

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

Crown Properties AB
Box 1920
751 49 Uppsala

Dnr BMN-2025-437

§ 13. Gimo 8:81, Planbesked ny detaljplan för bostäder

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beviljar planbesked gällande ny detaljplan för bostäder för Gimo 8:81 i enlighet med 5 kap. 2§ Plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

Avgiften för ärendet är 17 640 kronor, i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Beslutsmotivering

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning (5 kap. 2 § PBL).

En grundförutsättning för att ge positivt planbesked är att de åtgärder som föreslås är förenliga med lämplighetsbestämmelserna i 2 kap. PBL. Det innebär att det görs en bedömning av att de aktuella mark- och vattenområdena används för, och om ändamålen är de mest lämpade för platsen.

I bedömningen ingår bland annat hänsyn till natur- och kulturvärden, markförhållanden, klimataspekter, hushållningsaspekter, ekonomisk tillväxt, socialt god livsmiljö, människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, erosion och översvämningar.

Planbesked för Gimo 8:81 söks för att påbörja ett detaljplanearbete med syfte att möjliggöra för ca 42st nya enbostadshus anpassade för hållbara boendemiljöer i centrala Gimo. Detaljplaneförslaget anses ligga i linje med kommunens översiktsplan från 2023 eftersom det bidrar till en blandad bebyggelse samt förtätning genom bland annat bostadsändamål för att skapa attraktiva miljöer och utveckling av kommunens småorter. Planförslaget bedöms inte heller att ha någon negativ påverkan på kultur- och naturvärden, riksintressen eller trafik.

Upplysningar

- Ett positivt beslut om planbesked innebär att Bygg- och miljönämnden har för avsikt att

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

påbörja ett planläggningsarbete. Beslutet *ska inte* tolkas som ett slutgiltigt ställningstagande från Bygg- och miljönämndens sida utan att Bygg- och miljönämnden avser att fortsätta utreda lämpligheten för den åtgärd beskedet avser. Om det framkommer under utredningens gång att marken är olämplig för bebyggelse kan planarbetet komma att avbrytas.

- Planbeskedets giltighet är 2 år från det datum planbeskedet beviljades. Det innebär att ett färdigt samrådsförslag för detaljplan ska vara Samhällsbyggnadskontoret tillhanda inom två år, annars förfaller planbeskedet.
- Efter att ett positivt planbesked lämnats är det **upp till den sökande att kontakta Samhällsbyggnadskontoret för att initiera processen att ta fram en ny detaljplan**, genom att teckna ett planavtal. Det är först då ett planavtal är undertecknat som upprättandet av en ny detaljplan kan påbörjas.
- Planarbetet och tillhörande utredningar bekostas av planbeställaren, kostnaderna regleras i separat planavtal.
- Planen genomförs med standardförfarande.
- Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Ärendebeskrivning

Sökande

Crown Properties AB

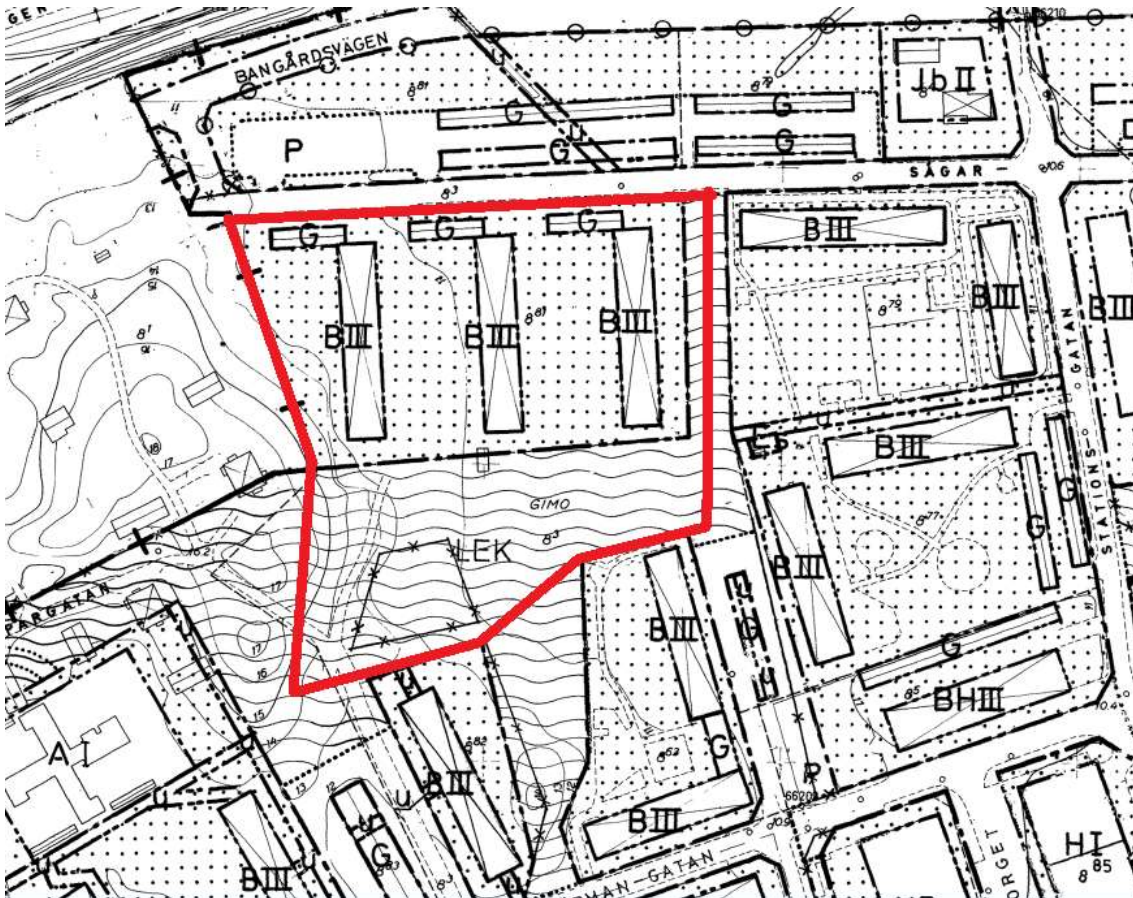
Fastighetsägare

Östhammarshem

Planföresättningar

Fastigheten Gimo 8:81 omfattas av byggnadsplan 2.06, ”Gimo centrala delar” från 1971. För planområdet gäller Bostadsändamål med 3 våningar, garageändamål samt kvartersmark för lekplats.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott



Figur 1: Ungefärligt planområde på befintlig byggnadsplan.

Översiktsplanen

I gällande översiktsplan från 2023 är planområdet utpekad som "Detaljplanelagt område" som idag medger bostadsändamål. Planområdet angränsar mot BK 205 som medger Bostäder kompletterande, där en förtätning föreslås genom bland annat bostadsändamål för att skapa attraktiva miljöer. Planområdet angränsar även mot S201, utpekad som "Skyddsvärt område", detta skyddade område ligger väster om förskolan Diamanten. Syftet med att området pekas ut som skyddsvärt är att förhindra exploatering.

Planförslaget bedöms bidra till förtätning genom bostadsbebyggelse och bedöms inte påverka det skyddsvärda området negativt.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott



Figur 2: Inringat i rött är planområdet i gällande Översiktsplan.

Riksintressen

Planområdet befinner sig inom riksintresset för totalförsvarets MSA-områden (minimum safety altitude). MSA-område utgör den yta inom vilket det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt som kan tillkomma i området runt en flygplats. Den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms inte påverka riksintresset.

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget i Gimo tätort och gränsar till bostadsområdet Skäret i söder, förskolan Diamanten i väst samt lagerlokaler och Sandvik Coromant i norr. Planområdet omfattar ca 2,1 ha och är i dagsläget obebyggt. Området har tidigare varit bebyggt med bostäder i form av tre stycken flerbostadshus om tre våningar.

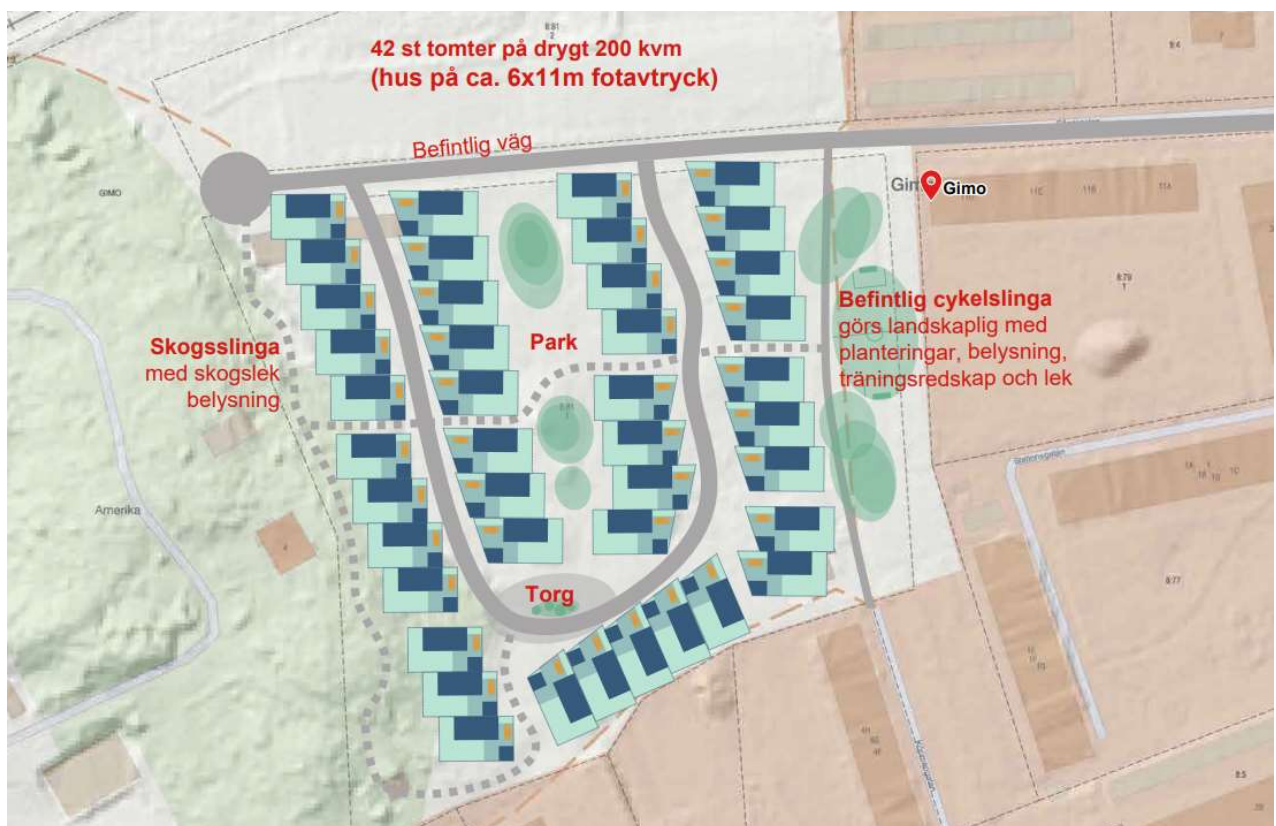
Efter markundersökning 2014 påvisades att fastigheten Gimo 8:79 öster om planområdet kan vara påverkat av en förorening från AB Sandvik Coromants industriområde, där det klorerande lösningsmedlet trikloreten påträffades. Sanering av förorenade jordmassor på delar av industriområdet genomfördes 2015. Föroreningar i grundvatten finns dock kvar och har spridit sig i en föroreningsplym som sträcker sig utanför industriområdet.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

Föroreningsnivåerna i grundvattnet vid närliggande fastigheter bedömdes dock relativt låga. I slutrapporten för saneringen från 2016 konstaterades att ytliga föroreningar på industriområdet hade avlägsnats men att förorening fortfarande förekommer på större jorddjup och i grundvatten.

Utvecklingsförslag

Sökanden föreslår en utveckling av fastigheten med cirka 42 stycken enbostadshustomter på ungefär 200 kvadratmeter. Befintliga skogs- och cykelslingor bevaras och kompletteras med belysning och lek.



Figur 3: Illustrationsskiss över föreslagen exploatering.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger intill verksamhetsområdet för det kommunala VA-nätet. Dagvattenlösningar behöver utredas under planarbetets gång.

Miljöbedömning

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott måste så tidigt som möjligt i varje planarbete bedöma om det finns behov av att göra en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Frågan är om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Det rekommenderas att en undersökning av betydande miljöpåverkan ingår i planens samrådshandlingar.

Checklista för undersökningen tas fram när ett eventuellt planarbete startat.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

Tidplan och ekonomi

Arbetet kring att upprätta en ny detaljplan eller ändra en befintlig detaljplan påbörjas först när den sökande (planbeställaren) kontaktar kommunen och meddelar att den önskar starta planarbetet. I ett första skede krävs att planavtal ska upprättas mellan förvaltningen och planbeställaren. I planavtalet regleras kostnads- och ansvarsfördelningen i planarbetet. Planarbetet bekostas av planbeställaren. Efter att planavtal signerats så upprättar förvaltningens planhandläggare en undersökning för planens miljöpåverkan.

Förslag till planhandlingar kan upprättas av antingen förvaltningens planhandläggare eller av en plankonsult som anlitats av planbeställaren och som godkänts av Bygg- och miljönämnden. Upplägget för detta regleras i planavtalet.

Planen förväntas kunna bli antagen av Bygg- och miljönämnden inom cirka 2 år efter att ett första utkast till samrådshandlingar upprättats/ inkommit till förvaltningen. Tiden för planarbetet är dock beroende på vad som uppkommer under processen, vilka utredningar som visar sig behöva göras. Överklagas beslutet om antagande till högre juridisk instans, förlängs tiden ytterligare. Vid ett standardförfarande antas planen i Bygg- och miljönämnden och vid ett utökat förfarande antas planen i Kommunfullmäktige.

Bilagor

1. Begäran om planbesked (BMN-2025-437/1)
2. Skissförslag (BMN-2025-437/2)

Beslutet skickas till

Plan- och byggenheten

Sökande

Fastighetsägare