

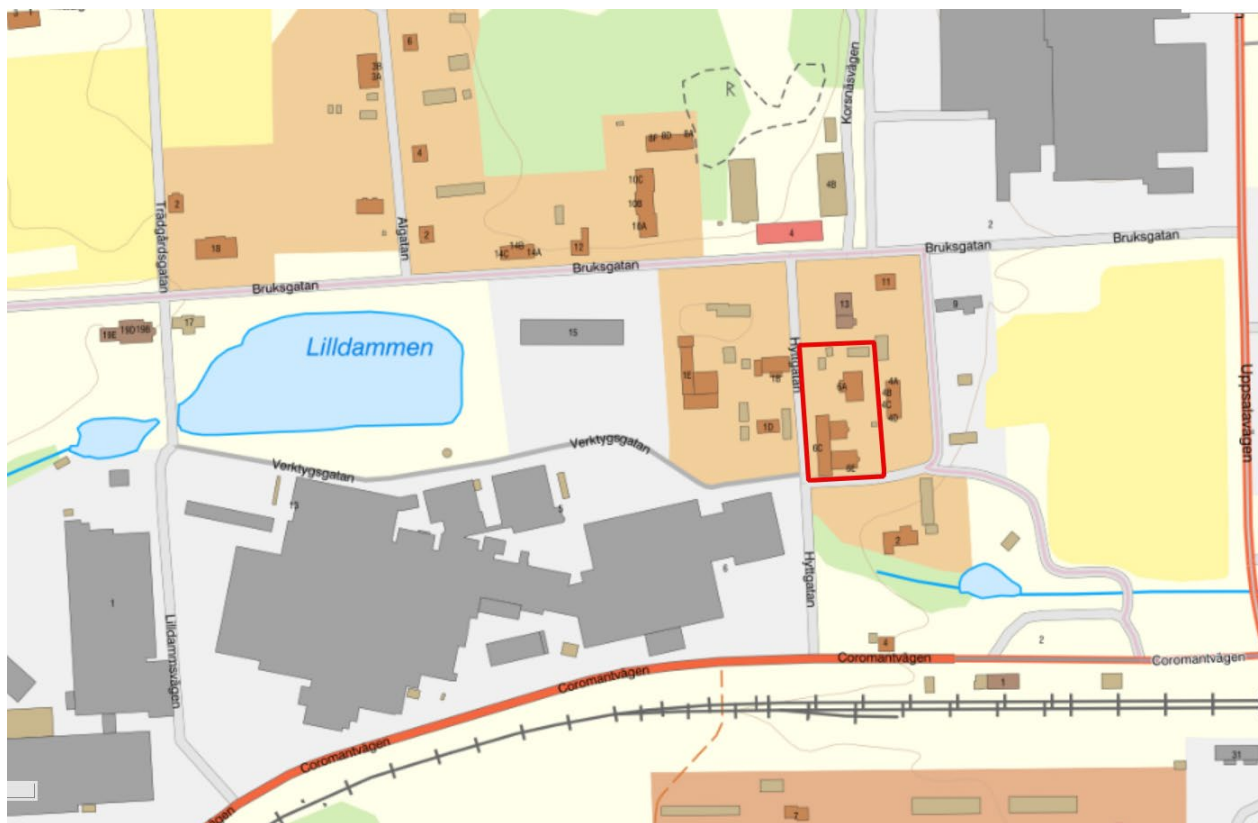
Planenheten Sektor Samhälle
Christoffer Svedner

GRANSKNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gimo 16:1 Östhammars kommun, Uppsala län

2023-12-19



Planområdet

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.



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 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.

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.

Planhandlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Markteknisk miljöundersökning (Rejlers, 2023-06-23)

Om detaljplanen

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Gimo 16:1 och är cirka 3900 m². Området ligger vid Hyttgatan i de norra delarna av Gimo. Hyttgatan avgränsar också planområdet i väster medan det i öster och norr avgränsas av bostadsfastigheter. I sydväst, på andra sidan Hyttgatan, finns Sandvik Coromant. Cirka 100 meter norr om planområdet ligger Knutmassomuséet. Inom planområdet finns i dag kontor, tandläkare och bostäder. Planområdet är privatägt.

Syfte

Syftet med planen är att utöver befintliga användningar även möjliggöra vårdverksamhet inom planområdet. Befintliga byggnader ska fortsatt behandlas med varsamhet och tillkommande byggnader ska utformas med hänsyn till kulturmiljön.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, beskrivs området inte specifikt men för Gimo som ort beskrivs det finnas goda förutsättningar att utvecklas som modern industriort och centrum för utbildning. Väg 288 och 290 ger dessutom goda förutsättningar för in- och utpendling. I kommunens granskningsförslag till ny översiktsplan, *Översiktsplan 2023 – med sikte på 2040*, ligger inriktningen fast.

Detaljplaner

För planområdet gäller i dag Detaljplan för Gimo 16:1 m fl, laga kraft 2000-04-13. Aktuellt planområde är reglerat som område för bostäder, handel och kontor med en högsta höjd om två våningar och en högsta utnyttjandegrad på 30% av fastighetens area. Aktuell del av den gällande detaljplanen omfattas även av bestämmelsen q som redovisar att området anknyter till bruksmiljön i Gimo. Befintliga byggnader ska därför behandlas med särskild varsamhet och nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till miljön enligt regler i 3 kap 1 § och 3 kap 12 § Plan- och bygglagen. Syftet med detaljplanen var att ge en förändrad byggrätt för just fastigheten Gimo 16:1 för att möjliggöra tillbyggnaden av den dåvarande magasinsbyggnaden som numera är kontor. Planen möjliggjorde även nya byggrätter vid järnvägen. Om aktuellt planförslag vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



med bebyggelse från 1700- och 1800-talen. Riksintressets uttryck är att det är en stor bruksherrgård från 1700-talet med park och trädgård, rätvinklig plan med bostäder, kolhus, magasinsbyggnader och förvaltarbostad samt bruksdammar och lämningar av järnbruket. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på riksintresset.

Program och styrdokument

Jord och järn

Planområdet ligger inom ett område som är utpekad i det kommunala kulturmiljödokumentet Jord och Järn, bevarandeområde ÖS22, vilket är Gimo bruk. I Jord och Järn beskrivs att bruksmiljön är arkitekturhistoriskt mycket värdefull. Bruket återspeglar fortfarande arkitekten Jean Eric Rehn märkliga generalplan från 1760-talet och herrgården, som är ett av Rehns mest betydande verk, bevarar ännu sin ursprungliga karaktär. Bruket har också en mycket välbevarad och representativ bebyggelse från 1900-talets början med nationalromantisk prägel. Både 1700-talsbebyggelsen och 1900-talsbebyggelsen berättar på ett mycket tydligt sätt om två storhetstider i brukets historia. Bebyggelsen i planområdet är en del av den senare perioden när Gimo blev en huvudort för sågverksnäringen.

Byggnaderna inom planområdet är inte beskrivna specifikt i kulturmiljödokumentet men de är utpekade som byggnader eller miljöer som väl belyser områdets karaktär. För byggnader som dessa gäller att de bör bevaras och vårdas samt skyddas mot störande förändringar. Stor restriktivitet mot ny bebyggelse inom hela området föreslås och där sådan tillåts måste stora krav ställas på placering och utformning.



Bevarandeområde ÖS22. Aktuellt planområde markerat i rött.

VA-strategi

Östhammars kommun inledde 2020 ett arbete med att ta fram en övergripande VA-plan för att säkerställa en långsiktigt hållbar VA-försörjning inom hela kommunen. I kommunens VA-översikt konstateras att de lokala vattenresurserna generellt inom kommunen är otillräckliga. I översikten pekas Gimo ut som ett område med utvecklingsbara vattenresurser. Just i Gimo finns förutsättningar för att förstärka grundvattenbildningen något genom infiltration av ytvatten. Befintliga ytvatten har dock begränsade uttagsmöjligheter på grund av befintliga tillstånd för uttag samt har en kvalitet som kräver att vattnet renas innan infiltration.

Gång- och cykelvägsplan

I närheten av planområdet är Coromantvägen (mellan bussterminalen och Idrottsvägen) utpekad som en av de prioriterade sträckorna där förbindelserna bör stärkas enligt gång- och cykelvägsplanen från 2016. Idag finns gång- och cykelväg längs med Hyttgatan söder om Verkstadsgatan. Den leder via ett övergångsställe på Coromantvägen vidare över järnvägen mot Sägargatan.

Hållbarhetslöften

Detaljplanen har inte någon direkt koppling till de hållbarhetslöften Östhammars kommun antagit.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2022-10-26 beslut (Dnr BMN-2022-2222, § 159) om att påbörja planarbete för området.

Undersökning om miljöpåverkan

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

Undersökningen finns som en av planhandlingarna i denna detaljplan där den 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 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Markförutsättningar

Marken inom planområdet består enligt SGU:s jordartskarta till större delen av ett underliggande lager med glacial lera med ovanpåliggande fyllning. Planområdets norra del består av sandig morän.

Vegetation och djurliv

Planområdet är i dagsläget delvis hårdgjord, framför allt i längs med Hyttgatan samt bakom kontorsbyggnaden. Övrig del av området består av klippta gräsmattor samt träd och buskar, där några träd längs med Hyttgatan är höga. Enligt Artdatabanken är ett av dessa träd en ask, vilka är klassade som starkt hotade. Inga övriga skyddsvärda naturmiljöer eller arter finns inom området.

Stadsbild

Bebyggelsen ligger längs med Hyttgatan och är en del av Gimos bruksmiljö. På Hyttgatans västra sida, framför allt i sydväst vid Verkstadsgatan, har bebyggelsen snarare karaktären av storskalig industrimiljö. Karaktären förändras vid planområdet med dess lägre skala som tillsammans med det före detta brukshotellet och skapar en egen miljö. Öster om området finns ett mindre industriupplag och bebyggelseområdet övergår i ett öppet fält.

Kulturmiljö och fornlämningar

Likt beskrivet i Jord och järn ovan är planområdet del av Gimo bruksmiljö. Bebyggelsen har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan och har det även i planförslaget.

Inga registrerade fornlämningar finns i planområdet enligt Riksantikvarieämbetets tjänst ”Fornsök”. Närmaste registrerade fornlämningar är bruksmiljön på andra sidan Bruksgatan, cirka 90 meter norr om planområdet. Cirka 100 meter sydost om planområdet finns det i Fornsök uppgift om att det funnits en kvarn vid ån med närliggande gård. Ingen av dessa lämningar bedöms ha någon påverkan på planområdet då deras platser (bruksmiljön norr om Bruksgatan respektive ån) är väldefinierade platser på relativt stort avstånd från planområdet.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger i ett avrinningsområde som mynnar i Olandsån. Olandsån har enligt statusklassningar 2017–2021 en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Olandsån är drabbad av övergödning och har genomgått morfologiska förändringar, men är inte försurad. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE). Kvalitetskravet är måttlig ekologisk status 2027.

Förorenad mark

Inom planområdet har det bedrivits miljöfarliga verksamheter i form av en bensinstation. I närheten har det funnits verkstadsindustri och bilverkstad. En miljöteknisk markundersökning har därför tagits fram inför detaljplanens samråd (Rejlers, 2023-06-23). Undersökningens syfte var att utreda fastighetens lämplighet avseende föroreningar utifrån planerad markanvändning, samt om historiska verksamheter i området har orsakat föroreningar.

Undersökningen har omfattat jord, grundvatten samt inomhusluft i befintliga lokaler. Totalt togs jordprover i sex punkter, där ett prov analyserades per punkt avseende metaller. Fyra av proverna analyserades även för oljeämnen samt klorerade kolväten. I jordproverna uppmättes inte någon halt av någon förorening över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Inomhusluft analyserades med två passiva provtagare avseende klorerade kolväten. Samtliga parametrar var under laboratoriets detektionsgräns och därmed tillämpade riktvärden. Två grundvattenrör installerades och provtogs där proverna analyserades för metaller, oljeämnen samt klorerade kolväten. I grundvattenproverna uppmättes generellt låga halter. Tre metaller uppmättes i måttlig halt i de två proverna. Nickel förekom i båda proverna medan arsenik och zink förekom i måttlig halt i vardera prov. Övriga parametrar uppmättes i halter under relevanta riktvärden eller under laboratoriets rapporteringsgräns.

Resultatet från undersökningen visar enligt utredningen att inga riskminskande åtgärder behövs för fastigheten och att den bedöms som lämpligt utifrån befintlig och planerad markanvändning.

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. Radonrör finns i dag i marken under de tillbyggda flyglarna på kontorsbyggnaden.

Störningar och buller

Närmaste trafikmätning är gjord på Coromantvägen, cirka 150 meter söder om planområdet, samt på Uppsalavägen, cirka 300 meter öster om planområdet. På Coromantvägen färdas det i genomsnitt knappt 800 fordon under ett dygn (årsmedeldygnstrafik) medan det på Uppsalavägen färdas drygt 4800 fordon. Ingen mätning är gjord på Hyttgatan.

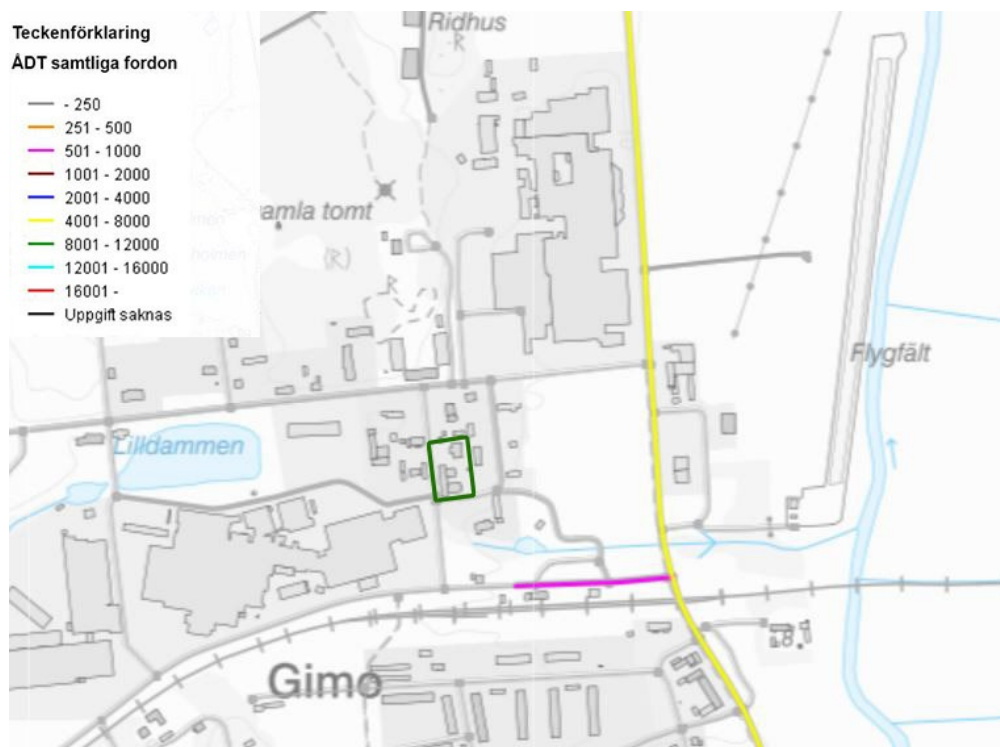
Trafiken i närområdet bedöms inte vara så omfattande att trafikbullerproblematik föreligger. Trafiken till planområdet bedöms möjligtvis öka marginellt med vårdändamål men inte i den omfattning att det påverkar trafik- eller bullersituation.

Risk och säkerhet

Transport av farligt gods

Hargshamnsbanan är primär transportled för farligt gods. Enligt Trafikverket bör riskanalyser göras för transporter av farligt gods för bebyggelse inom 150 meter från närmaste spärrmitt då nya

åtgärder planeras. Då planområdet ligger strax bortom 150 meter från spårmitt bedöms inte någon riskanalys behövas.



Trafikmätningar, utdrag från Trafikverkets NVDB. Planområdet markerat i grönt.

Sevesoanläggning

Sandvik Coromant som ligger sydväst respektive nordost om planområdet är en Sevesoanläggning. Sandvik Coromant har löpande studerat eventuella risker kopplade till verksamheten, senast 2022. I rapporten har en riskanalys gjorts där den sammantagna bedömningen är att sannolikheten till en allvarlig kemikalieolycka är låg. Avstånden till de delar av Sandvik Coromants verksamhet där kemikalierna hanteras är så pass stor att dessa inte bedöms påverka aktuellt planområde.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns i dag två större byggnader samt några mindre komplementbyggnader. I planområdets södra del finns en byggnad som i dag består av kontor samt tandläkare. Byggnaden är en tidigare magasinsbyggnad som byggts till österut 1999 i samband med att den omvandlades till kontor. I planområdets mitt finns en byggnad som mellan 1912 och 1968 var Gimo Brukshandel. Byggnaden består i dag av lägenheter. Båda byggnaderna har fasader i ljust trä samt tak i rött tegel. I planområdets norra del finns två komplementbyggnader, också dessa med fasader i ljust trä och tak i rött tegel.

Genom att detaljplanen kompletteras med användningen vård (D) möjliggörs en omvandling av den tidigare magasinsbyggnaden från kontor till vårdcentral. Genom att utöka byggrätten något i norr (alternativt öster) skapas också möjligheten att bygga till byggnaden med en hiss för att därigenom klara tillgänglighetskraven om detta inte är möjligt att lösa på annan del av byggnaden. Eventuella tillbyggnader eller kompletteringar inom planområdet ska fortsatt anpassas till områdets kulturmiljövärden, vilket regleras i detaljplanen.

Närmaste förskola är Diamanten på Långgatan. Grundskola (Vretaskolan och Vallonskolan) finns på Vretavägen och gymnasium (Bruksgymnasiet och Wilhelm Haglunds gymnasium/Teknikcentrum) på Gymnasievägen.



Kontorsbyggnaden sett från norr. Hyttgatan till höger.



Den före detta brukshandeln, sedd från Hyttgatan.

Friytor

Inom planområdet finns en trädgård som kan nyttjas av boende och besökande. Söder om planområdet, närmare busstationen, finns ett naturområde som i dag är planlagt som naturpark. Genom det området rinner Gimån och där finns även en äldre stenvalvsbro.

Gator och trafik

Planområdet nås från Hyttgatan i planområdets västra gräns. Hyttgatan sköts av kommunen. Det är även möjligt att angöra planområdet österifrån via en mindre väg som går över den privata fastigheten Gimo 11:5. Denna väg börjar vid busstationen och är avsedd för angöring till just fastigheten Gimo 11:5. En separat gång- och cykelväg finns vid Hyttgatan mellan Coromantvägen och Verkstadsgatan, sydväst om planområdet.

Detaljplanens genomförande innebär inte någon förändring gällande trafikering. Planområdet avses angöras via befintliga infarter från Hyttgatan samt från gatan söder om planområdet. Ytterligare parkering föreslås på fastigheten Gimo 11:5. Denna angörs från busstationen på Coromantvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafiken är Gimo Coromantvägen som ligger cirka 50 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linjerna 811 och 817. Cirka 170 meter sydöst om planområdet finns Gimo bussterminal som även den trafikeras av linjerna 811 och 817. 811 går mellan Öregrund och Uppsala centralstation via Gimo med halvtimmetrafik stora delar av dagen. 817 trafikerar sträckan Östhammar – Örbyhus via Gimo.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering för boende och besökare föreslås främst via befintliga parkeringsplatser i planområdets norra del med infart från Hyttgatan samt i planområdets södra del med infart från gatan söder om planområdet. Den södra parkeringen samordnas med parkering för boende på fastigheten Gimo 16:2. Ytterligare parkering för anställda inom verksamheterna skapas på fastigheten Gimo 11:5 cirka 70 meter öster om planområdet. Parkeringar för rörelsehindrade är möjliga att skapa vid vårdverksamhetens entré vid Hyttgatan. Varumottagning är även den möjlig att anordna där.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar är utbyggda i området och bebyggelsen inom planområdet är anslutet till detta. Ytterligare anslutningspunkter bedöms inte behövas.

Dagvatten

Planområdet är inte del av kommunalt verksamhetsområde för dagvattenhantering. Avrinning från hustak och dylikt har skett och sker från stuprör med lövavskiljare genom ledningar längs med fastighetens södra gräns vidare via fastigheten Gimo 11:5 (som har samma fastighetsägare) till

Gimån. Dagvattnet bedöms kunna hanteras på samma sätt vid genomförande av detaljplanen då dagvattenflödena inte bedöms öka och tillräcklig kapacitet för befintliga flöden finns. För det dagvatten vars avrinning inte sker via befintliga byggnaders tak finns infiltrationsmöjlighet inom de genomsläppliga ytor som finns inom fastigheten Gimo 16:1.

Detaljplanen innebär endast obetydliga förändringar av mängden hårdgjord yta inom området. De områden som inte består av genomsläppliga ytor likt gräsmattor eller planteringar består i dag av byggnader, asfalt eller hårt packat grus. Eventuell kompletterande byggnation avses ske på dessa ytor och därigenom inte minska mängden genomsläpplig mark. En mindre yta (under 10 kvadratmeter) kan eventuellt komma att hårdgöras för att skapa en ambulansinfart.

El och kommunikationer

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband. Vid nybyggnation i området ska PostNord kontaktas i god tid för dialog kring godkännande av postmottagningen.

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 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.

Barnperspektiv

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 inte ha någon direkt påverkan på barn, varken i positiv eller i negativ bemärkelse.

MOTIV TILL DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Bestämmelse	Motivering
Bostad	Den huvudsakliga användningen inom området i dag tillsammans med kontor.
Vård	Den huvudsakliga anledningen till att detaljplanen ändras och den huvudsakliga användningen efter detaljplanens genomförande. Användningen syftar till att möjliggöra vårdcentral inom planområdet.
Handel	Användning i gällande detaljplan som avses fortsätta gälla för att bibehålla möjligheten till handel inom planområdet i framtiden.
Kontor	Användning i gällande detaljplan som avses fortsätta gälla dels på grund av befintlig verksamhet, dels på grund av framtida flexibilitet.

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelse	Motivering
Prickad mark	Marken får inte förors med byggnad Bestämmelsen syftar till att marken närmast Hyttgatan inte förors med byggnad. Jämfört med gällande detaljplan är prickmarken minskad norr och väster om den föreslagna vårdcentralen för att möjliggöra tillbyggnad och ramp till entré. Ytan är även minskad vid byggnad i norr.
h ₁	Högsta nockhöjd är 17,0 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden på byggnaderna i planområdets norra del till nuvarande höjd. Gällande detaljplan reglerar våningsantal vilket Boverket inte längre rekommenderar.
h ₂	Högsta nockhöjd är 28,5 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden på bostadshuset i planområdets mitt till nuvarande höjd. Gällande detaljplan reglerar våningsantal vilket Boverket inte längre rekommenderar.

h ₃	Högsta nockhöjd är 22,5meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden på den föreslagna vårdcentralen till nuvarande höjd. Gällande detaljplan reglerar våningsantal vilket Boverket inte längre rekommenderar.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar Bestämmelsen syftar till att bibehålla befintligt läge för allmännyttiga underjordiska ledningar.
q ₁	Befintliga byggnader ska behandlas med särskild varsamhet och nya byggnader ska utformas med hänsyn till bruksmiljön i Gimo. Bestämmelsen syftar till att modernisera men bibehålla inriktningen på skyddsbestämmelsen i gällande detaljplan.
e ₁	Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att utöka den möjliga exploateringen inom fastigheten från 30% till 35% för att därigenom möjliggöra tillbyggnader.

Genomförandetid

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar fr.o.m.	Bestämmelsen redovisar detaljplanens genomförandetid som är 5 år från och med dess att detaljplanen vinner laga kraft. Vid laga kraft kommer plankartan att kompletteras med datum från och med när detaljplanen gäller.

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.

Planuppdrag	Oktober 2022
Beslut om samråd	Augusti 2023
Samråd	Aug-sept 2023
Beslut om granskning	November 2023
Granskning	Nov-Dec 2023
Beslut om antagande	Januari 2024
Laga kraft	Februari 2024

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år (60 månader) från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark enligt detaljplanen.

Avtal

Ett planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren finns upprättat.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen föranleder inte några fastighetsrättsliga konsekvenser. Detaljplanen omfattar endast fastigheten Gimo 16:1 och det servitut som finns i dag berörs inte. U-området medför inte någon rättighet i sig utan att en rättighet till utnyttjandet av området bildas genom prövning av ledningsrätt i en lantmåteriförrättning. Vid en eventuell prövning av ledningsrätten ansvarar den som initierar åtgärden för eventuella kostnad.

Inom planområdet finns på några platser en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, i detta fall D) och enskild kvartersmark inom planområdet. För mark som planläggs som allmän kvartersmark hör inlösenregler, vilket i det här fallet innebär att markägaren kan begära att kommunen löser in marken i fråga. Kommunen bedömer inte att detaljplanen kommer att föranleda en situation då detta blir aktuellt då detaljplanen dels tillkommit på exploatörens initiativ, dels även möjliggör enskilt byggande på platsen.

Gränserna till fastigheten Gimo 16:1 har fastställts inför detaljplanens granskning.

Ekonomiska frågor

Utöver planavtalet som reglerar kostnader för detaljplanens upprättande finns idag inga avtal mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör. För detaljplanens genomförande behövs inte heller några nya avtal upprättas mellan dessa parter.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

Överlåtelse av mark

Ingen överlåtelse av kvarters- eller allmän mark planeras i samband med detaljplanens genomförande.

Anslutningsavgifter

Detaljplanen förutsätter inga nya anslutningspunkter men skulle detaljplanens genomförande medföra nya anslutningar ska eventuella anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur bekostas av exploatören.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning

Tekniska frågor

Dagvatten

Detaljplanen medför inga förändringar avseende dagvatten inom planområdet.

Andra tekniska utredningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inför detaljplanens samråd (Rejlers, 2023-06-23). I utredningen bedöms inga riskminimerande åtgärder behövas för fastigheten utan bedöms som lämpligt utifrån befintlig och planerad markanvändning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på stadsbilden. Planförslaget innebär att en befintlig byggnad kan få ytterligare användningar vilket kan ha mindre påverkan på rörelsemönster inom Gimo men dessa bedöms vara försumbara.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på upplevelsen av Gimos bruksmiljö. De bevarande-bestämmelser som finns i gällande detaljplan överförs till aktuell detaljplan. Detaljplanen möjliggör framtida kompletterande tillbyggnader på befintliga byggnader men dessa ska utformas med hänsyn till bruksmiljön och bedöms därmed inte påverka miljön negativt.

Naturmiljö

Planens genomförande bedöms ge varken positiva eller negativa konsekvenser på naturmiljön, då planområdet endast omfattar mindre gräsytor inom kvartersmark. Den ask som finns i planområdet bedöms inte påverkas.

Mark och vatten

I den miljötekniska markundersökningen som genomförts (Rejlers, 2023-06-23) bedöms fastigheten som lämplig utifrån befintlig och planerad markanvändning.

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten då planen endast möjliggör en ytterligare användning (vård) inom området.

Sociala konsekvenser

Säkerhet

Detaljplanen bedöms inte ha någon direkt påverkan på säkerheten. Med ytterligare en användning kan trafikeringen till planområdet öka marginellt vilket i sin tur skulle kunna påverka trafiksäkerheten men då planområdet redan i dag tillåter handel och kontor bedöms skillnaden vara försumbar.

Tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör kompletterande åtgärder för att öka tillgängligheten inom området. Prickmarken tas bort på den plats vid Hyttgatan där det i dag finns en ramp till entrén. Detaljplanen möjliggör också en utökad bygggrätt (35% av fastigheten jämfört med 30% i gällande plan) vilket tillsammans med att prickmarken minskas norr om kontorsbyggnaden möjliggör lägen för tillbyggnad av hiss.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms i sig inte ha några konsekvenser för barn. Möjliggörandet av en ny vårdcentral i Gimo skulle i förlängningen kunna ha en positiv påverkan då det kan minska behovet av resor.

Bostädernas upplåtelseformer

Befintliga bostäder är i dag hyresrätter. Detaljplanen medför ingen förändring avseende detta.

Stadsliv och mötesplatser

Detaljplanen möjliggör en ny vårdcentral i Gimo vilket kompletterar det lokala utbudet och säkerställer lokal närvaro av samhällsviktiga funktioner. Genom att skapa fler användningar och funktioner i Gimo skapas också mötesplatser och därigenom även det lokala stadslivet. En ny vårdcentral ökar dessutom möjligheterna att uträtta sina ärenden inom samhället och minskar resbehovet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Christoffer Svedner, planarkitekt Östhammars kommun

Jonas Hallberg, planarkitekt AB Idealstad (plankonsult)