

Bygg- och miljöförvaltningen
Josefine Andersson

ANTAGANDEHANDLING

1.103

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Frösåkersskolan, del av fastigheten Gammelbyn 1:70 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2017-05-22

Uppdaterad 2018-02-22

Antagande 2018-03-28

Laga kraft 2018-04-20



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, vattenområden och gränserna för dessa redovisas. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna 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 och kulturhistoriska värden. I detaljplanen läggs också grunden för kommande bygglovsgivning.

Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen 2010:900, även kallad PBL.

Processen

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900.



Förslag till detaljplan var ute på samråd mellan 5 juli-9 augusti 2017. Därefter var detaljplane-förslaget på granskning mellan 4 januari-18 januari 2018. Under dessa skeden har berörda myndigheter, organisationer, allmänheten och sakägare fått tillfälle att yttra sig. Inkomna synpunkter från samrådsskedet bemöttes i en samrådsredogörelse och inkomna synpunkter från granskningen har bemötts i ett granskningsutlåtande. Eftersom att planen hanteras med standardförfarande tas detaljplanen upp för beslut om antagande i Bygg- och Miljönämnden. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor efter att den har blivit antagen vinner den laga kraft.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (kan begäras ut från kommunen)
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförandet av en ny skolbyggnad som högst får uppföras i fyra våningar. Ett område med natur kommer att sparas för att skapa en grön buffertzon mellan skolan i söder och de boende norr om skolområdet.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Området är beläget i centrala Östhammar och omfattar ca 4,5 ha mark. Det gränsar till Skolvägen i söder och Tombergavägen i väster.



Bild på inringat planområde

Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Planområdet omfattas av delar av fastigheten Gammelbyn 1:70 som idag används som skolområde för Frösåkersskolan. Marken ägs av Östhammars kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, beskrivs området som ett befintligt planlagt område. Ingen särskild inriktning för utveckling av det specifika området anges. Då det idag används som område för skola och då det inte pekas ut någon annan användning bedöms planförslaget vara förenligt med nu gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Större delen av det tilltänkta planområdet utgörs idag av detaljplaner med olika användningar. Skolområdet utgörs av detaljplan 1.25 (03A-977) som idag medger allmänt ändamål med ett högsta våningsantal på två våningar. Marken föreslås nu planläggas som område för skola som högst får uppföras i fyra våningar. Området norr om skolan utgörs idag av detaljplan 1.32 (03-BÖL-1508) som är planlagd som parkmark. Denna mark föreslås nu planläggas delvis som natur och delvis som kvartersmark.

Riksintressen

Området utgörs av riksintresse för högexploaterad kust (skärgårdsområdet från Arkösund till Forsmark), enligt 4 kap. 4§ Miljöbalken. Enligt riksintresset får fritidsbebyggelse endast tillkomma i form av kompletteringar till redan befintlig bebyggelse. Det tilltänkta planområdet avser skolområde och en del naturmark. Därmed bedöms inte riksintresset påverkas av planen.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2017-02-06 beslut om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med standardförfarande.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutade sedan 2017-06-21 att låta planförslaget gå ut på samråd. Samrådet pågick under perioden 5 juli-9 augusti 2017.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2017-12-13 att skicka ut planförslaget på granskning. Granskningen pågick under perioden 4 januari-18 januari 2018.

BEHOVSBEDÖMNING

Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

I samband med detaljplaneprocessen beaktas också miljörättsliga aspekter. Markanvändningen i det här planförslaget är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen utformas så att dess genomförande inte leder till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Behovsbedömning och ställningstagande

Kommunen har tagit fram en checklista för behovsbedömning. Enligt checklistan anses inte genomförandet av detaljplanen påvisa negativ effekt på miljön, individers hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Ett genomförande av planen bedöms inte enskilt eller sammanvägt bli betydande om förebyggande åtgärder beskrivna i denna handling vidtas.

Kommunens sammanvägda bedömning är att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. Planen kommer därför att hanteras utan en miljöbedömningsprocess. Det innebär också att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken inte kommer att upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, djurliv

Planområdet är idag ett exploaterat område som används för skola med tillhörande skolgård och parkmark. Marken består främst av morän men även en del lera och lite berg.

Stadsbild

Den största förändringen med den föreslagna detaljplanen är att våningsantalet möjliggör för skolan att höjas från befintliga två våningar till fyra våningar. Det innebär en förändring av den aktuella platsen och delvis för området som helhet eftersom skolan kommer att synas ur många olika vinklar i närområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Planens genomförande ska inte leda till att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar i marken och inga indikationer på tidigare verksamheter inom området.

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

Inga störningar av betydande påverkan bedöms uppstå på grund av denna detaljplan.

Risk och säkerhet

Skred

Det finns ingen indikation på risk för skred eller liknande inom området.

Höga vattenstånd/översvämning

Det finns inga uppgifter om risk för översvämning inom området.

Transport av farligt gods (m.m.)

Det finns i dagsläget inga vägar eller järnvägar med transport av farligt gods inom eller i direkt angränsning till planområdet. Närmast är väg 76, ca 1 km sydväst om planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder (befintliga och föreslagna)

Det finns idag ett flertal bostäder omkring det tilltänka planområdet. Bebyggelsen i angränsande områden är enbostadshus och parhus/radhus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse (befintliga och ev. föreslagna)

Planområdet utgörs idag av många arbetsplatser då området utgörs av en skola, Frösåkersskolan. I och med planändringen som medger ökat våningsantal kommer antalet elever att öka. Samtidigt ökar även antalet arbetsplatser i området.

Offentlig service

I Östhammar finns flera förskolor. Tomtberga förskola, Mariebergs förskola och Logårdens förskola är kommunala förskolor. Utöver dessa finns det ett antal dagbarnvårdare och fristående familjedaghem i anslutning till orten. Närmaste förskolan är Tomtberga förskola som ligger i direkt anslutning till det tilltänka planområdet.

Edsskolan (F-6), Frösåkersskolan (åk 7-9) och Kristinelundsskolan (F-6) är de grundskolor som finns i Östhammar. Edsskolan ligger i direkt anslutning till planområdet och Kristinelundsskolan ligger cirka 1 km från tilltänkt planområde. Biblioteket i Östhammar finns idag på Prästgatan 1 som ligger drygt 1 km från planområdet.

Kommersiell service

I Östhammars centrum, cirka 1 km från planområdet finns diverse butiker, matvaruaffärer, några konditorier och restauranger.

Friytor

Lek och rekreation

Då delar av planförslaget kommer att innebära att en skolgård ska etableras finns mycket goda möjligheter till lek och rekreation inom det tilltänkta planområdet. Skolan är reglerad med maximalt 10 000 kvm i byggnadsarea och skolområdet är ungefär 27 000kvm. Detta innebär att området maximalt kommer kunna bebyggas med lite mer än en tredjedel. Det kommer således finnas stora friytor som möjliggör för tillräckliga utemiljöer för barn. Hur utemiljöerna kommer att utformas bestäms i ett senare skede i samband med projekteringen av den nya skolan. Det sparas även en stor zon med NATUR-mark intill skolområdet.

Park och naturmiljö

Någon parkmark kommer inte att inrymmas i detta planförslag utan endast naturmark som bildar en grön buffertzon mot bostadsområdet norr om skolan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området är centralt beläget i Östhammar och gränsar till Skolvägen i söder och Tomtbergavägen i väster. Inga förändringar kommer att ske i befintligt gatunät. En föreslagen gång- och cykelväg har lagts in som en illustration i NATUR- området. Denna är inte projekterad och placeringen är därmed inte bindande utan endast en illustration på var det skulle kunna finnas en sådan, placering kan komma att ändras.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns busshållplats för skolbussar. Utöver området för skolbussarna finns närmaste busshållsplatser cirka 500 meter sydväst om tilltänkt planområde. Dessa bussar har en körsträcka mot bland annat Öregrund och Uppsala.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Inga nya in-och utfarter föreslås i planförslaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen är idag ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet och kommer även fortsättningsvis att vara det.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas till största del inom fastigheten, övrigt dagvatten ansluts till befintligt ledningsnät. Se avsnittet i genomförandebeskrivningen för ytterligare information.

El, tele och bredband

Området är idag anslutet till el- och telenätet samt bredband.

Uppvärmning

Uppvärmning kommer att ske genom fjärrvärme.

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. Inom område **S** i plankartan får gemensamt utrymme för avfall anordnas.

Brandsäkerhet

Brandvattenförsörjningen inom området ska ses över i samband med detaljplanens genomförande.

Ledningar

Ledningar inom planområdets gränser är fastighetsägarens ansvar och kommer därför inte få något särskilt skydd i plankartan. Underjordiska ledningar får ej överbyggas.

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 och långsiktigt behov. Tillgängligheten säkerställs i kommande bygglovsgivning men är också viktig att lyfta i detaljplanearbetet. I detaljplanen läggs grunden för kommande bygglovsgivning.

Barnperspektivet

Det nya området ska anslutas till det befintliga vägnätet för att skapa trygga vägar för barn att färdas på. Ur ett barnperspektiv är det viktigt att de på ett enkelt sätt kan ta sig mellan hem, skola, vänner och fritidsaktiviteter.

Naturmark föreslås bevaras inom planområdet. På så sätt skapas en buffert till boende norr om området. I denna naturmark har även lämnats möjlighet för att uppföra en gång- och cykelväg som kan bidra till att skapa trygga gång- och cykelvägar för barn till- och från skolan.

Administrativa frågor

Tidplan

Här nedan följer en tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom frågor uppstår och utredningar behöver göras.

Planuppdrag	februari 2017
Beslut om samråd	juni 2017
Samråd	juli-augusti 2017
Beslut om granskning	december 2017
Granskning	januari 2018
Beslut om antagande	mars 2018
Laga kraft	april 2018

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning omfattar fördelningen av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplanen för Frösåkersskolan, del av fastigheten Gammelbyn 1:70.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 (fem) år från den dag den vinner laga kraft. Detta för att kommunen önskar en relativt snabb utbyggnad.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills dess att den ändras eller upphävs.

Markägoförhållanden

Kommunen äger vid upprättandet av denna handling den aktuella fastigheten.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen ska efterhand som byggnationen färdigställs enligt detaljplanen, iordningsställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsatt ändamål i enlighet med planen. Kommunen ansvarar även för underhållet av allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för:

- Utbyggnad av och åtgärder på allmän platsmark inom planområdet.
- Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen. Kommunen ska äga och förvalta skolområdet.
- Området är idag anslutet till kommunalt VA där Gästrike Vatten är VA-huvudman. Fastighetsägaren ska göra en VA-anmälan (anmälan om ändring) till VA-huvudmannen Gästrike Vatten i god tid innan utbyggnad/ombyggnad sker på fastigheten.
- Ledningar inom planområdets gränser är fastighetsägarens ansvar och kommer därför inte få något särskilt skydd i plankartan. Underjordiska ledningar får ej överbyggas. Eventuell flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren.
- Att de renings- och fördröjningsåtgärder som avses utföras inom planområdet innan anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen följs.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Ingen fastighetsbildning kommer att ske då kommunen idag äger fastigheten och avser att ha kvar den och bygga en ny skola på densamma. Inga gemensamhetsanläggningar kommer att behöva bildas.

Fastighetskonsekvenser

Planförslaget ger inte upphov till några förändringar av fastighetsgränser eller liknande. Kommunen äger i dagsläget marken och kommer även fortsättningsvis att göra det efter detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på kommunal mark där kommunen genom tekniska förvaltningen bekostar planarbetet.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Tekniska frågor

Vatten och spillvatten

Befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till den allmänna Va-anläggningen avseende dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Vid nyanslutningar eller förändringar på en fastighet såsom ombyggnation, nybyggnation, ägarbyte, ändrade fastighetsytor etc. så ska en VA-anmälan göras i god tid till Gästrike Vatten (VA-huvudmannen). Uppgifter om förbindelsepunkt för anslutning anges i samband med VA-anmälan till Gästrike Vatten.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för att dagvattnet till största delen omhändertas inom fastigheten. Övrigt dagvatten ska ledas till befintligt ledningsnät för dagvatten. Det är fastighetsägarens ansvar att de renings- och fördröjningsåtgärder som avses utföras inom planområdet innan anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen följs. Detta gäller dagvatten vid normalregn. Smutsigt dagvatten från hårdgjorda trafikerade ytor och parkeringsytor ska renas innan det släpps till dagvattnet.

Brandsäkerhet

Brandvattenförsörjningen inom området ska ses över i samband med detaljplanens genomförande.

Parkering

Parkering för skolans behov skall lösas inom kvartersmark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Den största förändringen med den föreslagna detaljplanen är att våningsantalet för skolan höjs från befintliga två våningar till fyra våningar. Genomförandet av detaljplanen innebär en förändring av delar av fastigheten vilket delvis också påverkar området som helhet då skolan kommer att synas ur många olika vinklar i närområdet.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka några kulturmiljövärden.

Naturmiljö

Området används redan idag som område för skola och är exploaterat. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte påverka naturmiljön negativt.

Friluftsliv och rekreation

Planområdet har en funktion som område för skola. Inom detaljplanen kommer det att anläggas en skolgård som kommer att kunna användas som lektyta. Det finns idag inget friluftsliv att tala om i området och det pågår inte heller någon rekreation inom planområdets gränser. Därmed bedöms förslaget inte heller påverka den här typen av värden negativt.

Mark och vatten

Ingen större förändring av mark-och vattenanvändningen sker genom planförslaget. Stora delar av marken är planlagd för allmänt ändamål och används redan som område för skola. Dagvatten kommer till största delen att omhändertas inom planområdets gränser. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på miljön.

Resurshushållning

Planområdet är idag område för skola vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp kan användas. Området har ett bra läge inom tätorten med goda möjligheter att promenera eller färdas med cykel eller kollektivtrafik.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Planområdet ligger i centrala delarna av Östhammar och närheten till kollektivtrafik skapar en god tillgänglighet. När det gäller bilparkering och tillgänglighet ska det finnas utrymme för att anordna parkeringsplatser för funktionshindrade inom 25 meters gångavstånd från skolans entréer.

Barnperspektiv

Inom planområdet finns möjlighet till goda utemiljöer och platser för barn att leka på.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Josefine Andersson, planarkitekt

Andree Dage, planarkitekt

Cecilia Holst, planarkitekt

Deltagande i arbetet har även varit:

Torsten Blomé, mark-och exploateringssamordnare

Javier Vallejos, projektledare

Camilla Andersson, miljösakunnig

Johanna Yngve, projektledare