

Plan- och byggenheten – Samhällsbyggnadskontoret
SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gimo 8:81 Östhammars kommun, Uppsala län

2025-06-18



Ortofoto över den aktuella platsen, planområdet markerat med vit figur.

Postadress
Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

Besöksadress
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

Innehåll

INLEDNING	5
Vad är en detaljplan?	5
Processen	5
Samråd	5
Granskning	5
Antagande	5
Laga kraft	6
HANDLINGAR	6
Planhandlingar	6
Till planen hör även	6
Utredningar	6
Om detaljplanen	6
Syfte	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner	7
Program och styrdokument	9
VA- policy	9
Dagvattenpolicy	9
Kommunala beslut	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Miljökvalitetsnormer	10
Vatten	10
Omgivningsbuller	11
Luft	11
Rikshintressen	12
Kulturmiljö och fornlämningar	12
Kommunikationer	12
Natur	12
Markförutsättningar	12
Vegetation och arter	14
Bebyggelse och stadsbild	14
Risk och säkerhet	15
Förorenad mark	15
Järnväg	15
Översvämning	16
Trafik	16
Kollektivtrafik	16
Gång-, cykel	17
Friytor	17
Teknisk försörjning	17
Vatten och avlopp	17

El och kommunikationer	18
Avfall	18
Sociala frågor	18
Tillgänglighet	18
Barnperspektiv	18
Planförslaget	18
Planförslagets syfte och huvuddrag	18
Markanvändning	21
Kvartersmark	21
Allmänplats	21
Byggandets omfattning och placering	22
Vattenanvändning	25
Dagvatten kvartersmark	25
Dagvatten allmänplats	27
Skyfall	27
Gator och trafik	27
Hantering av risk och störningar	27
Säkerhetsavstånd järnväg och buller	27
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	28
Miljökonsekvenser	28
MKN vatten	28
MKN luft	28
MKN buller	28
Stadsbild	28
Naturmiljö	28
Mark	29
Trafik	29
Sociala konsekvenser	29
Säkerhet - Skyddsavstånd kommunikationsleder	29
Tillgänglighet	29
Konsekvenser för barn	29
Bostädernas upplåtelseformer	29
Stadsliv och mötesplatser	29
GENOMFÖRANDE	30
Organisatoriska frågor	30
Tidplan	30
Genomförandetid	30
Huvudmannaskap	30
Ansvarsfördelning	30
Avtal	30
Fastighetsrättsliga åtgärder	31
Rättigheter	31
Förändrad markanvändning	31
Ekonomiska frågor	35
Ekonomi	35
Planavgift	35
Överlåtelse av mark	35
Anslutningsavgifter	35
Tekniska frågor	35

Dagvatten	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	36

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

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



Figur 1, processpil över planprocessen.

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 bostadsrättsförening, 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.

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Till planen hör även

- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar

- Dagvattenutredning, Detaljplan för Gimo 8:81 Gimo Trädgårdsstad, 2025-05-14

Om detaljplanen

Planområdet är beläget centralt inom Gimo kommun. Planförslaget omfattar fastigheten Gimo 8:81 och är cirka tre hektar stort. Planområdet ligger strax norr om Gimo centrum och gränsar till ett befintligt bostadsområde bestående av lamellhus i tre våningar, uppförda i rött tegel.

Enligt gällande byggnadsplan är den nuvarande markanvändningen kvartersmark för bostadsändamål samt allmän plats i form av gata och park. Planförslaget innebär en förändring till småhusbebyggelse från den lamellhusbebyggelse som byggnadsplanen medger.

Detaljplanen möjliggör för en småskalig bostadsbebyggelse med byggnader upp till två våningar. Strukturen har anpassats till områdets befintliga gatustruktur och en större grönyta bevaras mellan husen för att skapa naturlig infiltration av dagvatten. Detaljplanen har stort fokus på hållbarhet: natur, grönska och sociala frågor.

Planområdet har en utbyggd infrastruktur och goda förutsättningar för anslutning till kommunalt VA. Området är centralt placerat i nära anslutning till Gimo centrum med service, som livsmedelsbutik, bibliotek och vårdcentral. Inom räckhåll finns attraktiva målpunkter för utbildning kultur, idrott och rekreation.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse; friliggande småhus, parhus och radhus upp till två våningar inom fastigheten Gimo 8:81.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

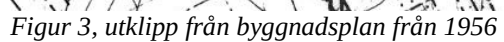
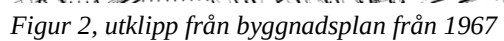
I kommunens översiktsplan, antagen 2023, anges att Östhammars kommun är en flerkärnig kommun och Gimo utgör en av kommunens fem större tätorter. Drygt 60 procent av invånarna bor i någon av dessa orter. Översiktsplanens intention är att få till stånd en utveckling av blandad bebyggelse i tätorterna. Orterna behöver växa inåt och bli tätare, med en lagom blandning av grönområden, handel, bostäder, kontor och mötesplatser i de centrala delarna.

Bostadsutbudet behöver anpassas till behov och efterfrågan. Översiktsplanens mål är att erbjuda olika målgrupper attraktiva boendemiljöer. Familjer är en viktig målgrupp som behöver prioriteras. För att möta upp de rekryteringsbehov som finns inom sektorerna sjukvård och äldreomsorg behöver fler unga människor att bosätta sig i kommunen. 1990-talisternas familjebildning förväntas innebära en ökad efterfrågan på småhus, vilket många upplever som attraktivt. Översiktsplanen uttrycker att småskalighet i sig skapar trygghet vilket är en central del i ett attraktivt och levande Östhammars kommun.

I översiktsplanens markanvändningskarta är det aktuella detaljplaneområdet, Gimo 8:81, utpekade som ett detaljplanelagt område. Gällande detaljplan bedöms vara i enlighet med kommunens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet omfattar två byggnadsplaner: Gimo Brukssamhälle från år 1956 och Byggnadsplan för Gimo centrala delen från år 1967. Markanvändningen enligt byggnadsplanen från 1956 är kvartermark för friliggande småhus och markanvändningen enligt byggnadsplanen från 1967 är bostadsändamål i form av flerbostadshus samt allmän plats i form av gata och park.



Program och styrdokument

VA- policy

Östhammars kommuns *VA-policy* antogs av kommunfullmäktige 14 december 2021, och ersatte *Strategi för vatten och avlopp* (KF 2012-06-12, § 54). Syftet med VA-policyn är att kommunen ska ha en långsiktigt ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar VA-försörjning som bidrar till en hållbar bebyggelseutveckling och en god livsmiljö för människor, djur och växter. VA-försörjningen ska vara anpassad efter lokala förutsättningar och förväntade klimatförändringar.

I VA-policyn fastställs strategiska vägval, riktlinjer för hantering av olika frågor och prioriteringsgrunder. Vattenförsörjningen sker huvudsakligen genom grundvatten och grundvattenmagasinen i kommunen är små.

Dagvattenpolicy

Östhammars kommuns *Dagvattenpolicy – Riktlinjer för hantering av dagvatten* antogs av kommunfullmäktige 2024-11-05. Syftet är att i Östhammars kommun ska dagvatten som resurs utgöra en integrerad och naturlig del av bebyggelseutvecklingen och bidra till god livsmiljö för människor, djur och växter. Dagvattenhanteringen ska utformas för att begränsa risken för översvämning och risken för förorening av yt- och grundvatten.

Policyn innehåller riktlinjer för hantering av dagvatten och utgör underlag för kommunens fortsatta arbete med dagvatten. I dokumentet beskrivs vilka grundprinciper som gäller för hantering av dagvatten inom Östhammars kommun.

Östhammars kommun påbörjade under 2020 arbetet med att ta fram en vatten- och avloppsplan, en så kallad VA-plan. Med VA-planen vill kommunen skapa en långsiktigt hållbar plan för hur VA-försörjningen, kommunal och enskild, ska utvecklas för att uppfylla nuvarande och framtida behov och krav. VA-planen är även ett viktigt underlag för kommunens arbete med att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Riktlinjer kopplade till detaljprocessen:

- Vid framtagande av detaljplaner ska dagvattensituationen alltid utredas. Planmässiga och ekonomiska förutsättningar för dagvattenhanteringen för aktuellt område ska säkerställas.
- Vid detaljplanering ska markanvändning, tomtstorlek och utnyttjandegrad anpassas för att skapa förutsättningar för omhändertagande av dagvatten på den egna fastigheten samt för infiltration inom planområdet.

- Lågt liggande områden ska i möjligaste mån bevaras obebyggda och grönytor ska ligga lägre än byggnader och viktiga vägar.
- Möjligheten att avsätta multifunktionella ytor som kan användas för hantering av kraftiga regn och skyfall ska alltid utredas vid planering av nya områden och/eller vid ändring av befintliga områden. Naturliga lågpunkter inom bebyggelseområden bör nyttjas för dagvattenhantering.
- Upplagsytor för snö ska finnas i alla nya områden. Ytornas placering ska väljas med hänsyn tagen till såväl risk för översvämning i samband med snösmältning som till eventuella föroreningar i snön.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2025-03-12 beslut om att påbörja planarbete för området, Dnr BMN-2025-738.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Undersökningen finns som en del av planunderlaget i denna detaljplan, och 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 §.

Länsstyrelsen inkom med sitt yttrande den 2025-03-26. Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL, och instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet utgörs av en större grönyta där allt dagvatten sker genom naturlig infiltration eller inom Sågargatan. Planområdet ligger inom ett avrinningsområde på cirka 63 ha som mynnar ut i recipient Olandsån.

Olandsån är recipient för planområdet och är känslig för näringsämnen.



Figur 4 4, Avrinningsområde markerat med grön polygon för planområdet markerat med rött.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för omgivningsbuller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 invånare. Östhammar kommun berörs således inte av kravet.

Planområdets norra gräns ligger 25–40 meter från Harghamnsbanan. Buller kan uppstå från passerande tåg. Sandvik Coromant kategoriseras som en bullerstörande verksamhet. Verksamheten ligger mellan 60–70 meter från planområdet. Mellan Harghamnsbanan och Sandvik Coromant går Coromantvägen.

Luft

MKN för luft finns framtagna både för skydd av människors hälsa och för skydd av växtlighet och uttrycks som halter. Östhammar är en gleset bebyggd kommun med begränsade trafikflöden. Luftkvaliteten i Östhammar kommun är god.

Riksintressen

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet berör inte någon kulturmiljö eller fornlämningar.

Kommunikationer

Hargshamnsbanan strax norr om planområdet är av riksintresse. Planförslaget berör inte järnvägen och dess funktion bedöms bli opåverkad.



Figur 5, Hargshamnsbanans industrispår är av riksintresse för kommunikation, markerad med orange. Källa: Trafikverket.

Natur

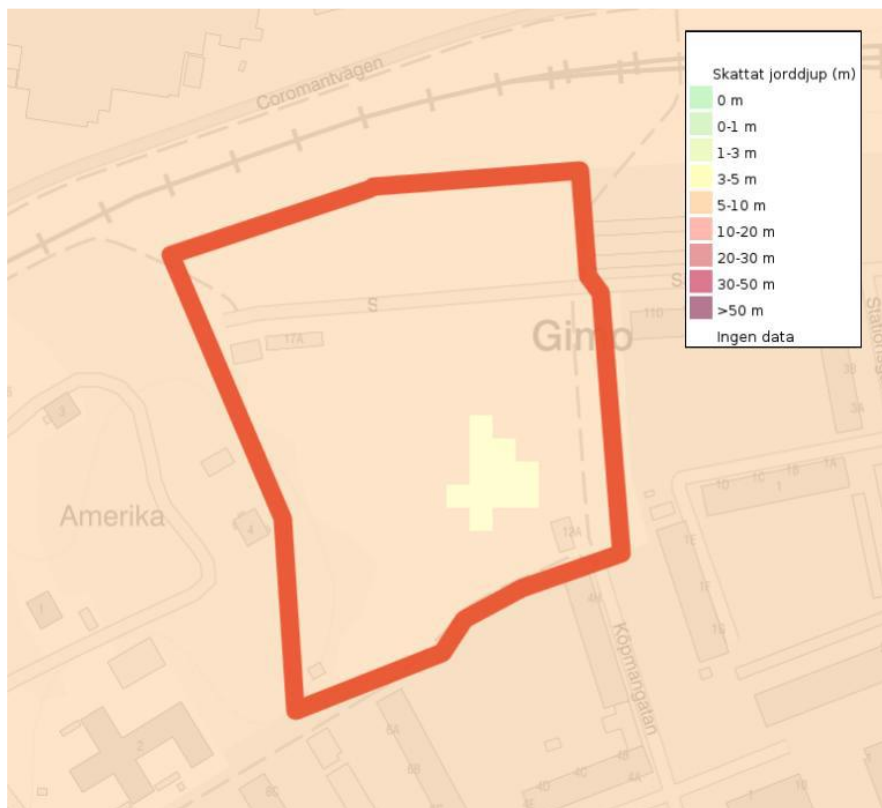
Markförutsättningar

Jordarten inom utredningsområdet är främst glacial lera. I de västra delarna finns ett mindre område med sandig morän. Jorddjupet inom utredningsområdet är mellan 3-5 och 5-10 m där majoriteten av området har ett jorddjup på mellan 5-10 m.

Infiltrationskapaciteten inom områden med glacial lera antas vara generellt låg. För sandig morän är infiltrationskapaciteten generellt god. Det innebär att möjligheten att infiltrera dagvatten inom utredningsområdet bedöms som begränsad då jordarten glacial lera täcker större delar av utredningsområdet. I de västra delarna kan det tänkas vara möjligt att infiltrera dagvatten.



Figur 6, Kartan visar jordarter vid utredningsområdet. Källa: SGU:s Jordartskarta genererad via Scalgo.



Figur 7, Kartan visar jorddjup vid utredningsområdet. Källa: SGU:s jordartskarta genererad via Scalgo Live.

Vegetation och arter

Det finns inga registrerade känsliga eller rödlistade djurarter i Artportalen inom planområdet. Längs med den norra sidan av Sågargatan finns en enkelsidig allé av trädarten oxel. Allén omfattas av biotopskydd.



Figur 8, Sågargatan med enkelsidig allé.

Bebyggelse och stadsbild

Planområdet utgörs främst av öppna gräs- och naturområden genom vilken Sågargatan löper i öst-västlig riktning. I östra delen av fastigheten löper en cykelväg i nordsydlig riktning och inom den västra delen utgörs området av högre träd. Väster om planområdet ligger förskolan Diamanten samt ett fåtal friliggande bostadshus. I öster och söder gränsar planområdet till ett befintligt bostadsområde bestående av lamellhus i tre våningar, uppförda i rött tegel. Cirka 50-60 meter norr om planområdet ligger ett verksamhetsområde med bland annat företaget Sandvik Coromant som är den största privata arbetsgivaren i kommunen. Mellan planområdet och verksamhetsområdet löper Harghamnsbanan, en industrijärnväg, samt Coromantvägen.



Figur 9, öppen gräsyta inom planområdet.

Risk och säkerhet

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta, som visar potentiella föroreningar, finns inga registrerade föroreningar inom planområdet. Tre föroreningar är registrerade utanför planområdet: en norr och två öster om planområdet. Föroreningarna öster om planområdet härrör från bilvård och impregnering av sliprar och stolpar. Norr om utredningsområdet ligger ett industriområde där spridning av klorerade lösningsmedel, främst trikloreten, har skett till marken. Markundersökningar och provtagningar har utförts, och under 2015 sanerades marken inom industriområdet. Spridning av föroreningarna har skett till närliggande områden och grundvatten.

Den norra delen av planområdet, närmast föroreningen, har undersökts och de uppmätta halterna är låga eller obefintliga och bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa. Verksamhetsområdet har årligen genomfört kontrollprovtagningar för att övervaka saneringen av föroreningen.

Utifrån det befintliga underlaget bedöms det inte finnas någon risk för att föroreningar i marken sprids till grundvattnet via infiltration inom utredningsområdet.

Järnväg

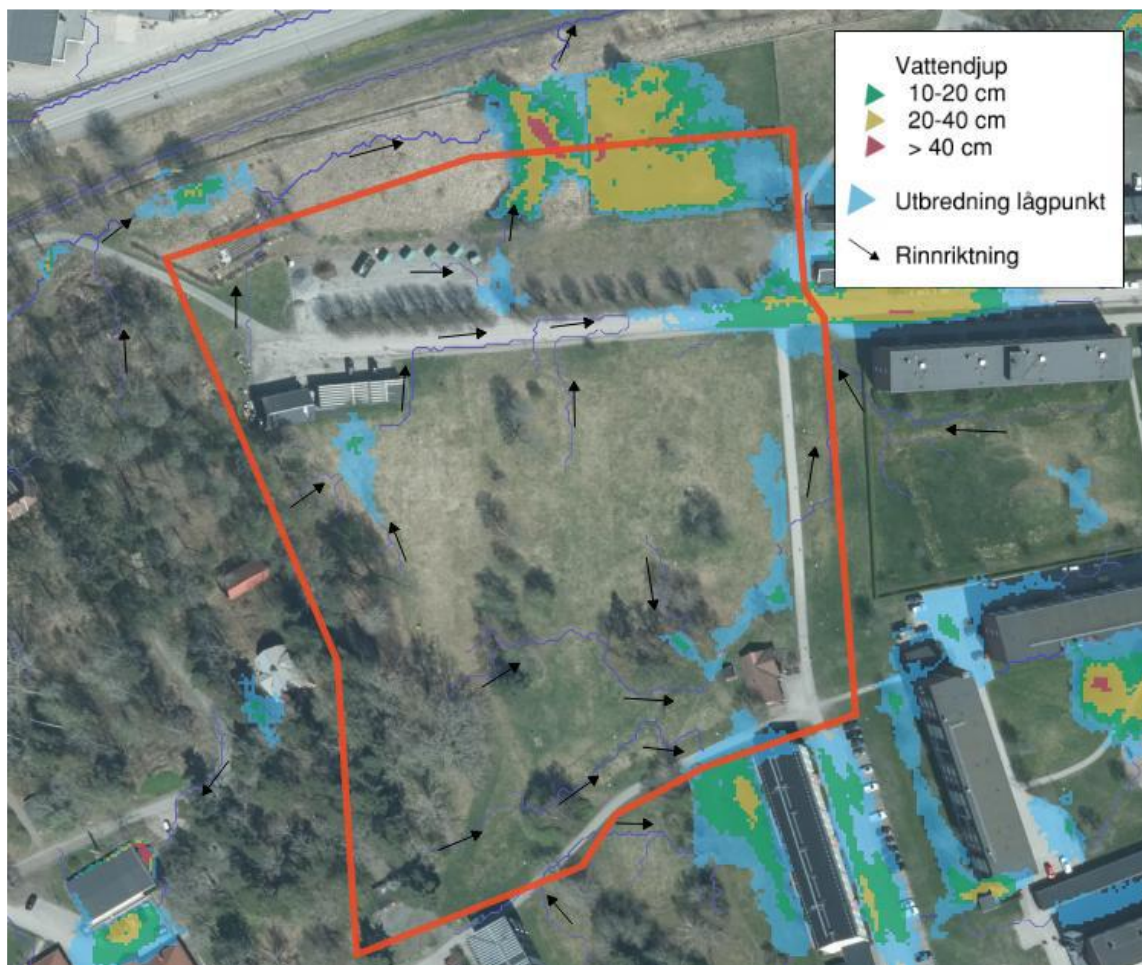
Norr om planområdet går Harghamnsbanan. Järnvägen används bara några enstaka gånger per vecka för transport av timmer och material från Dannemora gruva.

Inget farligt gods transporteras på järnvägen.

Översvämning

En topografisk skyfallskartering har utförts för befintlig situation i det statiska analysverktyget Scalgo Live med 50 mm nederbörd. Skyfallskarteringen visar att i befintlig situation finns det ett fåtal lågpunkter som riskerar blir vattenfyllda vid ett skyfall. Det största vattendjupet visas i lågpunkten i nord östra hörnet, där ingen bebyggelse planeras. Det finns även en lågpunkt på den befintliga vägen, Sågargatan, intill utredningsområdet.

Vattendjupen i lågpunkterna är generellt låga vilket minskar risken att planerade byggnader påverkas negativt vid skyfall.



Figur 10, Vattenfyllda lågpunkter vid 50 mm nederbörd samt rinnriktning för ytliga rinnvägar i befintlig situation.

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet har närhet till kollektivtrafik. Gimo bussterminal ligger ca 350 meter nordost om planområdet. Närmsta busshållplatsen, *Lilldammsvägen*, är placerad ca 130 meter nordväst längs med Coromantvägen. Hållplatsen trafikeras av buss nr 817 som går mellan Örbyhus och Gimo.

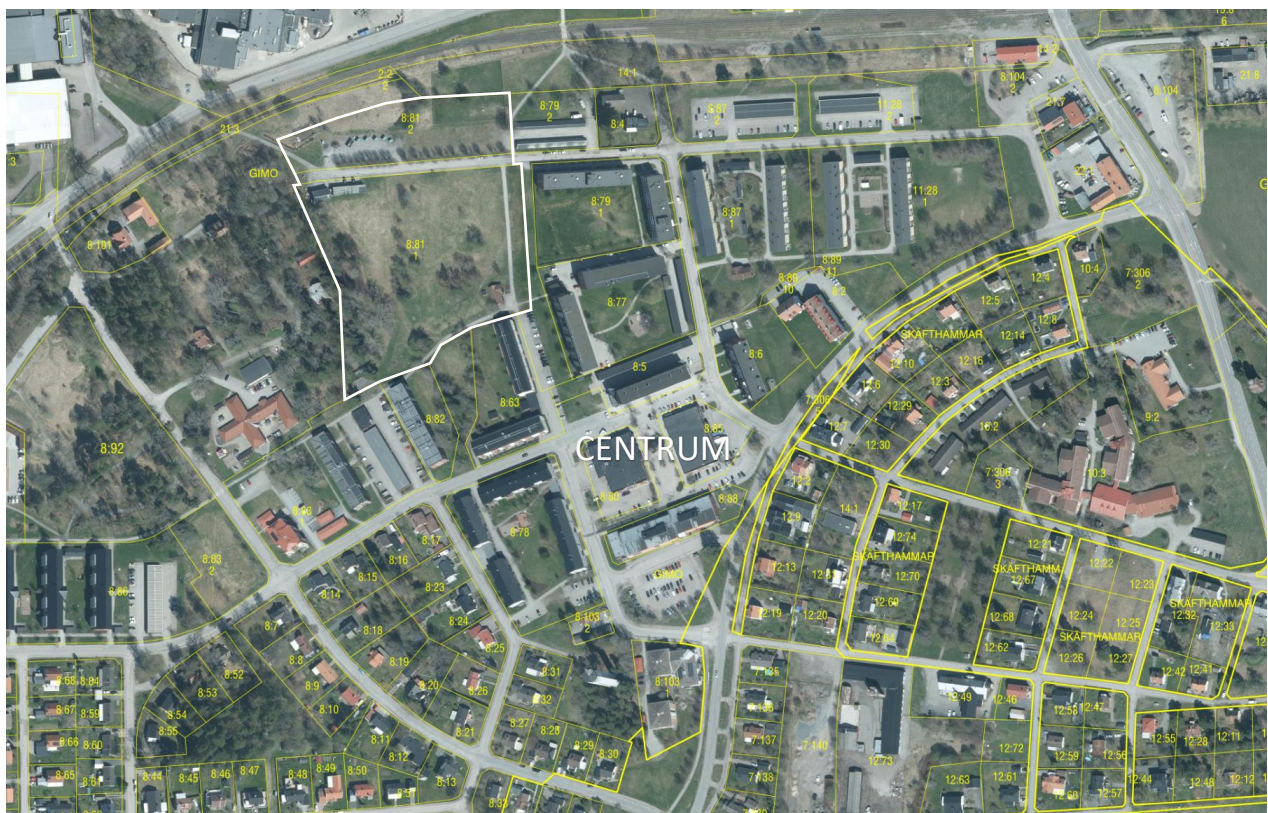
Gång-, cykel

Finns gång och cykelvägar utbyggda i området. Går att ta sig till centrum till fots eller cykel

Friytor

Planområdet angränsar till befintlig bostadsbebyggelse i syd och öst. Inom det befintliga bostadsområdet finns flera större gröna gårdar med närhet till lekplats.

Norr om planområdet ligger Gimo Herrgård, Gimobadet, skog och friluftsområden, och strax söder om planområdet ligger Gimo centrum.



Figur 11, utzoomad karta. Visar planområdet och angränsande omgivning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt inom närliggande bostadsområde. Det finns goda förutsättningar att ansluta planområdet till befintligt vatten- och avloppssystem.

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Hur anslutningarna skall utformas kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

El och kommunikationer

Området bedöms kunna anslutas till befintligt el- och telenät samt bredband.

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

Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré till bostadshus. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Antalet parkeringsplatser bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov.

Barnperspektiv

Separerade gång- och cykelvägar mellan bostadsområdena är avsedda för att höja trafiksäkerheten för barn då de rör sig mellan exempelvis bostad, skola/förskola eller fritidsaktivitet. Stora ytor med naturmark samt gårdar inom bostadsområdet möjliggör för bostadsnära till lek och rekreation.

Planförslaget

Planförslagets syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att skapa ett småskaligt bostadsområde med närhet till natur, förskola, skola och Gimo centrum. Bebyggelsen planeras utgöras av friliggande enbostadshus, parhus, radhus eller kedjehus i högst två våningar.

Huvuddelen av området, söder om Sågargatan, föreslås utformas med bebyggelse kring en kvartersgata som skapar rumslig variation och trafikdämpning, vilket främjar ett tryggt och trivsamt område. Norr om Sågargatan bevaras den karaktärsfulla oxelallén och norr om den etableras småhusbebyggelse. Planförslagets byggnader är relativt låga, vilket ger en mänsklig skala och överblickbarhet för boende och besökare. Byggnadernas skala ger även goda ljusförhållanden när solen når ner till trädgårdarna under stor del av dagen. Viss del av marken inom respektive fastighet ska vara genomsläpplig vilket möjliggör för grönska i området, för trädgård, lek och odling.

Inom bostadsområdet medges utrymme för gemensamma grönområden, lekplatser eller gångstråk, vilket uppmuntrar till social samvaro mellan grannar och skapar mötesplatser för både barn och vuxna.



Figur 12, exempel på en bebyggelsestruktur som medges inom planförslaget.

Området gränsar i väster till ett mindre skogsparti, planen värnar ytan närmast skogen som en bebyggelsefri natur- och rekreationsmiljö. I planområdets västra del regleras marken för parkändamål och möjliggör för ett bevarande av den befintliga gång- och cykelvägen. Genom att bibehålla och stärka stråk i nordsydlig riktning kan den gamla och kulturhistoriskt värdefulla bruksmiljön norr om planområdet bättre bindas samman med de modernare delarna av orten, i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Ett dagvattensystem med lokal fördröjning och infiltration ingår i planförslaget. Detta kan med fördel utformas som ett estetiskt tilltalande inslag i området.

Det nya bostadsområdets helhet syftar till att ge plats för ett tryggt, grönt och småskaligt boende, med boendekvaliteter som egen täppa, närhet till service och kontakt med naturen är i fokus.



Figur 13, exempel på en bebyggelsestruktur som medges inom planförslaget, 3D modell.



Figur 14, exempel på en bebyggelsestruktur som medges inom planförslaget, 3D modell.



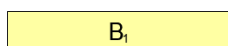
Figur 15, förslag på småskalig bostadsbebyggelse i en till två våningar med pulpettak försedda med grönska och solpaneler.

Markanvändning

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör bostäder (**B₁**), i bebyggelsetypologin friliggande hus, parhus, radhus och kedjehus.

Kvartersmark



Bostäder. Småskalig bostadsbebyggelse, villor, parhus, radhus och kedjehus.

Allmänplats

Grönytor närmast bostadsområdet i öst och den befintliga allén längs med Sågargatan planläggs som **PARK**.

Sågargatan som löper genom planområdet planläggs som **GATA**.

Allmän plats



Lokalgata



Park

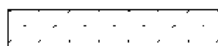
Byggandets omfattning och placering

Huvudbyggnader kan uppföras i högst två våningar inklusive vindsvåning och höjden regleras med en maximal **nockhöjd (h_1)** om 8,0 meter och komplementbyggnader med ennockhöjd på 5,0 meter. Största **byggnadsarea är 45% av fastighetsarean (e_1)** inom användningsområdet. Utnyttjandegraden har baserats på yta för gemensam kvartersgata och dagvattenhantering inom gaturum, grönytor och tomter. För att säkerställa infiltration och rening av dagvatten ska **30% av marken vara genomsläpplig (n_1)**. Längs planområdets västra sida bevaras naturmarken, marken regleras med **prickmark** som inte får bebyggas och att **marken ska vara genomsläpplig (n_2)**, vilket innebär att marken ej får hårdgöras.

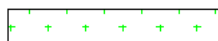
Bebyggelsen inom den norra delen av plankartan håller ett säkerhetsavstånd på minst 30-40 meter från järnväg och regleras med **prickmark**, där **bullerskydd får uppföras (m_1)**. Inom den norra delen finns utrymme för komplementbyggnader inom **korsmark**. Komplementbyggnad får uppföras till en maximal **nockhöjd (h_2)** om 5,0 meter. Exempel på komplementbyggnader är sophus, förråd eller gästparkering.

Inom kvartersmarken för bostäder möjliggörs **gemensamhetsanläggning (g)**, gata. Befintliga grönytor planläggs som kvartersmark och regleras med **prickmark** och att **marken ska vara genomsläpplig (n_2)**, ej hårdgöras.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter och högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5,0 meter
 h_2 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Minst 30% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig,
 n_2 Marken ska vara genomsläpplig

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Skydd mot störningar

m_1 Skydd mot buller får uppföras

Utnyttjandegrad

e_1 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

För att säkerställa avstånd mellan byggnader och Sågargatan har placeringsbestämmelse tillämpats som reglerar att huvudbyggnader ska placeras 4 meter från gatan och komplementbyggnader 2 meter från gatan (**p₁**).

För att skapa en effektiv placering av byggnader inom både stora och små fastigheter har placering av friliggande småhusbebyggelse anpassats efter fastighetens storlek. För fastigheter mindre än 300 kvm får huvudbyggnad och komplementbyggnad placeras i fastighetsgräns (**p₂**). Placeringsbestämmelsen har kompletterats med en utformningsbestämmelse som reglerar att huvudbyggnader som uppförs 8 meter eller kortare från varandra ska utformas med fönster och dörrar med placering mot egen trädgård (**f₁**). Utformningsbestämmelse ska säkerställa att fönster på huvudbyggnader inte placeras mot varandra med direkt insyn.



Figur 165, förslag på småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheter mindre än 300 kvm med fönster och dörrar placerade mot egen trädgård.

För fastigheter större än 300 kvm ska huvudbyggnad som inte är sammanbyggda i gemensam fastighetsgräns placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Liknande reglering gäller för komplementbyggnader som ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns om de inte är sammanbyggda i gemensam fastighetsgräns (**p₃**). Placeringsbestämmelsen möjliggör för olika typer av småhusbebyggelse som radhus, parhus och kedjehus, och säkerställer samtidigt avstånd mellan friliggande villor på minst 8 meter och minst 4 meter mellan komplementbyggnader.

Placering

- | | |
|----------------------|--|
| p₁ | Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från GATA och komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från GATA. |
| p₂ | För fastigheter mindre än 300 kvm får byggnader placeras i fastighetsgräns. |
| p₃ | För fastigheter större än 300 kvm ska huvudbyggnad som inte är sammanbyggd i gemensam fastighetsgräns placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad som inte är sammanbyggd i gemensam fastighetsgräns ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. |

Utformning

- | | |
|----------------------|---|
| f₁ | På huvudbyggnader som uppförs med ett avstånd om 8 meter eller kortare från varandra ska dörrar och fönster placeras mot den egna trädgården. |
|----------------------|---|



Figur 176, förslag på småskalig bostadsbebyggelse i en till två våningar med vinklat tak klädda med äng och solceller.



Figur 18, exempel på hur gemensamma ytor för lek och rekreation kan gestalta sig inom planförslaget.

Vattenanvändning

Dagvatten kvartersmark

Förslag på dagvattenhantering inom utredningsområdet är gemensam för all kvartersmark. Från tomterna föreslås dagvatten ledas till infiltrationsstråk inom gaturummet framför husen samt inom grönytor. Från tak leds dagvatten via stuprör och från hårdgjorda gårdsytor leds dagvatten ytligt på tomtmarken. Infiltrationsstråken bör fyllas med makadam vilket ger rening och fördröjning av dagvatten. Vägen inom kvartersmarken har dimensionerats för dagvattenhantering i form av krossdiken och gröna planteringar.

För att säkerställa utrymme för dagvattenhantering har utnyttjandegraden **största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom användningsområdet (e₁)**, baserats på yta för gemensam gata, dagvattenhantering inom gaturummet, grönytor och tomter. För att säkerställa infiltration och rening av dagvatten ska **30% av marken vara genomsläpplig (n₁)**.

Då marken inom utredningsområdet har begränsad infiltrationskapacitet rekommenderas dagvattenhanteringen förses med dränering i botten för att säkerställa att dagvattnet kan ledas bort. Anläggningarna bör inte konstrueras täta för att möjliggöra infiltration där det är möjligt.



Figur 197, Principskiss över systemlösning för dagvattenhantering.

Det dimensionerade dagvattenflödet för ett 5-årsregn beräknas öka från 40 l/s i befintlig situation till 255 l/s efter exploatering (inklusive klimatfaktor). För att motverka ökade flöden och belastning på ledningsnät och recipient föreslås en fördröjningsvolym om 182 m³. Dagvattnet hanteras

inom lokalgator genom infiltrationsstråk fyllda med makadam och inom kvartersmark genom grönytor.

Fördröjningsvolymen inom varje enskild tomt beräknas till ca $1,4 \text{ m}^3$. Total erforderlig fördröjning från drygt 50 tomterna beräknas till 72 m^3 där ca. hälften (36 m^3) leds till infiltrationsstråket längs gatan och resterande leds till grönytor. Det innebär att total krossvolym med makadam med en porositet på 25 % behöver vara åtminstone 144 m^3 för tomterna, $2,8 \text{ m}^3$ kross per tomt.

Resterande fördröjningsvolym på 110 m^3 föreslås omhändertas i infiltrationsstråken längs med vägarna inom utredningsområdet. Erforderlig krossvolym för makadam med porositet 25 % beräknas till 440 m^3 .

Tillgänglig yta för infiltrationsstråken uppskattas ca 2 m på vardera sida av lokalgatan vilket ger en total yta på 1070 m^2 . Med total beräknad volym på 584 m^3 kross behövs ett djup på minst 0,5 m för att omhänderta fördröjningsvolymen. Ett större djup kommer behövas för krossen om ytan ska nyttjas för ledningar och vara körbar.

Grönytorna i bakkant bör förses med en uppsamlingsbrunn i lågpunkt för att ansluta det dagvatten som inte infiltrerar, avdunstar eller tas upp av växter. Det kan även vara lämpligt att lägga lite kross lokalt runt brunnen eller i lågpunkten.

Vid skyfall, vilket är alla regn över det dimensionerande regnet, går dagvattensystem fulla och dagvatten behöver avledas ytligt via säkra avrinningsvägar. Skyfallskartering visar att vissa lågpunkter inom området riskerar vattenansamling vid kraftig nederbörd. Inga större avrinningsvägar för skyfall blockeras i och med den planerade bebyggelsen.



Figur 20, exempel på översilningsyta med kross och dagvattenbrunn i lågpunkt.

Trots den ökade andelen hårdgjorda ytor bedöms inte detaljplanen påverka recipienten negativt. Rening i krossdiken förbättrar situationen och samtliga ämnen minskar till under eller i samma storleksordning som befintlig nivå. En ökning beräknas för nickel (Ni) med 1 % vilket anses försumbart i sammanhanget.

Belastningen av fosfor (P) beräknas minska med 10 % vilket är inom spannet för befintlig situation. Utifrån beräkningarna bör recipienten, Olandsåns möjlighet att nå MKN inte försvåras i samband med den planerade exploateringen.

Tabell 1, Förväntad årlig föroreningsbelastning i dagvattnet från utredningsområdet, för befintlig situation och planerad situation; innan och efter rening.

Ämne	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening
P [kg/år]	0,39	1,2	0,35
N [kg/år]	5	10	3,7
Pb [kg/år]	0,018	0,057	0,0053
Cu [kg/år]	0,041	0,1	0,024
Zn [kg/år]	0,11	0,41	0,037
Cd [g/år]	0,9	2,4	0,46
Cr [kg/år]	0,015	0,028	0,0064
Ni [kg/år]	0,0095	0,033	0,0096
SS [kg/år]	150	220	34
BaP [g/år]	0,067	0,24	0,05

Dagvatten allmänplats

Hantering av dagvatten från hårdgjorda ytor inom de allmänna ytorna, **GATA**, föreslås ledas ytligt till samma infiltrationsstråk som tomtmarken utmed vägkanten. Dagvattenåtgärder som krossdiken inryms i användningen **GATA**.

Inom grönytor med användning **PARK** sker uppsamling och rening av dagvatten sker genom naturlig infiltration.

Skyfall

Det finns enstaka lågpunkter inom och intill planområdet. Detaljplanen har reglerats så att inga byggnader ligger inom lågpunkter.

Dagvattenåtgärder inryms inom GATA och PARK. Inom kvartersmarken ska **30% av marken vara genomsläpplig (n₁)** för hantering av dagvatten. Befintliga grönytor planläggs som kvartersmark och regleras med **prickmark** samt att **marken ska vara genomsläpplig (n₂)** och ej hårdgöras. Följande grönytor och naturmark säkerställer uppsamlings, infiltration och rening av dagvatten och skyfall.

Gator och trafik

Detaljplanen möjliggör för **gemensamhetsanläggning (g)**, gata. Sågargatan som löper genom planområdet planläggs som **GATA**.

Hantering av risk och störningar

Säkerhetsavstånd järnväg och buller

I planområdets norra del mellan bostadsbebyggelsen och järnvägen reserveras en bebyggelsefri zon 30-40 meter. Den byggfria zonen ska fungera som en skyddszon mot järnvägen, och regleras med **prickmark**, där **bullerskydd får uppföras (m₁)**.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

MKN vatten

Dagvattenutredningen visar att markanvändningen förändras från grönområde till småhusbebyggelse, vilket medför en ökning av hårdgjorda ytor och därmed större dagvattenflöden. Rening i krossdiken förbättrar situationen och samtliga ämnen minskar till under eller i samma storleksordning som befintlig nivå. En ökning beräknas för nickel (Ni) med 1 % vilket anses försumbart i sammanhanget. Belastningen av fosfor (P) beräknas minska med 10 % vilket är inom spannet för befintlig situation.

Utifrån beräkningarna bör recipienten, Olandsåns möjlighet att nå MKN inte försvåras i och med den planerade exploateringen.

Det finns enstaka lågpunkter inom och intill planområdet. Inga större avrinningsvägar för skyfall blockeras i och med den planerade bebyggelsen. Detaljplanen har reglerats så att inga byggnader ligger inom lågpunkter.

MKN luft

Detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av MKN luft.

MKN buller

Planområdet ligger i anslutning till ett befintligt bostadsområde, den nya bostadsbebyggelsen placeras på samma avstånd som närliggande bostadsbebyggelse. Prickmark inom detaljplanens norra del säkerställer bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 30 meter till Harghamnsbanan. Inom prickmarken får bullskydd uppföras. Detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av MKN för omgivningsbuller.

Stadsbild

Småhusområden erbjuder en trygg miljö där naturliga mötesplatser skapas längs gångvägar, gemensamma grönytor och lekvänliga gårdar – ytor där barn kan leka fritt och vuxna mötas i vardagen. Den småskaliga bebyggelsen främjar både närhet och avskildhet, och ger förutsättningar för ett levande kvarter där människor kan bo länge och lära känna sina grannar. Grönskan mellan husen bjuder till lugn och rekreation, samtidigt som närheten mellan hemmen stärker känslan av gemenskap, delaktighet och trygghet.

Detaljplanen bedöms få positiv påverkan på stadsbilden och öka sociala värden inom området. En variation av bostadsformer och ägandeformer bidrar till en varierande bostadsmiljö.

Naturmiljö

Den naturmark som planförslaget tar i anspråk har inte bedömts äga höga ekologiska värden. Den enkelsidig allé av oxlar längs Sågargatan omfattas av biotopskydd och föreslås bevaras.

Mark

Beträffande markföroreningar i områden utanför planområdet bedöms det inte, utifrån det befintliga underlaget, finnas någon risk för att föroreningar i marken sprids till grundvattnet via infiltration inom utredningsområdet.

Trafik

Detaljplanen möjliggör ett 40-tal mindre friliggande bostadshus. Fler bostäder innebär en viss ökning av fordon till och från planområdet. Ökningen av fordon är liten och bedöms inte få en negativ påverkan på befintlig infrastruktur, luftkvalité eller buller.

Sociala konsekvenser

Säkerhet - Skyddsavstånd kommunikationsleder

Lokalisering av bebyggelse ska vara lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet. I enlighet med kommunens tillämpning ska en zon om 30 meter bör lämnas byggnadsfri närmast Hargshamnsbanan. Planförslaget följer den principen.

Tillgänglighet

Detaljplaneförslaget säkrar ett parkstråk i nordsydlig riktning, genom detta kan tillgängligheten mellan centrum och rekreationsområdet norr om planområdet stärkas.

Konsekvenser för barn

En lugn och småskalig kvartersmiljö gör det möjligt för barn att röra sig fritt mellan hem och skola. Närheten mellan bostäder, gemensamma grönområden och placeringen av lekplatser inom räckhåll från hemmen bidrar till en trygg och tillgänglig miljö. Planeringen stödjer även socialt samspel och daglig fysisk aktivitet, vilket stärker barns välmående och självständighet.

Bostädernas upplåtelseformer

En blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar ger variation och långsiktig hållbarhet. Genom att uppföra yt- och energieffektiva byggnader kan fler människor - i olika åldrar och på olika plats i livet - äga sina hus till en rimlig kostnad.

Stadsliv och mötesplatser

Planområdet ligger i nära anslutning till Gimo centrum med dess service. Med fler boende i området ökar underlaget för centrum, vilket gynnar utbudet. Gimos lugna trafiktempo gör det lätt för både barn och vuxna att röra sig tryggt och självständigt. Inom det föreslagna småhusområdet finns utrymme för små mötesplatser – gårdsrum, sittplatser och gröna stråk – som inbjuder till spontana samtal och gemenskap. Genom en blandning av bostäder, service och rekreativa ytor skapas en tillgänglig och levande miljö som passar människor i olika livsskeden.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	Juni 2025
Granskning	September 2025
Antagande	November 2025
Laga kraft	December 2025

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år räknat från tidpunkten för laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av bebyggelsen inom planområdet.

Planförslaget bedöms inte medföra någon ny- eller ombyggnad av allmänna platser.

Östhammar Vatten ansvarar för anläggandet av allmänna vatten- och avloppsledningar samt förbindelsepunkter.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Exploatören ansvarar för fastighetsbildning för bostadsfastigheter samt inrättande av gemensamhetsanläggningar för dessa i form av kvartersgata och grönytor.

Kommunen ansvarar för fastighetsbildning för allmänna platser.

Rättigheter

Tabellen nedan redovisar de rättigheter som berörs av planförslaget. Påverkan på eventuella rättigheter kommer utredas vidare i det fortsatta planläggningsarbetet.

Tabell 2 Rättigheter som berörs av planförslaget:

Kraftledning	Officialservitut	03-IM1-40/339.1
Kraftledning	Officialservitut	03-IM1-40/339.2
Kraftledning	Avtalsservitut	03-IM1-63/1127.1
Kraftledning	Avtalsservitut	63/1127
Se beskrivning	Avtalsservitut	D201900312683:1.1

Förändrad markanvändning

Enligt gällande byggnadsplan från 1967 är den nuvarande markanvändningen kvartersmark för bostads- och garageändamål samt allmän plats i form av gata och park. Planförslaget innebär en förändring till småhusbebyggelse från den flerbostadshusbebyggelse som byggnadsplanen medger i form av lamellhus med tillhörande garage- och parkering. Planförslaget innebär även att en del av parkmarken ändras till kvartersmark för bostäder.

Delen av byggnadsplanen från 1956 som omfattas av planförslaget har markanvändningen friliggande småhus vilket ändras till prickad kvartersmark för småhusbebyggelse.

Tabellen nedan redovisar hur den nuvarande markanvändningen enligt gällande byggnadsplaner från 1956 och 1967 förändras med anledning av planförslaget.



Rödmarkerad yta utgör kvartersmark för garageändamål enligt gällande byggnadsplan från 1967 som ändras till allmän plats "park" där befintlig trädallé är belägen.



Rödmarkerad yta utgör kvartersmark för flerbostadshus med tillhörande gårdsmark enligt gällande byggnadsplan från 1967 som ändras till allmän plats "park" där befintlig gc-väg är belägen.

Markområdet tillförs kommunens fastighet Gimo 8:89.



Rödmarkerad yta utgör allmän plats "park" enligt gällande byggnadsplan från 1967 som ändras till kvartersmark för småhusbebyggelse.



Rödmarkerad yta utgör befintligt U-område tas bort enligt gällande byggnadsplan från 1967. Påverkan på eventuella ledningar kommer utredas vidare i det fortsatta planarbetet.



Rödmarkerad yta utgör allmän plats "gata" enligt gällande byggnadsplan från 1967 som ändras till kvartersmark för småhusbebyggelse.



Rödmarkerad yta utgör kvartersmark för flerbostadshus med tillhörande garage- och gårdsmark enligt gällande byggnadsplan från 1967 som ändras till kvartersmark för småhusbebyggelse.



Rödmarkerad yta utgör kvartersmark för parkering- och garageändamål som ändras till kvartersmark för småhusbebyggelse med möjliggörande för komplementbyggnad i form av besöksparkering/cykelgarage.



Rödmarkerad yta utgör kvartersmark för fristående småhus enligt byggnadsplan från 1956. Markanvändningen ändras till prickad kvartersmark för småhusbebyggelse.



Ekonomiska frågor

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

Planavgift

Plankostnader regleras i planavtalet mellan kommunen och exploatören. Planavgift kommer därmed inte att tas ut vid bygglov.

Överlåtelse av mark

Ytor utgörandes av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överförs till kommunens fastighet Gimo 8:89.

Anslutningsavgifter

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som VA m.m.

Tekniska frågor

Dagvatten

Förslag på dagvattenhantering inom utredningsområdet är gemensam för all kvartersmark. Från tomterna föreslås dagvatten ledas till infiltrationsstråk inom gaturummet framför husen samt inom grönytor. Från tak leds dagvatten via stuprör och från hårdgjorda gårdsytor leds dagvatten ytligt på tomtmarken. Hantering av dagvatten från hårdgjorda ytor inom de allmänna ytorna, främst lokalgatan, föreslås ledas ytligt till samma infiltrationsstråk som tomtmarken utmed vägkanten. Infiltrationsstråken bör fyllas med makadam vilket ger rening och fördröjning av dagvatten. Vägen inom kvartersmarken har dimensionerats för dagvattenhantering i form av krossdiken och gröna planteringar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Selma Ogden, planarkitekt

Susanna Stenfelt, kvalitetsgranskare

Henrik Juhlin, projektledare exploateringsingenjör

Joel Hedtorp, exploateringsingenjör

Med stöd av:

Simon Dahvik, planarkitekt, Östhammar kommun

Helena Nystad, planarkitekt, Östhammar kommun

Bilder och illustrationer:

Visionsbilder är framtagna av Johan Block Garden By Block AB. Strukturplan och volymer är framtagna av Selma Ogden Svefa AB. Kartor är från dagvattenutredningen och framtagna av Stuctor AB eller framtagna av Selma Ogden Svefa AB.