

PLANBESKRIVNING

GAMLA SKOLAN I HARGSHAMN gällande fastigheterna Braxenbol 1:94 och 1:110

i Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 19 januari 2012

Reviderad den 15 november 2012

Antagen den 23 april 2013

Vunnit laga kraft den 27 maj 2013

6.10



PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag samt att beskriva motiven till upprättandet av en ny detaljplan för det aktuella området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan och bygglagens (PBL) 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelsens utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Syftet med en ny detaljplan för gamla skolan i Hargshamn är att möjliggöra nya användningssätt för byggnader och tomtmark. Skolan är inte längre i bruk och avsikten är att den skall säljas.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Hargshamn ligger inom kommunens kustområde som enligt bestämmelser i miljöbalkens 4 kap. i sin helhet är av riksintresse på grund av dess natur- och kulturvärden. Bestämmelserna innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. De åtgärder inom Hargshamns tätort som föreslagna i detaljplan medger synes inte vara av sådan art att riksintressena skadas.

PLANDATA

Läge och storlek

Planområdet utgörs av skoltomten med byggnader samt intilliggande gatumark i västra delen av Hargshamn. Områdets areal är ca 8 600 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Östhammars kommun.

Planförhållanden

Det föreslagna planområdet ligger inom en del av en tidigare antagen (20 november 1990) detaljplan. Enligt den gällande detaljplanen får området användas endast för skola och rätten att bebygga området är ganska snävt begränsad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Av översiktsplanen för Östhammars kommun framgår att området redan omfattas av detaljplan. Det finns i översiktsplanen inga uttalade mål vad gäller bebyggelseutvecklingen just här.

Övrigt

Kommunen har beslutat att sälja den gamla skoltomten med byggnader och vill göra det möjligt att använda området för nya ändamål.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse och mark

Området är bebyggt med en skolbyggnad och ett hus för lärarbostad. Tomtmarken består av gräsytor och trädvegetation, en grusyta för bollplan samt mindre vägar m.m. Bebyggelse norr om planområdet innehåller förskola, kök och matsal m.m. Lokalerna är delvis uthyrda till ett privat företag. Utanför planområdet finns i övrigt villabebyggelse och ett naturområde.

Service

Serviceutbudet i Hargshamn har minskat under senare år. Skolan är nedlagd och för tillfället finns inte heller någon livsmedelsbutik. Förskolan drivs dock vidare. Närmaste orter med större serviceutbud är Östhammar, Gimo och Hallstavik. Avstånden dit är 15 - 25 km. I direkt anslutning till planområdet finns busshållplats som trafikeras med linjer mot Östhammar och Hallstavik.

Gator och trafik och parkering

Planområdet ligger i anslutning till Hargsvägen som är en huvudgata i Hargshamn och även ingår i det allmänna vägnätet (väg 1112). Hargsvägen ansluter till väg 292 som i sin tur leder till väg 76. I väster finns en liten lokalgata (Skolvägen) som betjänar sju småhus.

NY DETALJPLAN

Allmän plats

Del av fastigheten Hargshamn 1:110 skall enligt planen utgöra naturmark, eftersom detta område enligt gällande plan är utlagt som skoltomt och området blir för litet för att kunna användas som kvartersmark. Området ansluter till naturmark i gällande detaljplan öster om planområdet.

Centrumbebyggelse

Nedläggningen av Hargshamn skola har inneburit att byggnader står oanvända (förutom uthyrning av lärarbostaden) och de är i behov av underhåll. Östhammars kommun vill därför sälja mark och byggnader med syftet att byggnaderna kommer till användning och att tomten kan få inrymma både boende och verksamheter. Även kompletterande byggnader bör tillåtas. Med nya planbestämmelser kan man erbjuda en tomt med flera användningsmöjligheter, vilket ses som positivt för ortens utveckling.

Planförslaget är utformat med stor flexibilitet. Området har fått beteckningen BC, vilket innebär att det får användas för bostäder, men också för "centrum", ett ändamål som enligt Boverkets råd betyder verksamheter som bör ligga centralt, t ex handel, service, kontor, samlingslokaler m.m. I planförslaget anges därutöver att hantverk får förekomma, med tillägget att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Bland annat gäller, som alltid, de allmänna hänsynsregler som anges i 2 kap. miljöbalken.

Bebyggelse får uppta 25 % av tomtytan. Vissa områden närmast huvudgatan och i anslutning till övriga tomtgränser får inte bebyggas, men i övrigt är byggnaders placering valfri. Byggnader får innehålla två våningar.

De befintliga byggnaderna, skolan och lärarbostaden, är av historiskt intresse och de har även vissa arkitektoniska värden, men det bedöms inte finnas några skäl att i planen ange restriktioner beträffande förändringar av bebyggelsemiljön. Rådgivning från samhällsbyggnadsnämnden och de allmänna bestämmelser om utformning och varsamhet som finns i plan- och bygglagen bedöms vara tillräckliga medel för att så långt möjligt och rimligt tillvarata värdena hos de befintliga byggnaderna.

Trafik och parkering

Planförslaget leder inte till någon förändring av det omgivande gatunätet. Parkering skall anordnas på tomtmark.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen skall vara ansluten till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet. En anslutningspunkt finns vid Hargsvägen. I tomtens sydvästra hörn finns ett ledningsstråk upp mot Skolvägen. Där anger planen ett så kallat u-område, vilket betyder att ledningarna skall hållas tillgängliga och att området inte får bebyggas.

Uppvärmning och varmvattenförsörjning får utredas närmare efter hand som förändringar av bebyggelsen aktualiseras. Lägsta möjliga energiförbrukning skall eftersträvas.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

För detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. I detta planarbete bedöms genomförandet av planen inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§. Någon negativ påverkan på miljön förväntas inte.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Första steget i genomförandet av planen är en ansökan om lantmäteriför rättning för att bilda en eller flera fastigheter i enlighet med detaljplanen. Kommunen svarar för att ansökan lämnas till Lantmäteriet och betalar för rättningskostnaderna.

Framtida ägare av fastigheter tar initiativ till förändringar och komplettering av bebyggelsen. Fastighetsägaren svarar då för alla åtgärder, som projektering, bygglovansökan, övriga tillstånd med mera.

Innan markarbeten påbörjas skall kabelutsättning begäras och samråd ske med Vattenfall Eldistribution beträffande områdets elförsörjning. Markförlagda kablar får inte byggas över. Gällande säkerhetsavstånd är två me-

ter till luftledning för lågspänning och fem meter till luftledning för högspänning. Om det blir nödvändigt att flytta någon befintlig elanläggning får exploatören normalt bekosta sådan.

REVIDERING

Planförslaget har reviderats på så sätt att tidigare föreslagen kvartersmark på fastigheten Hargshamn 1:100 ersatts med Allmän plats - Natur.

Planbeskrivningens avsnitt om genomförande har kompletterats beträffande frågor om elanläggningar.

.....
Kjell Sanfer
Plan- och byggchef

Per Andersson,
Kreaplan arkitektkontor