

PLANBESKRIVNING

Sjötorget i Östhammar
Gällande del av fastigheterna Östhammar 1:2 och
7:14
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad	2010-09-22
Reviderad	2011-01-24
Godkänd	2011-04-28
Antagen	2011-06-14
Lagakraft	2011-07-14

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningssprogram
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande efter utställning
- Bilaga - Upphävande av strandskydd

Syftet med denna planbeskrivning är att i ord beskriva planens syften och huvuddrag. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

1.97

Bakgrund - befintliga förhållanden

Planens syfte och huvuddrag

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelses utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Denna detaljplan berör Östhammars Sjötorget, ett område som idag utgörs av ett parkområde i anslutning till Östhammarsfjärden. För det aktuella planområdet gäller idag ett antal detaljplaner som har reglerat markens utformning och användning sedan 1917.

Syftet med den här detaljplanen är att utveckla Sjötorgetsområdet till ett mer attraktivt park- och handelsområde i Östhammar. Planen anger riktlinjer för parkens framtida utformning och medger etablering av handelsbodar i anslutning till det som tidigare utgjort "Sjötorget".

Motiv till att ändra befintliga planer är att de inte ger några riktlinjer för parkens utformning eller vilka funktioner som är nödvändiga för att göra området mer levande och attraktivt. Befintliga planer medger ej heller handelsetableringar vilket medför att de intressenter som finns för detta ändamål, idag har svårt att etablera sig på orten. Östhammars kommuns förhoppning är att de kommersiella och ickekommersiella aktiviteter som planen syftar till att möjliggöra, kan skapa möjlighet för ortens invånare och besökare att återigen få närma sig Östhammars sjösida.

Plandata

Läge och storlek

Planområde utgörs av det som dagligdags benämns som "Sjötorgetsområdet" och är beläget i Östhammars östra delar. Öster om planområdet finns Östhammarsfjärden med gästhamnen och inloppet till Östhammars fritidshamn. I övrigt omgärdas planområdet av bostadsbebyggelse i form av hyresrätter i norr, bostadsrätter i väster och fristående villor i söder.

Områdets areal uppgår till ca 50 000 kvadratmeter varav ca 22 000 kvadrat utgörs av vattenområden. I övrigt utgörs planområdet av den äldre stadsparken, öppna gräsytor som utgörs av utfyllnadsmassor och lokalgator samt en parkeringsplats.

I den nordvästra delen av planområdet har två verksamheter funnits med tillfälligt lov under två års tid.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs idag av Östhammars kommun. Två arrenden finns för verksamheter inom området. Arrendena bygger på tillfälliga bygglov och dessa löper ut 2010-09-30.

Planförhållanden

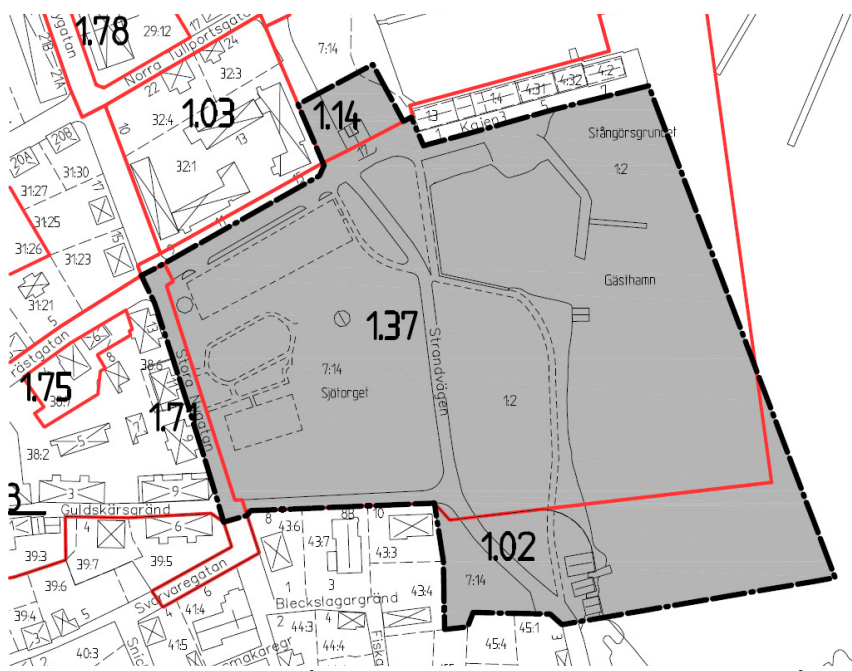
Detaljplanen berör fyra befintliga detaljplaner. I söder gäller stadsplan 1.02 från 1917. Planen reglerar markanvändningen till gata och park. Planen är i området inte utbyggd enligt den föreslagna markanvändningen och då främst med avseende på vägnätet.

I norra delen av planområdet gäller stadsplan 1.14 från 1961. Planen reglerar markanvändningen till allmänna ändamål, park eller gata. Motiv till att underliggande detaljplan medtas är att en samlad bild över trafikflödet inom området ska kunna redovisas och att gestaltungsprogrammet föreslår smärre ändringar i markutformningen kring den gamla brandstationen.

Centralt i området gäller stadsplan 1.37. Planen reglerar markanvändningen för parkområdet vid Sjötorsområdet och även de lokalgator som omgärdar parken. I planen föreslås bland annat att Strandvägen som går genom stadsparken tas bort.

Längst i väster berörs stadsplan 1.71. Det är endast en kortare sträcka av Stora Nygatan som berörs av denna planändring.

Sammanfattningsvis reglerar nuvarande detaljplaner markanvändningen till allmänna ändamål så som park och gata. I planerna finns ej fastställda byggrätter för befintliga byggnader inom planområdet.



Gällande planer. Planområdet för denna detaljplan redovisas med grått.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet upptas i den kommunala översiktsplanens del II. Översiktsplanen anger inte några specifika riktlinjer för själva parkområdet utan det ingår istället i ett större utredningsområde för hela sjöfronten. För området anges följande riktlinjer:

Detta centralt belägna strandområde bör studeras närmare med siktet inställt på att utnyttja dess attraktiva läge bättre än idag. Det är viktigt att bibehålla strandpromenaden, öppna ytor och möjligheterna till utblickar över vattnet, men viss bebyggelse – både bostäder och sådan som innehåller publika verksamheter - bör också kunna diskuteras. Av särskilt intresse är nuvarande Källörsskolan (gamla Societetshuset) och Källörsgundet där Kallbadhuset tidigare låg. Riksintresset skall också beaktas.

Området borde naturligen också kunna utnyttjas för bad. En centralt belägen badstrand skulle betyda mycket för Östhammars attraktionskraft som bostadsort och arbetsplats. Förhoppningsvis kan vattenkvaliteten i Östhammarsfjärden förbättras, men redan idag torde den vara lika god här som vid Krutuddsbadet. Det handlar mycket om att förbättra bottenförhållanden, anlägga bryggor o. s. v. Väster om Källvägen och söder om Källörsgatan finns ett obebyggt område i en bergslänt som delvis bör kunna användas för bostadsbebyggelse, t. ex. ett tiotal radhus..

Byggnadsnämnden har gjort bedömningen att det aktuella området i huvudsak bör bevaras som ett allmänt grönområde men även att viss kommersiell verksamhet bör kunna tillåtas inom området. De två funktionerna bör kunna öka områdets attraktionskraft och attraktivitet för både fastboende och besökande.

Övriga kommunala beslut

Kommunfullmäktige antog 2009-02-24 riktlinjer för Östhammars Sjöfronts utveckling. Riktlinjerna har ingen juridisk verkan men anger mer precist än översiktsplanen hur Östhammars Sjöfront bör utvecklas med parkområden, bebyggelse och kommersiella verksamheter. Riktlinjerna anger bl.a. att:

- *Detaljplaner ska förvalta områdets värden och kvaliteter så väl att det för allmänheten blir lika eller mer värdefullt efter utbyggnad än före.*
- *Strandskyddet kring Sjötorgsområdet ska respekteras på så sätt att allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen bevaras eller förbättras.*

- *Bebyggelse och gator vid stränderna ska utformas så att tillgängliga områden upplevs som offentliga miljöer, öppna för alla.*
- *Detaljplaner som berör strandområden skall utformas så att tillgängligheten och kvaliteten på befintliga strandpromenader ges möjlighet att förbättras och utvecklas.*

Kommunfullmäktige beslutade samtidigt att byggnadsnämnden skulle samråda om riktlinjerna. Samråd kommer att genomföras genom att enskilda detaljplaner upprättas enligt PBL. Genom detta kommer områdenas olika inriktningar att utgöra underlag för samråd.

Naturmiljö

Mark och vegetation

För att kunna beskriva naturmiljön inom planområdet delas det med fördel in i ett antal mindre delområden. Hela planområdet utgör idag allmän park men med relativt stora innehållsrika variationer. Längst i väster finns den äldre *stadsparken* med väl uppväxta träd så som almar och ekar.

Gångstråken genom stadsparken liksom den centralt belägna lekplatsen är grusbelagda medan övriga markytor utgörs av gräsmattor. En del uppväxta almar har drabbats av almsjuka och det har därför varit nödvändigt att ta ner dem. Det är rimligt att anta att samtliga almar behöver ersättas inom en relativt snar framtid.



Flygvy över Sjötorsområdet.

Den centrala och östra delen av planområdet består av gräsytor utan någon direkt vegetation bortsett från den trädplantering som finns i norr. Gräsyterna består till största del av utfyllnader som skett från 1876 och framåt. Utfyllnaderna består till stor sannolikhet av schaktmassor från det att delar av Östhammar byggts ut.

Kommunikationer

Planområdet kringgärdas av Prästgatan i norr, Guldkärsgatan i söder och Stora Nygatan i väster. Genom planområdets östra delar skär Strandvägen av stadsparken i två delar.

Idag finns ingen tydlig entré in i stadsparken från nordväst varifrån gående kommer ner från de mer centrala delarna av Östhammar. Trottoarer finns utbyggda längs Prästgatan. I övrigt hänvisas gående och cyklister till bilvägnätet.

Parkeringsplatser finns i huvudsak längs med Prästgatan i planområdets norra del. Parkeringsplatsen är ytmässig något överdimensionerad. Ett mindre antal parkeringsplatser finns även direkt öster om den gamla brandstationen i planområdets nordöstra hörn. Denna parkeringsyta används sällan då den är dåligt skyltad och uppmärksammad.

Service

I planområdet finns permanent kommersiell service i form av hembygdsföreningen som bedriver verksamhet i den gamla brandstationen. I samma byggnad finns även toaletter för gästhamnen.

I magasinslängan norr om planområdet finns service i form av diverse mindre kommersiella inrättningar så som bl.a. kanotuthyrning och en restaurang. I övrigt är det kommersiella serviceutbudet i Östhammar koncentrerat till Drottninggatan och Rådhusorget.

Offentlig service i form av turistinformation finns vid Rådhusorget. Kommunhuset är beläget ca 1 km nordväst om planområdet.

Kulturmiljö

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintressets värdekärnor består i en småstadsmiljö präglad av handel och fiske med småskalig trähusbebyggelse kring torget och kyrkan samt sommarvillor. Stadsplanen med äldre oregelbundna drag och rätade gator samt kyrkan och rådhuset är även bärande i riksintresset.

För planområdet utgör parken och hamnområdet en kulturhistorisk värdefull miljö av mer lokalt intresse. Parken har under 1800- och 1900-talen vuxit fram ur havet genom landhöjning och utfyllnad av marken. Det har gjort att Östhammar i en viss kontext vuxit sig ifrån vattnet vilket medfört att hamnen och vattnet fått en allt mindre framträdande roll i Östhammars stadsliv. Historiska kartor visar tidigare strandlinjer och vägar vilka redovisas närmare i gestaltungsprogrammet. Det går bl.a. tydligt att urskilja tidigare bryggor, vägar och gångstråk ner mot vattnet. En ambition med planen är att återskapa dessa i en mer modern tappning.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

Strandskydd

Strandskyddet är genom tidigare planer redan upphävt inom hela planområdet.

Strandskydd inträder dock då en fastställd stadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Därför krävs att ny ställning tas till strandskyddet. I bilaga – upphävande av strandskydd, redogörs särskilda skäl samt varför intresset av att ta området i anspråk i enlighet med föreslagen detaljplan väger tyngre än det återinförda strandskyddet.

Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen som genomförts bifogas planhandlingarna.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

I gestaltningsprogrammets kapitel 1 finns mer ingående beskrivningar om befintliga förhållanden i planområdet och i Östhammars tätort. Där beskrivs bland annat vilka andra offentliga rum som finns i Östhammar samt hur planområdet har växt fram genom utfyllnader.

Ny detaljplan



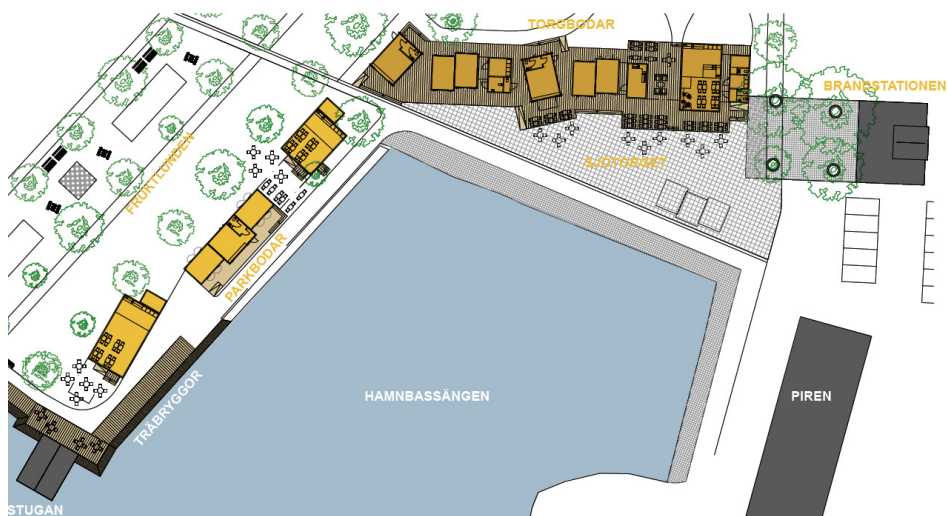
Planförslaget som syftar till att utveckla Sjötorgsområdet till ett mer attraktivt park- och handelsområde i Östhammar, medger ett antal byggrätter för handelsverksamhet och anger riktlinjer för parkens utveckling. Kortfattat tillåts ett antal bodar/byggnader uppföras för handels- och serviceändamål. Parkens utformning styrs inte i detalj i plankartan utan rekommendationer finns istället i gestaltningsprogrammet som hör till denna plan.

I alla delar av planen finns hänvisningar till olika kapitel i gestaltningsprogrammet. Där beskrivs bl.a. markens anordnande och gestaltningsprinciper för bebyggelse.

Kvartersmark

Bebyggelse

Den nya bebyggelse som tillåts är endast avsedd för centrumverksamhet så som handel, restauranter och uthyrning. Bodarna har placerats utmed den mindre hamnbassäng som ligger i planområdets norra del och dess placering, inpassning och volymer har inpassats efter viktigare siktlinjer och passager som bör finnas kvar eller skapas.



Placering av handelsbodar kring Sjötorget.

Den aktuella marken regleras genom en bestämmelse som reglerar det maximala våningsantalet till en våning. Vind får inte inredas i bodarna och de är bygglovsbefriade om de utformas enligt gestaltungsprogrammets kapitel 2.5. Av bygglovsbefrielsen följer således att byggnadsnämnden vid varje enskilt fall kan bygglovsbefria byggnaderna. Bärande för nämndens bedömning om bygglovsbefrielse skall vara: placering, byggnadshöjd, takvinklar, materialval och färgsättning.

Marken kring de nya handelsbodarna föreslås höjas upp ca 30-40 cm från torgytan vid hamnbassängen. Genom att marknivån höjs något kommer en tydlig gräns mellan det kommersiella och halvprivata området kring bodarna att tydligt särskiljas från den allmänna yta som torget utgör.

Befintliga byggnader som kan användas för handel och mindre verksamheter utgörs av pumphuset, klappstugan, den fd. brandstationen och de tre sjöbodarna som finns i planområdets södra delar. En viss skillnad finns alltså mellan de tillkommande handelsbodarna och befintliga byggnader då endast mindre verksamheter tillåts i dessa. Skillnaden har skapats med tanke på de befintliga byggnadernas kulturvärden och den försiktighet som måste anammas vid eventuella förändringar i byggnadernas utformning.

Planen föreslår också ytterligare bodar som kan placeras längs Prästgatan förlängning. Bodarna har tillförts planförslaget då sådana önskemål framförts under plansamrådet. Bodarnas placering anpassats så att utsikten från omkringliggande bostadsbebyggelse längs Prästgatan inte ska skymmas. Bodarna kommer i i dess föreslagna läge bidra till att sammanbinda handeln vid Rådhusorget och Sjötorget. Den västra boden längs Prästgatan medför också att Brunnstoget vid Pumphuset kan utökas och därigenom skapa en tydligare entré mot övriga delar av parken.

Pumphuset

Pumphuset används idag som förråd åt kommunen. Byggnadens placering i parken är strategiskt viktig då den ligger vid parkens nya entré. Med anledning av den nya gångväg som föreslås i planen har det ansetts vara lämpligt att byggnaden, istället för att endast utgöra ett förråd, ska kunna inrymma någon mindre verksamhet. I gestaltungsprogrammets kapitel 2.2.3 anges riktlinjer för pumphusets användning och den anslutande markens utformning. Byggnadens egenart medför att den inte får rivas, eller flyttas. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Detta regleras genom bestämmelsen **q** i plankartan.

Klapphuset

Klapphuset hyrs idag ut av kommunen till enskilda och föreningar som vill använda denna för olika ändamål. Planen föreslår inga förändringar för klappstugan. Klapphuset har lång kontinuitet på platsen och byggnaden har ett stort socialhistoriskt värde. Byggnadstypen har blivit mycket ovanlig. Trots att byggnaden idag präglas av sentida reparationer

så finns det alltså ett högt kulturhistoriskt värde som bör bevaras så långt som möjligt. Detta görs genom bestämmelsen **q** i plankartan.

Fd. Brandstationen

Den fd. brandstationen uppfördes på 1890-talet och används idag för hemslöjden i Östhammar. Byggnaden inrymmer även toaletter för gästhamnen och andra besökande. Inga förändringar planeras för byggnaden. Byggnaden skall bevaras enligt planbestämmelsen **q**.

Sjöbodarna

I den södra delen av planområdet finns tre sjöbodar. Byggnaderna härrör från de tider då fisket var en viktig del av stadens näring. Mer uppgifter än så har Byggnadsnämnden inte kunnat finna om bodarna. Sjöbodarna brukas idag av privatpersoner och en viss utökning av verksamheterna i dessa kan tänkas vara möjlig. För byggnaderna gäller bestämmelsen **q** vilken medför att förändringar i byggnadernas användning inte får medföra några direkta förändringar i byggnadernas utformning. Detta kan ex. innebära att nya fönster och dörrar inte får tas upp och att byggnaderna inte får inredas på ett sätt som skulle skada dess karaktär.

Byggnadskultur och gestaltning

Tre konceptuella ”moduler” utgör de bodar som ska inhysa centrumverksamheten. En större bod har framtagits för de verksamheter som innefattar tillagning av mat och utskänkning och två mindre bodar finns för försäljning och andra mindre verksamheter.

Bodarna ges en utformning som ska ansluta till områdets och traktens bebyggelsestruktur och karaktär. Inspiration har tagits från Östhammars befintliga trähusbebyggelse, med stor variation i så väl färgsättning, fasadmaterial och byggnadsvolymer. Mer detaljerade bestämmelser och rekommendationer för de tillkommande bodarnas gestaltning och utformning, finns i gestaltningsprogrammets kapitel 2.5. I plankartan anges att nya bodar skall utformas i huvudsaklig överensstämmelse med detta kapitel i gestaltningsprogrammet.



Sektionen som redovisar handelsbodarnas gestaltning och inbördes förhållanden.

Strandskydd

I planen betecknas områden där strandskyddet föreslås upphävas, som en följd av föreslagen detaljplan, med a₂. I ”Bilaga – upphävande av strandskydd framgår särskilda skäl som anges för de föreslagna åtgärderna och de befintliga anläggningar som finns i området.

Planförslaget i sin helhet, som syftar till att erbjuda allmänheten en attraktiv tillgång till Östhammars vattenområde, och föreslagna åtgärder inom strandskyddsområdet är viktigare än återinförandet av strandskyddsbestämmelserna. Skulle planen inte genomföras eller skulle genomförandet bestämmas till en annan art, förblir parkområdet otillgängligt och tämligen oattraktivt för allmänheten. Intresset att genomföra planen i enlighet med förslaget väger således tyngre än strandskyddsintresset som krasst skulle innebära att en modernisering och förbättring av parken inte skulle gå att genomföra. Liknande exempel, bl.a. hamn- och parkområdet i Trosa, borgar för att både växt- och djurliv, i den grad de förekommer i en redan anlagd park, samt allmänheten ges tillgång till strand- och vattenområdet.

I avvägningen läggs att viss kommersialisering av parkområdet bidrar till attraktionskraften, varför föreslagen kvartersmark inte strider mot strandskyddsbestämmelserna. Allmänheten bedöms med förslaget få en förbättrad tillgång till vattnet och fri passage säkerställs både genom den allmänna platsmarken, förstärkning genom bryggor och förbättrade kommunikationer för fotgängare.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet föreslås inga nya tekniska anläggningar En befintlig transformatorstation finns centralt i området.

Då behovet av förstärkningar i elnätet ännu inte är utrett, föreslås inga nya E-områden i samrådsskedet. Skulle det uppkomma ett behov av ex. ytterligare transformatorstationer placeras dessa lämpligast i direkt anslutning till P-platsen i norra delen av planområdet.

Hantering av vatten och avloppet kommer att ske genom anslutning till det kommunala VA-nätet.

Allmän plats

Huvuddelen av planområdet utgörs av allmän platsmark. Med allmän platsmark menas sådan mark som är tillgänglig för allmänheten och till sådan mark hör generellt sett ingen rätt att uppföra byggnader. Det är kommunen som kommer att ha huvudmannskapet för den allmänna platsmarken vilket innebär att det är kommunen som normalt sett sköter och drifhåller områdena. Bärande för hela planförslaget är slutsatsen att en ort av Östhammars karaktär, förtjänar ett offentligt rum som invånarna kan vara stolta över.

Utformningen av de allmänna platserna är alltså bärande för att planens syften och målsättningar ska kunna uppnås och det är därför av vikt att parken tillåts utvecklas i enlighet med de riktlinjer och intentioner som anges i gestaltningsprogrammets kapitel 2.2, 2.3 och 2.4.

Gestaltningsprogrammets kapitel 2.1 anger riktlinjer och förslag för hela planområdet med avseende på bl.a. belysning, återplantering av träd, gångvägar och parkmöbleringar.

Kommunikationer

Bilvägar

Prästgatan, Stora Nygatan och Guldkärsgatan föreslås ligga kvar i dess befintliga sträckningar. Strandvägen som skär genom planområdet föreslås, i linje med nu gällande detaljplan för området, att tas bort.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatsen i anslutning till Prästgatan justeras något då den idag är "överstor". Den har idag en bredd på ca 22 meter, att jämföra med de 17 meter som är nödvändiga för en fullgod dubbelsidig parkering.

Parkeringsplatsen förminskas också något i och med att bodar föreslås längs Prästgatan. De parkeringsplatser som försvinner ersätts delvis längs Guldkärsgatan och de kvarvarande delarna av Strandvägen där 10 nya parkeringsplatser föreslås. Syftet med kantstensparkeringarna är även att skapa ett tydligare avslut på stadsparken samtidigt som de södra delarna av området görs mer tillgängliga.

Utöver de nytillkommande parkeringsplatserna längs Guldkärsgatan utökas parkeringsplatsen bakom den fd. brandstationen i syfte att ersätta de platser som försvinner längs Prästgatan. Parkeringsplatsen utökas till att inrymma ca 24 platser.

Gångvägar

Genom stadsparken föreslås ett flertal nya gångvägar som illustreras i plankartan. De nya gångvägarna bygger till stor del på historiska strandlinjer och stråk som funnits i området. Gångvägarna utgår från nya och tydliga entréer till stadsparken som skapas för att tillgängliggöra parkens alla delar.



Nya gångvägar samt redovisning av bilvägarna kring området.

Torg

Två nya torg föreslås i detaljplanen. Ett av torgen är lokaliserat till planområdets nordvästra hörn vid pumphuset. Torget som kommer att utgöra en ny entré till stadsparken skapas för att tydliggöra kopplingen mellan Rådhusorget och Sjötorsområdet. Det är viktigt att torget och entrén ges en tydlig men samtidigt allmän och öppen karaktär, för att hela Sjötorsområdet ska kunna utvecklas som ett av Östhammars mest attraktiva offentliga rum.

Torget inhyser även det gamla pumphuset där en verksamhet föreslås. Viktigt är att eventuella serveringsytor eller uppställningsytor utanför pumphuset inte utformas på ett sådant sätt att området mister sin offentliga karaktär. Med anledning av detta har en särskild yta för detta ändamål skapats "bakom" pumphuset, sett från entrén till stadsparken.

Planområdets andra torg skapas i anslutning till bodarna för centrumverksamhet och handel i norr. Platsen för det som kommer att utgöra "Sjötorget" har med all sannolikhet använts som handelsplats kring förra sekelskiftet. Då var det skärgårdsborna som kom till staden Östhammar för att bedriva handel med boskap och matvaror. Idag ser situationen kanske något omvänd ut men det symboliska värdet i att återskapa Sjötorget är viktigt för orten och för att bevara de värden som idag utgör ett riksintresse för kulturmiljövård.

Sjötorget kommer också utgöra en andra entré till statsparken och förhoppningen är att en ny mötesplats kan skapas vid vattnet. En avgränsad yta i torgets östra del har reserverats för en mötesplats som uppföras som en pergola. Viktigt är att torget inte kommersialiseras och därför har restaurangernas och handelsbodarnas serveringsytor begränsats i planen.

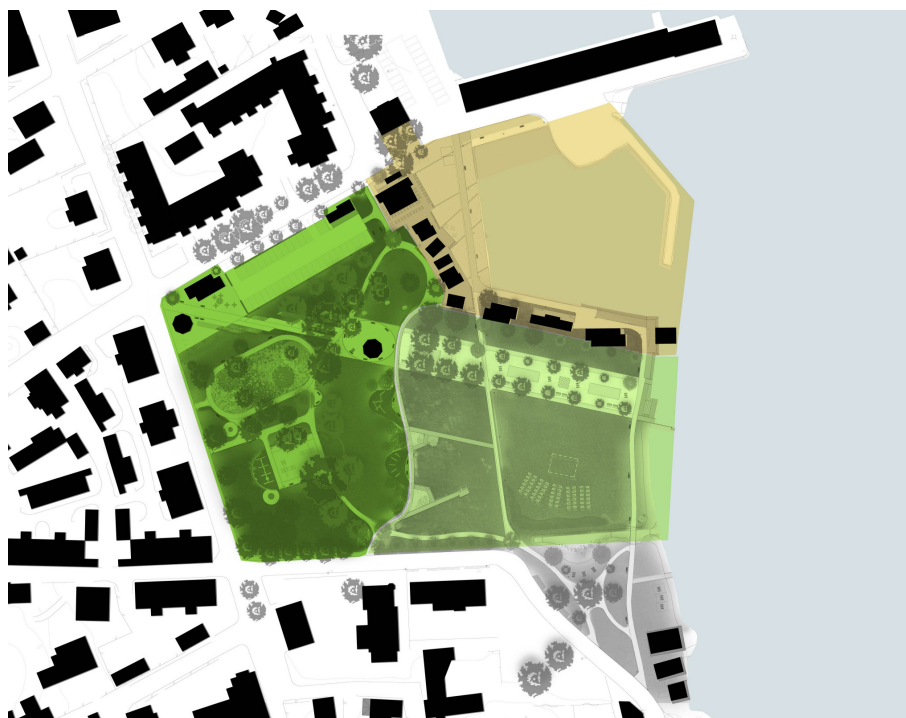


Foto över "Sjötorget" från förra sekelskiftet.

Parkområden

Planen delas i två separata parkområden, stadsparken och strandparken, vilka får varsina karaktärer. Sjötorget har behandlats ovan.

I väster finns den gamla stadsparken som består av äldre uppväxta träd som ger området en lummig och parklik karaktär. Stadsparken begränsas i öster av det som utgör en strandlinje som daterats till 1876. I stadsparken föreslås inga direkta förändringar förutom i de delar som utgörs av lekplats samt i området som beskrivits ovan kring pumphuset. För att bevara parkens lummighet bör återplantering/nyplantering av ett antal träd ske. Detta då de uppväxta almarna börjar drabbas av almsjuka. Mindre förändringar föreslås även genom nya planteringar längs nya och befintliga gångstråk. Stadsparkens utformning beskrivs mer detaljerat i gestaltningsprogrammets kapitel 2.2



Parken delas in i två sektioner. Sjötorget redovisas i norr och beskrivs ovan.

Öster om stadsparken föreslås den öppna gräsytan fyllas med aktiviteter, mötesplatser och nya gångstråk. Ytan utgörs som tidigare nämnts av utfyllnadsmassor och är i sin enkelhet relativt outnyttjad och innehållslös idag. Direkt öster om stadsparken, mellan nuvarande Strandvägen och den historiska strandlinjen från 1876 föreslås en vild strandäng. Strandängen är tänkt att bryta av stadsparken mot den mer vattennära strandparken. I strandängen föreslås ett antal gångbryggor med sittplatser placeras ut, för att skapa nya gångstråk och mötesplatser. Strandparken kommer också bestå av ett "aktivitetsfält" som kan nyttjas för olika aktiviteter och friluftsändamål. Strandparkens utformning beskrivs mer detaljerat i gestaltungsprogrammets kapitel 2.3. Söder om strandparken föreslås en tydligare entré till parkområdet. Detta görs genom tydligare gångvägar och samtidigt kan den befintliga *picknickplatsen* utvecklas till ett mer intimt och avskilt område.

Lek och rekreation

Den befintliga lekplatsen ges ytterligare utvecklingsutrymme i planen. I dagsläget finns inga konkreta utvecklingsförslag men då lekplatsen är ett populärt utflyktsmål för familjer och skolklasser så bör planen ge detta utrymme för framtida förändringar.

Belysning

En belysningsplan har upprättats och denna redovisas i gestaltungsprogrammets kapitel 2.1.3. Belysningsplanen syftar till att synliggöra bärande detaljer i parkområdet och att tydliggöra områdets entréer och gångstråk.

Skyltning

Regler och vägledning för bygglovsgivning av skyltar redovisas i gestaltungsprogrammets kapitel 2.5.7. Det är av stor vikt för hur området kommer att uppfattas, att även icke bygglovpliktig skyltning följer gestaltungsprogrammet.

Vattenområden

Småbåtshamn

Befintlig småbåtshamn fastställs i planförslaget. I området finns idag ett antal flytbryggor för gästhamnens ändamål och medger alltså att området även fortsättningsvis används för dessa ändamål. Om förändringar sker i hamnens utformning kan dessa vara anmälnings- eller tillståndspliktiga verksamheter enligt miljöbalken.

Öppna vattenområden

En stor del av planområdets östra delar består av öppna vattenområden, däribland kan nämnas den inre hamnbassängen. Planen varken medför eller föreslår några direkta förändringar i de öppna vattenområdena. Östhammarsfjärden har successivt både uppgrundats och växt igen vilket kan medföra att muddring måste göras i begränsade delar av vattenområdet. Planen medför dock inga direkta krav på detta.

Strandlinjer, kajer och bryggor

I planen och gestaltungsprogrammet föreslås att strandlinjen struktureras på ett något annorlunda sätt mot idag. Kring hamnbassängen föreslås hårdgjorda kajer och bryggdäck stärka konturen mellan land- och vattenområdena. Detta skapar också en mer tillgänglig strandlinje med möjlighet till närmre vattenkontakt. Överbyggnaden med bryggdäck fortsätter till i höjd med klappstugan. Direkt söder om klappstugan föreslås ett större bryggparti som sänks ned något mot vattennivån. Detta görs för att skapa möjligheter till vattenkontakt både på vinter- och sommarhalvåret. Sommartid kan området användas för kanotuthyrning och vintertid utgör det en plats varifrån ex. skridskoåkare kan ta sig ut på fjärden. Ett antal bryggor föreslås i strandlinjen för att öka kontakten mot vattnet.

Söder om klappstugan föreslås strandlinjen ges en mer vildvuxen karaktär liknande den idag.

Störningar

Skyddsområden för verksamheter och buller

Inga störande verksamheter angränsar till planområdet. Området omgärdas av bilvägar för lokaltrafik men påverkan från trafiken bedöms vara begränsad. Några åtgärder för att minska inverkan av trafiken, förutom förslaget att ta bort delar av Strandvägen, föreslås ej i planen.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts i nödvändig mån till kommunalt vatten- och avlopp.

Ett antal servicebodar förslås ingå i den planerade bebyggelsen. Inom dessa kan allmänna toaletter anordnas.

Dagvatten

I södra delarna av planområdet föreslås att en befintlig dagvattenledning som mynnar ut i fjärden grävs upp. Istället föreslås ett öppet dagvattendamm med fördämningar, för att skapa en vattenspegel i parken. Dagvattendammens utbredning regleras i planen och längs utloppet kommer fördämningar placeras i olika terrasser. Detta medför att dammen hela tiden är vattenfylld och vid nederbörd kommer den att bredda ut i fjärden.

I samband med att dagvattenhanteringen modifieras bör behovet av dagvattenrening ses över.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering finns sammanställda i "Renhållningsordning för Östhammars kommun". Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske redovisas vid bygglovansökan. I området finns ett antal servicebodar som kan inrymma gemensam avfallshantering för verksamheterna.

Konsekvenser

Markägoförhållanden

Markägoförhållandena kommer inte att påverkas av planen. Områdena för centrumverksamhet och handel kommer att arrenderas ut genom kommunens försorg. Även om all mark består i kommunal ägo kommer delar av området kring Sjötorget att privatiseras och kommersialiseras. De eventuellt negativa effekterna som kan uppstå som en följd av privatiseringen, uppvägs till fullo av utvecklingen av de allmänna platser som består.

Planförhållanden

Underliggande planer kommer att upphävas i de delar som berörs av denna detaljplan. Upphävandet sker samtidigt som denna detaljplan vinner laga kraft. Konsekvensen av att planerna upphävs blir marginella då huvuddragen i stora delar av de underliggande planerna är desamma som i denna detaljplan.

Naturmiljö

Denna detaljplan beskriver ett flertal olika förslag som syftar till att utveckla den anlagda naturmiljön kring Sjötorget. Flertalet av de föreslagna förändringarna är möjliga att genomföra med dagens detaljplaner. Planens inverkan på naturmiljön är positiv då det nu finns konkret angiven idé för områdets utveckling och framtida skötsel.

Kommunikationer

Ett flertal nya entréer skapas kring parken. Detta får en positiv effekt för ortens invånare och besökare då parken i högre grad än idag kommer att tillgängliggöras. Som exempel kommer de nya entréerna att tillgängliggöra parkens alla delar för rörelsehindrade. Vidare skapas ett antal nya gångstråk genom parken vilket delvis höjer parkens attraktionsvärde men även skapar ett antal tillgänglighetsanpassade passager genom området.



Nya entréer till stadsparken. Biltrafiken leds inte genom stadsparken.

Biltrafiken kommer att förändras genom detta planförslag. Som tidigare nämnts medger redan den detaljplan som gäller idag att Strandvägen tas bort genom Sjötorget. Nuvarande planförslag med handelsbodar gör dock att strandvägen måste plockas bort och ersättas med en mindre gångväg. Planförslaget innebär alltså att Prästgatan, Stora Nygatan och Guldkärsgatan kommer att ta emot den trafik som tidigare gått genom stadsparken. Byggnadsnämnden bedömer att den positiva effekt som uppstår för Sjötorgsområdet har en högre prioritet än möjligheten att åka bil genom ortens stadspark.

Service

Service i området stärks genom att ett antal handelsbodar föreslås i en avgränsad del av planområdet. Förslaget syftar till att stärka kopplingen mellan servicen kring Rådhusorget och Drottninggatan vilket kommer att medföra en positiv inverkan mellan ortens rekreativa och kommersiella stråk.

Kulturmiljö

Planförslaget lyfter fram och stärker äldre strukturer som funnits för Östhammars sjöfront. Äldre strandlinjer, kajkanter och historiska stråk lyfts fram och representeras genom de planerade gångvägarna i området. Den tidigare handelsplatsen vid Sjötorget återskapas i en modernare tappning. Samtliga dessa åtgärder bör ha positiva effekter på kulturmiljön och genom relativt enkla medel kan ortens invånare och besökande upplysas om platsens historia. Stadsplanemönstret förändras inte i sig genom denna detaljplan men Strandvägen kommer att tas bort för att skapa möjlighet för handel kring Sjötorget. Detta medför att en väg som funnits med i de äldsta stadsplanerna ersätts med en gångväg till fördel för att Östhammars stadspark kan ges en mer parklik parklik karaktär.

Administrativa frågor

Fastighetsindelning

Inga nya fastigheter får bildas inom planområdet. Servitut och nyttjanderätter får inrättas. Området för handelsbodarna kommer att arrenderas ut till intressenter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygglövsbefrielse

Byggnader och anläggningar som uppförs inom områden markerade **CH** och utformas i enlighet med bestämmelserna i gestaltningsprogrammets kapitel 2.5 är bygglovsbefriade. Bygglovsplikten utreds i samråd med byggnadsnämnden och dess kontor. Detsamma gäller anläggningar så som ex. bryggor i parkområdena.

Planavgift

Planavgift enligt PBL skall tas ut vid bygglovsgivning.

Medverkande

Martin Styring och Lotta Wersäll

Martin Styring och Lotta Wersäll som vann ett hedersomnämning i EUROPAN 10 för Östhammar har medverkat vid planarbetet. Martin Styring och Lotta Wersäll har i samråd med Byggnadsnämndskontoret, Miljökontoret och Tekniska kontoret upprättat gestaltungsprogrammet som legat till grund för denna detaljplan.

JB Fastighet & Lokalutveckling i Uppsala

Jan-Olov Boholm från JB Fastighet & Lokalutveckling i Uppsala har medverkat vid framtagandet av planen genom att tillhandahålla information om hur området kan anpassas efter den handel som planeras och dess behov.

Karö Timmerhus

Örjan Jansson från Karö Timmerhus har medverkat vid framtagande av planen. Karö Timmerhus har tillhandahållit information om hur de planerade bodarna/byggnaderna kan utformas.

Christian Blomberg
planchef