balanserat utbud av bostadstyper för effektivare omflyttning
- efterfrågan på mindre lägenheter (1-3 rum o kök) i de större tätorterna
- effektivt och flexibelt nyttjande av befintligt byggnadsbestånd genom ombyggnad och förändrad användning

Jord och järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun

I Upplandsmuseets rapport Jord och järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun 1999 redovisas de kulturhistoriskt värdefulla miljöer och enstaka objekt som är speciellt viktiga att skydda och bevara i Östhammars kommun.

Planområdet omfattas inte av kulturmiljövärden på kommunal, regional eller riksnivå.⁸

Tillväxtstrategi

I Tillväxtstrategi – Östhammars kommun 2020 redovisas strategier och mål för ökad tillväxt.

Planens genomförande möjliggör ytterligare bostäder, vilket utgör en av delstrategierna för en kontinuerlig befolkningsökning i Östhammars kommun.⁹

⁶ Försvarsmakten, FM2019-2734:1, bilaga 15, Rikszintressen för totalförsvarets militära del i Uppsala län

⁷ Östhammars kommun, 2017, Bilaga 2, KF § 93/2017, Bostadsförsörjningsprogram

⁸ Upplandsmuseet – Länsmuseum för Uppsala län, 1999, Jord och järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun

⁹ Östhammars kommun, 2015, Tillväxtstrategi

Kommunala styrdokument

Gång- och cykelvägsplan

Gång- och cykelvägsplan 2016 syftar till att fotgängare och cyklister enkelt och trafiksäkert ska kunna röra sig mellan olika målpunkter i de större tätorterna.¹⁰

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga gångstråk längs Köpmangatan samt gång- och cykelstråk längs Björkvägen.

Planens genomförande möjliggör förtätning av bostadsbeståndet i centrala Gimo god tillgång till befintliga gång- och cykelvägar.

Strategi för vatten och avlopp

Strategi för vatten och avlopp 2012-05-30 syftar till att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar VA-utveckling i hela kommunen med hänsyn till kostnader, miljönytta och tillväxtfaktorer. Enligt strategin har vatten- och reningsverket i Gimo god kapacitet att klara den planerade tätortsutvecklingen i enlighet med Översiktsplan 2016.¹¹

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsledningar.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2019-10-09 beslut om att påbörja planarbete för den aktuella detaljplanen med namnet GIMO 8:103. Det beslutades att planen skulle hanteras med begränsat standardförfarande.

¹⁰ Östhammars kommun, 2016, Gång- och cykelvägsplan

¹¹ Östhammars kommun, 2012-05-30, Dnr 2008KS15, Strategi för vatten och avlopp

UNDERSÖKNING

Förenlighet med 6 kap. Miljöbalken

Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande i miljöbalken. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats efter 1 januari 2018. Kommunen ska med en undersökning undersöka om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, planprogrammet eller planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning och ställningstagande:

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 planområdet för GIMO 8:103 (1) ryms till största delen inom +11,0 meters-nivån.

Marknivån längs planområdets västra del ryms i huvudsak inom +14 meters-nivån.¹²

Undergrunden i planområdets östra del består av grundlager med glacial lera. I planområdets västra del består marken av sandig morän.¹³

Grönytor utgörs främst av klippta gräsytor med inslag av planterade häckar i anslutning till hus-hörn, entréer och uteplatser.

Mindre lövträd är planterade i regelbundna intervaller utmed planområdets norra, östra och södra gräns. Träden längs Köpmangatan och planområdets nordöstra gräns mot Björkvägen bedöms vara yngre än 30 år då de är planterade efter att befintliga byggnader uppfördes 1992. Merparten av träden har en stamdiameter i brösthöjd som understiger 20 cm. Den sammantagna bedömningen är att dessa träd inte klassas som allé¹⁴ och alltså inte heller utgör biotopskyddsområde¹⁵. Därmed finns inget hinder mot att träden tas ner.

Viktigt att notera är att träd och buskar fungerar som bullerdämpning och binder koldioxid. Nedtagna träd och buskar ska därför ersättas med nya för att kompensera förlorad bullerdämpning och koldioxidupptag.

Träden längs planområdets sydöstra gräns mot Björkvägen bedöms vara äldre än 30 år och med stamdiameter i brösthöjd som överstiger 20 cm. Den sammantagna bedömningen är att dessa träd klassas som allé¹⁶ och utgör biotopskyddsområde¹⁷. Dessa träd får inte avverkas.

Ett fåtal större lövträd står mellan de befintliga bostadshusen.

På den angränsande kullen med vattentornet i väster finns åtskilliga större barrträd.

Grönstrukturen har stor betydelse för tätorternas framtida utveckling och människors välbefinnande.^{18 19}

Inga värdefulla nyckelbiotoper eller skyddade arter bedöms finnas inom planområdet.^{20 21}

¹² Lantmäteriet.se, kartsök och ortnamn, hämtad 2020-02-14 från <https://kso.etjanster.lantmateriet.se/>

¹³ SGU.se, kartvisare jordarter, hämtad 2020-02-14 från <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

¹⁴ Bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Stockholm: Miljö- och energidepartementet

¹⁵ Miljöbalk, 7 kap. 11 § första stycket 1. Stockholm: Miljö- och energidepartementet

¹⁶ Bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Stockholm: Miljö- och energidepartementet

¹⁷ Miljöbalk, 7 kap. 11 § första stycket 1. Stockholm: Miljö- och energidepartementet

¹⁸ Östhammars kommun, Översiktsplan för Östhammars kommun

¹⁹ Boverket, Rapport 2019:2, Fördjupad utvärdering av God Bebyggd Miljö

²⁰ Skogsstyrelsen.se, kartor. Skogsstyrelsen.se, hämtad 2020-02-14 från <https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartor/>

²¹ Artportalen.se, Sök fyn – Artportalen, hämtad 2020-02-14 från <https://www.artportalen.se/ViewSighting/Search-Sighting>



Ortofoto med alléns utsträckning markerad i rött.



Bild tagen av Peter Emilson

*Planområdet GIMO 8:103 (1) sett från söder.
Till vänster i bilden syns de större lövträden mellan bostadshusen.
I förgrunden syns den klippta gräsytan med de mellanstora löv- och äppelträden utmed planområdets östra gräns samt de planterade häckarna längs delar av fasaderna.*



Bild tagen av Peter Emilson

*Planområdet sett från norr.
I mitten av bilden syns lokalgatan Vattentornet med de större barrträden på den angränsande kullen till höger.*



Bild tagen av Peter Emilson

*Planområdet sett från lokalgatan Vattentornet.
I blickfånget syns den klippta gräsytan och de stora lövträden mellan bostadshusen.*

Marken inom planområdet för GIMO 8:103 (2) ryms till största delen inom +13,0 meters-nivån.²² Marken utgörs av underliggande lager av lera och silt med grundlager av fyllning.²³ Planområdets södra del upptas av garagebyggnad i ett plan. Övrig yta är asfalterad och utgör parkeringar och körytor. Planområdet avgränsas delvis i öster och väster av planterade häckar.

Planens genomförande bedöms inte ha någon inverkan på mark, vegetation och djurliv inom GIMO 8:103 (1-2).



Planområdet GIMO 8:103 (2) sett från öster.

Till vänster i bilden syns de större barrträden på den angränsande kullen i söder. I förgrunden syns de planterade häckarna som delvis avgränsar planområdet i öster och väster.

Landskapsbild/Stadsbild

Planområdet ligger söder om och i direkt anslutning till Gimo centrum.

Bebyggelsen i GIMO 8:103 (1) har ett sammanhållet uttryck med återkommande gestaltungsprinciper och materialval. I slutningen mot vattentornet ligger två fyravånings punkthus med entréer mot lokalgatan Vattentornet. Längs Björkvägen och Köpmangatan ligger en tvåvånings vinkelbyggnad med accentuerad entré och trapphusdel mot gatukorsningen och Gimo centrum.

Två enklare avfallsbyggnader står uppställda mitt emot entréerna till de båda punkthusen.

Planens genomförande möjliggör annan användning och ändrad begränsning av markens bebyggande inom del av planområdet. Planens genomförande innebär ingen förändring av nuvarande bestämmelser avseende utformning av byggnad. Planens genomförande bedöms ha oförändrad inverkan på förutsättningarna för landskapsbilden/stadsbilden.

²² Lantmäteriet.se, kartsök och ortnamn, hämtad 2020-02-14 från <https://kso.etjanster.lantmateriet.se/>

²³ SGU.se, SGUs Kartvisare, hämtad 2020-02-14 från <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>



Bild tagen av Peter Emilson

Punkthus mot Köpmangatan. Vy från norr.



Bild tagen av Peter Emilson

Lokalgata med punkthus och avfallsbyggnader.



Bild tagen av Peter Emilson

Punkthus och vinkelbyggnad. Vy från sydväst.



Bild tagen av Peter Emilson

Vinkelbyggnad. Vy från sydväst.



Bild tagen av Peter Emilson

Punkthus och vinkelbyggnad. Vy från söder.



Bild tagen av Peter Emilson

Vinkelbyggnad. Vy från Björkvägen.



Vinkelbyggnad sedd från korsningen Björkvägen och Köpmangatan.

Bild tagen av Peter Emilson

Garagebyggnaden i GIMO 8:103 (2) är utförda enligt samma gestaltungsprincip som avfallsbyggnaderna.



Garagebyggnad sedd från Köpmangatan.

Bild tagen av Peter Emilson

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända kulturhistoriska värden inom eller i anslutning till planområdet. Det finns inte heller några kända fornlämningar inom det aktuella planområdet.²⁴

Planens genomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på kulturmiljö och fornlämningar.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) har funnits som styrmedel i svensk lagstiftning sedan år 1999 då föreskrifter om miljö kvalitetsnormer skrevs in i miljöbalkens femte kapitel. Det övergripande syftet med normerna är att skydda människors hälsa och naturmiljön.²⁵

För planområdet bedöms normer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenkvalitet vara relevanta.

Planens genomförande får inte leda till att miljö kvalitetsnormer överträds.

Förorenad mark

Det finns inga tidigare kända eller potentiella markföroreningar inom planområdet.²⁶

Om potentiella föroreningar upptäcks vid markarbeten i planområdet ska det anmälas till kommunen.

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.

²⁴ Upplandsmuseet – Länsmuseum för Uppsala län, 1999, Jord och järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun

²⁵ Boverket, 2006, Miljö kvalitetsnormer i fysisk planering – En orientering för handläggare

²⁶ Lansstyrelsen.se, EBH-kartan, hämtad 2020-03-09 från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=ed0d3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c>

Störningar

Genomförd bullerutredning visar att ekvivalentnivåerna inte överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå vid byggnadens fasader. På stora delar fås högst 50 dB(A).

Ljudnivån på gårdsytor och uteplatser på gården blir lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.²⁷

Planens genomförande möjliggör en god ljudmiljö inomhus vid lämpligt val av fönster, fönsterdörrar och uteluftdon.

Vattenkvalitet

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Olandsån - Bäck från Gimo damm. Den ekologiska statusen är klassad som måttlig och den kemiska statusen klassad som uppnår ej god.

Planändringen omfattar framförallt en förändrad användning av befintliga byggnader för att även möjliggöra bostäder inom den plan som idag enbart medger kontor. Utöver detta innebär planändringen möjliggörande av komplementbyggnader för cykelförvaring och avfallshantering.

Planändringen kan innebära en ökad vattenförbrukning då kontor omvandlas till bostäder. Det finns kapacitet för denna ändring både i det kommunala vattenverket och i det kommunala reningsverket i Gimo inom befintliga miljötillstånd. Utöver detta kan de mindre kompletteringsbyggnaderna ge något större hårdgjorda ytor genom ytterligare takyta. Dock finns redan två mindre byggnader för avfallshantering redan idag och då placeringen av utökningen samt ett nytt cykelförråd planeras uppföras på idag redan hårdgjorda ytor, bedöms inte planändringen påverka dagvattenavrinningen i området så att någon påverkan sker på mottagande recipient. Sammantaget bedöms planändringen inte innebära någon betydande negativ påverkan på mottagande recipient Olandsån – Bäck från Gimo damm.

Risk och säkerhet

Skred

Marken i planområdet för GIMO 8:103 (1) består till största delen av grundlager av glacial lera. I planområdets västra del består marken av sandig morän.

Marken i Planområdet för GIMO 8:103 (2) utgörs av underliggande lager av lera och silt med grundlager av fyllning.²⁸

Tillgänglig skredkartering indikerar ingen förekomst av skred- eller rasrisk inom planområdet.

Höga vattenstånd/översvämning

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns det ingen lågpunkt inom planområdet, däremot finns en lågpunkt på andra sidan Björkvägen och söder om planområdet, dit eventuella vattenmängder borde samlas vid extrema nederbörd. Planområdet ligger alltför långt ifrån både havet

²⁷ Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2020-06-15, Gimo 8:103, Vattentornet, Östhammar, Trafikbuller utredning för detaljplan

²⁸ SGU.se, SGUs Kartvisare, hämtad 2020-02-14 från <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

och Olandsån för att påverkas av eventuella stigande havsnivåer och översvämningar i de vattnen.
29

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 288 som är belägen drygt 400 meter öster om planområdet. Den närmsta järnvägen finns cirka 450 meter norr om planområdet.³⁰

Planens genomförande bedöms inte påverkas av transporter av farligt gods.

Bebyggelseområden

Bostäder (befintliga och föreslagna)

Bostadsområden finns lokaliserade runt om planområdet. Bebyggelsen består framförallt av enbostadshus. Norr om GIMO 8:103 (2), i anslutning till Gimo Centrum, ligger ett antal flerbostadshus.

Inom planområdet finns idag flerbostadshus med 24 seniorbostäder fördelat på 1-3 rum och kök. Planens genomförande möjliggör för ytterligare ca 10-12 bostäder i storlekarna 1-3 rum och kök fördelat på två våningar.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

Inom planområdet finns idag kontor för Östhammarshem, WeMind Psykiatri Gimo samt Sociopsykiatri Boendestöd. Verksamheterna motsvarar totalt ca 25 arbetsplatser. Fördelat på två våningar motsvarande ca 300 m² per plan.

Planens genomförande möjliggör för kontorsarbetsplatser i omfattning enligt ovan.

Offentlig service

I Gimo centrum, beläget i direkt anslutning till planområdet, finns bland annat vårdcentral och postombud.

Kommersiell service

I Gimo centrum, beläget i direkt anslutning till planområdet, finns livsmedelsbutik samt diverse service och handel.

Tillgänglighet

Planerad bebyggelse ska anpassas för rörelsehindrade och göras tillgänglig både för fotgängare och fordonsburna personer.

²⁹ ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se, GeodataKatalogen, hämtad 2020-03-18 från <https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/>

³⁰ Östhammars kommun, Översiktsplan för Östhammars kommun

Friytor

Lek och rekreation

1 km nordväst om planområdet finns rekreationsområde med motionsspår, skidspår, idrottsplats samt sim-, sport- och ishall.

Planområdets södra del upptas av en större gräsyta med disponibel friyta motsvarande ca 1300 m². Ytterligare ca 400 m² friyta finns mellan befintliga punkthus. Denna yta skuggas dock temporärt av angränsande byggnader och större lövträn.

Planens genomförande bedöms ha oförändrad inverkan på förutsättningarna för lek och rekreation.

Park och naturmiljö

300 m söder om och 400 m nordväst om planområdet finns grönområden där naturvärden, kulturella värden och sociala värden identifierats.

1,5 km nordväst om planområdet ligger Gimo damm som utgör värdeområde för naturvård och friluftsliv. Området rymmer till viss del även djur- och växtskyddsområden.³¹

³¹ Östhammars kommun, 2016, Översiktsplan för Östhammars kommun

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Drygt 400 m öster om planområdet går länsväg 288 som sträcker sig mellan Uppsala och Östhammar. 700 m söder om planområdet går länsväg 292 som sträcker sig mellan Söderfors, Tierp, Österbybruk och Harg.

Planområdet kringgärdas i norr och öster av kommunalt gatunät för bil-, gång, och cykeltrafik.

Inom planområdet ligger lokalgatan Vattentornet som utgör insatsväg och angöring för transporter till och från de båda punkthusen.

Den föreslagna detaljplaneändringen bedöms inte påverka befintligt gatunät.

Kollektivtrafik

Knappt 100 m norr om planområdet finns en busshållplats med avgångar till Gimo busstation och Österbybruk.

Drygt 400 m öster om planområdet finns en busshållplats med avgångar till Österbybruk, Öregrund och Uppsala.

Parkering, varumottag, utfarter

GIMO 8:103 (2) är bebyggt med garage och parkering för de boende inom planområdet.

20 m norr om planområdet ligger en större parkering med möjlighet att hyra platser.

Parkeringsbehov i samband med planens genomförande bedöms rymmas inom befintligt parkeringsbestånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är idag ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planens genomförande kräver att ny bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Planens genomförande bedöms rymmas inom kapaciteten för befintligt system för dagvattenhantering.

El, tele och bredband

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

Uppvärmning

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till fjärrvärme.

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 5 meter och renhållningsfordon ska kunna angöra från gatan utan backningsrörelser.

Planens genomförande möjliggör uppförande av avfallsutrymme inom 5 meter från huvudentré. 50 m norr om planområdet finns befintlig återvinningsstation för tidningar och förpackningar med producentansvar.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

En god social utveckling förutsätter att människor känner sig trygga och har likställda möjligheter att delta i samhällslivet. Det är viktigt att den fysiska tillgängligheten är god, även för personer med funktionsvariationer.³²

Planens genomförande möjliggör förtätning av bostadsbeståndet i centrala Gimo med närhet till vård, omsorg, utbildning, lekplatser, grönområden, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.

Planens genomförande möjliggör tillgänglig bebyggelse för fotgängare och fordonsburna personer.

Barnperspektivet

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen.

Det befintliga planområdet och den angränsande kullen i väster rymmer varierade utrymmen för barnens lekbehov och utemiljö.

Planens genomförande bedöms inte inskränka på befintliga förutsättningar för barnens rättigheter enligt barnkonventionen.

³² Östhammars kommun, 2016, Översiktsplan för Östhammars kommun

Administrativa frågor

Tidplan

Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet.

Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom frågor uppstår och utredningar som behöver göras.

Dessa tidsangivelser förutsätter att planförslaget godkänns vid samrådsmötet.

Planuppdrag

Oktober 2019

Samråd

Augusti - September 2020

Granskning

November - December 2020

Antagande

Januari – Februari 2021

Laga kraft

Februari 2021

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, allmänna anläggningar; VA-anslutningar och dagvattenanslutning till planområdet.

Hela planområdet utgörs av kvartersmark. Ingen allmän platsmark eller anläggning finns inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Östhammarshem ansvarar för upprättande av förslag till detaljplan med stöd av Östhammars kommun.

Östhammars kommun ansvarar för att detaljplanen får det innehåll, omfattning och detaljeringsgrad som behövs för att detaljplanen ska kunna antas.

Östhammarshem ansvarar för genomförandet av planen inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastigheten 8:103 (1-2) ägs av Östhammarshem. Genomförandet av den föreslagna detaljplaneändringen föranleder inga nya fastighetsrättsliga åtgärder.

Rättigheter

Inom planområdet finns avtalsservitut för kraftledning daterat 1984-11-01 samt ledningsrätt för teleledning daterad 1994-12-01.^{33 34 35}

Befintliga vattenledningar tillhörande Gästrike Vatten AB korsar planområdet inom u-område men utan ledningsrätt eller servitut. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Planens genomförande påverkar inte servitut eller ledningsrätter.

Fastighetskonsekvenser

Inga förändrade fastighetsgränser samt andra fastighetskonsekvenser föreslås eller förväntas med planförslaget.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras enligt planavtal som tecknats mellan Östhammars kommun och Östhammarshem.³⁶

Planavgift

Planavgift vid bygglov/bygganmälan regleras enligt planavtal som tecknats mellan Östhammars kommun och Östhammarshem.³⁷

Anslutningsavgifter

Byggherren ska bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande.

³³ Lantmäteriet, 1994-12-01, Akt 03-94:382.1, Ledningsrätt: Tele

³⁴ Lantmäteriet, 1984-11-01, Akt 84/50539, Avtalsservitut: Kraftledning

³⁵ Lantmäteriet, Akt 03-IM1-84/50539.1, Avtalsservitut: Kraftledning

³⁶ Östhammars kommun, 2019-12-04, Dnr BMN-2019-3417, Planavtal

³⁷ Östhammars kommun, Planavtal

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Planens genomförande möjliggör bibehållande av befintliga byggnadsvolymer och -dispositioner med tillägg av balkonger, uteplatser och komplementbyggnader på begränsad del av planområdet. Planens genomförande bedöms ha oförändrad inverkan på förutsättningarna för stadsbilden.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av kulturmiljövärden på kommunal, regional eller riksnivå.³⁸ Planens genomförande bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan i detta avseende.

300 m söder om och 400 m nordväst om planområdet finns grönområden där kulturella värden identifierats.³⁹ Planens genomförande bedöms bidra till ökat besöksunderlag för dessa områden.

Naturmiljö

Inga värdefulla nyckelbiotoper eller skyddade arter bedöms finnas i planområdet.^{40 41} Planens genomförande bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan i detta avseende.

Grönstrukturen har stor betydelse för tätorternas framtida utveckling och människors välbefinnande.^{42 43} Planens genomförande möjliggör förtätning av stadskärnan utan att grönytor tas i anspråk i någon större omfattning.

Friluftsliv och rekreation

Planområdet ger idag ingen möjlighet till friluftsliv och rekreation mer än vad befintliga grönytor medger för de boende inom fastigheten. Planens genomförande bedöms ha oförändrad inverkan på förutsättningarna för lek och rekreation.

1,5 km nordväst om planområdet ligger Gimo damm som utgör värdeområde för naturvård och friluftsliv. Planens genomförande bedöms bidra till ökat besöksunderlag för dessa områden.

³⁸ Upplandsmuseet – Länsmuseum för Uppsala län, 1999, Jord och järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun

³⁹ Östhammars kommun, 2016, Översiktsplan för Östhammars kommun

⁴⁰ Skogsstyrelsen.se, kartor. Skogsstyrelsen.se, hämtad 2020-02-14 från <https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartor/>

⁴¹ Artportalen.se, Sök fyn – Artportalen, hämtad 2020-02-14 från <https://www.artportalen.se/ViewSighting/Search-Sighting>

⁴² Östhammars kommun, Översiktsplan för Östhammars kommun

⁴³ Boverket, Rapport 2019:2, Fördjupad utvärdering av God Bebyggd Miljö

Mark och vatten

Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.⁴⁴

Planens genomförande möjliggör förtätning av stadskärnan utan att mark och vatten tas i anspråk i någon större omfattning.

Befintliga vattenverket och reningsverk i Gimo har tillräcklig kapacitet att klara den planerade tätortsutvecklingen i enlighet med Översiktsplan 2016.⁴⁵ Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till kommunens vatten- och avloppsledningar. Planens genomförande bedöms ligga i linje med den planerade tätortsutvecklingen.

Planens genomförande bedöms ha oförändrad inverkan på förutsättningarna för dagvattenhantering.

Sammantaget bedöms planändringen inte innebära någon betydande negativ påverkan på mottagande recipient Olandsån – Bäck från Gimo damm.

Resurshushållning

Planens genomförande möjliggör hushållning med energi och naturresurser genom utnyttjande av befintlig byggnadsstruktur med anslutning till fjärrvärmenät som drivs med biobränsle istället för fossila bränslen.

Planens genomförande möjliggör en förtätning av bostadsbeståndet i centrala Gimo vilket skapar förutsättningar för ökad gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bedöms inte ge upphov förhöjda bullernivåer.

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Björkvägen och Köpmangatan samt ljud från lekande barn etc. Ekvivalentnivåerna vid nuvarande kontorsbyggnad som med ny detaljplan kan innehålla bostäder är högst 55 dB(A). Bostäderna kan enligt Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus och mycket god ljudkvalitet kan innehållas.

Ljudnivån på gårdsytor och uteplatser på gården blir lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.⁴⁶

Planens genomförande bedöms inte påverkas av utsläpp från miljöfarlig verksamhet då sådan verksamhet inte finns i planområdets direkta närhet.

Planens genomförande bedöms inte påverkas av föroreningar i marken från pågående eller nedlagda verksamheter då sådana verksamheter inte finns eller har funnits inom eller i planområdets direkta närhet.

⁴⁴ Boverket, Fördjupad utvärdering av God Bebyggd Miljö

⁴⁵ Östhammars kommun, 2012-05-30, Dnr 2008KS15, Strategi för vatten och avlopp

⁴⁶ Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2020-06-15, Gimo 8:103, Vattentornet, Östhammar, Trafikbuller utredning för detaljplan

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Planens genomförande möjliggör förtätning av bostadsbeståndet i centrala Gimo med närhet till vård, omsorg och utbildning.

Tillgänglighet

Planens genomförande möjliggör förtätning av bostadsbeståndet i centrala Gimo med närhet till vård, omsorg, utbildning, lekplatser, grönområden, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.

Planens genomförande möjliggör tillgänglig bebyggelse för fotgängare och fordonsburna personer.

Barnperspektiv

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen.⁴⁷

Planens genomförande möjliggör förtätning av bostadsbeståndet i centrala Gimo med utrymmen för lek och utevistelse inom planområdet samt närhet till separerade gång- och cykelstråk.

Bostädernas upplåtelseformer

Planens genomförande möjliggör ett tillskott av hyresrätter. Tillskottet av nya bostäder innebär en ökad variation och utbud på den lokala bostadsmarknaden och verkar därmed positivt för boendegrationen av olika hushållstyper och inkomstgrupper.

Stadsliv och mötesplatser

Orterna behöver växa inåt och bli tätare, med en lagom blandning av grönområden, handel, bostäder, kontor och mötesplatser i de centrala delarna. Torget, idrottsområdet, gymnasiet, busstationen, herrgårdsområdet och ridskolan är exempel på viktiga platser för möten.⁴⁸

Planens genomförande möjliggör förtätning av bostadsbeståndet i centrala Gimo med närhet till viktiga mötesplatser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Peter Emilson, Fidjeland och Partners AB, med underlag från och under ansvar av Samhällsbyggnadsförvaltningen genom Emma Sundin, planarkitekt.

⁴⁷ Östhammars kommun, 2016, Översiktsplan för Östhammars kommun

⁴⁸ Östhammars kommun, Översiktsplan för Östhammars kommun