

# Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Hamntorget västra,  
del av fastigheten Öregrund 8:1  
Östhammars kommun, Uppsala län

5.113

---

Upprättad den 24 januari 2017

---

**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

## Planförfarandet

Förslag till detaljplan för Hamntorget västra, del av fastigheten Öregrund 8:1 utgjorde underlag för granskning under perioden 21 december 2016 – 23 januari 2017. Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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. Planhandlingarna har under granskningstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, biblioteket i Öregrund samt på kommunens hemsida. En kungörelse om granskning publicerades i Uppsala nya tidning samt lokaltidningen Östra Uppland den 21 december 2016.

I detta granskningsutlåtande redovisas de yttranden som inkommit under granskningstiden, samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras. Här sammanfattas även vilka synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen och vilka eventuella revideringar som sker i planhandlingarna innan detaljplanen antas.

## Sammanfattning

Under granskningen inkom ett fåtal yttranden. De myndigheter, kommunala nämnder och föreningar/organisationer som yttrat sig har inget att erinra mot upprättat planförslag. Två yttranden inkom från privatpersoner, det ena innefattar synpunkter på befintlig kiosks placering och utformning och berör inte själva planförslaget. Eftersom att befintlig kiosks utseende och placering inte kan hanteras inom ramen för detaljplanen kan synpunkterna således inte tillgodoses.

Det andra yttrandet är från arrendatorn inom planområdet som motsätter sig planförslaget om inte en bestämmelse som anger att en grillkioskbyggnad får bibehållas/uppföras i högst två våningar och med en yta på marken med 50kvm samt uteterrass om 36 kvm införs. Eftersom att en sådan planbestämmelse och de synpunkter som framförs inte är förenliga med kommunens syfte med detaljplanen kan dessa tyvärr inte tillgodoses.

## Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 7 yttranden under granskningen.

| Remissinstans                        | Ankomst-<br>stämplat | Ytt-<br>rande<br>utan<br>erinran | Yttrande<br>med syn-<br>punkter<br>på plan-<br>förslaget | Sakägare enligt<br>fastighetsför-<br>teckning | Synpunkter<br>som ej till-<br>godosetts |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Myndigheter och grannkommuner</b> |                      |                                  |                                                          |                                               |                                         |
| 1. Länsstyrelsen i Uppsala           | 2016-12-21           | X                                |                                                          |                                               |                                         |
| 2. Brandförsvaret                    | 2017-01-08           | X                                |                                                          |                                               |                                         |
| 3. Lantmäteriet                      | 2017-01-12           | X                                |                                                          |                                               |                                         |
| 4. Socialnämnden                     | 2017-01-20           | X                                |                                                          |                                               |                                         |
| <b>Föreningar och organisationer</b> |                      |                                  |                                                          |                                               |                                         |
| 5. Moderaterna Östhammar             | 2017-01-20           | X                                |                                                          |                                               |                                         |
| <b>Privatpersoner</b>                |                      |                                  |                                                          |                                               |                                         |
| 6. KS och LS                         | 2017-01-19           |                                  |                                                          |                                               |                                         |
| 7. MA genom Advokatfirman Åberg & Co | 2017-01-23           |                                  | 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 i Uppsala

Länsstyrelsen konstaterar att markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området och har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap. 10§.

**Kommentar:**

*Yttrande noteras.*

### 2. Brandförsvaret

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

**Kommentar:**

*Yttrande noteras.*

### 3. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att de synpunkter de framförde vid samrådsskedet är behandlade och har inga ytterligare synpunkter.

**Kommentar:**

*Yttrande noteras.*

### 4. Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

**Kommentar:**

*Yttrande noteras.*

## Föreningar och organisationer

### 5. Moderaterna i Östhammar

Moderaterna ser positivt på planförslaget och välkomnar återgång av markens användning till torg. De anser att dagens verksamhet kan inrymmas i annan befintlig och mer passande fastighet.

**Kommentar:**

*Bygg- och miljöförvaltningen är glad att moderaterna ser positivt på planförslaget.*

## Privatpersoner

### 6. KS och LS

KS och LS anser att om man ska ha en grillkiosk vid Hamntorget så bör den ligga längs med kajen och ha samma utförande som övriga restauranger, dvs. en röd "stuga" som smälter in med övrig byggnation. Det bör absolut inte se ut som det gör nu.

#### **Kommentar:**

*Den nya detaljplanen kan inte påverka hur den befintliga kiosken ser ut eller var den är placerad. Det planförslaget gör är att ta bort byggrätten för centrumverksamhet för att förhindra att en större och mer omfattande bebyggelse uppförs på platsen. Det finns arrendeavtal mellan kommunen och kioskägaren som styr vilken mark som tas i anspråk och för vilket ändamål, dessa kan inte förändras inom ramen för detaljplanen. Bygg- och miljöförvaltningen vidarebefordrar era synpunkter till berörd förvaltning.*

### 7. MA genom advokatfirman Åberg & Co

MA motsätter sig planförslaget om inte följande planbestämmelse tas med:

*"TORG2: Torgyta där en grillkioskbyggnad får bibehållas/uppföras med högst två våningar och med en yta på marken med 50 kvm för byggnaden samt med tillhörande uteterrass om 36 kvm. På torgytan får högst två parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas."*

Han ställer sig positiv till att kommunen förtydligat att befintlig verksamhet även fortsättningsvis får vara kvar på platsen men anser att det måste komma till uttryck i en planbestämmelse för garanterad rättsverkan. Han hänvisar till att kommunen på vissa ställen i planbeskrivningen anger att *"kommunen har ambitionen att platsen, på sikt, ska utgöras av ett öppet torg med en tydligare gräns mellan gatumark och torgområde"*.

MA står fast vid att kiosken/restaurangverksamheten inte stör befintliga kulturmiljövärden, varken i nuvarande storlek eller med en eventuell påbyggnad. Han hänvisar till en dom från mark- och miljödomstolen gällande bygglov för påbyggnad av kiosken.

I yttrandet påtalas att kommunen ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen. Kommunens motivering av kulturmiljövärdenas företrädare saknar värde eftersom kommunen sedan tidigare accepterat ett avsteg från rutnätsplanen och då inte bedömde nuvarande detaljplan stå i strid med kulturmiljövärdena på platsen. Förhållandena på platsen torde vara detsamma. Ännu en gång hänvisas till tidigare dom från mark- och miljödomstolen gällande bygglov på för påbyggnad av kiosken.

Om kommunen väljer att gå vidare med detaljplanen i sin befintliga utformning är MA fortfarande av uppfattningen att ett antagande av planen skulle få stora konsekvenser i förhållande till hans intresse av att fortsätta bedriva verksamheten på platsen då det ligger oklarheter i planförslaget i förhållande till vad kommunen menar med öppen torgyta. Den tilltänkta planen i sin nuvarande utformning står därför inte i proportion till nyttan av att anta planen.

#### **Kommentar:**

*Kommunen kommer inte införa en planbestämmelse som är så specifik att den anger både grillkioskbyggnad, våningsavtal, byggnadsarea samt storlek på uteterrass inom område TORG2. MA har inte gällande arrende för så stora ytor som han önskar ska införas i planbestämmelserna och dessutom är befintlig kiosk belägen inom TORG1 och inte TORG2. En detaljplan ska, enligt plan-*

*och bygglagen, inte vara mer detaljerad än vad som krävs för dess syfte. Syftet med denna detaljplan är att återgå till tidigare markanvändning torg och att säkerställa att ingen bebyggelse med större volym än dagens byggnader uppförs på platsen. Anledning till detta är att en mer dominant bebyggelse bedöms påverka centrala Öregrunds stadsbild och kulturmiljövärden negativt.*

*Inom markanvändningen TORG ryms kioskverksamhet, vilket är precis den verksamhet som MA har arrendekontrakt för. Kommunen vill utveckla platsen som ett torg och därför är en viktig aspekt att ta bort möjligheten till parkering. Försvinner bilar från området och om det skapas en tydligare gräns mellan vad som är gatumark och torg så får vi ett mer öppet torg, det är detta kommunen menar med "kommunen har ambitionen att platsen, på sikt, ska utgöras av ett öppet torg med en tydligare gräns mellan gatumark och torgområde". Området uppfattas inte som ett torg idag trots att större delen av området redan är planlagd för det ändamålet.*

*Kommunen har tagit fram detta planförslag för att gällande detaljplan innehåller brister och bedöms, utifrån bland annat riksintresse kulturmiljövård, påverka centrala Öregrund på ett negativt sätt. Ett planarbete för hela hamnen (även Hamntorget) har pågått i flera år men stannat upp på grund av bland annat en marinarkeologisk undersökning. Kommunen har därmed redan tidigare bedömt att gällande detaljplan för området bör ändras. Den prövning i Mark- och miljödomstolen som MA hänvisar till gäller en ansökan om bygglov och är helt skilt från detta detaljplaneärende och kommer därmed inte diskuteras vidare i detta planarbete.*

*Planförslaget innebär inga stora konsekvenser för MA:s verksamhet då den medger precis den typ av verksamhet som han har arrende för. Tidigare i denna kommentar har kommunen förtydligat vad som menas där det i planbeskrivningen står mer öppen torgyta. Planbeskrivningen justeras så att detta blir ännu tydligare. Det är plankartan som är juridiskt bindande (inte planbeskrivningen) och i denna anges att planbestämmelsen är TORG. Inom torg ryms både kiosk, utservering, torghandel m.m.*

## Revidering av planförslaget

Granskningen och de synpunkter som inkommit har inte medfört några förändringar i planförslaget. Planbeskrivningen kommer att förtydligas på vissa punkter men detta kommer inte ha någon påverkan på själva planförslaget.

## Berörda sakägare som inte blivit tillgodosedda under detaljplaneprocessen

### Synpunkter från samråd:

- En person (kallad "CW" i samrådsredogörelsen) framförde att ytan Torg 2 bör tillåta en handikapparkering och tre korttidsparkeringar om en timme. Planförslaget justerades inte och bestämmelse om högst två handikapparkeringar inom område Torg2 kvarstår.
- MA, arrendator inom området, yttrade sig och framförde bland annat att planförslaget inte var förenligt med hans arrendeavtal och att dagens bygg rätt för centrumverksamhet borde bevaras.

**Synpunkter från granskning:**

- MA, arrendator inom området, har yttrat sig och motsätter sig planförslaget om inte en bestämmelse som anger att en grillkioskbyggnad får bibehållas/uppföras i högst två våningar och med en yta på marken med 50kvm samt uteterass om 36 kvm införs.

**Övriga som inte blivit tillgodosedda under detaljplaneprocessen****Synpunkter från samråd:**

- En person (kallad "FB" i samrådsredogörelsen) framförde att ytan Torg 2 bör tillåta en handikapparkering och tre korttidsparkeringar om en timme. Planförslaget justerades inte och bestämmelse om högst två handikapparkeringar inom område Torg2 kvarstår.

Därutöver har synpunkter inkommit som inte går att hantera inom ramen av denna detaljplan, dessa listas inte här.

**Synpunkter från granskning:**

Det inkom inga synpunkter från övriga som inte tillgodosetts under detaljplaneprocessen. Däremot har synpunkter inkommit som inte går att hantera inom ramen av denna detaljplan, dessa listas inte här.

---

Kjell Sanfer  
Plan- och byggchef

---

Matilda Svahn  
Planarkitekt