

1.106

Granskningsutlåtande

Tillhörande

Förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Östhammar 38:7
samt del av Östhammar 38:2

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättat den 13 juli 2020
Antagen 2 september 2020
Laga kraft 25 september 2020

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21 Östhammar

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 ändring av detaljplan för fastigheten Östhammar 38:7 samt del av Östhammar 38:2, upprättat 2 december 2019, utgjorde underlag för samråd under perioden 15 - 29 januari 2020. De synpunkter som då framfördes har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Efter vissa ändringar och kompletteringar har planförslaget granskats under tiden 18 maj – 15 juni 2020. Granskningen innebär att 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 samrådet varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar och på kommunens hemsida. En kungörelse om granskning har publicerats i Uppsala Nya Tidning och i lokaltidningarna Östra Uppland och Annonsnytt.

I detta granskningsutlåtande redovisas de yttranden som inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras. Här sammanfattas även vilka revideringar i planhandlingarna som föreslås innan detaljplanen antas.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen och Upplandsmuseet framför att den lilla stugan inom planområdet bör skyddas som den är och Upplandsmuseet anmärker särskilt mot planbestämmelsen f2. Länsstyrelsen har dessutom synpunkter som gäller upplysningar om fornlämningsområde (stadslager).

Även kultur- och fritidsnämnden anser att bygg- och miljönämnden bör göra noggranna avvägningar när det gäller förvanskning av byggnader med höga kulturmiljövärden i Östhammars tätort, såsom den byggnad som omnämns i planen som "lilla stugan".

En del av övriga yttranden innehåller upplysningar, men inga erinringar mot planförslaget.

Det är inga privatpersoner/fastighetsägare som yttrat sig över planförslaget

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 10 yttranden under granskningen.

Remissinstans	Datum, ankomst	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter, regionala och kommunala organ					
1. Länsstyrelsen i Uppsala län	2020-09-12		x		
2. Lantmäteriet	2020-05-15	x			
3. Uppsala Brandförsvaret	2020-06-04	x			
4. Upplandsmuseet	2020-06-12		x		
5. Tekniska förvaltningen	2020-05-28		x		
6. Kultur- och fritidsnämnden	2020-06-15		x		
7. Barn- och utbildningsnämnden	2020-05-14	x			
Organisationer, företag					
8. Gästrike Vatten AB	2020-06-09	x			
9. PostNord Sverige AB	2020-05-26		x		
10. Vattenfall Eldistribution AB	2020-05-20	x			

I det följande sammanfattas inkomna yttranden och yttrandena kommenteras. Samtliga originalyttranden hålls tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Östhammars kommun.

Myndigheter, regionala och kommunala organ

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på att de nu gällande skyddsbestämmelserna kvarstår och preciseras med vilka karaktärsdrag som skall bevaras. Samtidigt erinrar Länsstyrelsen om att man i samrådsyttrandet skrev att ”kommunen bör beskriva vilka kulturhistoriska värden dessa byggnader besitter och lyfta in dessa värden som del av skyddsbestämmelsen.” Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör utvecklas med en mer utförlig beskrivning av de kulturmiljövärden som de byggnader som omfattas av planförslaget besitter. Före detta prästgården, byggd enligt uppgift runt 1850, är värdefull genom sin tidigare funktion som prästbostaden och därför är en del av berättelsen om kyrkomiljön tillhörande Östhammars kyrka. En del av den miljön har försvunnit genom åren. I en inventering utförd av Upplandsmuseet 1976 kan man se fler byggnader kopplade till prästgården, som t ex församlingshemmet mitt emot prästgården, på samma gata. Dessa finns dock inte kvar. Prästgården med uthuset är de delar som kvarstår, och därför särskilt värdefulla även i den mening. Även om prästgården har delvis förändrats genom åren, spelar detta mindre roll i sammanhanget.

Vad gäller lilla stugan, är den byggd enligt Upplandsmuseets ovan nämnda inventering delvis redan på 1700-talet. Länsstyrelsen instämmer med Upplandsmuseets bedömning i samrådsredogörelsen att stugan har mycket högt kulturhistoriskt värde i sig, genom sin ålder och bevarad ålderdomlighet, och dessutom besitter höga miljöskapande kvaliteter som en del av centrala Östhammar, och bör därför skyddas som den är.

Länsstyrelsen påminner också om att den aktuella planen tillhör kvarteret Rådhuset som ligger inom stadens äldsta delar. I kommunens kulturmiljöprogram *Jord och Järn*, anges att ”Den värdefulla bebyggelsen inom det äldsta stadsområdet bör i sin helhet bevaras och skyddas mot förändringar som gör att dess kulturhistoriska värden går förlorade”.

Beträffande fornlämningar anser Länsstyrelsen att texten under ”Plankarta och planbestämmelser” ska uppdateras med bland annat ny benämning på lagen, till: ”Planområdet ligger inom fornlämning L1944:9701 (stadslager). Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Enligt denna lag är det förbjudet att rubba, förändra eller ta bort fornlämning utan tillstånd från länsstyrelsen. Tillstånd erfordras inför alla markingrepp.” I planbeskrivningen bör följande infogas: ”Ett tillstånd till ingrepp i fornlämning kan komma att villkoras med genomförande av arkeologiska undersökningar. Dessa ska bekostas av den som vill genomföra markåtgärden.”

Kommentar:

Kompletteringar av planbeskrivningen, och plankartan, bör kunna göras enligt Länsstyrelsens synpunkter. I övrigt behandlas frågan om skydd för kulturmiljövärdena närmare i kommentarer till Upplandsmuseets yttrande.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

3. Uppsala Brandförsvaret

Brandförsvaret har inget att erinra

Kommentar:

Yttrandet noteras.

4. Upplandsmuseet

Upplandsmuseet framför att det mindre bostadshuset (omnämnt i planen som den lilla stugan) är särskilt värdefullt enligt Plan- och bygglagens 8 kap 13 §. Det råder därmed förvanskningförbud för denna byggnad. Dess viktiga karaktärsdrag är den lilla volymen på byggnadskroppen, den låga höjden på fasadlivet, slamfärgad fasadpanel och fönsterbågar i trä, tak täckt med lertegel och takfall utan kupor, och skorstenar i tegel med utkragade krön. Den här typen av enkla små stugor från första hälften av 1800-talet var tidigare vanliga i Östhammar, men nu återstår enbart en handfull i oförvanskat skick.

De kvarvarande små träbyggnaderna, som ännu bibehåller sin historiska karaktär, utgör en viktig del i det som skapar staden Östhammars höga kulturhistoriska värden.

Museet anser att planens utformningsbestämmelse f₂ innebär en förvanskning av byggnaden och att denna bestämmelse därför måste därför utgå. En förutsättning för bestämmelser om brand- skyddsåtgärder, b, är att dessa inte innebär en förvanskning av byggnadens karaktär.

Kommentar:

Efter samrådet har bestämmelser q₁ (prästgården) och q₂ ("lilla stugan") införts och dessa avses utgöra skydd för byggnadernas särskilt kulturhistoriska och miljömässiga värden. Bestämmelserna innehåller preciseringar av vad som särskilt skall skyddas.

I den detaljplan som gällt hittills finns en rätt att bygga till den lilla stugan på gårdssidan. Kommunen anser inte att denna bygg rätt skall tas bort, utan anser att den är förenlig med förbudet om förvanskning och den tänkta planbestämmelsen. Även åtgärder på gaveln som avser brandsäkerhet måste enligt kommunens mening kunna medges, t ex att byta fönster mot sådana som är särskilt brandklassade. Byggnadens utseende mot gatan kommer inte att förändras.

Kommunen instämmer till fullo med att det är mycket angeläget att bevara den här typen av äldre, små enkla byggnader. Samtidigt synes de åtgärder som detaljplanen kommer att medge vara nödvändiga för att möjliggöra en realistisk användning av byggnaden. Om inte byggnaden kan uppfylla krav på viss funktion, t ex som en liten bostad, är förutsättningarna för bevarande betydligt sämre.

När det gäller bestämmelsen f₂ bedöms den nu kunna utgå. Dess praktiska betydelse är endast att ett mer låglutande tak skulle kunna utföras på den lilla stugans gårdssida och detta bedöms nu inte vara nödvändigt för byggnadens funktion. Taklutningen på tillbyggnaden skall således vara mellan 30 och 40 grader.

Slutligen bör påpekas att alla yttre förändringar även prövas genom kravet på bygglov. I detta skede skall skyddsbestämmelserna tillämpas samtidigt som en tillbyggnad på gårdssidan skall medges. I planbeskrivningen bör det dessutom påpekas att utformning av alla detaljer skall ske med största möjliga omsorg.

5. Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen erinrar om de krav som gäller beträffande insamling av hushållsavfall, bland annat att det skall finnas plats för avfallskärl och för sortering av restavfall och matavfall och att sopbilen skall kunna angöra max. 5 meter från kärlet.

Kommentar:

Plats för avfallskärl kommer att finnas nära gatan.

6. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden anser att bygg- och miljönämnden bör göra noggranna avvägningar när det gäller förvanskning av byggnader med höga kulturmiljövärden i Östhammars tätort, såsom den byggnad som omnämns i planen som ”lilla stugan”. Den här typen av byggnader ingår i en helhet som utgör grunden för Östhammars attraktivitet – som äldre välbevarad bebyggelsemiljö – för boende och besökare. Enskilda förvanskande ingrepp kan upplevas som ringa men bidrar likväl till att påverka helheten negativt.

Kommentar:

Frågan om skydd för kulturmiljövärdena behandlas närmare i kommentarer till Upplandsmuseets yttrande.

7. Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden har inga synpunkter

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Organisationer och företag

8. Gästrike Vatten AB

Gästrike vatten och dess dotterbolag Östhammar Vatten AB har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

9. PostNord Sverige AB

PostNord upplyser bland annat om att PostNord som skall godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen, dvs hur postlådor placeras m m. med hänsyn till miljö, kostnads-effektivitet, trafiksäkerhet och hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare.

Kommentar:

Yttrandet noteras och postlåda kommer att placeras efter samråd med PostNord.

10. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att tillföra eller erinra.

Kommentar:

Yttrandet noteras

Revidering av planförslaget

Med anledning av synpunkter under granskningen föreslås följande förändringar:

- Plankarta och planbeskrivning kompletteras med ytterligare information om kulturvärden och fornlämningar.
- Bestämmelsen f₂ utgår.

Cecilia Willén Johansson
Planchef

Emma Sundin
Planarkitekt