

Bygg- och miljöförvaltningen
Matilda Svahn

GRANSKNINGSSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Hamntorget västra, del av fastigheten
Öregrund 8:1
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2016-11-16



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?

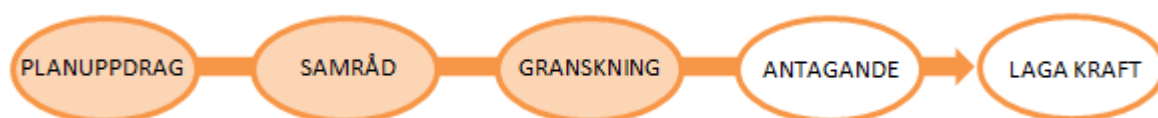
En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur den fysiska miljön är tänkt att förändras och bevaras. I detaljplanen ska allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa redovisas. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna 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.

Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL.

Processen

Detaljplanen hanterades initialt med ett utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Efter samrådet har kommunen valt att växla förfarande till standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Ett byte av förfarande motiveras med att det i samrådet visat sig att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten och därmed uppfylls samtliga kriterier för användande av standardförfarande.

Planprocessen enligt ett standardförfarande innehåller samma möjlighet för allmänheten att inkomma med synpunkter som det utökade förfarandet gör. Den största skillnaden är att det inte finns krav på att en samrådsredogörelse upprättas samt att granskningstiden ska vara minst två veckor istället för tre veckor.



Detaljplanen befinner sig just nu i granskningsskedet. Det innebär att förslaget till detaljplan är utställt för granskning med syfte att samla in information och synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Tidigare har planförslaget också varit ute på samråd.

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och antagandehandlingar arbetas fram. Därefter kan planförslaget tas upp för beslut om antagande i Bygg- och miljönämnden.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att inom planområdet, det vill säga del av Hamntorget i Öregrund, återgå till den tidigare markanvändningen torg. I dagsläget är området planlagt för både torg och centrumverksamhet. Byggrätten för centrumverksamheten anger ingen högsta byggnadshöjd vilket inte bedöms förenligt med de kulturmiljövärden som centrala Öregrund har. Den nya detaljplanen syftar till att säkerställa de värden som pekats ut i och med riksintresset för kulturmiljövård. Möjligheten till centrumverksamhet tas bort i samband med den nya detaljplanen då kommunen anser att platsen inte ska bebyggas med sådana volymer som kan förväntas inom kvartersmark. Ambitionen är att området ska utvecklas till ett torg som kan ge ett mervärde för invånare och besökare, därmed tas också möjligheten till parkering (utöver två handikapparkeringar) bort inom området.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet är beläget i centrala Öregrund och omfattar delar av Hamntorget i Öregrund. Det gränsar till Bryggaregatan och Hamngatan och upptar en yta om cirka 600 kvm.



Planområdets läge markerat i orange färg

Nuvarande markanvändning och markägoförhållanden

Idag finns en kiosk/restaurang med uteservering inom delar av området. Gränsen mellan torgmarken och gatorna är otydlig och övriga delar av torgytan används ofta för parkering även om detta inte är syftet. Hela området består idag av en hårdgjord yta.

Marken inom planområdet ägs till sin helhet av Östhammars kommun men delar arrenderas ut till kiosk-/resturangägaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, antagen 2003, anges ingen specifik markanvändning för platsen. Gällande centrala Öregrund läggs stort fokus på kulturvärdena. Det nämns att delar av området kring hamnen omfattas av detaljplaner med skyddsbestämmelser för kulturmiljön och att avsikten är att införa ytterligare skyddsbestämmelser efter hand. Planförslaget bedöms som förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan 5.87 (0382-P01/1), detaljplan för Öregrunds hamn. Inom planområdet medges markanvändningen Torg och Centrumverksamhet.

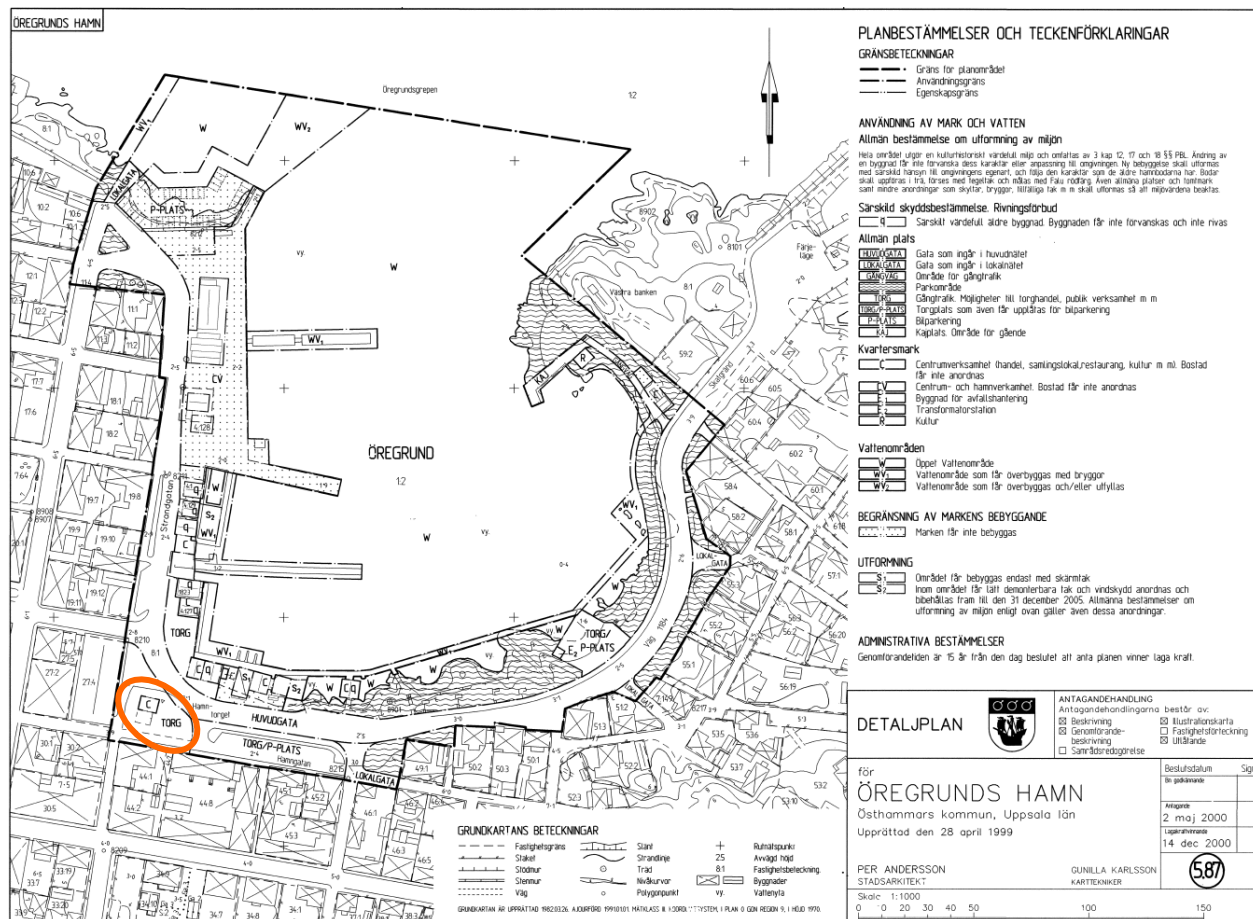


Bild över gällande plankarta, planområdet markerat i orange.

Riksintresse högexploaterad kust

Området berörs av riksintresse för högexploaterad kust som regleras i Miljöbalken 4 kap. 4§. Det syftar till att fritidshusbebyggelse endast får komma till stånd i form av komplettering av bebyggelse. Planområdet är beläget i centrala Öregrund och planförslaget medger ingen byggrätt utöver det som innefattas i bestämmelsen torg, därmed bedöms det förenligt med riksintresset.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet är beläget inom K 17 Öregrunds stad, riksintresse för kulturmiljövården.

Motivering: Småstadsmiljö präglad av handel och fiske samt av tidig turism med hamnbebyggelse, småskalig träbebyggelse och sommarvillor.

Uttryck för riksintresset: Rutnätsplan med rester av medeltida gränder, medeltidskyrka, kaptensgårdar, fiskarstugor, hamnmagasin från 1700- och 1800-talen samt sommarvillor från tiden kring sekelskiftet 1900.

Kommunala beslut

Planområdet har tidigare varit del i ett annat pågående planarbete för hela Öregrunds hamn (Dnr SBN-2012-2047) men som blivit fördröjt på grund av utredningar. Därför har Bygg- och miljönämnden nu valt att bryta ut det aktuella området och planlägga det separat.

Bygg- och miljönämnden gav, 2016-08-24, Bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att påbörja ett separat planarbete för området för att säkra platsens kulturvården och stadsbild.

BEHOVSBEDÖMNING

Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. 3§ Miljöbalken. Hela planområdet idag består av hårdgjorda ytor och detaljplanen kommer inte innebära någon ytterligare påfrestning som innebär att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Behovsbedömning och ställningstagande

Kommunen har tagit fram en checklista för behovsbedömning. Enligt checklistan anses inte genomförandet av detaljplanen medföra negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Ett genomförande av planen bedöms inte enskilt eller sammanvägt bli betydande.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet är beläget inom bevarandeområde Ös12 som bland annat redovisas i Jord och järn, kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun (1999). Centrala Öregrund beskrivs som en utpräglad trästad med bebyggelse i huvudsak från 1800-talet. Kvarteren och gatorna runt hamnen har bevarat sin rutnätsplan från 1700-talets mitt med enstaka medeltida gränder kvar i utkanten av det gamla stadsområdet.

Hela planområdet är beläget inom fast fornlämning, Öregrunds stadslager, Börstil 142:1 vilket innebär att eventuella mark- och grävningsarbeten måste samrådas med Länsstyrelsen och att åtgärder kan komma att kräva tillstånd enligt KML (Kulturmiljölagen).

I nu gällande detaljplan regleras varken byggnadshöjd eller våningsantal för den aktuella platsen vilket möjliggör förändringar som påverkar platsens kulturmiljövärden negativt, både när det gäller stadsbilden och den riksintressanta rutnätsplanen.

I planförslaget föreslås att hela området ska användas som torg då det ses som mer förenligt med de kulturmiljövärden som finns på platsen. Det skulle också öppna upp möjligheten till att skapa en bättre och mer öppen mötesplats för såväl invånare som besökare. Idag är gränsen mellan gatumark och torg otydlig och denna bör på sikt förstärkas.

Planförslaget innebär inte någon omgående förändring för stadsbilden då befintlig markanvändning och verksamhet, det vill säga kiosken kommer vara kvar på platsen. Däremot, i och med att bygggrätten för centrumverksamhet tas bort, tas också möjligheten till att uppföra en högre bebyggelse av mer dominerande uttryck på platsen bort. Detta för att kommunen anser att en sådan bebyggelse skulle utgöra en negativ påverkan på stadsbilden. Enligt rutnätsplanen är denna yta ett torg och ska således inte bebyggas med volymer som man kan förvänta sig inom kvartersmark. Att hela området utvecklas som torg, istället för delvis som centrumverksamhet, ses som positivt ur ett kulturmiljöperspektiv och mer förenligt med den riksintressanta rutnätsplanen.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Då marken inom området redan är hårdgjord bedöms inte planförslaget påverka miljökvalitetsnormer för vatten.

Miljökvalitetsnormer för buller eller luft bedöms inte heller påverkas av planförslaget.

Förorenad mark

Det finns ingen uppgift om förorenad mark inom området och ingen bygggrätt medges i planförslaget. Marken är redan hårdgjord.

Störningar

Inga störningar bedöms uppstå på grund av denna detaljplan.

Bebyggelseområden

I angränsning till planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse, butiker och annan service. Den bebyggelse som finns inom planområdet är en kiosk/restaurang.

Detaljplanen medger markanvändningen **TORG₁** samt **TORG₂**. Bestämmelsen **TORG₁** anger att området ska utgöras av en torgyta där parkeringsplats ej får anordnas. Anledningen till detta är att kommunen vill undvika att marken inom området tas i anspråk av motorfordon. Kommunen vill att området istället utvecklas till ett torg som ger mervärde för såväl invånare som besökare. Inom område **TORG₂** ges möjlighet att anordna högst två handikapparkeringar utanför den intilliggande matvarubutiken.

Ingen ny byggrätt medges i planförslaget och byggrätten för centrumverksamhet som finns i nuvarande detaljplan, 5.87 (0382-P01/1) tas bort. Kommunen har ambitionen att platsen, på sikt, ska utgöras av ett öppet torg med en tydligare gräns mellan gatumark och torgområde. Markanvändningen torg inkräktar inte på rutnätsstaden i samma utsträckning som kvartersmark för centrumbebyggelse. Inom markanvändningen TORG ryms dock flera olika funktioner och även byggnader av mindre dominant uttryck såsom en kiosk.

Gator och trafik

Gatunät och parkeringar

Inga förändringar sker i befintligt gatunät. Planförslaget medger markanvändningen torg med möjlighet till två handikapparkeringar i områdets nordvästra del.

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.

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Beslut om samråd | September 2016 |
| Samråd | Oktober 2016 |
| Beslut om granskning | December 2017 |
| Granskning | Januari 2017 |
| Godkännande inför antagande | Februari 2017 |
| Beslut om antagande | April 2017 |
| Laga kraft | Maj 2017 |

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

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

Rättigheter

Delar av kommunens mark arrenderas ut till kioskägaren. Arrendet kommer fortsätta gälla och befintlig verksamhet kommer vara kvar på platsen till dess att arrendet går ut och någon av parterna väljer att inte förlänga det.

Fastighetskonsekvenser

Planförslaget ger inte upphov till några förändringar av fastighetsgränser eller liknande. För fastigheten Öregrund 8:1 ändras delar av markanvändningen från centrumverksamhet till torg.

Ekonomiska frågor

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

Ekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Planförslaget bedöms i dagsläget inte innebära någon förändring för stadsbilden. Konsekvensen av detta planförslag jämfört med gällande detaljplan är att möjligheten till högre och mer dominant bebyggelse som skulle innebära en negativ påverkan på stadsbilden tas bort.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan på kulturmiljön då det tar bort en befintlig byggrätt som delvis inkräktar på den riksintressanta rutnätsplanen. Nu gällande detaljplan reglerar inte högsta byggnadshöjd eller våningsantal och om denna fortsatt gälla skulle en större negativ påverkan på platsens kulturvärden kunnat ske.

Mark och vatten

Ingen större förändring av mark- och vattenanvändningen sker genom planförslaget. Stora delar av marken är planlagd för torg idag och kommer även vara så framöver. Den tidigare markanvändningen centrumverksamhet tas bort i planförslaget. Befintlig verksamhet får vara kvar på platsen även när den nya detaljplanen antagits.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Att området på sikt utvecklas till er mer öppet torg kan öka siktlinjerna och även känslan av säkerhet och trygghet på platsen.

Tillgänglighet

Detaljplanen medger möjligheten till handikapparkering framför den närliggande matvarubutiken, något som bedöms positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Stadsliv och mötesplatser

Möjligheten att utveckla området som ett mer öppet och tydligt avgränsat torg ses som en positiv konsekvens då det kan innebära en mer inbjudande miljö och tillgänglig mötesplats. Befintlig kiosk med tillhörande uteservering är också något som ger liv åt platsen och denna ryms inom markanvändningen torg och kommer därmed få finnas kvar på platsen även när denna detaljplan antagits.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av:

Matilda Svahn, Planarkitekt

Linnéa Johansson, Planarkitekt