

Samrådsredogörelse

Tillhörande

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

Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 11 maj 2020

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 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. Detaljplanen hanteras med standardförfarande utan programsamråd enligt Plan- och bygglagen (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 samrådstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar och på kommunens hemsida.

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

Sammanfattning

Länsstyrelsen och Upplandsmuseet anser att skyddsbestämmelsen q skall kvarstå och preciseras. Länsstyrelsen har dessutom synpunkter som gäller upplysningar om fornlämningsområde (stadslager) och Upplandsmuseet invänder mot att den lilla stugan i planområdet får förses med frontespis eller takkupa mot gården.

Lantmäteriet konstaterar att det saknas angivelse om skala och utskriftsformat på plankartan och man upplyser även om en gemensamhetsanläggning m m.

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 8 yttranden under samrådet.

Remissinstans	Datum	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och					
1. Länsstyrelsen i Uppsala län	2020-02-17		x		
2. Lantmäteriet	2020-01-24		x		
3. Uppsala Brandförsvaret	2020-01-20	x			
Organisationer					
4. Gästrike Vatten AB	2020-01-28		x		
5. PostNord Sverige AB	2020-01-14		x		
6. Svenska Kraftnät	2020-01-28	x			
7. Upplandsmuseet	2020-01-28		x		
8. Vattenfall Eldistribution AB	2020-01-22	x			

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

Myndigheter och kommuner

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför att markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

När det gäller själva planförslaget har Länsstyrelsen vissa invändningar. Man anser att det är olämpligt att försvaga byggnadernas skydd i detaljplanen genom att byta ut planbestämmelsen q (skyddsbestämmelse) mot planbestämmelsen k (varsamhetsbestämmelse). Byggnaderna tillhör de äldsta delarna av Östhammar och har höga miljöskapande kvaliteter varför länsstyrelsen anser att dessa ska skyddas. Att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård ger i sig inget skydd för de byggnader som finns inom planområdet såsom planbestämmelsen q gör i en detaljplan. Länsstyrelsen ser heller inte att förutsättningarna har ändrats sedan den gällande planen antogs som skulle föranleda en sådan ändring av skyddsbestämmelsen. I stället för att ta bort planbestämmelsen q bör bestämmelsen preciseras ytterligare så att den ger en ökad vägledning vad i byggnaden skyddet omfattar och för att ge vägledning vad planbestämmelsen b (brandskydds krav) behöver ta hänsyn till för att inte stå i konflikt med bestämmelsen q samtidigt som brandskydds kraven ska kunna säkerställas i "lilla stugan". Kommunen bör därför beskriva vilka kulturhistoriska värden dessa byggnader besitter och lyfta in dessa värden som del av skyddsbestämmelsen.

Planområdet ligger inom fornlämningsområdet stadslagret. I fråga om detta delar Länsstyrelsen kommunens uppfattning att den tidigare bestämmelsen a₂ kan tas bort och ersättas med en upplysningstext på plankartan. Dock anser man att plankartan behöver kompletteras med information om fornlämningen (stadslagret) som hela planen berörs av och att dess lagskydd skall skrivas ut.

Kommentar:

I gällande detaljplan omfattas båda byggnaderna av bestämmelsen q som formuleras på följande sätt: "Värdefull miljö. Ändring av byggnad får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny byggnad skall till placering och utformning överensstämma med befintlig byggnad." Planen upprättades 1990-91 och det framgick då av 3 kap. 8 § plan- och bygglagen (PBL) att byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i en samlad bebyggelse av denna karaktär inte får förvanskas. Motsvarande bestämmelse finns nu i PBL 8 kap. 13 §. När det gäller nya byggnader finns det i PBL allmänna bestämmelser om att dessa skall utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I PBL har man således redan fastställt att byggnader med särskilda värden skall skyddas mot förvanskning. Det kan därför ifrågasättas om det är nödvändigt eller lämpligt att lägga till ytterligare bestämmelser i en detaljplan för byggnader som i sammanhanget - de utgör en del av en kul-

turhistoriskt värdefull stadskärna – får betraktas som en tämligen alldaglig bebyggelse. Det finns också en risk att en precisering av väsentliga egenskaper kan uppfattas som att det är en uttömmande beskrivning av alla väsentliga egenskaper, det vill säga att det som inte är upptaget inte behöver beaktas. Att få med allt väsentligt är nästintill omöjligt om inte bestämmelsetexten skall bli väldigt omfattande.

Länsstyrelsen anser dock att det skydd som PBL:s generella regler ger inte är tillräckligt, inte heller i kombination med den varsamhetsbestämmelse som angavs i samrådsförslaget, men har inte förklarat vilken precisering som skulle vara nödvändig, vad som är unikt med just dessa byggnader, förutom att de tillhör de äldsta delarna av Östhammar och har höga miljöskapande kvaliteter. Detta kan man säga om en stor del av bebyggelsen i Östhammars stadskärna som är utpekad som riksintresse med höga kulturhistoriska och andra värden som dokumenterats även i andra sammanhang. Stadskärnan omfattas uppenbart av de särskilda bestämmelserna i PBL.

Enligt 4 kap. 16 § PBL får kommunen i en detaljplan bland annat bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och även bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §. Även när gällande detaljplan upprättades 1990 – 91 fanns bestämmelser om att kommunen fick bestämma om skydd för särskilt värdefulla byggnadsverk m m. Senare har det i PBL tillkommit en bestämmelse om att kommunen i en detaljplan får ange preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet.

Enligt PBL:s regler får kommunen ange preciserade krav, inte att man ska införa några bestämmelser om bevarande. Den aktuella bebyggelsens karaktär, traditionell trähusbebyggelse, är sådan att det skulle kunna hävdas att de generella reglerna om skydd och varsamhet i PBL, tillsammans med kommunens och allmänhetens medvetenhet och engagemang i frågorna, gör att risken för förvanskning av de aktuella byggnaderna är liten. Dock har den lilla stugan en sådan särskilt ålderdomlig karaktär och en sådan småskalighet att den är särskilt skyddsvärd och även beträffande prästgårdsbyggnaden är det möjligt att formulera vissa preciserande bestämmelser. Att avgöra om skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser bör användas idag är inte så enkelt utifrån den bristande vägledning som finns, en varsamhetsbestämmelse borde vara tillräcklig, men att bestämmelsen redan finns i gällande plan kan möjligen ses som ett motiv till att ändå välja skyddsbestämmelser. Med tanke på de båda byggnadernas skiljer sig åt i sin karaktär synes det vara lämpligt att ange två olika bestämmelser. Följande planbestämmelser föreslås:

q₁ (Prästgården): Kulturhistoriskt och miljömässigt särskilt värdefull byggnad. Dess karaktärsdrag avseende volym, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsnivå skall bevaras. Material i fasad, fönster och detaljer skala vara trä. Taktäckning skall vara rött lertegel.

q₂ (lilla stugan): Kulturhistoriskt och miljömässigt särskilt värdefull byggnad. Dess karaktärsdrag avseende volym, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsnivå skall bevaras. Dock får förändring ske på gårdssidan och på gavel mot sydväst enligt bestämmelser f₁ och f₂ och för att uppfylla brandskyddskrav enligt bestämmelse b. Material i fasad, fönster och detaljer skala vara trä. Befintlig lockpanel skall bibehållas eller ersättas med virke av samma dimension. Fasaden skall vara målad med röd slamfärg. Taktäckning skall utgöras av rött enkupigt lertegel.

Dessa bestämmelser bedöms inte vara så långtgående att de kan utlösa krav på ersättning. Det handlar i huvudsak om att uppfylla generella varsamhetskrav och bestämmelserna leder inte till något mer kostnadskrävande underhåll.

Bestämmelsen q2 klargör också att det är tillåtet att förändra gavelfasaden så att brandskydds-krav uppfylles. Det kan handla om att byta fönster eller eventuellt ta bort fönster på gaveln. Det är en konflikt med skyddsbestämmelsen, men bestämmelsen är formulerad som ett tydligt undantag och det bedöms vara nödvändig att tillåta förändring för att uppfylla andra viktiga samhälls-krav och för att möjliggöra en användning av huset.

När det gäller Länsstyrelsens synpunkter beträffande fornlämningsområdet stadslagret kan det konstateras att det redan finns en upplysning på plankartan. Upplysningen kan dock kompletteras med att fornlämningens beteckning L1944:9701.

I planbeskrivningen görs ändringar med anledning av nya föreslagna bestämmelser. Det bör också nämnas att flera av de undantag från den generella bygglovsplikten som har införts i PBL under senare år inte gäller för sådana särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet konstaterar att plankartan saknar angivelse om skala och vilket format som skall användas vid utskrift av kartan.

Vidare upplyser Lantmäteriet om att planket som är beläget mellan fastigheterna Östhammar 38:7 och 38:2 utgörs av en gemensamhetsanläggning, Östhammar ga:3, med båda fastigheterna som delägare. Vid en eventuell avstyckning av Lilla Huset kommer Östhammar ga:3 att beröras. Detta anser Lantmäteriet är bra att nämna i planbeskrivningen.

Slutligen nämner Lantmäteriet beträffande den föreslagna bestämmelsen b (gällande brandskyddskrav) att kommunen enligt Boverket kan reglera olika former av byggnadsteknik genom bestämmelse om utförande. Boverket anser dock att bestämmelser om byggnadsteknik bara bör användas om det krävs för att en bebyggelse ska kunna uppföras. Lilla stugan är redan uppförd.

Kommentar:

*Plankartan kompletteras med angivande av skala och format.
Gemensamhetsanläggningen skall nämnas i planbeskrivningen.
Beteckningen b har föreslagits för att förtydliga att brandskyddskravet skall uppfyllas vid förändringar på den nya fastigheten med lilla stugan och att det således inte skall ställas några nya krav på prästgårdsbyggnaden. Beteckningen bör kvarstå.*

3. Uppsala Brandförsvaret

Brandförsvaret har inget att erinra

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Organisationer och företag

4. Gästrike Vatten AB

Gästrike vatten och dess dotterbolag Östhammar Vatten AB upplyser om att va-servisen till den mindre byggnaden ligger vid den södra gaveln på huset. Detta bör beaktas så att ledningarna inte hamnar på grannfastigheten vid avstyckning. I övrigt har man inga synpunkter.

Kommentar:

Tanken är att gränsen skall dras intill den större byggnadens fasad, d v s marken mellan byggnaderna skall tillhöra den mindre byggnaden och därmed kommer serviceledningar att hamna på rätt fastighet. Detta kan lyftas fram i planbeskrivningens avsnitt om genomförande

5. PostNord Sverige AB

PostNord upplyser om att man representerar alla postoperatörer som är verksamma i området och att det är PostNord som skall godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen, d v s hur postlådor placeras m m.

Kommentar:

Yttrandet noteras

6. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra.

Kommentar:

Yttrandet noteras

7. Upplandsmuseet

Upplandsmuseet framför att den för avstyckning aktuella byggnaden har en ålderdomlig karaktär med småskaliga proportioner, äldre fönstersättning och traditionella material. Byggnaden har ett viktigt miljöskapande värde, centralt belägen på Prästgatan mellan Rådhusorget och hamnen. Byggnaden har mycket stora kulturhistoriska värden i sig, och tillhör den kategori särskilt värdefulla byggnader som avses i PBL 8 kap 13§ för vilka förvanskningförbud gäller. Upplandsmuseet anser därför att skyddsbestämmelserna i detaljplanen inte bör ändras, och att befintligt q bör fortsätta att gälla i plan för denna byggnad.

Museet menar vidare att den föreslagna möjligheten att förse byggnaden med frontespis eller takkupa mot gården i hög grad skulle påverka dess kulturhistoriska värde negativt och innebära en förvanskning av dess karaktär, i strid med förvanskningförbudet. Denna möjlighet bör därför inte finnas i planen. I befintlig plan anges dessutom att byggnaden skall ha ett högsta våningstal om en våning, vilken Upplandsmuseet anser bör fortsätta att gälla.

Museet har i princip ingenting emot föreslagen avstyckning. Den lilla q-märkta byggnaden har inget kulturhistoriskt samband med fastighetens övriga bebyggelse och dagens fastighet är resultatet av sentida sammanläggningar och avstyckningar. En avstyckning förutsätter dock att dagens skydd av kulturvärdena kvarstår.

Kommentar:

Upplandsmuseet anser att q bör fortsätta gälla för den lilla stugan. I denna fråga hänvisas till kommentarer i anslutning till Länsstyrelsens yttrande. Kommunen instämmer i att det är främst den lilla, ålderdomliga stugan som har ett särskilt skyddsbehov och föreslår därför nu olika skyddsbestämmelser för då båda berörda byggnaderna.

När det gäller de förändringar på gårdssidan som enligt planförslaget skulle vara tillåtna anser kommunen att vissa åtgärder är 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 sämre. Förändringarna berör endast gårdssidan (och eventuellt brandsäkerhetsåtgärder på en gavel) varför stadsmiljön i stort inte påverkas.

Ändringar av planförslaget föreslås således enligt kommentarerna till Länsstyrelsens yttrande. I planbeskrivningen görs ändringar med anledning av nya föreslagna bestämmelser och kompletteringar för att närmare förklara vad som får förändras på lilla stugan.

8. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB upplyser om att man har elanläggningar inom område för aktuell detaljplan och inom närområdet, bestående av 12 kV markkabel, 0,4 kV Markkabel och 0,4 kV kabelskåp. Vattenfalls bedömning är att de 0,4 kV markkablarna inom aktuellt planområde inte påverkas och har därmed inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Yttrandet noteras

Övrigt

Vid kontrollmätning av den lilla stugan har det konstaterats att nockhöjden inte är samma vid husets båda gavlar, beroende på markens lutning. Vid nordöstra gaveln är befintlig nockhöjd 5,5 meter. Detta bör därför anges som högsta tillåtna nockhöjd på plankartan.

Ändring av planförslaget

Samrådet och de synpunkter som inkommit har resulterat i följande förändringar:

- Plankarta skall kompletteras med angivande av skala och format.
- Upplysning på plankartan kompletteras med fornlämningens beteckning L 1944:9701
- Den tidigare förslagna varsamhetsbestämmelsen ersätt med två olika skyddsbestämmelser, q1 och q2.

- Planbeskrivningen uppdateras med avseende på föreslagna skyddsbestämmelser och kompletteras med upplysningar om gemensamhetsanläggning och servisledningar.
- Tillåten nockhöjd för den lilla stugan ändras från 4,9 till 5,5 meter.

Cecilia Willén Johansson
Planchef

Emma Sundin
Planarkitekt