

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för parkeringsplatser vid
Bilstagärdet gällande del av fastigheterna
Gammelbyn 1:70 och Östhammar 7:14,
Östhammars kommun, Uppsala län

1.102

Upprättad den 5 juni 2013
Reviderad den 12 mars 2014
Antagen den 10 juni 2014
Laga kraft den 11 juli 2014

Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Checklista behovsbedömning
- Geoteknisk utredning
- Samrådsredogörelse

Denna planbeskrivning redogör för befintliga förhållanden och för planens syften och innebörd.

ANTAGANDEHANDLING

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2010-10-18 att, i enlighet med parkeringsplanen, uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för att möjliggöra parkeringsplatser vid området Bilstagärdet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

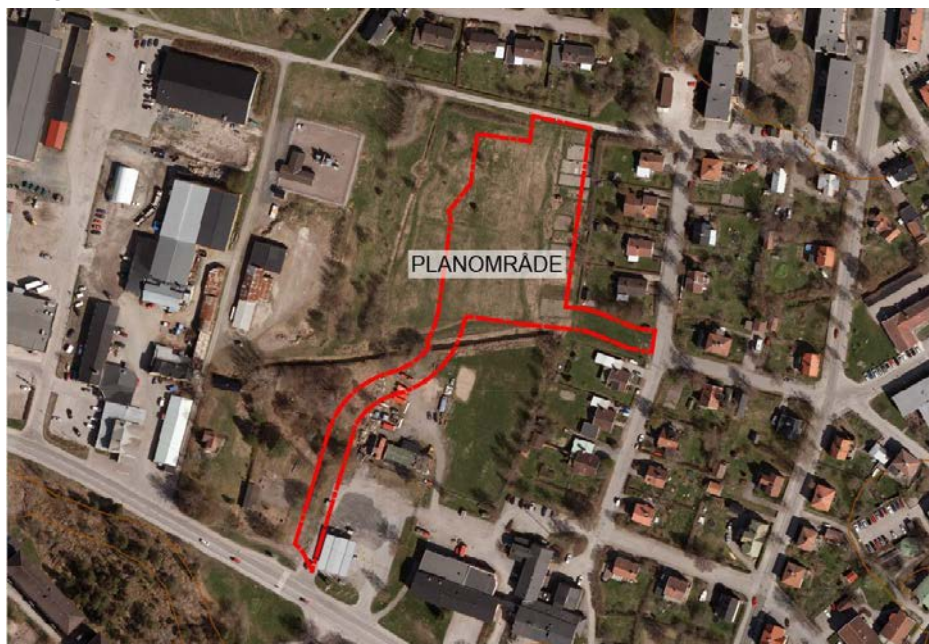
Syftet med planen är att frambringa ytterligare parkeringsplatser som ska kunna nyttjas för kommunanställda och besökare till kommunhuset. Parkeringen ska också kunna nyttjas av allmänheten vid större evenemang.

Eventuellt ska också den kommunala bilpolen flyttas till området för parkeringsplatser vid Bilstagärdet. Delar av parkeringsytan ska kunna bebyggas med carport.

I planförslaget anges markanvändningen P – markparkering. Inom området för parkering finns möjlighet att anlägga parkeringsplatser, carport/garage, diken för dagvattenhantering samt störningskydd i form av en vall. Inom planområdet föreslås allmän platsmark för LOKALGATA samt GCVÄG för att området ska kunna angöras. Detaljplanen upprättas i enlighet med PBL 1987:10.

Plandata

Läge och storlek



Detaljplanen berör del av fastigheterna Gammelbyn 1:70 och Östhammar 7:14 i centrala Östhammar. Planområdet utgör totalt cirka 1 hektar.

Markägoförhållanden

Marken ägs i sin helhet av kommunen.

ANTAGANDEHANDLING

Planförhållanden

Nu gällande detaljplaner för större delen av området antogs 1958 respektive 1985. Detaljplanerna anger marken som allmän plats avsedd för park. Planerna är inte genomförda och genomförandetiden har löpt ut.

För den föreslagna gång- och cykelvägen i öster (del av fastigheten Östhammar 7:14) mot Sturegatan gäller detaljplan DPL NR 1.15 fastställd 1962. Detaljplanen anger marken som allmän plats avsedd för gata eller annan allmän plats.

Planprocessen

Kommunstyrelsen beslutade 2010-10-18, § 197 att uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för området.

Planläggningen sker med normalt planförfarande.

Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag	18 okt. 2010
Beslut om samråd	juni 2013
Samråd	juni-juli 2013
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	höst/vint 2013
Utställning	vinter 2013/14
Antagande i kommunfullmäktige	vår 2014
Laga kraft, tidigast	vår/som 2014
Byggstart, tidigast	vår/som 2014

Dessa tidsangivelser förutsätter att kommunala beslut inte överklagas. Skulle så ske förskjuts tidpunkter för genomförandet med ytterligare 1-2 år.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kust och skärgård, enligt 4 kap MB.

Riksintresset enligt miljöbalkens bestämmelser bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Översiktsplan

Översiktsplan för Östhammars kommun (2003) anger ingen särskild inriktning för det aktuella planområdet. Området ligger inom tätortszonen för Östhammar.

Föreslagen planering bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av gammal sjöbotten där marken består av lerjordarter. Området utgörs mestadels av vall som slås. Hela planområdet är övergripande plant med en svag lutning ner mot Bilstadiket. Inom området finns inga bevarandevärda naturvärden. Marken har i den nordöstra delen har ianspråktagits för kolonilotter. Inga avtal eller rättigheter finns dock för kolonilotterna på platsen.

Geotekniska förhållanden

I samband med projekteringen av parkeringsplatsen har en geoteknisk undersökning gjorts för fastigheten Gammelbyn 1:70. Av utredningen framgår att med hänsyn till områdets jord- och vattenförhållanden bör schakter minimeras. Marken består av sand underlagrat av lös lera.

Då lerdjupet är begränsat och grundvattnets trycknivå ligger högt upp i marklagret finns risk för bottenuppträckning redan vid relativt måttliga schaktdjup. Schakter under aktuell grundvattennivå bör om möjligt undvikas. Aktuellt område har mycket dålig bärighet. Vid schaktarbete bör således "lätta" maskiner användas. För att minska underhållet i permanent-skedet rekommenderas att aktuella ytor inte asfalteras förrän efter 1-2 år. Då har den större delen av sättningarna utbildats och justering kan enkelt ske med bärlager innan asfaltering sker.

Det finns också en risk för tjällyftningar i parkeringsytan. Tjälskott kan undvikas genom att anlägga ett geonät i mitten av förstärkningslagret, vilket gör att hela ytan lyfter sig homogent vintertid. Åtgärden innebär dock en merkostnad.

ANTAGANDEHANDLING

Befintlig bebyggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Planområdet kantas av villabebyggelse i öster och i norr. I väster finns bland annat ett ställverk och ett antal industrilokaler. Söder om planområdet finns bland annat en bensinstation, polishus och brandstation.

Service

Den mesta av servicen i Östhammar är lokaliserad i centrum cirka 400 meter från planområdet och den planerade parkeringen.

Parkeringen är främst tänkt för kommunanställda men ska även kunna nyttjas av allmänheten vid större evenemang.

Kulturmiljö

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar

Det finns inga registrerade lämningar eller värden inom eller i direkt anslutning till planområdet. Inom planområdet finns inga övriga kulturvärden.

Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL (i dess lydelse, SFS 1987:10, när detta planarbete påbörjades) ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning har gjorts i samband med planarbetet, se *Checklista behovsbedömning*. Se även nedan under rubriken nedan *Konsekvenser för miljön*. Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken kommer inte att upprättas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Större delen av planområdet utgörs i dagsläget av ett gårde utan större naturvärden eller värden för friluftslivet. Planläggningen av området sker inom ramarna för utveckling av befintlig tätort, 4 kap. 1 § miljöbalken. Under förutsättning att dagvatten från planområdet omhändertas och renas samt barriär mellan grund- och dagvatten bibehålls bedöms detaljplanen vara förenlig med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken.

NY DETALJPLAN

Planförslaget innebär att ca 140 nya parkeringsplatser föreslås på Bilstagärdet inom del av fastigheterna Gammelbyn 1:70 och Östhammar 7:14. Cirka 10 av de 140 parkeringsplatserna planeras vara carportar alternativt garage. Parkeringsplatserna är i första hand tänkta för kommunan-

ANTAGANDEHANDLING

ställda och besökare till kommunhuset. Avstånd till kommunhuset är cirka 150 meter. Parkeringen ska också kunna nyttjas av allmänheten vid större evenemang.

Parkering

Planen medger markparkering (P), det vill säga parkering på mark ovan jord, med utrymme för cirka 140 parkeringsplatser. Parallellt med villabyggelsen i öster får en länga med garage alternativt carportar uppföras.

Enligt Östhammar kommuns lokala föreskrifter för hälsa och miljö § 6 får fordon maximalt tomgångsköras 1 minut inom detaljplanlagt område. På parkering finns generellt större risk för tomgångskörning. Risk kan minskas med hjälp av upplysande information.

Trafik

Angöring och infart till parkeringen förslås ske från Gammelbyvägen via en ny LOKALGATA som ansluter till befintlig in-/utfart vid bensinmacken. Korsningen bedöms ha god trafiksäkerhet och kapacitet för den trafik som medförs av föreslagen planering.

Parkeringen ansluts även med gång- och cykelvägar mot centrum och Sturegatan i öster samt mot befintlig gång- cykelväg norr om planområdet.

Teknisk infrastruktur

Dagvatten

Strax söder om den planerade parkeringen finns ett större öppet dike för uppsamling av dagvatten, Bilstadiket. Diket löper i östvästlig riktning. Till diket finns tre anslutande ledningar och två anslutande diken. En anslutande ledning och ett anslutande dike löper genom den planerade parkeringsplatsen i nordsydlig riktning. Huvudrecipienten för avrinnande dagvatten från planområdet är Östhammarsfjärden.

I samband med detaljplanens framtagande har en dagvattenutredning gjorts för aktuellt område, (Bjerkning, 2013). I dagvattenutredningen föreslås en breddning av Bilstadiket så att diket kan fungera som utjämningsmagasin i området. Området för breddning ligger utanför planområdet och regleras därför inte i denna detaljplan.

Bilstadiket kommer att behöva kulverteras i det läge där den nya angöringsvägen (LOKALGATA) korsar diket.

För att fördröja avrinningen från parkeringsytan föreslås i dagvattenutredningen att mark för dagvattenanläggning avsätts inom parkeringen. I dagvattenutredningen utreds olika möjligheten för fördröjning av dagvatten och en större dagvattenanläggning anses inte vara lämpligt på grund av områdets förutsättningar. Parkeringsytan upptar cirka 0,4 hektar vilket uppskattas fordra en anläggning på cirka 70 kvm. Utformningsmässigt för-

ANTAGANDEHANDLING

ordnas i dagvattenutredningen att avledning och fördröjning sker i svackdiken, här att betrakta som långsmala dammar, längs parkeringsytan.

Då planförslaget medför en större andel hårdgjorda ytor riskerar de avrinnande flödena till Bilstadiket att öka. För att inte påverka dagvattenrecipienten negativt föreslås i dagvattenutredningen att oljeavskiljare installeras för rening av dagvattnet vid utlopp till Bilstadiket. För att reglera vattennivån föreslås även en lucka vid utloppet till Bilstadiket. Detta regleras inte i detaljplanen.

För att säkerställa att 70 kvm dagvattenanläggning kommer till stånd inom mark avsatt för parkering införs bestämmelsen b₁70 i plankartan.

För att förhindra översvämning av villatomterna öster om området möjliggörs för ett nytt dike mellan parkeringen och villatomterna.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

Planområdets ligger låglänt och tar därför emot stora mängder dagvatten från mer högt belägna omgivande ytor. Huvudrecipienten för det dagvatten som passerar planområdet är Östhammarsfjärden. Fjärden har under lång tid påverkats av utsläpp från omgivningen och vattenomsättningen är långsam. Den ekologiska statusen i Östhammarsfjärden har klassificerats till dålig ekologisk status. Rådande MKN i kommunen innebär bland annat att reducera belastningen av övergödande ämnen i Östhammarsfjärden. Enligt planförslaget avsätts ytor för fördröjning och rening av dagvatten. Planförslaget bedöms därför inte förändra dagvattenbelastningen för Östhammarsfjärden och således inte påverka situationen i fjärden.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Ljusstörningar och buller

Den planerade parkeringen riskerar att medföra störningar för villabebyggelsen i öster och i norr. Öster om parkeringen medges därför för en maximalt två meter hög vall med vegetation mellan parkering och villabebyggelsen. Syftet med vällen är främst att motverka störande ljuskäglor men även att motverka eventuell insyn från parkeringen till trädgårdarna. Måssorna till vällen planeras att tas från avbaningen av mulljorden från parkeringen.

Även mot norr bör störande ljuskäglor beaktas och avskärmade. För att inte begränsa den visuella kontakten med gång- och cykelvägen mellan parkeringen och villabebyggelsen i norr (med hänsyn till trygghetsperspektivet, se nedan under rubriken *Trygghet*) måste avskärmningen hållas låg. Exempel på lämplig avskärmning är en låg mur eller vintergrön häck. Risk för störningar bör följas upp i efterföljande skeden.

Föreslagen planering bedöms inte medföra några betydande buller- eller vibrationsstörningar. Föreslagen planering bedöms inte heller överskrida gällande riktvärden för trafikbuller. Bedömningen baseras på det förmo-

ANTAGANDEHANDLING

dade låga antalet bilrörelser till och från parkeringsplatsen, den låga hastigheten på parkeringen samt att parkeringen inte kommer att trafikeras av tunga fordon (med undantag för väghållning som exempelvis snöröjning).

Normalbeläggningen för parkeringen beräknas till cirka 50 %. Periodvis, till exempel under sommaren (då antalet sommargäster är stort) kommer parkeringen dock troligtvis att vara fullbelagd. Parkeringen kommer främst att nyttjas av kommunanställda. Detta medför få trafikrörelser då de flesta bilar på parkeringen kommer stå parkerade under arbetstid. Parkeringen kommer även nyttjas för uppställning av kommunens egna fordon. Besökande till centrum kommer troligtvis endast använda parkeringen då det är fullt inne i centrum. Kommunens besöksparkering kommer även fortsättningsvis ligga kvar i anslutning till kommunhuset vilket också minskar användandet av den planerade parkeringen.

Infartens läge och angöringsvägens sträckning är vald med syfte att minimera eventuella störningar från trafik för de omkringliggande bostäderna.

Förorenad mark

Intill föreslagen infart till parkeringen finns två uppmärksammade platser enligt MIFO. Metodik för inventering av förorenade områden (MIFO) är ett inventeringsinstrument som gör det möjligt att dela in förorenade områden i riskklasser. Den ena platsen är en brandövningsplats för brandförsvaret i Östhammar (som är i bruk men används sparsamt) och den andra platsen är en före detta plantskola. Områdena har preliminärt klassats 2 stor risk, respektive 4 liten risk.

Då de förorenade områdena ligger i direkt anslutning finns risk att föroreningarna spridits till planområdet. Vid genomförande ska därför markprover tas för att säkerställa om så är fallet. Om förorening påträffas ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten och erforderlig sanering genomföras i enlighet med miljöbalken 10 kap 11§.

Grundvatten

Grundvattennivån har kontrollerats genom installation av ett grundvattentrör samt avläsning av ett befintligt rör. Utifrån iakttagelser i fält samt utförda avläsningar av grundvattentrör bedöms grundvattennivån ligga ca 0 - 1 meter under befintlig marknivå. Det kan inte uteslutas att det förekommer högre nivåer under vissa perioder. Vid detaljprojektering bör en kompletterande geoteknisk undersökning utföras och specificera hur djupt man kan schakta. Schakter under aktuell grundvattennivå bör om möjligt undvikas. Se även ovan under rubriken *Geotekniska förhållanden*.

Alla markarbeten under grundvattennivå medför risk för förorening av grundvattnet. Vid anläggande av parkeringen ska hänsyn tas till risk för förorening av grundvatten. Anläggande ska ske så att barriär finns mellan dagvatten och grundvatten. Risk för förorening av grundvatten bör följas upp vid efterkommande marklovsprocess.

ANTAGANDEHANDLING

Trygghet

Verksamheterna och bostadsbebyggelsen kring Bilstagärdet vänder sig bort från planområdet. Från gång- och cykelvägen direkt norr om planområdet finns dock visuell kontakt och viss översyn över området. Det till stor del avskärmade läget kan medföra att platsen upplevs som otrygg.

I detaljplanen beaktas trygghetsperspektivet genom att möjliggöra alternativa vägar till och från parkeringen. Förutom infartsvägen söderifrån avsätts mark för anknytande gång- och cykelvägar både österut och norrut. Då det mot bostäderna i öster planeras för carport/garage och en vall finns där ingen möjlighet att öka den visuella kontakten. Den visuella kontakten norrut, till gång- och cykelvägen är därför särskilt viktig. Hänsyn till trygghetsperspektivet ska därför tas vid utformning av eventuella störningsskydd (för exempelvis störande ljuskäglor) mot norr.

Upplevelsen av trygghet kan ökas genom omsorg för detaljer och övervakning. Till exempel med rätt belysning, vegetation, utformning av carportar/garage, alternativa vägar etcetera. Trygghetsperspektivet ska därför vidare beaktas i efterföljande skeden med detaljutformning etcetera.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Planen innebär en yta på cirka 0,5 hektar avsätts för parkering och dagvattenanläggning istället för vall/gärde. Utöver parkeringen planläggs ytterligare cirka 0,5 hektar för anslutande väg och GC-vägar. Inga särskilda naturvärden bedöms finnas inom planområdet idag.

Andelen hårdgjordyta i området kommer att öka. Dagvattnet i Bilstadiket leds i nuläget direkt ut i Östhammarsfjärden utan fördröjning eller rening. Föreslagen planering bedöms inte medföra några konsekvenser för vattenkvaliteten då dagvattnet planeras omhändertaras och fördröjas.

Föreslagen planering bedöms inte innebära någon negativ påverkan på luftkvaliteten. Parkeringens läge längs infarten till centrum kan eventuellt bidra till minskad biltrafik i centrum eftersom biltrafiken inte behöver köra genom centrumkärnan för att parkera. Föreslagen planering bedöms bidra till varken ökat eller minskat bilkörande.

Planområdet berörs av riksintresse enligt miljöbalken. Planområdet ingår i det kustområde som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Riksintresset utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Föreslagen planering bedöms inte påverka riksintresset då aktuellt planområde inte innehåller sådana natur- eller kulturvärden som avses i riksintresset. Föreslagen planering är del av utveckling av befintlig tätort.

Denna detaljplan bedöms ha obetydliga konsekvenser på miljö kvalitetsnormer och sker i enlighet med kommunens miljöpolicy.

Se även bilagan *checklista Behovsbedömning*.

ANTAGANDEHANDLING

ÄNDRINGAR OCH REVIDERINGAR

Upplysning om att detaljplanen tas fram i enlighet med PBL 1987:10 har införts under rubriken *PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG*.

I plankartan har planområdesgränsen justerats så att den sammanfaller med användningsgränsen, detta görs bl.a. för att visa att Vattenfalls nätstation ligger utanför detaljplanerat område.

Vissa redaktionella ändringar har gjorts.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag er-farenhetsmässigt inte tar längre tid.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor - ansvarsfördelning

Planläggningen sker på kommunal mark. Kommunen svarar för handläggningen av detaljplaneärendet och beslutar om antagande av planen. Kommunen svarar också för de åtgärder och utredningar som krävs för att planen ska kunna genomföras.

Tekniska frågor

Kommunen svarar för att den nya vägen, de nya gång- och cykelanslutningarna, störningsskydd och dagvattensystem anläggs. Eventuell elanslutning ska klarläggas i samråd med ledningsinnehavarna. Eventuell flytt/ändring av befintliga elanläggningar utförs av elanläggningsägaren och bekostas av exploitören.

Då det finns risk för markföroreningar inom området bör förekomst av markföroreningar utredas ytterligare, med markprover vid genomförandet.

Då schakter under aktuell grundvattennivå bör undvikas inom området och grundvattennivån kan tänkas variera bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i projekteringsskedet.

Kommunen svarar för utbyggnad, drift och underhåll av ytan.

ANTAGANDEHANDLING

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar framtagande av planhandlingar, erforderliga utredningar, lantmåteriförrättning och alla tekniska genomförandeåtgärder, såsom anläggning av vägar, ledningsnät och dagvattenhantering.

Bygglov m.m.

Bygglov kan ges direkt efter det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Planens genomförande medför ingen fastighetsförrättning.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen i Östhammars kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Virpi Lindfors, f.d. samhällsbyggnadschef
Mustafa Smajic, planhandläggare

Medverkande konsult

Detaljplanen är upprättad i samarbete med Tema stadsbyggnad, plane-ringsarkitekt FPR/MSA Heléne Hallberg och planeringsarkitekt FPR/MSA Anna Pettersson.

.....
Kjell Sanfer
Plan- och byggchef

.....
Mustafa Smajic
planhandläggare