

PLANBESKRIVNING

5.114

Detaljplan för Öregrunds hamn
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 20 juni 2018

Reviderad den 8 oktober 2018

Antagande 2018-11-27

Laga kraft 2018-12-21



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 hanteras med normalt förfarande utan planprogram enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Planarbetet påbörjades 2012. Efter det har ändringar i plan- och bygglagen trätt i kraft, men de bestämmelser som gällde 2012 skall tillämpas vid handläggning av planärendet.



Antagande

Samråd har skett kring ett första förslag till detaljplan (samrådshandling) och därefter har planförslaget bearbetats och granskats (granskningshandling). Vid samråd och granskning har information och synpunkter samlats in från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Planförslaget skall nu tas upp för beslut om antagande i kommunfullmäktige.

ANTAGANDEHANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Granskningsutlåtande
- Tilläggsbeslut som antogs i Kommunfullmäktige vid antagande av detaljplan, 2018-11-27 (Bilaga i planbeskrivningen).

UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning, Sjöhistoriska museet rapport 2016:7
- Miljökonsekvensutredning, Olof Sandström, SKUTAB AB, 2010-01-28.

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Öregrunds hamn har förändrats åtskilligt under senare decennier. Framförallt har de äldre hamnbodarna fått en ny användning, i form av restauranger i huvudsak. Detta har kunnat genomföras inom ramen för gällande detaljplaner. Förutom att ett antal flytbryggor tillkommit vid vågbrytaren norr om Tullbacken ("Hasselbackspiren") har det däremot inte hänt så mycket när det gäller båtliv och båtplatser. Hamnen är dåligt skyddad vid hårt väder och möjliga åtgärder har diskuterats under mycket lång tid. I det planförslag som nu läggs fram illustreras en möjlighet att skydda hamnen med en flytande vågbrytare, men planen anger inget ställningstagande beträffande förlängning av stenpiren vid Tullbacken. En översyn av gällande detaljplaner har gjorts, vilket lett till smärre förändringar av planbestämmelser. Planen visar bland annat även en lite större förändring vid Fyrskjeppsudden där viss utbyggnad av kajer, ny scenbyggnad och hamn för bland annat museibåtar kan genomföras.

PLANDATA

Planområdets storlek, läge och avgränsning

Planområdet omfattar större delen av Öregrunds hamn med dess vattenområde, strandområden, kajer, hamnbodar, trafikområden m.m. Områdets totala areal är ca 9,9 hektar. Planområdets avgränsning är gjord med tanke på behoven av att se över gällande detaljplaner och att möjliggöra vissa förändringar. Avgränsningen beaktar också befintliga detaljplanegränser.



Planområdets läge

Markägoförhållanden

Fastigheterna Öregrund 1:2 och 8:1 ägs av Östhammars kommun. Dessa två fastigheter utgör vattenområdet samt allmän platsmark på land. Inom de två kommunägda fastigheterna upplåts idag mark till diverse verksamheter i form av restauranger och annan försäljning. Inom fastigheterna upplåts även mark- och vattenområde för Öregrunds båtklubb's verksamheter. I planområdet ingår också ett antal privatägda fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

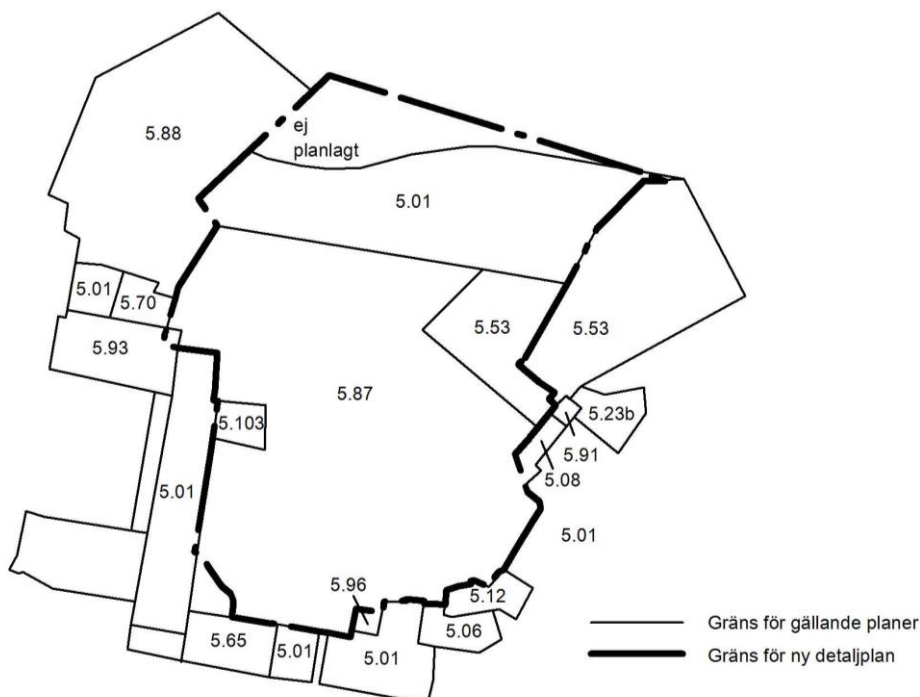
Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 2016, beskrivs Öregrund som en av landets bäst bevarade småstadsmiljöer, präglad av handel, fiske och tidig turism. De centrala delarna är av riksintresse för kulturmiljövården. Läget med en front mot öppet hav är också ett särskilt värde. Öregrund är en av få platser på östkusten där man kan se solen gå ner i havet.

Hamnen används numera i liten utsträckning för nyttotrafik men ingår ändå i område av riksintresse för yrkesfiske. Sjöfartsverket och Kustbevakningen utnyttjar hamnen under arbetsperioder i området. Översiktsplanen ser utvecklingsmöjligheter främst i form av utvidgad användning för båtturister. Bättre trafiklösningar kan stärka hamnområdets funktion som mötesplats.

Detaljplaner

Aktuellt planförslag berör ett antal befintliga detaljplaner. När en ny plan vinner laga kraft kommer de delar som berörs i de underliggande detaljplanerna att upphävas. I kartan nedan redovisas vilka planer som berörs. Områdena är betecknade enligt planernas numrering i kommunens arkiv.



Riksintressen

Hela kustområdet i Östhammars kommun ingår i ett geografiskt riksintresseområde som sträcker sig från Arkösund i Östergötland och innefattar hela den uppländska kusten upp till Forsmark och Örskär. Riksintresset gäller de natur- och kulturmiljövärden som finns längs kuststräckan, men ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, och inte heller av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Inom området får natur- och kulturmiljövärdena inte påtagligt skadas och särskilda regler gäller för fritidsbebyggelse. Riksintresset innebär också restriktioner för industrianläggningar som omfattas av regeringens tillståndsprövning enligt 17 kap. miljöbalken.

Öregrunds stadskärna är även av riksintresse för kulturmiljövärden och ska skyddas så att dess särskilda värden inte skadas eller förstörs.

Hela kuststräckan i Östhammars kommun är utpekad som ett riksintresseområde för yrkesfisket och är en del av riksintresseområdet Bottenhavet. Fisket karaktäriseras av ett småskaligt kustfiske efter strömming, sik, lax, abborre, gös och gädda.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 3 oktober 2012 beslut om att påbörja planarbetet för Öregrunds hamn. Den 21 juni 2017 beslöt bygg- och miljönämnden att samråd skulle ske. Samrådet pågick under perioden 5 juli – 16 augusti 2017. Det beslutades sedan 2018-06-20 att planförslaget skulle ställas ut för granskning. Granskningen pågick under perioden 4 juli till 15 augusti 2018.

Kommunstyrelsen i Östhammars kommun beslutade i december 2009 att tillsammans med föreningen Öregrunds framtid lämna in ansökan för vattenverksamhet till Mark- och miljödomstolen. Öregrunds framtid svarade för upprättandet av ansökan. Tillstånd för samtliga planerade verksamheter har getts med datum 2012-08-31 (mål nr M4784-10), under förutsättning att berörda detaljplaner ändras så att stöd även finns i gällande detaljplaner.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER OCH MILJÖBEDÖMNING

Förenlighet med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

I 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) anges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Här finns bland annat bestämmelser om riksintressen. Riksintressen inom det aktuella planområdet har redovisats ovan. Denna detaljplan anger i huvudsak ett bevarande av berörd bebyggelse samt några mindre åtgärder i vatten. Mark- och vattenanvändningen i planen bedöms vara 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

Enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska en myndighet eller kommun som upprättar en detaljplan göra en s.k. behovsbedömning om huruvida planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Den mest påtagliga förändring av miljön som planen medger är utfyllnad i vatten vid Fyr-skeppsudden. Då det är fråga om förändring inom ett litet område på lokal nivå gör kommunen bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. Kommunen har också använt en checklista för att göra denna behovsbedömning. Trots denna bedömning finns i detta fall en miljökonsekvensbeskrivning som upprättades inför tillståndsprövning gällande vattenverksamhet.

Verksamheterna har också redan godkänts av Nacka Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen (mål nr M 4724-10). För att närmare beskriva åtgärdernas konsekvenser på miljön, kommer den MKB som låg till grund för tillståndsprövningen av verksamheterna att bifogas denna planhandling.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Allmänt om hamnen

Öregrund hade under en period en mycket viktig funktion för utskeppning av järn och för den intensiva kusttrafiken. Hamnen hade fram till 1900-talet viss betydelse för godstransporter. Numera används hamnen i liten utsträckning för nyttotrafik men ingår ändå i område av riksintresse för yrkesfiske. Sjöfartsverket och Kustbevakningen utnyttjar hamnen under arbetsperioder i området. I övrigt nyttjas Öregrunds hamn idag främst av fritidsbåtar. Bebyggelsen kring hamnen används för handel, utställningar och restaurangverksamhet.

Större delen av planområdet utgörs av ytor och kajer som anlagts genom utfyllnader, men det finns också kvar en del naturliga stränder och klipphällar. Visa ytor sköts som park med gräs- och trädvegetation och en del växtarrangemang. I stort sett alla ytor är tillgängliga för allmänheten, med undantag för de tillfällen då större evenemang anordnas i Öregrund.

Bottenförhållanden

Inom hamnbassängen uppnås ett bottendjup på mellan 1 meter i de östra delarna och upp till 5,5 meter i de norra delarna. Muddring genomfördes av hamnen på 1960-talet. Bottendjupet norr om hamnbassängen är betydligt större, upp till 16 meter i höjd med vågbrytaren. Bottenförhållanden har undersökts med sedimentekolod av SGU och visar förekomster av lera med varierande mäktighet i området. Bottensedimenten består, med undantag för ett grundflak i de centrala delarna av hamnbassängen, av lösa sediment.

Bebyggelse

Området innehåller äldre sjöbodar och hamnmagasin som grupperar sig längs hamnens västra och södra del. De äldre sjöbodarna har daterats till tiden före branden i Öregrund, år 1829.

Bodarna används idag för kommersiell service i form av restauranger och handel samt konstupställning m.m. Dessutom finns hamnkontor med gästhamnsservice längs i norr på västra sidan. Denna bebyggelse, liksom ett par bodar, är av senare datum.

I de nordöstra delarna av planområdet finns sedan 1971 ett monument över fyrskeppet Västra banken. Här låg tidigare en väderkvarn. Som tidigare nämnts ingår bebyggelsen i en kulturmiljö av riksintresse.

Service

Som serviceort betjänar Öregrund stora delar av kust- och skärgårdsområdet. Sommartid ökar serviceunderlaget kraftigt tack vare många delårsboende och turister. Servicen är i stort sett samlad i Öregrunds äldre, centrala delar, nära hamnen. Här finns livsmedelsbutiker, apotek, fackhandel, systembolag, turistbyrå, bibliotek, vårdcentral och ett flertal små butiker.

Förskola, skola (F-6) och sportanläggningar ligger i anslutning till varandra ca 700 meter söder om hamnområdet.

Fornlämningar

I FMIS (Fornminnesregistret på Internet) finns flera lämningar registrerade i centrala Öregrund. Hela Öregrunds äldre stadslager, RAÄ Börstil 142 utgör fast fornlämning enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Markingrepp och andra anläggningsarbeten där mark eller havsbotten ska beredas kräver därför tillståndsprövning hos länsstyrelsen i Uppsala län.

I Öregrunds hamn finns två objekt markerade, Öregrund 1 och Öregrund 3, där den förstnämnda utgörs av ett skulpturornament daterat till 1600–1700-tal som påträffades vid muddringsarbeten i början av 1960-talet. Ornamentet finns numera utställd på sjöfartsmuseet i Öregrund och enligt den muntliga traditionen på orten skall det härröra från ett vrak som hamnat på platsen efter en storm och slagits i två delar. Öregrund 3 är ytterligare en vrakuppgift men den enda information som finns är att vraket skall ha förlist i slutet av 1700-talet.

Sjöhistoriska museet som är en del av Statens maritima museer (SMM) utförde under några dagar i juni och september 2015 en arkeologisk utredning i Öregrund. Utredningen resulterade i att två tidigare okända fartygslämningar lokaliserades mitt i hamnen, varav den ena bedöms utgöra fornlämning. Vidare kunde kulturlager konstateras i de delar av hamnen som inte muddrats tidigare. Kulturlagret dateras utifrån fynd av rödglaskeramik, kritpipor och glasbuteljer till perioden 1600–1900-tal.

Trafik

Omedelbart öster om planområdet ligger färjeläget för bilfärjan till Gräsö. Trafiken till och från färjeläget går genom centrala Öregrund och använder gatan omedelbart söder om hamnbassängen. Gatan utgör allmän väg. Trafikverket arbetar med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för vägen genom Öregrund för att få trafiken att flöda på ett lämpligt sätt.

I den västra delen av planområdet möts Rådhusgatan, Tullbacken och Strandgatan. Strandgatan och Rådhusgatan ingår också i det allmänna vägnätet och utgör en alternativ körväg till och från färjeläget.

Det är i dagsläget trafikverket som råder över dessa vägar men det finns en vilja från kommunen att överta ansvaret för del av Rådhusgatan och Strandgatan. Diskussion pågår mellan kommunen och trafikverket gällande detta. Även om Trafikverket upphör vara väghållare så kommer kommunen som huvudman för allmän plats verka för att gatan används på lämpligt sätt.

I anslutning till vattnet finns idag ca 60 parkeringsplatser uppdelat på tre separata områden. Huvuddelen av parkeringsplatserna ligger på lägre höjd än omkringliggande gator vilket gör att parkerade bilar inte upptar så mycket plats i gaturummet.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Vattnet utanför Öregrund ingår i norra Östersjöns vattendistrikt. För vattenförekomsten är miljö kvalitetsnormer fastställda. Enkelt uttryckt innebär det att vattnet skall ha uppnått en viss kvalitet vid en viss tidpunkt.

Störningar

Trafiken till och från färjan medför en del bullerstörningar och även andra störningar främst för gående samt boende utmed hamnen. Sommartid är hamnområdet också intensivt utnyttjat för nöjesliv, vilket tidvis kan leda till olika former av störningar.

Risk och säkerhet

Transport av farligt gods m.m.

Huvudstråket genom Öregrund fram till färjeläget utgör en sekundär transportväg för farligt gods. Således kan sådana transporter förekomma.

NY DETALJPLAN

Sammanfattning - syfte

Syftet med att ta fram en ny detaljplan har varit att se över planbestämmelser och förtydliga dagens ställningstagande beträffande önskad utveckling. I huvudsak innebär planens bestämmelser att miljön skall bevaras så som den är idag. Detta motiveras av de kulturhistoriska värdena och hamnområdets särskilda värde för invånare och besökare.

Den förändring som anvisas i planen, jämfört med tidigare detaljplan, är en omdaning kring Fyrskepsudden. Planen anger också möjlighet att komplettera med fler flytbryggor (även flytande vågbrytare) för småbåtar, utan detaljstyrning av bryggornas lägen samt ett trädäck i hamnbassängens sydvästra del och ett båthus. Det kan också här nämnas att redan i gällande detaljplan medges en mindre förlängning av den s.k. Hasselbackspiren (stenpiren nordväst om planområdet).

Gemensamt för hela planområdet är att det utgör en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. Detta ställer krav på byggnader och andra anläggningars utformning både vid nybyggnad och vid ombyggnad. Planen har försetts med en "portalbestämmelse" som anger att områdets kulturvärden ska beaktas vid alla typer av förändringar.

Detaljplanens målsättning är att värna om ett trovärdigt intryck av Öregrunds hamnområde, där hamnen och hamnstadens historia även fortsättningsvis är avläsbar.

Hamnområdets kulturvärden skall beaktas vid alla typer av förändringar och även naturliga förutsättningar, som ännu bevarade klipphällar och stränder, skall värnas.

Bebyggelse

Förändringar gentemot hittills gällande detaljplan

I huvudsak anger planen samma avgränsningar mellan allmän plats och kvartersmark och samma byggrätter som den hittills gällande detaljplanen. Även bevarande- och utformningsbestämmelser har funnits tidigare. Följande förändringar föreslås dock:

- Utfyllnad, kajplatser och annan omgestaltning vid Fyrskeppsudden. Tillkommande byggrätter där, för en scenbyggnad och ett båthus.
- Möjlighet att bygga ett trädäck i hamnbassängens sydvästra del.
- Något utökad byggrätt och precisering av höjd i området för servicebyggnad.
- Mindre förändring av kvartersmarkens form kring fastigheten Öregrund 4:128.
- Mindre förändring av byggmöjligheterna inom fastigheten Öregrund 59:2.
- Tillkommande torgyta i södra delen (inrymmer befintlig toalett).

Bestämmelser för bebyggelse m.m.

Avsikten är att bebyggelsemiljön skall bevaras som den är idag. Flera byggnader är av äldre datum och har åsatts beteckningen q. Några modernare byggnader har fått beteckningen k, likaså anges ett k inom byggrätter för nya hus. Bebyggelsens utbredning på marken är oftast begränsad till befintliga byggnaders storlek. Höjdbestämmelser samt bestämmelser om taklutning anges för samtliga byggnader. Färgsättning ska ske med röd slamfärg. Beträffande all bebyggelse och alla åtgärder i planområdet är det de äldre sjöbodarna och hamnmagasinen och deras gestaltning som bör vara vägledande och byggnaderna skall ha karaktär av sjöbodar/magasin.

Byggnader med beteckningen q skall bevaras med deras nuvarande yttre utseende. Det finns redan i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen en bestämmelse om att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Planbestämmelsen skall ses om ett förtydligande av att byggnaderna har dessa värden. Byggnaderna får i stort sett inte förändras vad gäller form, material och färg och de förändringar som ändå kan anses nödvändiga skall utföras så att byggnadernas karaktär bevaras. Det innebär bland annat att byggnaderna inte får förändras så att de blir högre än idag. Byggnaderna får inte rivas. Färgsättning skall ske med röd slamfärg. Om en byggnad förstörs genom våda får en ny byggnad med i huvudsak samma form och utseende som den befintliga uppföras.

Beteckningen k har angetts inom området för hamnkontoret. Hamnkontoret och de intilliggande "Fiskarnas hus" är av senare datum och det synes därför inte finnas skäl att använda en strikt bevarandebestämmelse. Dessutom kan en del förändringsbehov uppstå om man vill förbättra servicen för gästhamnen och turister i övrigt. Det kan till exempel handla om toaletter och mottagningsmöjligheter för avfall och möjligheter att tömma båttoaletter.

Beteckningen k används också tillsammans med nya byggrätter vid Fyrskjeppsudden och för en del av hamnbebyggelsen som är av senare datum samt inom fastigheten Öregrund 59:2.

Där beteckningen k anges skall byggnadernas form, fasadmateriäl, taktäckning, färgsättning, fönstersättning och så vidare ansluta till byggnadstraditionen kring hamnen. Det innebär att byggnader skall ha träfasad, målad med röd slamfärg, tak täckta med lertegel och att det förekommer sparsamt med fönster. I något fall bör dock även modernare arkitektur av hög kvalitet kunna prövas. Högsta tillåten byggnadshöjd har angivits för bebyggelse med beteckningen k, likaså anges här bestämmelser om taklutning.

När det gäller byggnaders användning anger planen till största delen centrumverksamhet (C). Med detta menas all sådan verksamhet som ligger centralt och lätt att nå för många människor. Som viktigaste exempel kan nämnas butiker, annan form av service, utställningslokaler och restauranger. Bostäder ingår inte i ändamålet.

Vid Fyrskjeppsudden anges en byggrätt för en scenbyggnad och ett nytt båthus. Områdena får användas för besöksanläggningar (R), vilket i detta fall kan sägas vara liktydigt med verksamhet med kulturellt innehåll. Fyrskjeppsudden behandlas mer längre fram i denna beskrivning.

Slutligen finns också en bostadsfastighet (B) med i planen (fastigheten Öregrund 59:2). Anledningen är att befintlig bebyggelse inte stämmer överens med gällande detaljplan. Planen har utformats så att detta rättas till och mindre tillbyggnadsmöjligheter anges också.

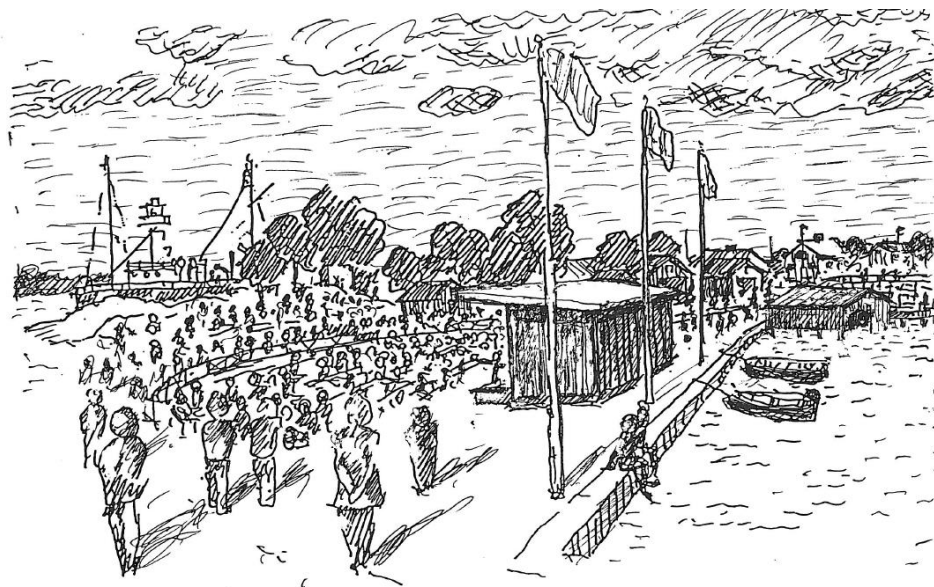
Hamn

Ett område kring handelskajen har i planen åsatts beteckningen V, vilket betyder hamn, det vill säga verksamhet på land som hör till sjötrafik. Detta är det mest utpräglade hamnområdet, men i praktiken skiljer det sig inte så mycket från områdena som betecknas TORG. Kommunen har genom ägandet rådighet över området.

Fyrskjeppsudden och nytt båthus

En väsentlig förändring som planen medger är en utökning av hamnområdet i anslutning till Fyrskjeppet och den scen som står där idag. Området utökas söderut och något västerut.

Området betecknat TORG utgör allmän plats och skall därmed hållas tillgängligt för allmänheten.



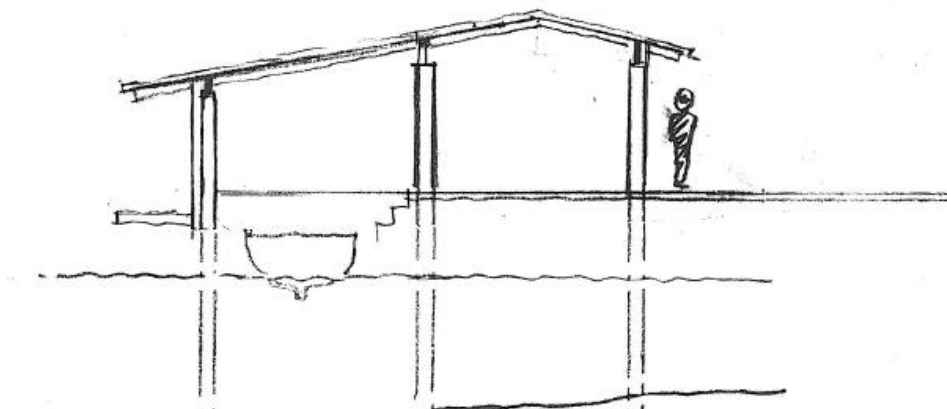
Ny scenbyggnad

Illustration: Hans Lindström

Utökningen sker genom att en del av dagens vattenområde fylls upp till ungefär samma nivå som den nuvarande scenytan. Nuvarande anläggning är i stort behov av åtgärder oavsett hur den framtida utformningen ser ut. Nuvarande scen ska enligt förslaget ges en ny placering och riktas bort från staden och skapa en inramning till den nya mindre hamnen i planområdets östra delar. En ny pir och nya kajer där mindre båtar kan lägga till skapas. Tanken är också att museibåtar skall kunna ligga här. En byggrätt för båthus föreslås också i anslutning till Fyrskjeppsudden. Båthuset skall inte vara avsett för privata ändamål utan för någon typ av verksamhet i anslutning till museihamnen. Båthusets placering har valts mot bakgrund av att utsikten från vägarna som omger hamnen inte ska skymmas. Båthuset och scenbyggnaden får ha en maximal nockhöjd om 6,5 meter över havsytan (nollplanet enligt grundkartan). Detta gör att utsikten från omkringliggande vägar inte störs och att båthuset kan nås från den planerade förlängningen av gångbryggan.

Det torde ha framgått att det är viktigt att kulturmiljön beaktas vid alla förändringar i hamnområdet. Där det är möjligt bör naturliga klippor och strandlinjer bevaras. Detaljplanen anger övergripande bestämmelser om utformningen av miljön, som senare skall tillämpas vid projektering.

Vid utfyllnadsåtgärder måste också hänsyn tas till den fornlämning i form av ett skeppsvrak som påträffats. Kontakt ska tas med Länsstyrelsen för att klarlägga nödvändiga åtgärder.



Exempel på sektion av båthus som kan uppföras i museihamnen. Båthuset förbinds med den förlängda gångbryggan och anpassas för allmänna ändamål.

Illustration: Hans Lindström

Bryggor och sjötrafik

Planen anger tre olika delar av vattenområdet. I nordöstra delen är beteckningen W vilket innebär att vattnet skall vara öppet och fritt från bryggor. Större delen av vattenområdet har dock beteckning W₁ och där får bryggor anordnas. Ett nyligen framlagt förslag gällande flytande vågbrytare och bryggor har illustrerats i hamnens norra del. Tanken med denna anläggning är att den skyddar den inre hamnen vid hårt väder och att det skapas fler gästplatser. Planen anger dock inte exakt läge och storlek för bryggor, utan kommunen får från fall till fall utreda och bedöma konsekvenserna av nya bryggor vad gäller funktion, gestaltning m.m. Bryggornas sammanlagda area får vara högst 3 000 kvadratmeter, oräknat den area som eventuella bommar upptar. Denna begränsning har satts för att säkerställa att endast en begränsad del av hamnen byggs ut.



Fotomontage: Nya bryggor inlagda på flygfoto över hamnen och omgivningar (röd pil anger ungefärligt läge)

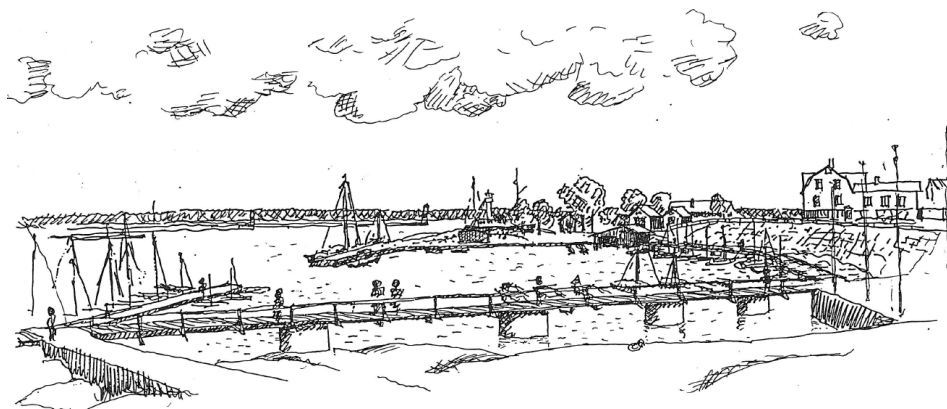
Längs utkanten av vattenområdet i den centrala delen av hamnen föreslås att befintlig gångbrygga förlängs mot Fyrskippet. Förslaget finns i befintlig plan men smärre justeringar kan göras i gångbryggans placering. I detta planförslag har bryggans läge inte preciserats, eftersom bryggor generellt är tillåtna inom vattenområdet. Ett förslag har dock illustrerats på plankartan. Alla åtgärder skall i möjligaste mån anpassas till personer med funktionshinder och det gäller i särskilt hög grad denna brygga. Den bör således ha tillräcklig bredd och anpassas i nivå till omgivande mark.

I hamnbassängens sydvästra del anger planen att ett 10 meter brett trädäck får anläggas över vattnet (se W₂ betecknat område i plankartan). Tanken med detta är att försöka få till ett trevligare strövområde, att besökare ska få en trevlig vy ut över hamnen. Besökare får även en alternativ gångväg och trafiksituationen kan underlättas på gatorna. Kommunen kommer äga och därmed ha rådighet över trädäcket och tillfälliga serveringar kan komma att tillåtas på en del av trädäcket för att underlätta trafiksituationen på gatorna och för att underlätta att hålla rent vid restaurangerna.

Vid utformningen och placeringen av bryggor samt andra åtgärder i hamnområdet bör bland annat även följande särskilt beaktas:

- Sjöfartsverket och Kustbevakningen utnyttjar hamnen under arbetsperioder.
- Risken för störningar för boende kring hamnen minimeras.
- Svallpåverkan
- Olycksrisker
- Utformning av belysning så att den inte stör sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Risken för bländning för sjötrafiken skall om möjligt även beaktas vid utformning av gator och parkeringsplatser.
- Samråd med Sjöfartsverket skall ske.

Områden betecknade W₁ och W₂ är till största delen att betrakta som småbåtshamn, vilket innebär att det krävs bygglov för att anlägga bryggor och för liknande åtgärder. Detta framgår av 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen.



Vy över den förlängda gångbryggan och småbåtshamnen i planområdets östra del
Illustration: Hans Lindström

Användning av allmänna platser

Torg

Flertalet allmänna platser som inte är avsedda för trafik eller parkytor har betecknats TORG. Dessa områden skall vara tillgängliga för gående. Områdena kan också, i den utsträckning som kommunen som markägare bestämmer, upplåtas till uteserveringar, torg-handel m.m. Detta sker i huvudsak genom tidsbegränsade arrendeavtal med kommunen och delvis genom att egen mark tas i anspråk. Det är viktigt att till exempel bord och stolar inte placeras så att de hindrar gångtrafik och så att tillgängligheten till hamnområdet försvåras. Utseendet bör prövas ingående. Brandsäkerheten och framkomligheten för utryckningsfordon ska också beaktas i samband med tillåtighetsprövningen av verksamheter inom området.

En väsentlig förändring som föreslås är att iläggningsrampen i de inre delarna av hamnbassängen ska stängas igen. Detta sker på grund av att nuvarande iläggningsramp för båtar sommartid skapar trafikproblem på den relativt smala genomfartsvägen i planområdets västra delar. Förslaget sker även mot bakgrund av att gångbryggorna i hamnen föreslås bindas ihop vid läget för den nuvarande iläggningsrampen. En funktionellt sett bättre iläggningsramp finns i de norra delarna av planområdet.

Park - Naturområden

Mindre och väl avgränsade grönytor finns inom planområdet och dessa lämnas i princip orörda. Områdena har en varierande karaktär, men har betecknats som PARK även om en del klipphällar närmast är att betrakta som natur som inte kräver någon särskild skötsel.

Trafik och parkering

Planen anger inga förändringar av gatustrukturen i området. Trafiken och köbildning i anslutning till färjan är tidvis ett problem, likaså framkomlighet för kollektivtrafik. Möjligen skulle gatan kunna breddas på några avsnitt, men något sådant förslag läggs inte fram i denna plan, utan ytterligare utredning avvaktas. En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) pågår.

För gående finns en relativ smal gångbana utmed huvudgatan. Denna kan breddas något inom ramen för detaljplanen (område PARK kan delvis tas i anspråk). Om ovannämnda brygga byggs ut får gående dessutom ett alternativ till gångbanan på land.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse med vatten- och avloppsinstallationer skall vara ansluten till det kommunala ledningsnätet. Vid gästhamnen bör det finnas tömningsmöjligheter för båttoaletter.

Dagvatten

En del av planområdet består av hårdgjorda ytor som också är relativt hårt belastade av trafik. Dagvatten fångas upp i gatubrunnar och ledningarna från dessa mynnar i hamnbassängen. En del av vattnet infiltreras i mindre grönområden eller rinner på hårdgjorda ytor direkt till hamnbassängen.

Trafiken till och från färjeläget är tidvis ganska intensiv och det är sannolikt att den medför viss förorening av dagvattnet. Det torde främst handla om påverkan på grund av slitage på asfalten samt saltning.

Någon ny lösning för färjetrafiken finns inte i sikte och frågan om påverkan på dagvattnet är av intresse i alla tätorter och utmed vägar. Eftersom markanvändningen inom planområdet i huvudsak förblir oförändrat har det dock inte bedömts nödvändigt att närmare utreda dagvattenfrågan i just detta sammanhang.

För att ändå verka för att föroreningar blir så små som möjligt är det angeläget att bibehålla och om möjligt utöka grönytor med växtlighet. Detta ger en bättre rening än om dagvattnet förs ut via ledningar. Om man vill säkerställa att det till exempel inte kommer ut oljespill kan man sätta nya brunnar med filter i.

Den enda åtgärd i planområdet som ger en viss förändring vad gäller dagvattenflöden är utfyllnaden vid Fyrskäppet. På denna yta kommer det inte att vara någon biltrafik, utan endast människor som rör sig, vilket ger en liten föroreningspåverkan. Ändå bör man sträva efter att utföra ytor av genomsläppligt material.

El, tele och bredband

Anslutningsmöjligheter finns. En transformatorstation är placerad vid parkeringsplatsen i höjd med Karlavägen och har ett eget område i planen.

Uppvärmning

Det finns inget fjärrvärmenät i området och det bedöms inte finnas möjlighet att använda annat än el för uppvärmning. För att hålla elanvändningen på minsta möjliga nivå är det angeläget att olika former av värmeåtervinning utnyttjas så långt det är möjligt.

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.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Publika lokaler skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas inom de tre parkeringsområdena och det bör även vara möjligt att anordna ytterligare någon plats inom områden som betecknats TORG.

Administrativa frågor

Tidplan

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

Godkännande inför antagande

oktober/november 2018

Beslut om antagande

november/december 2018

Genomförandetid

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

Strandskydd

Strandskyddet är genom tidigare planer redan upphävt inom större delen av planområdet. I miljöbalken anges dock att då en detaljplan ändras eller upphävs och ersätts med en ny detaljplan ska strandskyddsbestämmelserna åter prövas.

Kommunen har möjlighet att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen).

De särskilda skäl som kan åberopas anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Där anges följande: ”Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.”

Denna detaljplan omfattar i huvudsak en stads- och hamnmiljö som redan är ianspråktagen för bebyggelse och hamnverksamhet (punkt 1 ovan). Den reglerar verksamheter som måste ligga vid vattnet och som historiskt sett har gjort det (punkt 2 ovan). Det område som detaljplanen omfattar används för hamnverksamhet, fiske, service och turism och detta är också avsedd användning enligt planbestämmelserna. Detta är angelägna allmänna intressen som sedan länge är väl etablerade i just detta område och som är av en annan art än intresset att bevara naturliga stränder (punkt 5 ovan). Det är också viktigt att en del förändringar får göras där planen medger nya bryggor och nya kajer. Samtidigt finns det en del ytor som inte skall användas för bebyggelse eller anläggningar, öppet vattenområde, W, och allmän parkmark, PARK, och som därför bör omfattas av strandskydd i fortsättningen.

Sammantaget bedöms det föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskyddet i större delen av planområdet. Intresset av att fortsätta använda dessa delar av området som idag och enligt planens bestämmelser bedöms där väga tyngre än strandskyddsintresset. Dock bör strandskydd inte upphävas inom områden som är betecknade W och PARK. Detta har angivits som en administrativ bestämmelse på plankartan.

GENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Östhammars kommun ansvarar för skötsel och åtgärder inom allmänna platser. Kommunen svarar också för genomförandet av förändringar vid Fyrskeppsudden. Någon tidplan för detta finns inte fastställd.

Fastighetsrättsliga frågor

Några hamnbodar står på egna fastigheter, medan andra finns inom kommunens mark och upplåts genom arrende. Ägaren till fastigheten Öregrund 4:128 har gjort en överenskommelse med kommunen om fastighetsreglering. Detaljplanen har nu anpassats efter denna överenskommelse.

Det finns ingen avsikt att bilda nya fastigheter inom planområdet i övrigt. Kommunen har visserligen möjlighet att ansöka om avstyckning för en del byggnader i enlighet med detaljplanens användningsgränser, men konsekvenserna av sådana åtgärder bör i så fall först utredas ingående, med hänsyn till områdets kulturvärden.

Avtal upprättas mellan kommunen och privata aktörer när det gäller torghandel, uteserveringar och dylikt.

Tekniska utredningar

Närmare utredning krävs främst när det gäller förändringar vid Fyrskeppsudden. Det är kommunen som svarar för detta. Även vid komplettering med flytbryggor krävs det särskild utredning.

Fornlämningar

Vid utfyllnadsåtgärder måste hänsyn tas till den fornlämning i form av ett skeppsvrak som påträffats. Inför varje form av botteningrepp, övertäckning eller överbyggnad inom 30 meter från vrakområdets ytterkanter krävs tillstånd enligt kulturmiljölagen. Tillstånd krävs även inom område med kulturlager. Ett tillstånd enligt kulturmiljölagen kan komma att villkoras med att arkeologiska undersökningar eller dokumentation skall göras och detta skall bekostas av den som vill genomföra åtgärden. Om fornfynd eller fornlämning framkommer vid arbetsföretag skall arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen skall kontaktas. Innan arbeten påbörjas skall därför kontakt tas med Länsstyrelsen för att närmare klarlägga nödvändiga åtgärder.

Andra tillståndskrävande åtgärder

Byggande av exempelvis bryggor som inte regleras av aktuell vattendom utgör anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Denna detaljplan är i huvudsak en bevarandeplan som inte leder till några nya konsekvenser för miljön eller för människor.

De större förändringsåtgärder som kan bli aktuella är utbyggnad av hamn vid Fyrskeppsudden, anläggande av nya flytbryggor, vågbrytare samt ett trädäck i hamnens sydvästra del. Åtgärderna vid Fyrskeppsudden består främst av utfyllnad i vatten, vilket är förenat med en del konsekvenser för bottenförhållanden och för områdets utseende. I en miljökonsekvensutredning gjord av Olof Sandström, SKUTAB AB, daterad 2010-01-28 behandlas bland annat dessa åtgärder. Förändringarna kan enligt utredningen ge vissa negativa effekter på vattenväxter i området eftersom vissa bottenytor förloras. Under anläggningsarbetena och i samband med transporter kommer buller att förekomma. Inga konsekvenser bedöms uppstå för fisket.

En förstoring av bryggan vid Fyrskeppsudden och nya flytbryggor/vågbrytare kommer att påverka stadsmiljön och kulturmiljön, men detta kan också ses som positiva effekter då man kommer att kunna ta emot fler båtar än tidigare.

MEDVERKANDE VID PLANENS UPPRÄTTANDE

Planhandlingarna har upprättats av:

Cecilia Willén Johansson
Planchef

Josefine Andersson
Planarkitekt

med stöd av Per Andersson, Kreaplan arkitektkontor

Bilaga

Tilläggsbeslut som antogs i Kommunfullmäktige
vid antagande av detaljplan, 2018-11-27.

Plats och tid Zodiaken Bruksgymnasiet i Gimo, kl. 18.00-20.12

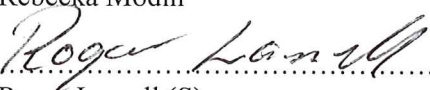
Beslutande Enligt särskild närvarolista

Övriga deltagande

Utses att justera Inger Abrahamsson (C) och Lena Hagman (KD)

Justeringens
plats och tid Kommunkontoret, Östhammar 2018-11-28 kl. 15.00

Underskrifter Sekreterare  Paragrafer 115-133
Rebecka Modin

Ordförande  
Roger Lamell (S) Lisa Landberg (C)
Ordförande §§ 117 och 128

Justerande  
Inger Abrahamsson (C) Lena Hagman (KD)

ANSLAG/BEVIS

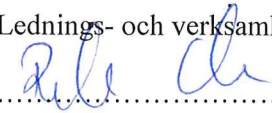
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2018-11-27

Datum för
anslags uppsättande 2018-11-29 anslags nedtagande 2018-12-21

Förvaringsplats
för protokollet Lednings- och verksamhetsstöd, Östhammars kommun

Underskrift 
Rebecka Modin

§ 123

Dnr KS-2018-519

Dpl 313

Dnr SBN-2012-2047

Dpl

Öregrund 8:1, antagande av detaljplan för Öregrunds hamn

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utveckling av de inre delarna av Öregrund avseende allmänhetens tillgänglighet samt verksamheter i anslutning till befintliga centrumanläggningar. Planen syftar även till att bereda plats för fler båtar i hamnen och att skydda hamnen från hårt väder på ett bättre sätt.

Bygg- och miljönämndens beslut 2018-10-24

Bygg och miljönämnden beslutar att:

- Godkänna granskningsutlåtandet
- Godkänna detaljplan för Öregrunds Hamn
- Föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för Öregrunds Hamn

Tillförordnad planchef Cecilia Willén Johansson och samhällsbyggnadschef Ulf Andersson föredrar ärendet.

Yrkande

Pär-Olof Olsson (M) yrkar att detaljplanen ska ändras i enlighet med moderaternas samrådsyttrande daterat 2017-08-15 *Samrådsyttrande gällande förslag till detaljplan "Öregrunds hamn, del av fastigheten Öregrund 1:2 m fl"*.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att arbetsutskottet beslutar att avslå yrkandet.

Arbetsutskottets förslag 2018-11-06

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplan för Öregrunds Hamn.

Pär-Olof Olsson (M) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Tillförordnad planchef Cecilia Willén Johansson och planhandläggare Josefine Andersson föredrar ärendet.

Yrkande

Pär-Olof Olsson (M) yrkar att detaljplanen ska ändras i enlighet med moderaternas samrådsyttrande daterat 2017-08-15 *Samrådsyttrande gällande förslag till detaljplan "Öregrunds hamn, del av fastigheten Öregrund 1:2 m fl"*.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag och yrkandet och finner att kommunstyrelsen bifaller arbetsutskottets förslag.

JK RK 1A

Kommunstyrelsens förslag 2018-11-13

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplan för Öregrunds Hamn.

Yrkande

Tomas Bendiksen (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.
Tomas Bendiksen (S) yrkar även avslag på allt som innebär en ändring i detaljplanen men yrkar bifall till Pär-Olof Olssons (M) tilläggsyrkande.

Tilläggsyrkande

Pär-Olof Olsson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag med följande tillägg:

- Att kommunen inte genom avtal eller försäljning avhänder sig rådighet över den ytan som i planen benämns torg.
- Att bygglovspliktiga eller större förändringar inom torgytan beslutas av kommunfullmäktige.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på kommunstyrelsens förslag och finner att kommunfullmäktige beslutar att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Ordförande ställer proposition på Pär-Olof Olssons (M) tilläggsyrkande och finner att kommunfullmäktige beslutar att bifalla förslaget.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för Öregrunds Hamn. (Bilaga 3)

Kommunfullmäktige beslutar även:

- Att kommunen inte genom avtal eller försäljning avhänder sig rådighet över den ytan som i planen benämns torg.
 - Att bygglovspliktiga eller större förändringar inom torgytan beslutas av kommunfullmäktige.
-

Delges
Bygg- och miljönämnden
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Enligt sändlista
Teknisk förvaltning

JK RK 1A