

PLANBESKRIVNING

Österbyskolan m.m.
gällande fastigheten Österbybruk 1:304 m. fl.

i Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 24 maj 2012
Antagen den 23 april 2013
Vunnit laga kraft den 27 maj 2013

3.49



PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

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 Österbyskolan m. m. är i första hand att möjliggöra planerade aktuella tillbyggnader inom skoltomten. Eftersom den gällande detaljplanen innebär onödiga begränsningar av områdets användning och inte stämmer överens med hur området blivit bebyggt har även intilliggande idrottsområde samt gamla skolan tagits med i planområdet. Planförslaget omfattar själva skoltomten, idrottsområde med sporthall och ett område för gamla skolan. Det sistnämnda området kommer enligt förslaget att kunna användas för nya ändamål, till exempel bostäder eller kontor, men även för den förskole- och skolverksamhet som pågår idag. Därutöver ingår befintliga butikslokaler vid Vårdshusplan i planområdet.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Österbybruk präglas till betydande del av värdefulla industriminnen och historiska boendemiljöer och utgör en kulturmiljö av riksintresse. Det aktuella området innehåller bebyggelse från olika tidsepoker. Den äldre skolbyggnaden är särskilt bevarandevärd, men också den moderna skolbebyggelsen och en del övriga tillskott från senare tid, t ex sport- och simhallen har tidstypiska kvaliteter. Den föreslagna detaljplanen möjliggör tillskott till bebyggelsen som inte bedöms strida mot riksintresset eller några av Miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten, men det är viktigt att alla förändringar sker med respekt för den befintliga miljön. Planen anger därför att bebyggelseområdet har sådana värden att 8 kap. 13 § i Plan- och bygglagen ska tillämpas.

PLANDATA

Läge och storlek

Planförslaget omfattar skol- och idrottsområdet samt butikslokaler i centrala Österbybruk. Planområdets areal är ca 6,5 hektar. Planens avgränsning har i görligaste mån anpassats till gränser inom gällande planer och i dess norra del har ett pågående planarbete för ett område kring Danne-moravägen fått styra avgränsningen.

Markägoförhållanden

Fastigheten Österbybruk 1:304, som dominerar planområdet, ägs av Östhammars kommun. I området ingår även fastigheterna Österbybruk 1:334, 1:339, 6:1 och 6:2, som ägs av affärsföretag.

Planförhållanden

Området omfattas sen tidigare av detaljplan. Till största delen berörs en detaljplan för centrala Österbybruk. Även en del av detaljplanen för Vårdshusplan m. m, antagen den 20 november 1990, berörs.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Övrigt

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott har den 2 november 2011 beslutat om ändring av detaljplan enligt planbesked.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse m.m.

Planområdet inrymmer Österbyskolan, gamla Österby skola, gymnastiksal, sim- och sporthall samt butikslokaler och en del kompletterande bebyggelse. Österbyskolan är en grundskola vars ursprungliga delar är från 1960-talet. Gamla skolan används idag till förskola och skola till och med årskurs 5.

Skolan ligger söder om Dannemoravägen - en genomfartsgata i Österbybruk - och i direkt anslutning till Vårdshusplan som är samhällets torg och centrum. Sydväst om planområdet finns ett avsnitt av järnvägen mellan Örbyhus och Hargshamn.

Affärslokalerna innehåller livsmedelsbutiker, bank och konditori. Alla byggnader har en till två våningar

Trots omfattande bebyggelse finns det stora fria ytor med parkkaraktär som genomkorsas av gångvägar.

Fornlämningar

En mindre del av detaljplaneområdet ligger inom ett bruksområde (RAÄ film 81:1). Bruksområdet är ett stort bevakningsobjekt i FMIS och har som sådant inget skydd enligt KML (Lag om kulturminnen), men antikvarisk bedömning kan omprövas av Länsstyrelsen. Det finns bebyggelse i området idag och kanske finns det inga lämningar från bruksmiljön kvar under mark. Men enligt en karta från 1700-talet kan plats för äldre bebyggelse komma att påverkas av den utökade byggrätten som detaljplanen medger. Den som avser att utföra markarbete ska därför samråda med Länsstyrelsen om det krävs tillståndsprövning enligt KML.

NY DETALJPLAN

Områden för bebyggelse

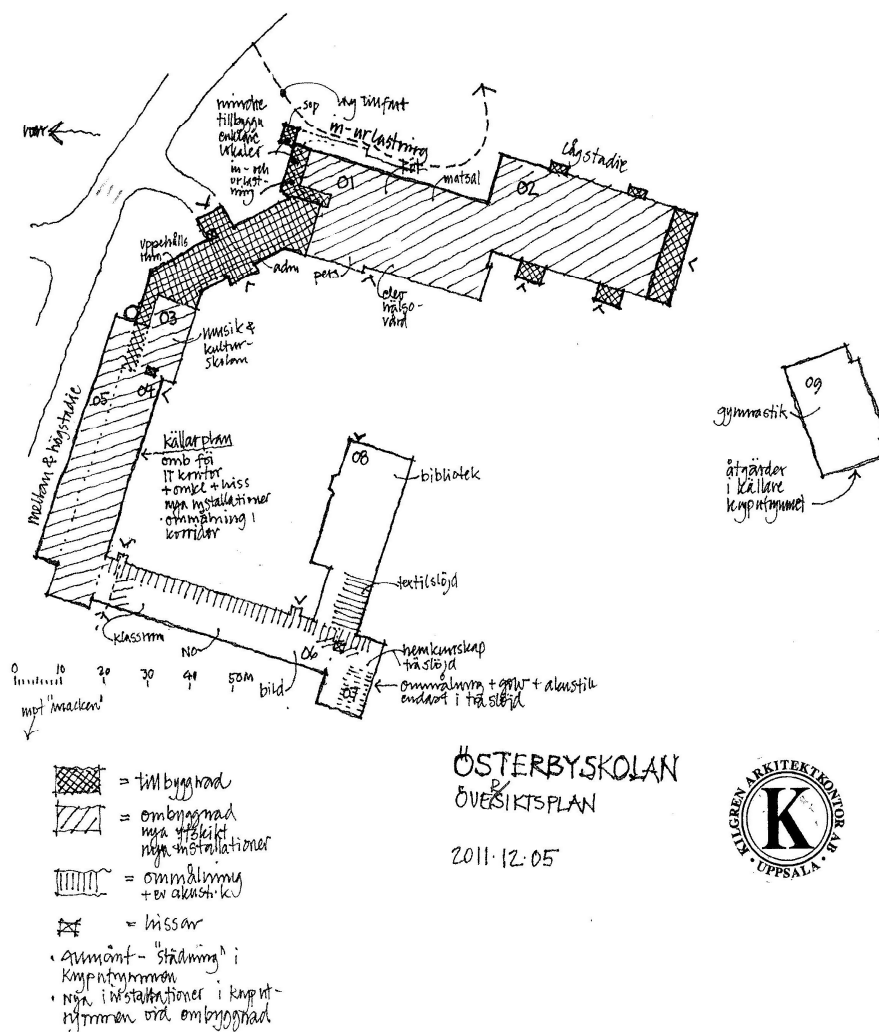
Planområdet har indelats i fyra huvudområden: själva skoltomten, idrottsområde med sporthall, ett område för gamla skolan och ett område för affärslokaler.

För Österbyskolan i planområdets norra del planeras åtgärder i form av om- och tillbyggnader. Den gällande detaljplanen anger snävt begränsade byggrätter och planerade åtgärder skulle strida mot planen. Därför föreslås nu en mer flexibel planutformning som ger fler möjligheter till placering av bebyggelse. Skoltomten har betecknats med S vilket innebär att det får användas för olika former av undervisningslokaler. Inom tomten finns även gymnastiksal.

Idrottsområdet inrymmer befintlig sim- och sporthall samt en bollplan och grönytor. Det planeras inga förändringar för närvarande, men planförslaget har anpassats till befintlig bebyggelse och det medger kompletteringar av bebyggelse. Planen anger dock även att det genom området ska finnas ett stråk för gång- och cykeltrafik. Detta är en viktig förbindelse mellan centrum och de bostadsområden som ligger på andra sidan järnvägen.

Området för gamla skolan ska enligt planförslaget kunna användas för nya ändamål, men även för den förskole- och skolverksamhet som pågår idag. Beteckningen BCS betyder att området får användas för bostäder och skola samt för ett flertal centrumändamål, till exempel butiker, kontor, samlingslokaler, restaurang och hotell. Byggmöjligheterna på tomten har begränsats med avsikt att bebyggelsekomplettering inte ska ske i nära anslutning till den ursprungliga skolbyggnaden. Byggnaden har en sådan karaktär att det är väsentligt att dess yttre förblir synligt från omgivningen och att fasaden inte förvanskas. I tomtens södra del finns ett bostadshus och i dess västra del en komplementbyggnad till skolan som tillkommit under senare tid.

Vid ombyggnad av skolan är avsikten att in- och urlastning ska ske i tomtens östligaste del och att infart därmed samordnas med de båda livsmedelsbutikerna öster om skoltomten. För att tydliggöra detta har området med de befintliga butiksbyggnaderna tagits med i planområdet och ett område för gemensam tillfart har markerats med g (gemensamhetsanläggning). Planen innebär i övrigt i stort sett ingen förändring vad gäller byggrätter för affärslokalerna. Liksom i gällande plan ska ett gångstråk hållas tillgängligt söder om butiksbyggnaderna.



Illustration, planerade tillbyggnader

Skyddszon utmed järnvägen

Närheten till järnvägen är en fråga som särskilt uppmärksammas under planarbetet. Eventuellt kan järnvägen komma att användas för transporter

av farligt gods och det är då olämpligt med bebyggelse nära järnvägen. Det finns olika rekommendationer om skyddsavstånd, men inget som är fastslaget i lag.

I denna detaljplan har angivits restriktioner inom den zon som ligger närmare än 50 meter från järnvägen. Där ligger redan idag en mindre del av skolbebyggelsen samt hela gymnastikbyggnaden och busskurer men planen anger att zonen inte får användas för ny bebyggelse där människor stadigvarande vistas.

Värdefull miljö

Planen anger en bestämmelse om att hela planområdet är ett värdefullt bebyggelseområde som omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Lagtexten anger att ett sådant område inte får förvanskas. Området innehåller bebyggelse av varierande karaktär och tillämpningen ska naturligtvis ske därefter. Gamla Österby skola är av särskilt värde men hänsynstagande till miljön är av vikt även när det gäller till exempel tids- typisk skolbebyggelse från 1960-talet. Vid bedömning av förändringsåtgärder ska det också beaktas att området ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Fria ytor, gång- och cykeltrafik

Planområdet präglas av rikligt med vegetation och passagemöjligheter genom området. Detta bidrar i hög grad till ett trivsamt centrum och en del av planområdet har därför angivits som park. Det är även önskvärt att så mycket som möjligt av vegetationen inom kvartersmarken sparas.

Som tidigare nämnts anger planen att en del av idrottsområdet ska hållas tillgängligt för gång- och cykeltrafik. Det finns här en viktig förbindelse mellan centrum och de bostadsområden som ligger på andra sidan järnvägen.

Gator, trafik och parkering

Detaljplanen berör Dannemoravägen, Herrgårdsvägen och Järnvägsgatan. Några förändringar av gatunätet planeras inte. En skillnad jämfört med gällande plan är dock att Järnvägsgatan är angiven som lokalgata och inte som ett parkstråk som hittills. Den fungerar i praktiken som en öppen gata idag och används främst för skolskjuttrafik. Om det anses erforderligt kan trafikreglering ske så att gatan enbart upplåts för bussar och taxi och annan behörig trafik.

En planerad förändring är att nuvarande infart till skolan görs om till enbart entré för gående. Godstransporter ska ske i tomtens östra del, samordnat med livsmedelsbutikerna. Planen anger att gemensamhetsanläggning kan bildas för skola och butiker. Service- och räddningstrafik kan ledas via Järnvägsgatan in på tomten. Körbara vägar för dessa ändamål måste anordnas inom kvartersmark.

Erforderliga parkeringsplatser ska inrymmas inom kvartersmarken. I anslutning till Dannemoravägen norr om planområdet planeras parkeringsplatser i samband med ett annat planärende.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga ledningar berör delvis kvartersmark. Där anger planen så kallade u-områden som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Två områden för transformatorstationen anges i planen.

Utrymme och byggrätt för avfallshantering i form av källsortering finns inom kvartersmark.

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, med de krav på utformning som planen ställer.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Bebyggelse och anläggningar

Genomförandet av planen handlar i första hand om till- och ombyggnadsåtgärder inom skolområdet. För dessa svarar kommunen, liksom för eventuella kompletteringar inom idrottsområdet.

Det kan finnas lämningar från äldre bebyggelse i marken, främst i planområdets sydöstra del. Den som avser att utföra markarbeten ska därför samråda med Länsstyrelsen innan arbetena påbörjas.

Innan markarbeten påbörjas ska också kabelutsättning begäras och samråd ske med Vattenfall Eldistribution beträffande områdets elförsörjning. Om det blir nödvändigt att flytta någon kabel får exploitören normalt bekosta sådan.

Fastighetsbildning

Området betecknat BCS kan bilda en egen fastighet genom en lantmäteriförrättning och säljas.

En gemensamhetsanläggning som berör fastigheterna Österbybruk 6:2 (ICA) och Österbybruk 1:304 (skoltomten, Östhammars kommun) kan bildas för att reglera frågan om transporter till och från skolan och livsmedelbutikerna.

Fastigheterna för butikerna, Österbybruk 6:1 och 6:2, stämmer inte överens med gällande detaljplan och det har heller inte varit möjligt att helt anpassa den nya planen. En fastighetsreglering bör genomföras för att följa upp detaljplanen. För att säkra rätten till allmän gångtrafik över Österbybruk 6:1 kan ett servitut bildas till förmån för kommunens fastighet Österbybruk 1:304.

.....
Kjell Sanfer
Plan- och byggchef

Per Andersson,
kreativ arkitektkontor