

Samrådsredogörelse

Förslag till detaljplan för Detaljplan rastplats Gimo, del av fastigheten
GIMO 8:104
Östhammars kommun, Uppsala län

2024-04-10

Samrådsförfarandet

Förslag till detaljplan för Detaljplan rastplats Gimo, del av GIMO 8:104 utgjorde underlag för samråd under perioden 2023-11-24 till 2023-12-15. Detaljplanen hanteras med standardförfarande utan programsamråd enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Berörda enheter inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen har underrättats och beretts tillfälle att yttra sig under denna tid. Planhandlingarna har under samrådstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, samt på kommunens hemsida.

I denna samrådsredogörelse redovisas de yttranden som inkommit under samrådstiden, samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras. Samrådsredogörelsen fungerar som underlag för kommande detaljplanearbete.

Sammanfattning

Synpunkter på hur riskerna kopplade till slamtömningspunkten ska hanteras och hur detta bör beskrivas i plankarta och planbeskrivning. Plankartans utformning och placering av markreservat för underjordiska ledningar, påverkan på befintliga rättigheter inom planområdet samt behov av uppdaterad grundkarta.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 14 yttranden under samrådet.

Remissinstans	Ankomststämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Länsstyrelsen	2023-12-14		x		
2. Post Nord	2023-11-23	x			
3. Vattenfall AB	2023-11-23		x		
4. Telia AB	2023-11-24	x			
5. Svenska Kraftnät	2023-11-24	x			
6. Vård- och omsorgsnämnden	2023-11-24	x			
7. Individ och familjenämnden	2023-11-24	x			
8. Miljöenheten	2023-12-01		x		
9. Lantmäteriet Uppsala	2023-12-08		x		
10. Region Uppsala	2023-12-11	x			
11. Brandförsvaret	2023-12-12		x		x
12. Gästrike Vatten AB	2023-12-13		x		
13. Barn- och utbildningsnämnden	2023-12-15	x			
14. Trafikverket	2023-12-14	x			

I detta dokument sammanfattas de inkomna yttranden och kommenteras. Samtliga originalyttranden hålls tillgängliga hos Samhällsbyggnadskontoret på Östhammars kommun.

Myndigheter och kommuner

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Övriga rådgivande synpunkter:

Värdefulla träd: Direkt öster om planområdet finns pilar som i Artportalen är klassade som värdefulla träd. Markåtgärder som kan innebära markkompaktering och skador på trädens rötter bör undvikas på den östra delen av planområdet, inom en radie om minst 10 meter från trädstammarna. Hårdgöring av mark och uppställning av tunga maskiner och liknande bör även undvikas inom samma radie från trädstammarna.

Kommentar:

I utvecklingen av platsen finns det inga planer på att genomföra någon typ av markarbete i närheten av de pilarna öster om planområdet. Kommunen anser att inga ytterligare beteckningar krävs i plankartan för att skydda träden då befintliga beteckningar redan begränsar markens utnyttjande på olika vis.

2. Post Nord

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Yttrande noteras.

3. Vattenfall AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av markkablar. På plankartan ser det ut som att u-området inte riktigt följer kabelns sträckning. Säkerställ så att ledningens läge och u-område överensstämmer. I det fall rastplatsen kommer att utvecklas och omfatta hela planområdet måste kabeln flyttas då inga nya parkeringsområden får etableras över befintliga markkablar.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida.
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.
- Vid byggnation, fällning av träd, schaktning eller sprängning nära Vattenfalls ledningar glöm inte att beställa bevakning.
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

***Kommentar:** Området med beteckningen u_1 har flyttats för att täcka in Vattenfalls ledningar inom planområdet. Beteckningen säkerställer att kommunen inte får ge bygglov för åtgärder som kan hindra utnyttjandet av markreservatet. Beteckningen u_1 har även fått skrivelsen "Plank får uppföras med syfte att avskärma från teknisk anläggning". Skrivelsen ska möjliggöra för att skapa en barriär mellan rastplatsaktivitet och tömningspunkten. Det är exploatörens ansvar att återuppföra plank då behov uppstår för ledningsägare att ha åtkomst till underjordiska ledningar placerade inom markreserverat område.*

Inga nya parkeringar planeras över befintliga markkablar.

4. Telia AB

Telia har inget att erinra på förslag till detaljplan.

***Kommentar:** Yttrande noteras.*

5. Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har inget att erinra på förslag till detaljplan.

***Kommentar:** Yttrande noteras*

6. Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden har inget att erinra på förslag till detaljplan.

***Kommentar:** Yttrande noteras*

7. Individ och familjenämnden

Individ- och familjenämnden har inget att erinra på förslag till detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras

8. Miljöenheten Östhammars kommun

Miljöenheten bedömer att det finns en viss hälsorisk med det föreslagna planförslaget på grund av den tömningspunkt för slam från slutna tankar som finns i områdets nordöstra del. Det finns risk för besvärande lukt och för att klagomål uppkommer i samband med detta. Det finns även viss risk för smittspridning genom inandning av aerosoler eller genom hudkontakt med avloppsslam.

Skyddsåtgärder bör iakttas för att minimera dessa risker. Miljöenheten har inga övriga synpunkter.

Kommentar: Slamtömningspunkten lokaliserad på området har fått beteckningen E-teknisk anläggning. Tömningspunkten ligger även inom u₁-område vilket innebär att kommunen inte får lov att ge bygglov för åtgärder som kan hindra utnyttjandet av markreservatet.

Beteckningen u₁ har fått skrivelsen "Plank får uppföras med syfte att avskärma från teknisk anläggning". Skrivelsen ska möjliggöra för att skapa en barriär mellan rastplatsaktivitet och tömningspunkt. Det är exploatörens ansvar att återuppföra plank då behov uppstår för ledingsägare att ha åtkomst till underjordiska ledningar placerade inom markreserverat område.

9. Lantmäteriet Uppsala

(Delar av planen som bör förbättras.)

Påverkan på befintliga rättigheter

I planbeskrivningen saknas information om hur befintliga rättigheter, som berör planområdet, kommer att påverkas. Rättigheter som finns inom föreslaget planområde är servitut för väg (03-SKÄ-209.1) och ledningsrätt för vatten och avlopp. Information om påverkan på befintliga rättigheter behöver kompletteras till planbeskrivningen.

I urklippet nedan har lantmäteriet uppmärksammat att ett u-område har lagts ut för samma område som det befintliga servitutet för väg. Kanske är det så att markreservat för underjordiska ledningar råkar omfatta samma område som servitutet. Men lantmäteriet vill ändå uppmärksamma om detta, om det är så att u-området råkat hamna på fel plats.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 4 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna. I 1 kap. 4 § PBL definieras allmän plats som gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning. Andra ansvarsfrågor (till exempel vem som har hand om VA och elförsörjning) bör i stället beskrivas under rubriken ansvarsfördelning.

På s. 15 i planbeskrivningen står att huvudmannaskapet för platsen är enskilt. Dock finns ingen allmänplats utlagd i planförslaget.

Kommentar:

Grundkartan för planförslaget har uppdaterats inför granskning av planen. Kommunen bedömer att fastighetsredovisningen är fortsatt aktuell.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information angående hur befintliga rättigheter inom planområdet påverkas av planförslaget samt med vilka förutsättningar som beskrivs i förrättningskaten för området. Detta beskrivs under rubriken "Rättigheter".

Under rubriken "Huvudmannaskap" i planbeskrivningen har det förtydligats att området inte omfattar någon allmän plats eftersom någon sådan inte finns inom planområdet. I övrigt har planbeskrivningen utvecklas med stöd i de rådgivande synpunkter som Lantmäteriet har givit.

10. Region Uppsala

Region Uppsala har inget att erinra på förslag till detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

11. Brandförsvaret

Uppsala brandförsvaret har tagit del av följande samrådshandlingar och tillhörande utredning: plankarta, planbeskrivning, PM miljöteknisk markundersökning samt undersökning miljöpåverkan. Brandförsvaret har granskat planförslaget avseende brandförsvarets insatsmöjligheter samt

möjligheten att uppfylla gällande bygglagstiftning avseende brandtekniska krav. Brandförsvaret har även undersökt risker som kan påverka planområdet och risker som planområdet kan medföra med stöd av brandförsvarets databas Daedalus (2023-12-12). Brandförsvaret har följande synpunkter:

Hantering av släckvatten

I undersökning för miljöpåverkan framgår det att bedömningen är att detaljplanen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Enligt sårbarhetskartan för grundvatten omfattar planområdet mark med hög sårbarhet (den högsta graden med risk för mycket snabb infiltration till grundvattnet). Det innebär att grundvattnet är extra sårbart pga risk för genomsläppliga jordlager utan skyddande lerlager.

Enligt planbeskrivningen (s.10) innebär ändringen att förutsättningarna för dagvatten förändras med en ökad risk för föroreningar i dagvattnet samt att antalet tillfälligt parkerade fordon kan öka inom planområdet. Möjlighet till att uppföra byggnader (toalett) kommer finnas.

Ett ökat antal fordon samt tillkommande bebyggelse medför att riskbilden inom planområdet ökar där en ökad risk för uppkomst av brand föreligger. En viktig del vid planering av markanvändning är att hantera riskerna med släckvatten efter en eventuell brand. Släckvatten är det förorenade vatten som kvarstår efter att en brand släckts vilket innehåller mer eller mindre skadliga ämnen för miljön. Brandförsvaret förordar att denna risk hanteras i samband med planarbetet och att bedömningen gällande betydande miljöpåverkan med avseende på grundvatten omvärderas.

Kommentar: Kommunen anser inte att det finns en ökad risk kopplad till grundvattnets påverkan till följd av ny detaljplan och kommer inte omvärdera miljöpåverkan för planen.

Kommunen arbetar med ett projekt att sammanställa en brand- och släckvattenplan där syftet är att säkerställa tillgång på brandvatten och minimera risken för släckvattnets påverkan på grund- och ytvatten. I planen kommer det tydliggöras vilka åtgärder som kommer krävas beroende på bland annat markförutsättningar.

12. Gästrike Vatten AB

Östhammar Vatten bedömer, utifrån kommunens nuvarande tömningssätt, att planförslaget medför svårigheter för Östhammar Vatten att fortsätta ta emot kommunens externa slam. Fastigheten används idag för slamtömning av kommunens externslam från hela Östhammars kommuns enskilda avlopp (avfallskollektivets slam) till Gimo avloppsreningsverk. Tömningen sker ett par gånger om dagen och upp till fem arbetsdagar i veckan. Slamtömningen medför lukt och buller samt kan medföra risk för människors hälsa.

Östhammar Vatten har tillsammans med Östhammars kommun undersökt möjligheterna att ta emot kommunens externslam vid andra anläggningar, men har inte kunnat finna andra lämpliga platser eller andra lämpliga avloppsreningsverk (ARV). Vi har idag en begränsad möjlighet att ta emot externslam till Gimo ARV. Mottagande av externslam är inte optimalt till någon av våra reningsanläggningar eftersom det innebär en negativ påverkan på reningsprocesser som kan medföra att gränsvärden i miljötillstånden inte uppnås.

Plankartan behöver delvis justeras med avseende på U-område.

Kommentar: Slamtömningspunkten har fått beteckningen E - teknisk anläggning. Tömningspunkten ligger inom u₁-område vilket innebär att kommunen inte får lov att ge bygglov för åtgärder som kan hindra utnyttjandet av markreservatet.

Beteckningen u₁ har även fått skrivelsen ”Plank får uppföras med syfte att avskärma från teknisk anläggning”. Skrivelsen ska möjliggöra för att skapa en barriär mellan rastplatsaktivitet och tömningspunkt. Det är exploatörens ansvar att återuppföra plank då behov uppstår för ledingsägare att ha åtkomst till underjordiska ledningar placerade inom markreserverat område.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information angående hur befintliga rättigheter inom planområdet påverkas av planförslaget samt med vilka förutsättningar som beskrivs i förrättningskaten för området. Detta beskrivs under rubriken ”Rättigheter”.

13. Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra på förslag till detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

14. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra på förslag till detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

Revidering av planförslaget

Samrådet och de synpunkter som inkommit har resulterat i följande förändringar.

- **Planbeskrivning:**
- Information från nu gällande Översiktsplan 2023 – med sikte på 2040 lagts till. Skiljer sig ej från bedömning från ÖP 2016.
- Skrivning har lagts till under rubriken *Detaljplaner* om att nuvarande detaljplanplan för området kommer fortsätta gälla som tidigare utanför planområdet.
- Området omfattar ingen allmänt plats vilket har förtydligats under rubriken *Huvudmannaskap*.
- Rubriken *Rättigheter* har kompletterats med information från förrättningsakt.
- Rubriken *Avfall* har kompletterats med information om slamtömningspunkten.
- Under rubriken *Allmänt* har text lagts till om hur rastplatsen är tänkt att utformas.
- **Plankarta:**
- u₁-området har reviderats för att täcka samtliga ledningar inom området. Beteckningen har kompletterats med skrivelsen ”Plank får uppföras med syfte att avskärma från teknisk anläggning”.

- En beteckning för teknisk anläggning (E) har lagt till i plankarta för att tydliggöra positionen för en slamtömningspunkt vilken används av Östhammars kommun. Beteckningen ska även säkerställa att inga åtgärder genomförs som negativt kan komma att påverka Östhammars kommuns användning av tömningspunkten.
- Grundkartan har uppdaterats och fått nytt datum.

Medverkande tjänstemän

Alice Möller, planarkitekt