

Samrådsredogörelse för förslag till detaljplan för Hamntorget västra

Del av fastigheten Öregrund 8:1
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 16 november 2016

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östham-
mar

BESÖKSADRESS

Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar

TELEFON

+46 (0) 173 860 00
MAIL
byggochmiljo@osthammar.se
www.osthammar.se

ORG.NUMMER

212000-0290
V.A.T. NO
SE212000029001

BANKGIRO

233-1361

Samrådsförfarandet

Förslag till detaljplan för Hamntorget västra, del av fastigheten Öregrund 8:1 utgjorde underlag för samråd under perioden 5 oktober – 28 oktober 2016.

Berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen har underrättats och beretts tillfälle att yttra sig under denna tid. Programhandlingarna har under samrådstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, biblioteket i Alunda samt på kommunens hemsida. En kungörelse om samråd publicerades i Uppsala nya tidning samt lokaltidningen Östra Uppland den 5 oktober 2016.

I denna samrådsredogörelse redovisas de yttranden som inkommit under samrådstiden, samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras. Samrådsredogörelsen fungerar som underlag för kommande detaljplanearbete.

Planprocessen

Planarbetet hanterades initialt med ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900 då Bygg- och miljöförvaltningen ansåg att en detaljplan för torget i Öregrund skulle kunna vara av stort intresse för allmänheten. Efter avslutat samråd har det visat sig att intresset för detta planförslag inte är betydande, 10 yttranden inkom varav två från privatpersoner, ett från en förening och resten från myndigheter eller kommunala nämnder. Detaljplanen kommer därmed hanteras enligt standardförfarande i den fortsatta planprocessen. 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.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 10 yttranden och majoriteten av dessa hade inget att erinra mot upprättat planförslag. Fyra inkomna yttrande innehöll synpunkter på planförslaget.

- Lantmäteriet framförde synpunkter gällande grundkartan och inget som berörde det aktuella planförslaget.
- Öregrunds hembygdsförening ser positivt på planförslaget och framförde synpunkter kring det framtida torgets utveckling, något som kommunen tar med sig men inte kan behandla mer ingående i detta planförslag.
- KW och FB ser positivt på planförslaget men framför önskemål om att det ska inrymmas en handikapparkering och tre vanliga korttidsparkeringar inom området TORG2. Synpunkten om parkering har Bygg- och miljöförvaltningen inte kunnat tillgodose då det tar upp för stor yta av området.
- MA har genom Advokatfirman Åberg & Co framfört synpunkter där han motsätter sig planförslaget. Han anser att planförslaget strider mot hans arrendekontrakt med kommunen och att hans verksamhet inte kommer kunna vara kvar på platsen om detaljplanen genomförs. Han anser att hans enskilda intressen väger tyngre än de allmänna och att befintlig byggrätt för centrumverksamhet inte bör tas bort då denna inte påverkar platsens kulturmiljövärden. Bygg- och miljöförvaltningen har inte kunnat tillgodose MA synpunkter kring byggrätten för centrumverksamhet. Bygg- och miljöförvaltningen förtydligar i sin kommentar till MA innebörden av markanvändningen TORG och att kiosk, vilket han har arrende för, går in under denna.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 10 yttranden.

Remissinstans	Ankomststämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Länsstyrelsen Uppsala	2016-10-21	X			
2. Lantmäteriet	2016-10-05		X		
3. Vattenfall eldistribution	2016-10-14	X			
4. Brandförsvaret Uppsala kommun	2016-10-17	X			
5. Socialförvaltningen	2016-10-25	X			
6. Svenska kraftnät	2016-10-27	X			
7. Kultur- och fritidsförvaltningen	2016-10-28	X			
Föreningar och organisationer					
8. Öregrunds hembygdsförening	2016-10-25		X		
Privatpersoner					
9. CW och FB	2016-10-17		X	X	X
10. MA genom Advokatfirman Åberg & co	2016-10-27		X		X

I detta dokument sammanfattas de inkomna yttranden och kommenteras. Samtliga originalyttranden hålls tillgängliga på Bygg- och miljöförvaltningen i Östhammars kommun.

Myndigheter och kommuner

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen konstaterar att markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området och har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:9000) 11 kap 10§.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet framför synpunkter på grundkartan men inte på planförslagets innehåll.

Kommentar:

Grundkartan ska uppdateras innan detaljplanen går vidare till granskning.

3. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall upplyser om att de har ledningar inom eller i närheten av planområdet. Eventuell flytt av ledningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. I övrigt har de inget att erinra mot rubricerat ärende.

Kommentar:

Yttrande noteras.

4. Brandförsvaret Uppsala kommun

Brandförsvaret har tagit del av handlingarna och har inget att erinra.

Kommentar:

Yttrande noteras.

5. Socialförvaltningen

Socialnämnden har inget att erinra och ser positivt på möjligheten att anordna två handikapparkeeringar inom området.

Kommentar:

Yttrande noteras.

6. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar:

Yttrande noteras.

7. Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsnämnden ser det som positivt att bevarandet av kulturmiljön stärks genom den nya markanvändningen och har inget att erinra i övrigt angående planförslaget.

Kommentar:

Yttrande noteras.

Föreningar och organisationer

8. Öregrunds hembygdsförening

Öregrunds hembygdsförening ser positivt på kommunens ambition att göra nuvarande torg till förhoppningsvis ett levande torg. De önskar att det städas upp på torget både bland bilar, kiosk och tillfälliga uppställda varor.

I utformningen av ett framtida torg anser hembygdsföreningen att den ”gamla” pumpen och brunnslocket bör kunna ingå.

Kommentar:

Kommunen har, precis som hembygdsföreningen uppmärksammat, en ambition om att torget ska utvecklas och bli mer levande. Inom användningen torg kommer möjligheten till kiosk finnas kvar, men den idag oreglerade byggrätten tas bort.

Synpunkter gällande framtida utformning av torget vidarebefordras till behörig förvaltning.

Privatpersoner

9. CW och FB

CW och FB tycker att förslaget till detaljplan är utmärkt, men önskar att ytan Torg 2 bör utföras med en handikapparkering och tre korttidsparkeringar om en timme. De förutsätter också att varuleveranser till närliggande affärer inte påverkas negativt av denna detaljplan.

Kommentar:

Kommunen är glad att ni uppskattar planförslaget. Fyra parkeringsplatser är för många på den begränsade ytan alldeles intill lokalgatan, planförslaget kommer inom område Torg 2 endast möjliggöra för högst två handikapparkeringar och resten av ytan bör utvecklas till en öppen torgyta. Parkeringsplatser finns att tillgå bland annat längs Strandgatan samt vid östra delen av Hamntorget. Gällande önskemål om korttidsparkeringar i närområdet förs det fram till berörd förvaltning.

Planförslaget medger ingen förändring som riskerar att påverka varuleveranser negativt.

10. MA genom Advokatfirman Åberg & co

MA, arrendator inom del av planområdet, motsätter sig planförslaget då han anser att det inte tar tillvara på hans enskilda intressen utan istället syftar till att hans verksamhet inte ska kunna fortsätta bedrivas. Nyttan av planen överväger inte de konsekvenser som ett antagande medför för hans enskilda intressen.

Han anser att planförslaget står i kontrast till gällande arrendekontrakt mellan honom och kommunen samt att det går tvärs mot vad Mark- och miljödomstolen uttalat i en lagakraftvunnen dom 2 mars 2016. Han anser att syftet med planförslaget endast är att få bort befintlig kiosk/restaurangverksamhet – inte att skapa en öppen torgyta – blir särskilt tydligt då kommunen i samrådshandlingen inte ens nämnt att det varje sommar är tillåtet att bedriva verksamhet i form av försäljning av bl.a. kläder och frukt/bär från uppställda stånd på det aktuella torgområdet. Plan- och bygglagen ger inte utrymme för sådan särbehandling.

MA anser att kommunens redovisning i planbeskrivningen är bristfällig då kommunen redovisar vad länsstyrelsen anfört i ett pågående bygglovärende men helt utelämnat den prövning som skedde i Mark- och miljödomstolen. Denna brist riskerar att planprövningen görs utifrån felaktiga grunder. Länsstyrelsens beslut överklagades av MA till mark- och miljödomstolen, som genom dom, meddelad 2 mars 2016, ändrade länsstyrelsens beslut och upphävde Bygg- och miljönämndens beslut om att avslå bygglovsansökan. Domstolen återförvisade målet till nämnden för beviljande av bygglov.

Han anser att för att korrekt återge förfarandet i bygglovsärendet ska samrådshandlingen kompletteras och rättas på så sätt att det är mark- och miljödomstolens bedömning av bygglovärendet som ska redogöras eftersom det är mark- och miljödomstolens dom som vunnit laga kraft.

MA anser att aktuell kiosk inte påverkar de kulturmiljövärden som finns på platsen. Planområdet utgör en yta av 600kvm medan anläggningsarrendet endast omfattar ca 75kvm (markyta). Det borde finnas gott om utrymme redan idag för en bra och öppen mötesplats för såväl invånare som besökare utan att på sikt begränsa den befintliga tillåtna centrumverksamheten. Mark- och miljödomstolen har i ovan nämnda dom konstaterat att ny bebyggelse inte nödvändigtvis medför en negativ påverkan på stadsbilen, därför bör inte det allmännas intresse för den nya detaljplanen

överväga MA intresse av att långsiktigt få ha kvar sin verksamhet. Att ta bort byggrätten för centrumverksamhet och inte medge någon byggrätt medför att MA långsiktigt inte kommer kunna bedriva sin verksamhet på platsen. Ett antagande av planen skulle få stora konsekvenser i förhållande till hans intresse av att fortsätta bedriva verksamhet på platsen varför den tilltänkta planen inte står i proportion till nyttan av planen.

Kommentar:

Kommunens ambition är att området ska utvecklas till ett torg, vilket stärks av planbestämmelsen TORG. Idag är gränsen mellan gata och torg otydlig och platsen uppfattas inte som ett torg. Inom markanvändningen TORG ryms flertalet olika funktioner så som torghandel och kiosk. MA's arrende kommer fortsatt gälla, precis som det i genomförandebeskrivningen förklaras, ända tills någon av parterna väljer att säga upp arrendet. Detta förslag till detaljplan medför därmed inte att hans verksamhet inte kommer kunna bedrivas på platsen. Detaljplanen är förenlig med MAs arrendekontrakt som gäller just kioskverksamhet. Det som ändras på platsen är att en oreglerad byggrätt tas bort med hänsyn till områdets kulturmiljövärden, inte att kioskverksamhet inte ska få bedrivas. Det som inte kommer vara möjligt i framtiden är att uppföra en högre och mer dominant bebyggelse än den som finns på platsen idag.

Kommunen har tidigare nekat bygglov för en högre bebyggelse på platsen med hänsyn till platsens kulturmiljövärden. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning men ärendet överklagades till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen prövade om bygglov borde beviljas utifrån gällande detaljplan och domen blev ja. Kommunens bedömning är fortfarande att en sådan bebyggelse som MA önskar uppföra på platsen medför en negativ påverkan på platsen och har därför valt att bryta ut det aktuella planområdet från ett annat pågående planärende gällande Öregrunds hamn. Kommunen är markägare inom området och har även planmonopol.

Kommunen tar till sig MA's synpunkter kring redovisningen av bygglovsfrågan på så vis att all text gällande detta tas bort från planbeskrivningen. Det handlar om två separata ärenden och ska därmed inte blandas ihop.

Kommunens främsta syfte med planförslaget är att säkerställa platsens kulturmiljövärden och kommunen anser inte att MAs enskilda intressen väger tynger än de allmännas då hans verksamhet kan fortsätta bedrivas på platsen även efter att denna detaljplan antagits.

Kjell Sanfer
Plan- och byggchef

Matilda Svahn
Planarkitekt