

Bygg- och miljöförvaltningen
Cecilia Holst

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

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

Upprättad 22 maj 2017



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 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 eller 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.



SAMRÅDSFÖRSLAG

Ett första förslag till detaljplan skickas ut på samråd för att samla in information och synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheter, kända sakägare och boende som berörs och det är i detta skede vi är just nu.

Efter samrådsskedet ska planförslaget utgöra underlag för granskning innan det kan tas upp för beslut om antagande i Kommunfullmäktige.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning

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 gentemot 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.



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 befintligt planlagt område. Ingen särskild riktning för utveckling av det specifika området anges. Då det idag används som område för skola

och då det inte pekas ut som någon annan specifik användning bedöms planförslaget vara förenligt med nu gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Större delen av det tilltänkta planområdet utgörs idag av detaljplaner med olika användning. 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 som natur.

Riksintressen

Området utgörs av riksintresse för högexploaterad kust (skärgårdsområdet från Arkösund till Forsmark), 4 kap. 4§ MB. 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 nämnvärt av planen.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott fattade 2017-02-06 beslut (Dnr BMN-2017-134, § 6) om att påbörja planarbete för området. Det beslutades att planen skulle hanteras med standardförfarande.

BEHOVSBEDÖMNING

Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

I samband med detaljplanprocessen 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 för skolan höjs från befintliga två våningar till fyra våningar. Det innebär en förändring av den aktuella platsen och delvis för området som helhet då skolan kommer att synas ur många olika vinklar i närområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande ska inte leda till att miljökvalitetsnormer 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.

Park och naturmiljö

Någon parkmark kommer inte att inrymmas i detta planförslag utan endast naturmark som bildar en grön buffertzoon 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.

Kollektivtrafik

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

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering kommer att finnas inom området. 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. Ingen ändring kommer att ske gällande nya bebyggelsen inom området. Hur anslutningarna skall utformas kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas till största del inom fastigheten, övrigt dagvatten ansluts till befintligt ledningsnät.

El, tele och bredband

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

Uppvärmning

Uppvärmning hanteras av respektive fastighetsägare/exploatör.

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 **S₁** i plankartan får gemensamt utrymme för avfall anordnas.

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.

Viss naturmark föreslås bevaras inom planområdet. På så sätt skapas en buffert till boende norr om området.

Administrativa frågor

Tidplan

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

Planuppdrag

Beslut om samråd

Samråd

Beslut om granskning

Granskning

Godkännande inför antagande

Beslut om antagande

Laga kraft

februari 2017

juni 2017

juli-augusti 2017

november 2017

januari 2018

mars 2018

april 2018

maj 2018

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag den vinner laga kraft. Detta för att kommunen önskar en relativt snabb utbyggnad men också för att det ska finnas möjlighet att revidera planförslaget om det uppstår nya behov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för

- Utbyggnad av allmän plats inom planområdet
- Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen
- Anslutning till befintligt ledningsnät kommunalt VA

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planförslaget innebär inte att fastighetsbildning behöver ske eller att gemensamhetsanläggningar behöver bildas.

Fastighetskonsekvenser

Planförslaget ger inte upphov till några förändringar av fastighetsgränser eller liknande.

Ekonomiska frågor

Planläggningen sker på kommunal mark där kommunen ansvarar för samt bekostar planarbetet och beslutar om antagande av detaljplanen.

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Tekniska frågor

Kommunen ansvarar för att dagvattnet till största delen omhändertas inom fastigheten. Övrigt dagvatten ska anslutas till befintligt ledningsnät för dagvatten.

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 del aktuella platsen och delvis för området som helhet då skolan kommer att synas ur många olika vinklar i närområdet.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljövärden negativt.

Naturmiljö

Området används idag som område för skola och är exploaterad. 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 lekyta. Det finns idag ingen möjlighet till friluftsliv och rekreation inom området. Därmed bedöms det inte heller påverkas av ett genomförande av planförslaget.

Mark och vatten

Ingen större förändring av mark-och vattenanvändningen sker genom planförslaget. Stora delar av marker är planlagt för allmänt ändamål och används som område för skola. Området kommer fortsatt att användas som skolområde. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljön förutsatt att dagvatten kan hanteras på ett tillfredställande sätt.

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

Planområdets läge i centrala delarna av Östhammar samt närhet till kollektivtrafik skapar en god tillgänglighet. Det ska finnas utrymme för att anordna parkeringsplatser för funktionshindrade inom 25 meters gångavstånd från entréer.

Barnperspektiv

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Cecilia Holst, planarkitekt

Deltagande i arbetet har även varit:

Torsten Blomé, mark-och exploateringssamordnare

Javier Vallejos, projektledare

Camilla Andersson, miljösakkunnig