

Planenheten-Sektor Samhälle
Alice Möller

Antagandehandling

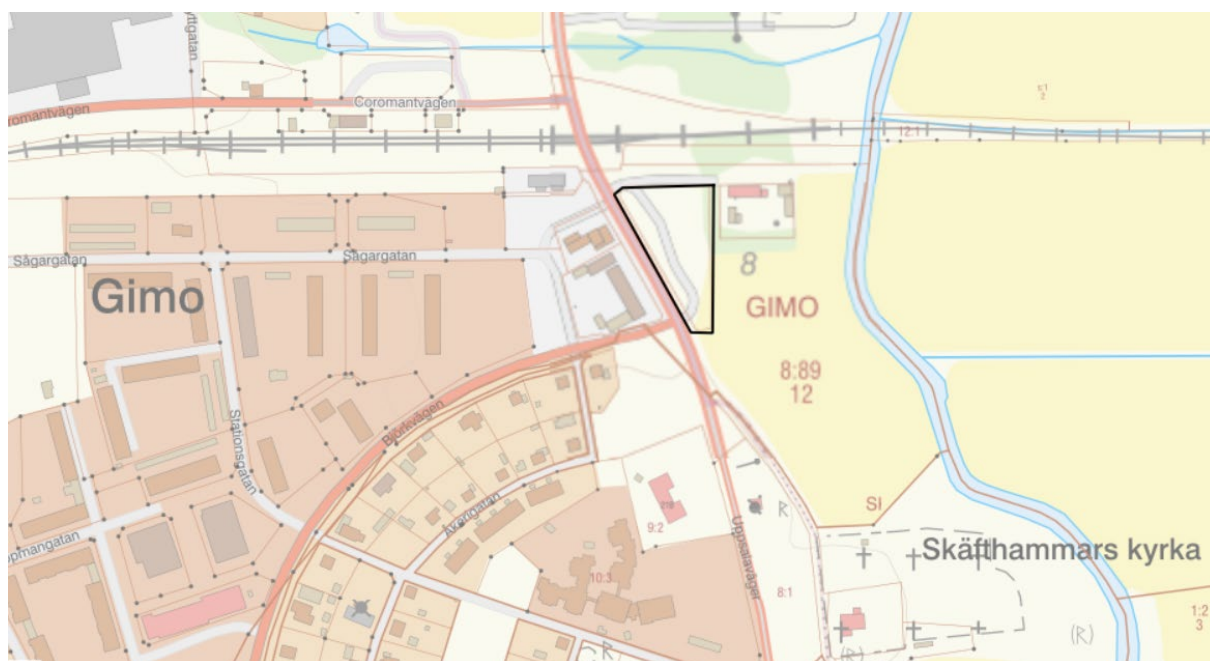
PLANBESKRIVNING

2.28

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

Upprättad 2024-04-15

Reviderad: 2024-09-09



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

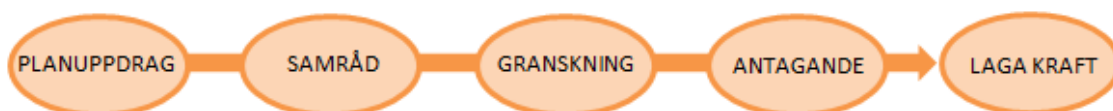
Vad är en detaljplan?

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.

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 bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar under förutsättning att de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Detta gäller även sakägare. Kommunen meddelar sakägarna om planförslaget ändrats efter granskningstiden och beslutet går sakägaren emot. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

UTREDNINGAR

- Markteknisk undersökning 2022-08-09

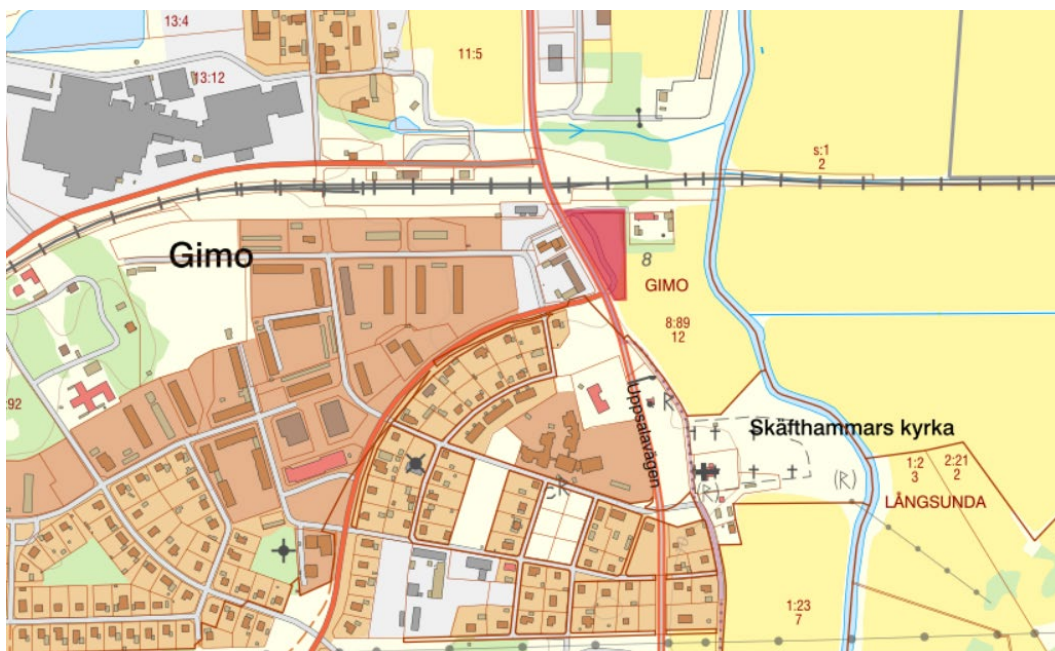
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den lokala företagarföreningen har tagit initiativ till att rusta upp delar av fastigheten Gimo 8:104. Nuvarande plan innebär tyvärr hinder för detta. Syftet med planen är därför att ändra markanvändningen från jordbruksmark till rastplats. Det innebär att dagens användning av marken blir planerlig och med det blir fastigheten enklare att förvalta och utveckla.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Gimo och omfattar ca 6200 kvm. Det gränsar till väg 288 i väst, kommunalt ägda fastigheter i öst, norr och söder.



Planområde rödmärkat

Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

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 i tidigare detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2023, anges att Gimo ska fortsätta utvecklas i sin roll som serviceort genom förtätning och utveckling av befintliga områden. Sträckningen 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. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet. Ny föreslagen detaljplan påverkar alltså inte genomförandet av gällande byggnadsplan för Gimo för omkringliggande fastigheter.

En viktig utgångspunkt i planarbetet är att skapa trevliga miljöer för människorna som rör sig i området. Detaljplaner ska bidra 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.

2023-11-16 beslutade Bygg- och miljönämndens arbetsutskott att ställa ut planförslaget på samråd mellan 2023-11-24 och 2023-12-15.

2024-03-28 beslutade Bygg- och miljönämndens arbetsutskott att ställa ut planförslaget på granskning under perioden 2024-04-15 och 2024-05-03.

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 §.

Revidering av checklista

Efter inkomna yttrande under samråd och granskning har checklistan för betydenade miljöpåverkan reviderats. Revideringen innebär att kommunen anser att det med planens genomförande kan anses finnas en påverkan på grundvatten- eller ytvattenkvalitet, samt eventuell risk för förändrade infiltrationsförhållanden och avrinning inom planområdet. Detta

på grund av den höga genomsläppligheten i mark och jordarterna inom området. På grund av den ökade risken för olyckor på platsen finns det även risk för att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster kommer påverkas om inte lämpliga åtgärder vidtas vid utvecklingen av planområdet.

Kommunen bedömer att tidigare ställningstagande angående att åtgärder inte antas medföra en betydande miljöpåverkan kvarstår.

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 ett antal pilar i en L-form. Dessa finns registrerade i Artportalen och är klassade som värdefulla träd. Det är viktigt att träden och deras rotsystem inte skadas av åtgärder kopplade till planändringen.

Landskapsbild/Stadsbild

Platsen ligger längs med 288:an där pendeltrafik passerar dagligen. Området används idag 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 kan platsen utvecklas och bli en tydligare del av Gimo. Det finns exempelvis planer på att uppföra ett konstverk på platsen samt att anordna ett par vallar inom vilka bänkbord kan placeras. I anslutning till området mynnar Vikingaleden ut och binds samman med Upplandsleden. En etablerad rastplats kan bidra till upplevelsen. Dessa förändringar på platsen kan innebära en positiv påverkan på landskapsbilden.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända kultur- eller fornlämningar på platsen. Närliggande kyrka med omnejd besitter dock höga kulturvärden och finns beskriven i kommunens kulturmiljöprogram.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

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 miljö kvalitetsnormer 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.

Markförutsättningar och påverkan på grundvatten

Enligt översiktlig karta från Sveriges geologiska undersökning har marken inom planområdet hög genomsläpplighet (figur 3, sidan 14). Marken öster om det tänka planområdet, idag jordbruksmark, (grönt område i figur 3) har en låg genomsläpplighet samt tydliga rinnvägar (figur 2, sidan 13) mot recipienten Olandsån. Planområdet ligger även på kort avstånd till grundvattenmagasin och inom avrinningsområde för detsamma.

Det finns risk för påverkan på grundvattnet om inga åtgärder tas vid genomförandet av planen. De högsta riskerna finns vid utsläpp från fordon samt eventuellt släckvatten vid olyckor. Syftet med åtgärderna är att leda det förorenade vattnet mot anlagda täta diken där vattnet kan renas innan det når grundvattnet/recipienten. Den yta som kommer användas som parkering ska packas hårt eller asfalteras för att minska infiltrationsförmågan.

Bedömning

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas av planens genomförande. Åtgärder kopplade till dagvattenhantering redogörs det för närmre under rubriken Teknisk försörjning på sida 10 i planbeskrivningen.

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 provgruppen 22SW-02 som hade en arsenikhalt på 10,9 mg/kg. Resterande halter låg under KM.

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

Den uppmätta arsenikhalten bedöms vara tillräckligt låg för att inte utgöra någon hälsorisk för den mindre ytan med sittplatser och rutschkana som planeras på rastplatsen. Stora delar av rastplatsen planeras även att fyllas ut vilket minimerar risken för att markföroreningar skulle påverka besökarna av rastplatsen. Viktigt 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 och odör

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 vägdata-basen visar att årsmedelsdygnstrafiken är 5 442 (statistik från 2024) på den del av vägen som passerar planområdet.

Hargshamnsbanan passerar längs planområdet. Om trafiknivån på Hargshamnsbanan ökar i framtiden till följd av ökat transportbehov, bedöms detta inte påverka utvecklingen av rastplatsen eller vara störande.

I planområdets nordöstra hörn finns en slamtömningspunkt placerad som används av Östhammars kommun. Buller och odör kan uppstå vid tömning av slam vilket sker upp till två gånger om dagen. Slamtömningspunkten kommer inte flyttas från befintlig plats. Planområdet

fungerar redan idag som parkering. En mer uppstrukturerad rastplats kan bidra till en säkrare slamhantering och parkeringssituation.

Risk och säkerhet

Skred

Området omfattas inte av några risker för skred enligt länsstyrelsen skredkartering från 2017.

Höga vattenstånd/översvämning

Området ligger inte inom något riskområde för översvämning enligt skyfallskartering och lågpunktskartering.

Transport av farligt gods

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

Det finns inga bostäder, arbetsplatser eller någon annan typ av bebyggelse inom planområdet. Dock finns det både verksamheter och bostäder i närområdet vilka inte kommer påverkas av nytt förslag till detaljplan.

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 yta med sittplatser och rutschkana inom området när rastplatsen utvecklas.

Vikingaleden som knyter an till Upplandsleden passerar intill planområdet längs Uppsalavägen. Rastplatsen skulle kunna ge ett positivt tillskott till platser för vila och paus längs vandringsleden och bidra till ökad trivsel.

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 för regionbussar är belägen ca: 200 meter från planområdet.

Parkering

Platsen fungerar idag som en parkering. Planen möjliggör för en rastplats vilket kan innebära en mer ordnad parkering med tillhörande funktioner vilket kommer öka trafiksäkerheten på platsen.

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 förslag till ny detaljplan. Åtgärder för att minska föroreningar från dagvatten och eventuella utsläpp vid olycka beskrivs längre ner.

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 b 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 översvänningsproblematik 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 planerlig 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 och parkering 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

Idag är en större del i mitten av planområdet delvist hårdgjort (figur 1). För att även fortsatt möjliggöra för LOD har en yta i östra delen av planområdet i plangräns fått bestämmelsen b vilken reglerar genomsläppligheten av marken till 90%. En yta i norra delen av planområdet har också fått bestämmelsen b med 90% genomsläpplighet. En smalare remsa mark, vilken separerar planområdet från väg 288 har fått bestämmelsen prickmark för att bevara den gröna kilen mellan planområde och väg. Bestämmelserna ska säkerställa att det inom planområdet finns möjlighet till infiltration av dagvatten samt att det dike beläget i norra delen ska bibehållas. 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 i dagsläget). Vid en sån utveckling förändras förutsättningarna för dagvattnet samt en ökad risk för föroreningar i dagvattnet. Parkering kommer enbart tillåtas inom område med beteckningen P – byggnad får inte uppföras.

ÅTGÄRDER FÖR DAGVATTENHANTERING

För att möta de risker för föroreningar som uppstår på parkeringsplatser ska det anläggas täta diken i planområdets norra del (förslagsvis i befintligt dike) samt i planområdets östra del där området angränsar till åkermarken. Det blir då en kombination av gröna ytor, täta diken samt dike utanför planområdets gräns innan dagvattnet når recipienten vilket kommer bidra till rening och avleda vattnet vid höga flöden. Genom att leda dagvattnet till täta diken kan förorenat vatten renas innan det når recipienten.

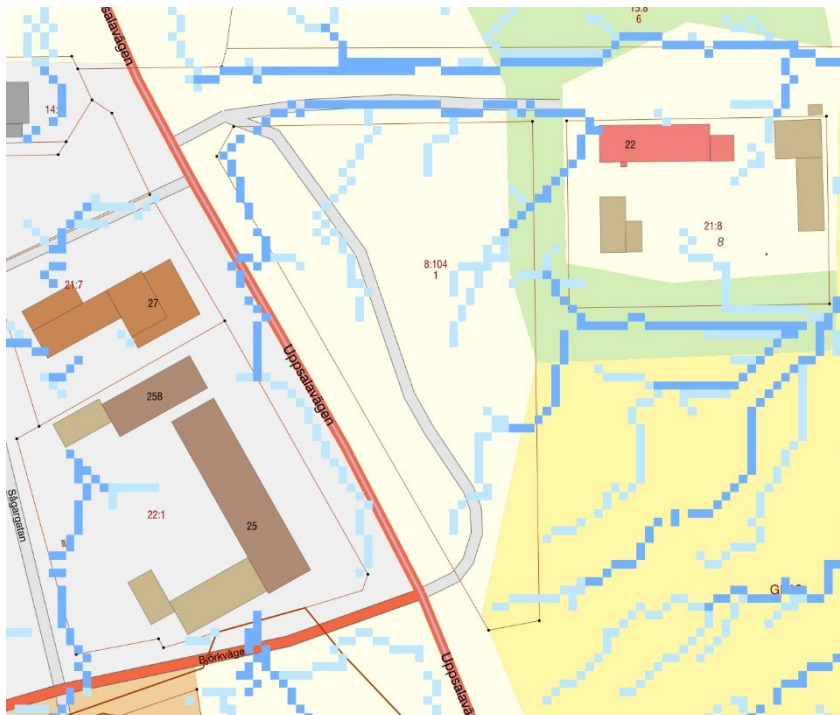
För att säkerställa att vattenavrinningen på hårdgjord yta leds till täta diken ska marken ha en svag lutning mot planområdets nordöstra del (något som sker i projekteringen). Utformningen kommer även förhindra att höga flöden vid nederbörd negativt påverkar väg 288. Där marken inte anläggs med asfalt kan marken packas hårt för att på så vis minimera infiltrationen och leda vattnet till täta diken. Längs med 288an, i linje med prickad mark i plankartan, kommer kantsten anläggas vilket kommer förhindra att vatten rinner ut på vägen.

ÅTGÄRDER VID HÄNDELSE AV BRAND

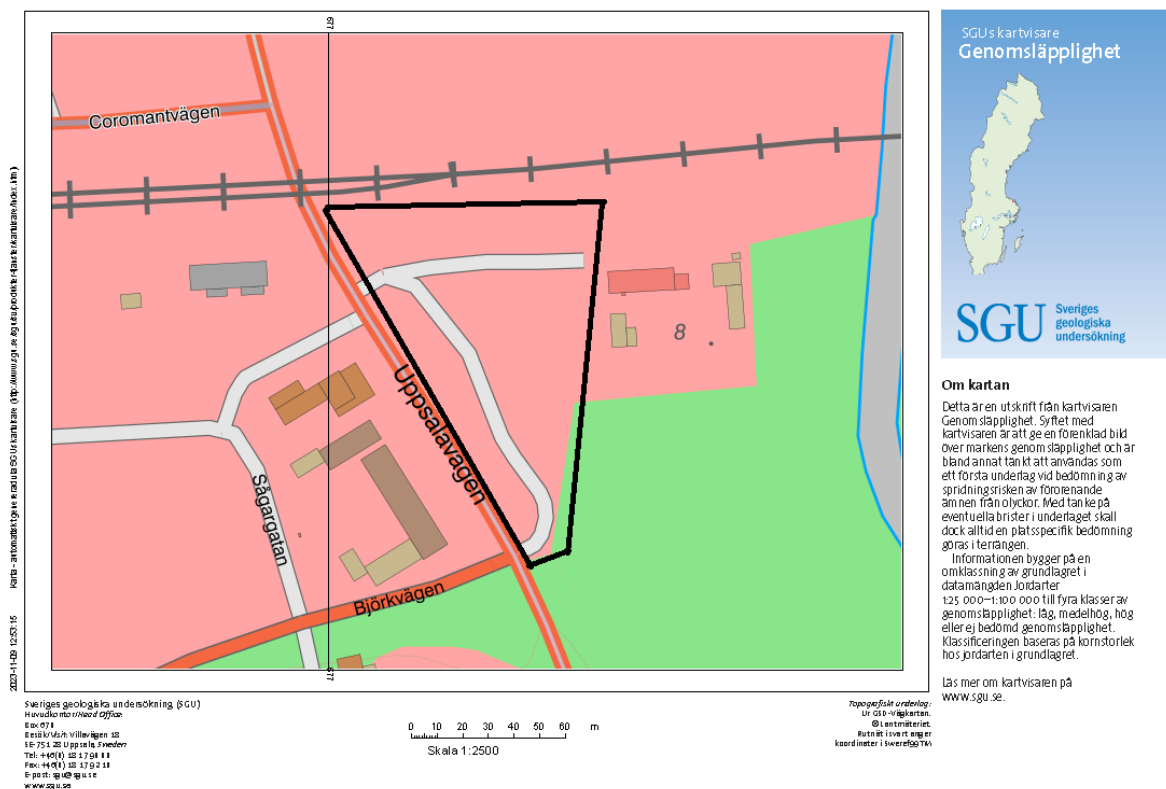
Vid brand är det räddningstjänsten som ansvarar för hanteringen av släckvatten. Men detta kan enbart ske med rätt förutsättningar. Högst risk på platsen kommer vara bilbränder. Vid en olycka ska brandförsvaret kontakta Östhammars kommuns miljökontor och VA-huvudman vilket är Gästrike Vatten, även restvärdesledare ska kontaktas. Markens lutning och utformning samt de åtgärderna för dagvattenhantering som genomförs förväntas underlätta vid uppsamling av förorenat släckvatten och minska riskerna för infiltration vid olyckstillbud. På grund av att planområdet ligger inom avrinningsområde för grundvatten med hög infiltrationsförmåga ska brandförsvaret tillämpa en omedelbar saneringsinsats.



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.

- Låg genomsläpplighet
- Medelhög genomsläpplighet
- Hög genomsläpplighet
- Ej bedömd genomsläpplighet

Karta hämtad från SGU. Visar planområdet 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 där det löper ledningar med olika ledningsägare. För att tydliggöra har ett område fått beteckningen u_1 i plankarta vilket ska säkerställa att inga åtgärder genomförs vilka kan hindra utnyttjande av markreservatet. Ledningsägarnas tillstånd krävs vid grävarbeten eller vid arbeten som kan påverka drift och skötsel av ledningar. Mer information om fastighetsägare och ledningsägares rättigheter och skyldigheter finns under rubriken *Rättigheter*.

Inom markreservatet är det tillåtligt att bygga plank med avsikt att avskärma rastplatsaktivitet från slamtömningspunkten. Den som ämnar bygga planket ska utföra en kabelutsättning/bevakning hos Vattenfall Eldistribution AB för att på så sätt undvika skador på befintliga kablar. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Vid fällning av träd, byggnation, schaktning eller sprängning nära ledningarna ska bevakning beställas.

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.

Den brunn som finns på fastigheten tar emot kommunens externslam från enskilda avlopp. Inga andra lämpliga alternativ finns för att ta emot kommunens externa slam på ett adekvat sätt. Tömningen av slam sker ett par gånger om dagen och upp till fem arbetsdagar i veckan, vilket medför lukt och buller och tunga transporter inom fastigheten. Brunnen som idag används för tömning av externslam är beroende av platsens lämplighet.

Med förslag till ny detaljplan kommer Östhammars kommuns renhållningsfordon fortsatt använda båda infarterna inom planområdet för att angöra slamtömningspunkten. I plankarta har slamtömningspunkten märkts med beteckningen E – teknisk anläggning. Bestämmelsen ska säkerställa att inga åtgärder eller komplementbyggnader på platsen hindrar fortsatt nyttjande och tillgänglighet. På fastigheten tillåts uppförandet av plank över u_1 området med avsikt att avskärma övrig aktivitet från tömningspunkten.

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 ett mindre område med sittplatser och rutschkana.

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.

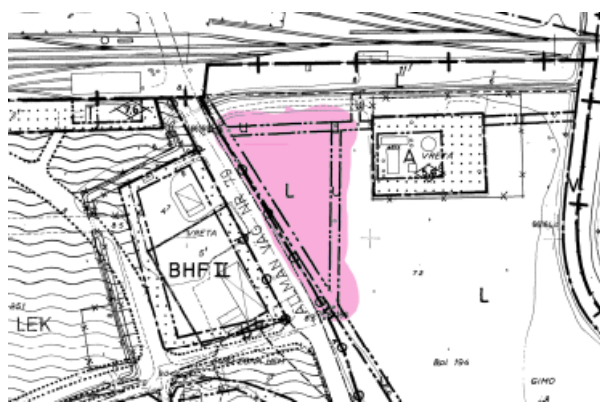
Beslut om samråd	December 2023
Samråd	December 2023
Beslut om granskning	Januari 2023
Granskning	April 2023
Godkännande inför antagande	Augusti 2024
Beslut om antagande	Augusti 2024
Laga kraft	September 2024

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 parkerings- och rastplatsändamål. En viss flexibilitet kan vara av godo då området är beläget relativt centralt i Gimo tätort.

Större delen av planområdet får bestämmelsen *Parkering – byggnader får inte uppföras*, vilken inrymmer möjlighet till att anlägga parkering, laddstolpar, belysningsarmaturer med mera. Inga byggnader får uppföras inom området med beteckning *Parkering* för att öka trafiksäkerheten och säkerställa att säkerhetszonen till Trafikverkets väg 288 bibehålls. Ett område i planområdets östra del har fått beteckningen *Trafik – rastplats*. Här finns möjlighet till att anlägga ett mindre sittplatsområde kombinerat med integrerad rutschkana och gunghäst. Syftet är att sittplatsområdet ska vara avskilt från den tekniska anläggningen och parkeringen vilket kan förstärkas genom mindre vallar som ringar in sittplatserna. Förslagsvis uppförs ett plank i höjd med fastighetsgränsen för 21:8 för att avgränsa rastplatsområdet från tekniska anläggningen. Planket ska uppföras på ett sådant vis att det är lätt att montera ner och tillgängligheten till ledningsnätet inte påverkas (oberoende av ledningsägare, se mer information under rubriken Rättigheter).



Kartbild från detaljplan från 1969.

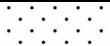
MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Parkering	Området får bestämmelsen <i>Parkering</i> där byggnader inte får uppföras. Syftet med bestämmelsen är att separera parkerade fordon från rastplatsaktivitet och öka trafiksäkerheten på platsen. Inom området får parkering och exempelvis laddstolpar, belysning anordnas.
Trafik	Området får bestämmelsen <i>Trafik</i> . Inom bestämmelsen ryms möjligheten att anlägga

	byggnad för toalettändamål, lekplats, sittplatser m.m.
E Teknisk anläggning	Markerar punkten för slamtömningspunkt inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
u₁	Genom området löper ledningar. Dessa områden får egenskapsbestämmelsen u ₁ . Det innebär att marken är reserverad för underjordiska ledningar. Ett plank får uppföras med syfte att avskärma från teknisk anläggning.
b	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.
f	Dagvattendike ska anläggas. Syftet med beteckningen är att tydliggöra var inom planområdet dagvattendike ska anläggas som åtgärd.
n	Vid hårdgöring av yta ska lutning för ytavrinning ske mot planyta med beteckning b. Syftet är att leda dagvatten mot dagvattenlösningar och bort från 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 längre tid som hindrar ny utveckling.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

Planavgift

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för:

- att ta fram planhandlingar.

Exploatören ansvarar för

- utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplan.
- skötsel och drift av området efter utbyggnad.
- återuppförande av plank, då behov uppstår för ledningsägare att ha åtkomst till underjordiska ledningar placerade inom markreserverat område med beteckningen u₁.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Inga gemensamhetsanläggningar eller fastighetsbildningar är nödvändiga för planens genomförande.

Planområdet ingår inom båtadsområde 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

Befintliga rättigheter inom planområdet

Inom området finns befintliga rättigheter för servitut för väg, ledningsrätt för vatten och avlopp. Det ligger även elnätsanläggningar för markkablar inom område med beteckning u₁.

Samtliga rättigheter ligger inom egenskapsområde u₁ markreservat för allmännyttiga ledningar. Inom detta område begränsas markens användning genom att kommunen exempelvis inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet.

Befintliga rättigheter för vatten och avlopp (skyldigheter och rättigheter) beskrivs i förrättningsakt med akt nummer 03-92:630. Det är ledningshavarens skyldigheter att säkerställa att fastigheten inte betungas mer än nödvändigt och att iaktta fastighetsägarens givna anvisningar beträffande rätten att ta väg. Vid ledningsarbeten svarar ledningshavaren för återställande av ytor till vad som är normalt vid nu befintliga ytor.

Fastighetsägaren får inte uppföra byggnader eller andra anläggningar som hindrar åtkomst av ledningarna. Uppställda fordon eller annan utrustning ska kunna flyttas utan kostnad för ledningshavaren. Fastighetsägaren får inte utföra anläggningar under jord inom ledningsrättsområdet med undantag av korsande va- och el- ledningar för fastighetens behov, som ledningshavaren godkänner. Skador som uppkommer på va-ledningen på grund av utfart från och trafik inom parkeringsplatsen skall bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren svarar för skador och förstärkningar av nedstigningsbrunnar och skydd av ledning som behövs vid anläggning inom området.

Det nya förslaget till detaljplan anses inte påverka rättigheterna inom planområdet.

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 för vatten- och avlopp.

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

Miljöteknisk markundersökning är genomförd av Sweco.

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. Med föreslagna åtgärder för dagvatten bedöms MKN för vatten inte påverkas negativt.

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. Platsen kommer bli mer organiserad vilket kan bidra till en ökad säkerhet och trygghet.

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. Området i sig får en ökad tillgänglighet genom att det blir tydligare parkeringsplatser och utpekade platser för rast och vila.

Barnperspektiv

Utöver att platsen rustas upp och görs trevligare och mer tillgänglig så finns det planer på att anordna ett mindre område för rekreation. 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.