

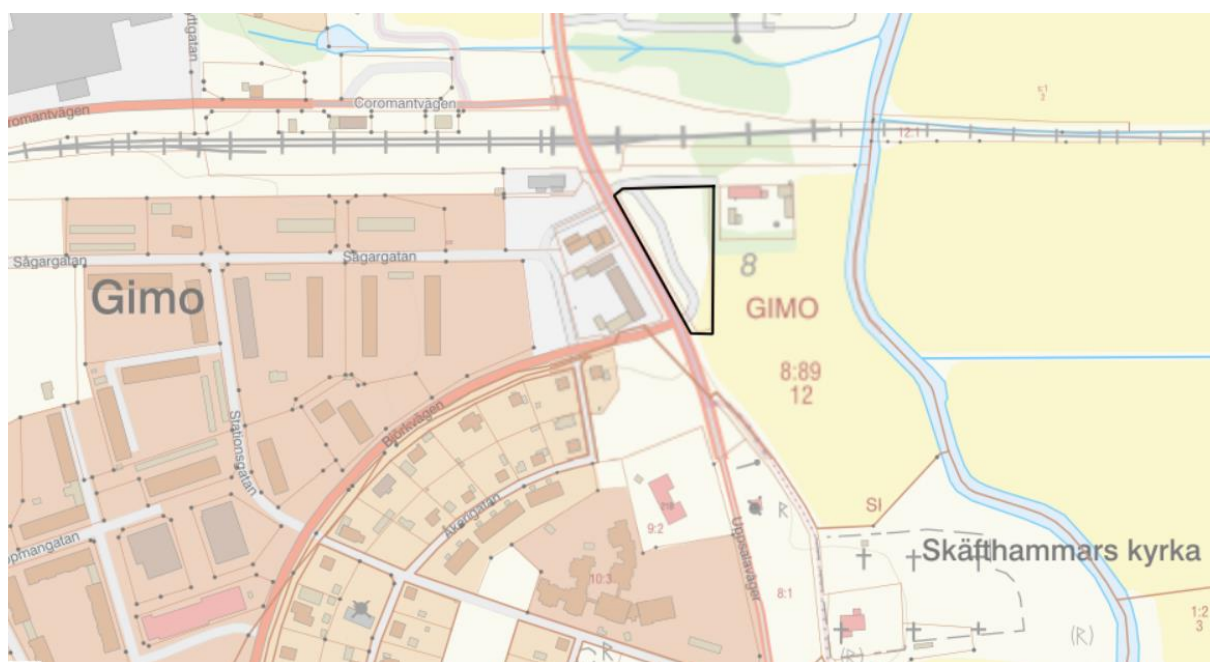
Planenheten-Sektor Samhälle
Emil Lindblom, Alice Möller

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gimo rastplats del av fastighet 8:104 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2023-11-16



Planområde

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 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 ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



SAMRÅDSFÖRSLAG

Det innebär att ett första förslag till detaljplan skickas ut på samråd för att samla in information och synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Det är i det skedet vi är just nu.

Efter samrådet ska planförslaget utgöra underlag för granskning innan det kan tas upp för beslut om antagande i Bygg- och miljönämnden.

Nuvarande markanvändning och markägförhållanden

Marken är till stor del i privat ägo genom fastigheten Gimo 8:104. Dock ingår ca 2 meter av kommunens mark längs planområdets östra och norra sida genom fastigheten Gimo 8:89. Nuvarande markanvändning kan bäst beskrivas som parkeringsplats. Marken är dock planlagd för lantbruksändamål.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, anges att Gimo ska fortsätta utvecklas i sin roll som serviceort. Området längs med 288:an pekas särskilt ut för möjlig utveckling. Planförslaget anses därmed överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av byggnadsplan för Gimo, centrala delen från 1969. Där framgår det att marken är planlagd för lantbruksändamål.

En viktig utgångspunkt i planarbetena är att skapa trevliga miljöer för människorna som rör sig i området. Detaljplanerna ska hjälpa till att skapa miljöer som inger trygghet såväl som att möjliggöra för utveckling och samtidigt interagera på ett bra sätt med övrig planering.

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beviljade 2021-08-25 (BMN-2021-1894, § 21) positivt planbesked. Det beslutades att planen skulle hanteras med standard förfarande. 2021-10-19 beslutade (KS-2021-653, § 218) Kommunstyrelsens arbetsutskott att bekosta planarbetet.

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 planerade åtgärden bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att strategisk miljöbedömning inte behöver göras enligt Miljöbalken 6 kap 9 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

Markens grundlager består av lera-silt. Någon vegetation eller djurliv finns inte på platsen. Direkt öster om planområdet växer däremot ett antal pilar i en L-form. Dessa finns registrerade i Artportalen och är klassade som värdefulla träd. Det är viktigt att träden inte skadas av åtgärder kopplade till planändringen.

Landskapsbild/Stadsbild

Platsen ligger längs med 288:an där pendeltrafik passerar dagligen. Området används som parkering och upplag för diverse föremål. Det ger en relativt platt landskapsbild med undantag för en förfallen stålkonstruktion som sticker upp. Denna kommer troligtvis att forslas bort i och med planens genomförande.

Marken kommer fortsatt användas som parkering men i och med planändringen finns det färre hinder för utveckling. Det finns exempelvis planer på att uppföra ett konstverk på platsen samt att anordna ett par vallar inom vilka bänkbord kan placeras. Dessa förändringar kan innebära en viss påverkan på landskapsbilden.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända kultur- eller fornlämningar på platsen. Närliggande kyrka med omnejd besitter dock höga kulturvärden.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

En verksamhet eller åtgärd ska inte tillåtas om den medför ökad förorening eller störning som inte är obetydlig och bidrar till att en gränsvärdesnorm inte följs. I dag finns det miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2001:527)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Olandsån är planområdets recipient. Dess ekologiska status är klassad som måttlig. Detta beror på vattendragets morfologi och konnektivitet samt övergödning från bland annat reningsverk, enskilda avlopp och jordbruk.

Dess kemiska status är klassad som ”uppnår ej god”, detta på grund av kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för PBDE och Hg överskrids dock i alla ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten i Sverige till följd av atmosfärisk deposition. Övriga ämnen anges som ej klassade i VISS.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas av planens genomförande. Dagvattenhantering redogörs det för närmre under rubriken dagvatten.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning är genomförd av Sweco. Prover togs på två punkter med ett intervall om 0,5 meter där lägsta djup var två meter. Fyra av proverna är analyserade med avseende på metallinnehållet. Av dessa hade ett av proverna en halt av arsenik strax över riktvärdet på 10 för KM. Detta var översta halvmetern i provgropen 22SW-02 som hade en arsenikhalt på 10,9 mg/kg. Resterande halter låg under KM.

Organiska föroreningar: PAH, alifater, aromater och BTEX har analyserat i fyra prover. Samtliga halter låg under riktvärdena för KM. En screeninganalys av bekämpningsmedel visar att även samtliga dessa ämnen låg under riktvärden för KM.

Den uppmätta arsenikhalten bedöms vara tillräckligt låg för att inte utgöra någon hälsorisk för den mindre lekplatsen som planeras på rastplatsen. Stora delar av rastplatsen planeras även att fyllas ut vilket minimerar risken för att markföroreningar skulle påverka besökarna av rastplatsen. Viktig är att eventuellt tillförda fyllnadsmassor uppfyller kraven för ”rena” (ej förorenade) massor.

I och med att halter över nivån för mindre än ringa risk (MRR) har påträffats behöver en anmälan till aktuell kommun göras innan eventuella överskottsmassor används utanför arbetsområdet.

Radon

Enligt kommunal praxis ska radonmätning ske i bygglovsskedet. Tidigare översiktlig kartläggning av radon inom kommunen har visat sig vara opålitlig när det handlar om att ge indikation på radonhalt i färdig byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare att vidta tillräckliga åtgärder för att rikt- och gränsvärden inte ska överskridas.

Störningar

Buller

Området ligger utmed 288:an och utsätts därmed av de störningar det innebär. Trafikverket genomför regelbundet mätningar av hur många fordon som färdas på väg 288. Den senaste informationen som finns att tillgå i Nationella vägdatabasen visar att årsmedelsdygnstrafiken är 5442 på den del av vägen som passerar planområdet.

Även Hargshamnsbanan passerar längs planområdet. Då hamnen expanderar förväntas även trafiken på Hargshamnsbanan öka. Det är dock svårt att veta till vilken nivå och hur mycket buller det skulle generera. I dagsläget trafikeras emellertid banan ytterst sparsamt.

Risk och säkerhet

Skred

Området omfattas inte av några risker för skred enligt länsstyrelsen skredkartering från 2016.

Höga vattenstånd/översvämning

Området ligger inte inom något riskområde för översvämning enligt kommunens skyfallskartering.

Transport av farligt gods (m.m)

Väg 288 som passerar intill planområdet är en primär rekommenderad väg för farligt gods. Vägens funktion och sträckning påverkas inte av detaljplanens föreslagna förändringar.

Bebyggelseområden

Bostäder (befintliga och föreslagna)

Det finns inga bostäder, arbetsplatser eller någon annan typ av bebyggelse inom planområdet. Dock finns det både verksamheter och bostäder i närområdet.

Offentlig service

Offentlig service finns i Gimo centrum ca: 500 meter från planområdet.

Kommersiell service

Området är beläget ca 500 meter från Gimo centrum där den kommersiella servicen är god. Därutöver finns en mack och restaurang i direkt anslutning till planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Platsen innehåller idag inga ytor för lek eller rekreation. Förslag finns på att uppföra en mindre lekplats (gunghäst) inom området.

Upplandsleden/Vikingaleden passerar intill planområdet längs Uppsalavägen. Rastplatsen skulle kunna ge ett positivt tillskott till platser för vila och paus längs vandringsleden.

Park och naturmiljö

Det finns inga parker eller natur inom området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Platsen är sammankopplad med övriga delar av Gimo genom ett övergångsställe i mitten av planområdet. Från planområdet längs med 288:ans östra sida mot kyrkan saknas det idag gångväg. Planen kommer möjliggöra för en sådan förbindelse och genom detta finns det anledning att se över den kopplingen. Det arbetet ryms dock inte inom ramen för denna plan utan bör hanteras i en revidering av Östhammars gång- och cykelplan.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är belägen ca: 300 meter från planområdet.

Parkering

Platsen är idag en parkering. Planen möjliggör för en rastplats vilket kan innebära parkering med tillhörande funktioner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planbestämmelserna medger åtgärder som innebär anslutning till det kommunala ledningsnätet för dricks- samt spillvatten men det finns inga sådana ambitioner i dagsläget.

Dagvatten

Syftet med planen är att ändra markanvändningen från jordbruksmark till rastplats. Dock var det lång tid sedan planområdes användning var jordbruksmark. Förändringen innebär att dagens användning av marken blir planenlig och med det blir fastigheten enklare att förvalta och utveckla. Hur platsen används kommer därmed inte ändras genom förslaget.

Nuläge

Dagvatten hanteras idag lokalt enligt LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) och kommer initialt fortsätta med ny antagen detaljplan. Enligt länsstyrelsens kartläggning av rinnvägar rinner den största delen av dagvattnet mot fastigheten öster om planområdet för att slutligen hamna i Olandsån, bortsett från en mindre del av planområdets norra del som rinner mot diket strax norr om planområdets gräns. I planområdets norra del med beteckningen b₁ ligger idag ett dike som ska behållas.

Området ligger inom båtnadsområde för Nedre Olandsån vattenledningsföretag. Olandsån har ekologisk status "måttlig" och kemisk status "uppnår ej god".

Det finns idag ingen översvämningsproblematik på planområdet oavsett årstid. Något som inte tros förändras med förslag till detaljplan.

Markförutsättningar

Enligt översiktlig karta från Sveriges geologiska undersökning har marken inom planområdet hög genomsläpplighet (figur 3: syftet med kartvisaren är att ge en förenklad bild över markens genomsläpplighet och är tänkt som ett första underlag enligt SGU). Marken öster om det tänka planområdet, idag jordbruksmark, (grönt område i figur 3) har en låg genomsläpplighet samt tydliga rinnvägar (figur 2) mot recipienten Olandsån.

Planförslaget kommer göra dagens användning av marken planenlig och det kan därför anses att markens användning inte i något större utsträckning kommer ändras med nytt förslag till detaljplan. Ytor vilka i plankartan har fått bestämmelser som hindrar exempelvis asfaltering bidrar till möjligheterna för LOD inom området. Det finns även en ambition från fastighetsägare att bevara många av de grönytor som finns idag för att skapa en välkomnande rastplats som knyter samman området med dess omgivning.

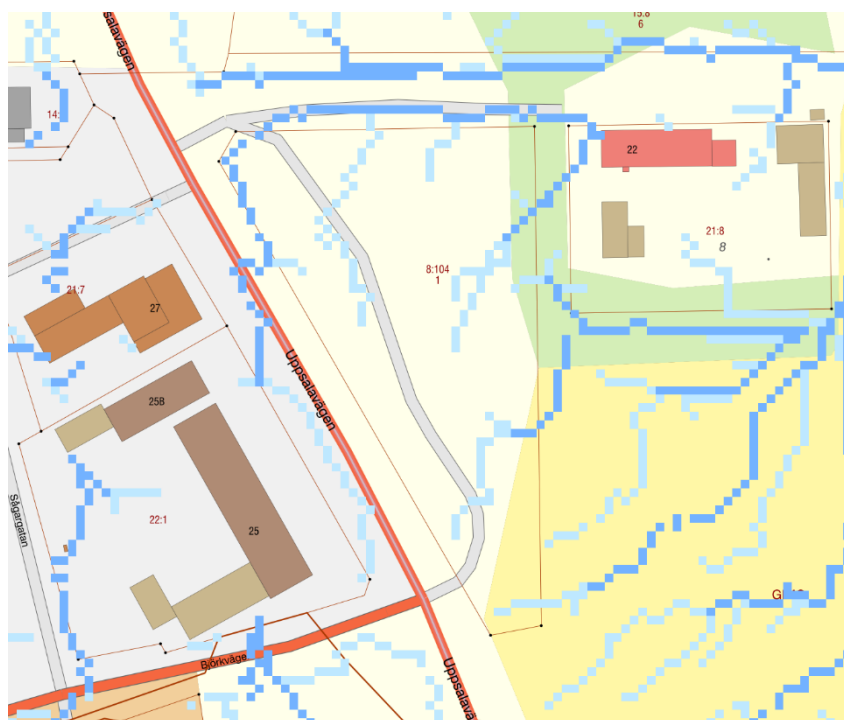
Planförslaget och åtgärder

Idag är en större del i mitten av planområdet delvist hårdgjort (figur 1). För att även fortsatt möjliggöra för LOD har en yta i norra delen samt en större yta i östra delen av planområdet i plangräns fått en bestämmelse vilken reglerar genomsläppligheten av marken till 90% (se plankarta med områden bestämmelse b₁). En smalare remsa mark, vilken separerar planområdet från väg 288 har fått bestämmelsen prickmark för att bevara den gröna kilen. Bestämmelserna ska säkerställa att det inom planområdet ska finnas möjlighet till infiltration av dagvatten samt att det dike beläget i norra delen ska behållas. De ytor som markerats med

beteckning för genomsläpplighet och prickmark är baserade på rinnvägarna inom planområdet (figur 2).

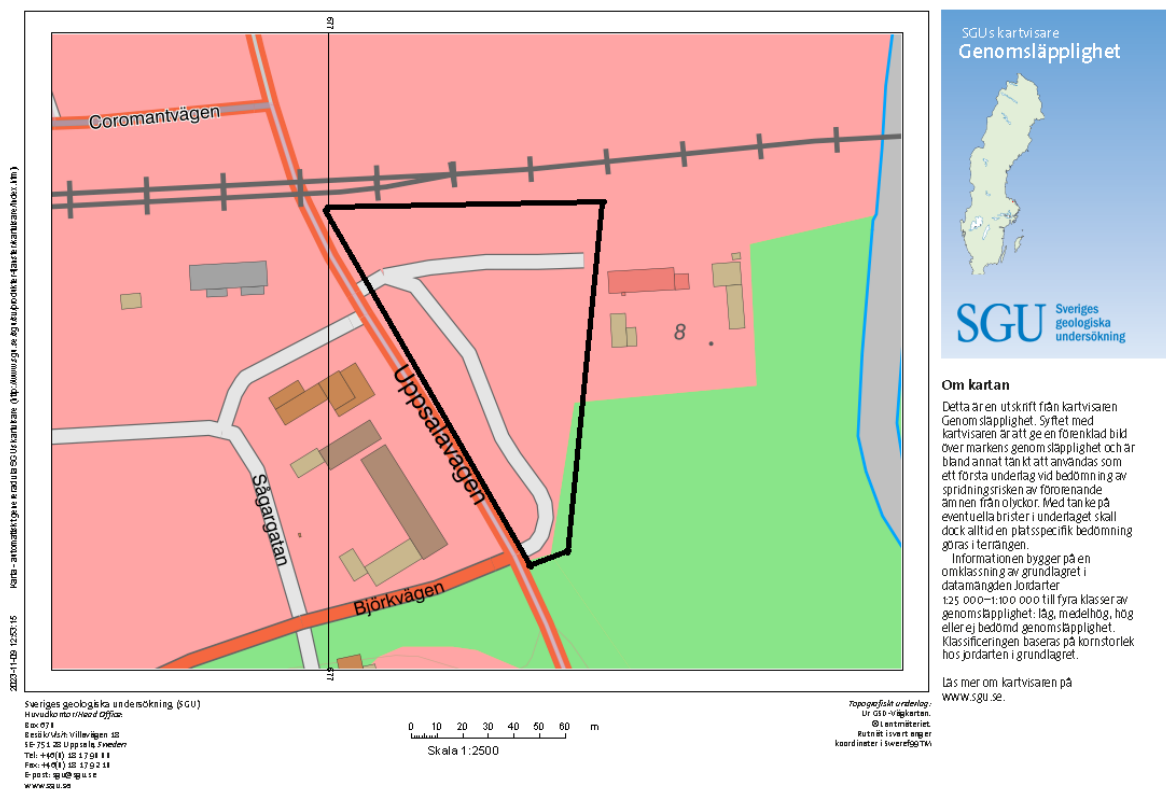
Västra delen av planområdet, längs 288:an används idag som parkering, vilket även möjliggörs för i planförslaget. Mängden fordon som står parkerade under längre tid kommer sannolikt inte ändras från nuläget. Däremot kan antalet tillfälligt parkerade fordon öka. Planförslaget ger möjlighet till att asfaltera ytorna som idag används för parkering (dock inte aktuellt från exploatörens sida dagsläget). Vid en sån utveckling förändras förutsättningarna för dagvattnet samt en ökad risk för föroreningar i dagvattnet.

För att möta de förändringar som kan uppstå vid ökad andel korttidsparkerade fordon samt mer hårdgjord yta kan det vara lämpligt att anlägga svackdiken i planförslagets östra samt norra del med beteckningen b₁. En viss infiltration av dagvatten sker i diket, men främst är det sedimentation som bidrar till rening av dagvattnet. Vid behov kan dräneringsbäddar anläggas under diket. Det blir då en kombination av gröna ytor, svackdiken samt dike utanför planområdets gräns innan dagvattnet når recipienten vilket kommer bidra till rening och avleda vattnet vid höga flöden.

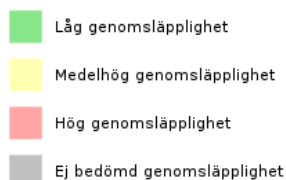


Figur 1 Ortofoto över hur planområdet ser ut idag (2023)

Figur 2 Karta över planområdets rinnvägar från Länsstyrelsen.



Figur 3 Karta från SGU som visar markens genomsläpplighet.



Karta hämtad från SGU. Visar planområdets genomsläpplighet. Kartan visar en förenklad bild över markens genomsläpplighet. Informationen bygger på en omklassning av grundlagret i datamängden Jordarter 1:25 000-1:100 000 till fyra klasser av genomsläpplighet. Klassificeringen baseras på kornstorlek hos jordarten i grundlagret.

Underjordiska ledningar

Det finns ett rådande markreservat för underjordiska ledningar inom planområdet. Utöver det löper flertalet olika ledningar genom området. Ledningsägarnas tillstånd krävs vid grävarbeten eller vid arbeten som kan påverka drift och skötsel av ledningar.

El och kommunikationer

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband om behov finns.

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.

Det finns en slamtömningspunkt inom planområdet. I dagsläget backar renhållningsfordon tvärs över planområdet för att angöra. Det pågår en diskussion mellan den lokala företagarföreningen och slamtömningsentreprenören om hur man bäst kan lösa detta i framtiden.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

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

Barnperspektivet

Som ett led i att förverkliga barnkonventionen ska kommunen tillämpa barnperspektivet i den fysiska planeringen. Alla beslut i Östhammars kommun som påverkar barn ska föregås av en bedömning av vilka konsekvenser beslutet kan få för det enskilda barnet eller för barn i grupp. Denna detaljplan bedöms påverka barn i viss mån, exempelvis genom att barn kommer använda platsen då det kommer anläggas en lekplats.

Administrativa frågor

Tidplan

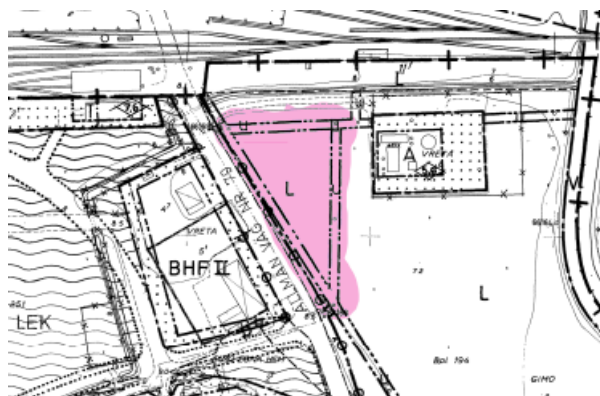
Här nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom att frågor uppstår och utredningar som behöver göras.

Beslut om samråd	December 2023
Samråd	December 2023
Beslut om granskning	Januari 2023
Granskning	Januari 2023
Godkännande inför antagande	Februari 2023
Beslut om antagande	Februari/Mars2024
Laga kraft	Mars 2024

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Enligt gällande detaljplan från 1969 ska marken användas för lantbruksändamål (rosamarkerat L i den befintliga planen). Det är oklart när marken slutade användas för det ändamålet men klart står att sedan åtminstone 30 år har marken använts som parkering. Planområdet kommer därför planläggas för parkeringsändamål. En viss flexibilitet kan vara av godo då området är beläget relativt centralt.



Plankartan

Trafik₁.

Hela planområdet får bestämmelsen Trafik₁. Indexsiffran åsyftar det faktum att området planläggs med den huvudsakliga användningen rastplats. Inom bestämmelsen ryms möjligheten att anlägga parkering, byggnad för toalettändamål, lekplats m.m.

U₁

Genom området löper ledningar. Dessa områden får egenskapsbestämmelsen U₁. Det innebär att marken är reserverad för underjordiska ledningar.

J₁

Förbjudet att anordna utfart inom detta egenskapsområde. Syftet är att styra trafiken till de två befintliga in- och utfarterna i området och därmed säkerställa trafiksäkerheten.

B₁

Minst 90% av marken ska vara genomsläpplig. Syftet är att bevara genomsläpplig mark/gröna områden för hantering av dagvatten men ändå kunna använda marken till den huvudsakliga användningen.



Prickad mark

Marken får inte förses med byggnadsverk. Syftet är att bevara den gröna kilen som ligger i anslutning till väg 288.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag den vinner laga kraft. Detta för att inte låsa området under en onödigt lång tid.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för platsen är enskilt.

Ansvarsfördelning

- *Östhammars kommun ansvarar för att ta fram planhandlingar.*

Exploatören ansvarar för

- Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen.
- Skötsel och drift av området efter utbyggnad.

Avtal

Exploateringsavtal

Inga exploateringsavtal behöver upprättas.

Markanvisningsavtal

Inga markanvisningsavtal behöver upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Inga gemensamhetsanläggningar eller fastighetsbildningar är nödvändiga för planens genomförande.

Planområdet ingår inom båtnadsområde för Nedre Olandsån vattenledningsföretag. Idén med ett vattenledningsföretag är att alla fastighetsägare som berörs hjälps åt med att driva företaget. Nuvarande fastighetsägare är dock inte delaktig i vattenledningsföretaget vilket tidigare ägare har varit. Information om ansvar och skyldigheter har troligtvis tappats bort när fastigheten har styckats och bytt ägare. Detaljplanen i sig styr inte enskilda medlemmars vara eller icke vara i vattenledningsföretaget men via denna detaljplaneändring så görs nuvarande fastighetsägare medveten om situationen.

Rättigheter

Fastighetskonsekvenser

Inga förändringar av fastigheters gränser är nödvändig för planens genomförande.

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

Ekonomiska frågor

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

Överlåtelse av kvartersmark

Ingen överlåtelse av kvartersmark är nödvändig för planens genomförande.

Anslutningsavgifter

Exploatören ska bekosta de anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till detaljplanens genomförande, exempelvis VA.

Fastighetsbildning/Lantmäteriförrättning

Exploatören bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att kunna genomföra detaljplanen, det vill säga, lantmäteriförrättning för avstyckning av tomter etc.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen eller ersättning är nödvändig för planens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inga utredningar har gjorts i samband med rådande planförslag.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

I och med att marken blir planenlig finns det större möjligheter att förvalta och utveckla området. Stadsbilden förväntas därmed förbättras om platsen rustas upp.

Kulturmiljö & Naturmiljö

Planen förväntas inte innebära någon påverkan på varken natur- eller kulturmiljön.

Friluftsliv och rekreation

Planen förväntas inte innebära någon negativ påverkan på ortens tillgång till friluftsliv och rekreation. Snarare kan platsen bli ett tillskott om den kan inkorporeras i Upplandsleden/Vikingaledens rutt.

Mark och vatten

Området görs i första hand planenligt vilket inte innebär några skillnader i mark- och vattenanvändning.

Resurshushållning

Området kommer i och med planens genomförande kunna utnyttjas bättre.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande förväntas inte påverka människors hälsa. Då platsens funktion inte förändras kommer inte heller säkerheten på platsen äventyras.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande förväntas inte innebära några sociala konsekvenser.

Trygghet och säkerhet

Potentiellt kan området upplevas som tryggare och säkrare efter det att området rustats upp.

Tillgänglighet

Genomförandet av planen kan eventuellt göra området mer tillgängligt. Det bygger på antagandet att en gångväg anläggs längs med väg 288:s östra sida som kopplar samman planområdet med kyrkoområdet.

Barnperspektiv

Utöver att platsen rustas upp och görs trevligare och mer tillgänglig så finns det planer på att anordna en mindre lekplats. Att inte bara sträcka på benen utan även kunna leka av sig är värdefullt för barn vid långa bilresor. Planens genomförande förväntas därmed innebära positiva värden för barn.

Stadsliv och mötesplatser

Planens genomförande innebär att en inofficiell parkeringsplats kan förvandlas till en rastplats där folk kan ta en paus på resan för att t.ex. gå och handla, äta eller gå på toalettbesök och där barn kan leka en stund. Det kommer inte innebära att stadsliv eller en ny mötesplats skapas men orten ges möjlighet att förskönas och människor uppmuntras att stanna och röra sig i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Petter Telning

Emil Lindblom

Alice Möller