

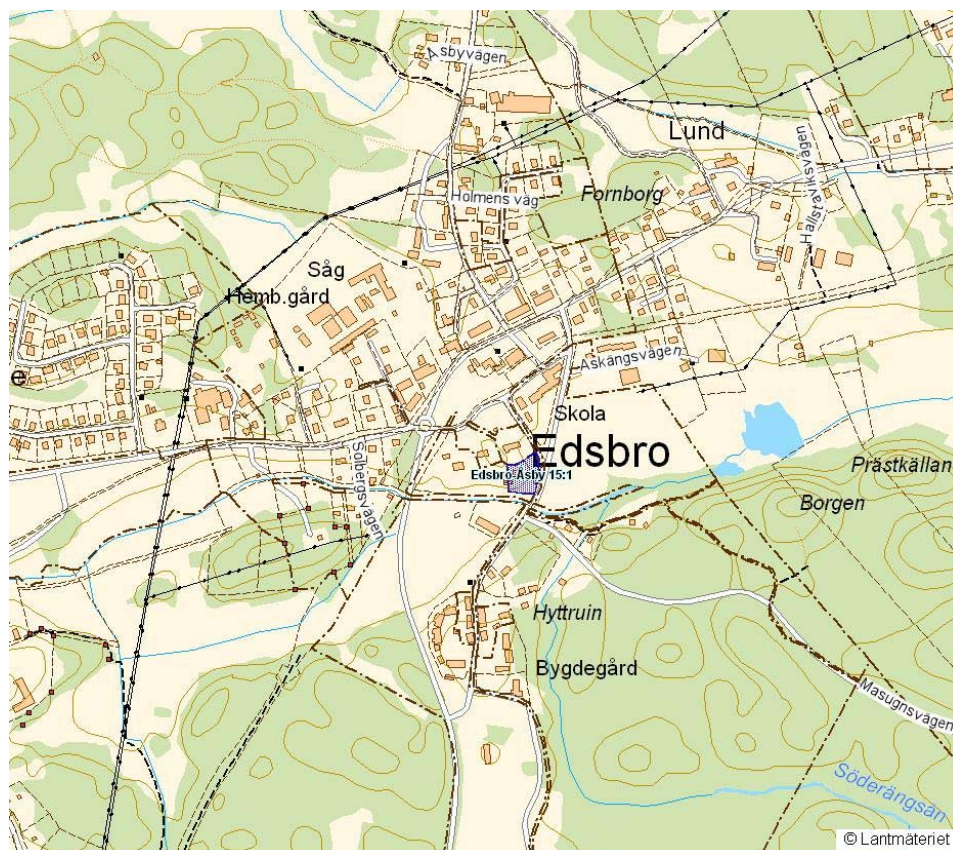


NORRTÄLJE  
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2012-01-09  
ANTAGANDEHANDLING

**ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt ÄPBL 5:28**  
Detaljplan för fastigheten Edsbro-Åsby 15:1 i Edsbro-  
Ununge församling

Dnr 11-185.214  
Ks 11-230



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna beskrivning  
Genomförandebeskrivning

POSTADRESS  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
ORGANISATIONSNUMMER  
212000-0217

BESÖKSADRESS  
Estunavägen 14

TELEFON  
0176-710 00  
TELEFAX  
0176-710 25

E-POST  
kommunstyrelsen@norrtalje.se  
WEBB  
norrtalje.se

PLUSGIRO  
3 20 65-5  
BANKGIRO  
451-7694



### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att ändra användningen av den gamla skolbyggnaden i anslutning till Edsbro kyrka från kyrkligt ändamål till vandrarhem.

Byggnaden har tidigare varit ianspråktagen för kontor. Byggnaden är i gällande detaljplan placerad på område för begravningsplats. Församlingen vill avyttra huset till privat köpare och byggnaden avses avstyckas från Edsbro-Åsby 15:1 för att bilda en egen fastighet.

### **PLANDATA**

#### *Lägesbestämning*

Planområdet omfattar fastigheten Edsbro-Åsby 15:1 och är beläget söder om Edsbro kyrka i Edsbro.

#### *Areal*

Planområdet omfattar 736 kvm.

#### *Markägoförhållanden*

Edsbro-Åsby 15:1 ägs av Edsbro församling.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### *Kommunala beslut*

Kommunstyrelsen har beslutat att en ändring av detaljplan med det aktuella syftet får genomföras.

I slutet av 2011 var detaljplanen ute på samråd med kontorsändamål. Under samrådet har Edsbro församling haft den kommande fastigheten ute till försäljning, vilket resulterat i att man vill ompröva planändringen ännu en gång och då som vandrarhem. Detta för att möjliggöra en försäljning till den intressent som finns och som då vill bedriva vandrarhem. Intressenten vill på detta sätt komplettera sin nuvarande verksamhet som idag finns i Häverödal (Langers hotell). Tanken är att på detta sätt möjliggöra en enkel övernattningsmöjlighet.

Kommunstyrelsekontoret har varit i kontakt med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet och de ser detta som en positiv verksamhet för bygden och tillstyrker förslaget.

#### *Översiktsplan*

Enligt Översiktsplan för Norrtälje kommun, antagen 2004, omfattas planområdet av riksintresse för kulturmiljö för Edsbro bruksmiljö och medeltida kyrka.

Planområdet omfattas även av regionalt intresse för naturvård klass 3.

Planområdet tillhör geologisk värdefullt område.

Edsbro omfattas av skyddsområde för väg då transporter av farligt gods på länsväg 280 sammanfaller med vattentäckt.



#### *Fördjupad översiktplan*

I fördjupad översiktsplan för Edsbro antagen 1994 ligger planområdet inom område för allmänt ändamål.

#### *Detaljplan*

Fastigheten omfattas av detaljplan för Edsbro kyrka, fastställd 1982. Planområdet ingår i område för begravningsplats.

#### *Strandskydd*

Söder om kyrkan finns en å som passerar genom Edsbro.

Planområdet berörs före denna planändring inte av något strandskydd.

Däremot om man ändrar detaljplanen inträder med automatik strandskydd enligt 10§ i Lag om ändring i lagen om införande av miljöbalken. I och med att ändringen av detaljplanen inte medför en ny byggrätt, kan strandskyddet ligga kvar. Information om detta finns på plankartan.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planområdet är beläget söder om Edsbro kyrka i Edsbro. Planändringen berör en byggnad som används för kyrkliga ändamål och som avses styckas av och avyttras till privat ägare. Användningsområde ändras från begravningsplats till vandrarhem. Huset är placerat på en gårdsplan med parkering tillhörande kyrkan. Området är grundvattenskyddat och ingår i riksintresse för kulturmiljövård.

#### ***Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan***

Riksintresset för kulturmiljövården bedöms inte påverkas negativt av den ändrade användningen av byggnaden.



Det föreslagna ändringen av detaljplanen bedöms inte orsaka en betydande miljöpåverkan. Planändringen påverkar inte väsentligt några speciella värden i naturen. Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa eller för miljön eller för att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Planändringen har ingen betydelse ur allmän synpunkt för det rörliga friluftslivet. Med hänsyn till denna bedömning erfordras inte någon miljökonsekvensbeskrivning.

Samråd med länsstyrelsen om denna bedömning sker under plansamrådet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### *Mark och vegetation*

Planområdet innefattar, förutom byggnader, en gårdsplan med parkering. Inga naturområden ingår i området.

#### *Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet*

Planområdet är geologiskt värdefullt enligt översiktplan för Norrtälje kommun från 2004 och regleras av miljöbalken 3 kap 7 §. Området ska så långt som möjligt skyddas.

Inga kända fornlämningar finns noterade i området.

### KULTURMILJÖ

Bruksmiljön och den medeltida kyrkan i Edsbro är av riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Hänsyn ska tas till bevarandeintresset och karaktären på den befintliga bebyggelsen.

Den för planändringen berörda byggnaden är en gammal folkskolebyggnad placerad i anslutning till den medeltida kyrkan i Edsbro.

Byggnaden är placerad på mark för begravningsändamål. Enligt kulturminneslagen 4 kap 3 § krävs tillstånd från Länsstyrelsen för ändring av ändamål i detaljplan.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har tillstyrkt planändringen under förutsättning att byggnaden till dess yttre i huvudsak bibehålls i sitt nuvarande utseende och att ingen ytterligare bebyggelse tillkommer inom den nybildade fastigheten. Planbestämmelse för detta finns på plankartan.

### BEBYGGELSEOMRÅDE

Fastigheten Edsbro-Åsby 15:1 är en del av Edsbro samhälle och är bebyggd bland annat med en äldre byggnad som tidigare används som folkskola.

Byggnaden är ett envånings trähus med inredd vind. På fastigheten finns även ett uthus och ett garage. Området gränsar till Edsbro medeltida stenkyrka.

Söder om fastigheten ligger Edsbro masugn.



Inga nya byggnader planeras att uppföras på fastigheten och så kallad prickad mark har lagts in på fastigheten för att hindra detta.

Befintlig byggnad har tidigare varit ianspråktagen för kontorsändamål, men står numera tom. Den intressent som har för avsikt att köpa fastigheten kommer att bedriva byggnaden som ett vandrarhem och som komplement till den hotellverksamhet som idag bedrivs i Häverödal (Langers hotell).



*Den gamla skolbyggnaden*

### **FRIYTOR**

Planen omfattar en gårdsplan med parkering i anslutning till Edsbro kyrka. En del av denna mark kommer att tas i anspråk av den nya fastigheten.

### **GATOR OCH TRAFIK**

Fastigheten Edsbro-Åsby 15:1 ligger alldeles intill fd. väg 280 mellan Rimbo och Skebobruk. Väg 280 har numera en annan sträckning genom Edsbro. I dess nuvarande sträckning är byggnaden placerad ca 200 meter från länsväg 280 som är transportled för farligt gods.

Fastigheten består idag till stor del av parkering. Vid avstyckning planeras en del av parkeringen att upphöra.

### **STÖRNINGAR**

Inga störningar är kända.



## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### *Vatten och avlopp*

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA. Den omfattas även av skyddsområde för grundvattentäckt.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Då planändringen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet prövas förslaget med enkelt planförfarande enligt ÄPBL 5:28.

### Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns i planen.

### Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

## **KOMMUNSTYRELSEKONTORET**

Helena Purmonen

Planarkitekt