

Byggnadsnämndskontoret  
Maria Lundholm

SAMRÅDSHANDLING

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rösseläng  
Fastigheten Björnäs 12:38 m.fl. Söderön  
Östhammars kommun, Uppsala län

---

## Hur samrådet har bedrivits

Underrättelse om samråd har skett genom brev till berörda myndigheter, organisationer och sakägare enligt fastighetsförteckning. Handlingar har funnits tillgängliga på följande platser:

- Kommunkontoret, Stångörsgatan 10, Östhammar
- Biblioteket, Prästgatan 1, Östhammar
- [www.osthammar.se/aktuella-planer](http://www.osthammar.se/aktuella-planer)

## Samrådstid

Samrådet har genomförts under tiden 1 februari till 28 februari 2010.

## Samrådsmöte

Samrådsmöte har inte hållits.

## Sammanfattning

Synpunkter har inkommit enligt följande:

- Gemensamhetsanläggning för VA förordas
- Gemensamhetsanläggning för värme föreslås
- Transformatorns placering och behov av u-område
- Säkra GC-vägar och skoltrafik
- Framtida behov av utökad busstrafik
- Problem med vändmöjligheter i nedre delen av området
- Tveksamheter kring exploatörens kompetens och VA-anläggningens skötsel
- Utsiktsförhållanden
- Problem med dagvatten
- Behov av sammanhängande grönområde
- Behov av båtplatser i stort
- Föreslagen etappindelning av området
- Faktafel och otydligheter i beskrivning

## Inkomna yttranden

Yttranden har inkommit från följande:

1. Länsstyrelsen i Uppsala län
2. Tekniska nämnden
3. Miljö- och hälsoskyddsnämnden
4. Kommunstyrelsen
5. Lantmäteriet
6. Vattenfall Eldistribution AB
7. Upplands lokaltrafik

8. Vägverket
9. Räddningstjänsten i Norduppland
10. Söderöns utvecklingsgrupp
11. Björnäs 5:11
12. Björnäs 12:23
13. Björnäs 12:24
14. Björnäs 12:29
15. Björnäs 12:30

Samtliga yttranden hålls tillgängliga på Byggnadsnämndskontoret i Östhammars kommun. Nedan följer ett sammandrag av inkomna yttranden med kommentarer.

### Remissinstanser, organisationer och föreningar

#### Länsstyrelsen Uppsala län (2009-08-24)

Länsstyrelsen ser positivt på att fastigheterna inte får bygglov innan anslutning till gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Länsstyrelsen har i övrigt ingen erinran.

#### Tekniska nämnden

Tekniska nämnden förordar att området ansluts till en gemensam enskild anläggning för vatten och avlopp.

#### Miljö och hälsoskyddsnämnden

Förordar gemensamhetsanläggning för uppvärmning. Ser positivt till bestämmelse om krav på anslutning till gemensam anläggning för VA innan bygglov kan medges.

#### Kommunstyrelsen

Ingen erinran.

#### Lantmäteriet

Anser att texten om vatten och avlopp i planbeskrivningen samt om fastigheter och gemensamhetsanläggning i genomförandebeskrivningen är otydlig. Upplyser om att ledningsrätt inte finns med i planen och bör märkas ut.

#### Vattenfall Eldistribution AB

Upplyser om reglerna för en transformatorstation. U-område för nya jordkablar behövs.

### Upplands lokaltrafik

Har bara skoltrafik i området idag med anser att kommunen bör beakta behovet av tillgänglighet till kollektivtrafik genom säkra gc-vägar inom området.

### Vägverket

Anser att området genererar mycket biltrafik och att det på sikt behövs en översyn av busshållplatser, bussfärdväg och turtäthet

### Räddningstjänsten Norduppland

Ingen erinran.

### Söderöns utvecklingsgrupp

Är positiva till planen. Åretruntbostäder på Söderön överensstämmer med programmet för livskraftig skärgård.

## Berörda sakägare enligt fastighetsförteckning

### Björnäs 5:11

Är orolig för att dagvatten och spillvatten från gemensamhetsanläggning för avlopp som belastar dike tvärs genom fastigheten. Anser att fastigheterna mot huvudvägen bör tas bort. Ett mer sammanhängande naturområde för samtliga boende behövs i området. Trafiksituationen i korsningen mitt emot fastigheten är problematisk. Föreslaget område för teknisk anläggning är redan upptaget för brevlådor och soptunnor.

### Björnäs 12:23

Är besviken på exploatörens löfte om att ängen inte skulle exploateras. Undrar över bryggor och båtplatser som skulle anläggas. Anser att VA-anläggningen inte klara 36 fastigheter eftersom det finns stora problem med den redan idag.

### Björnäs 12:24

Anser att krav borde ställas på att befintliga tomter bebyggs innan nya fastigheter styckas. Brygga och lokalgata är ännu inte färdigställd.

Anser att va-anläggningen inte sköts på tillfredsställande sätt och ifrågasätter egenkontroll. Rekommenderar att kommunen kontrollerar anläggningen. Motsätter sig ytterligare anslutningar.

Utsiktsförhållanden bör ses över ytterligare.

### Björnäs 12:29

Anser att ytterligare 12 fastigheter till VA-anläggningen som inte fungerar är obegripligt. Miljökontroll har inte genomförts trots påpekanden.

Kommer inte att tillåta ytterligare påkoppling på VA-anläggningen. Anser att berghällen inte får sprängas bort för en tomt.

Kommunen borde som tillsynsansvarig ställa krav på exploatören om färdigställande.

### Björnäs 12:30

Är skeptiska till planen och till exploatören och anser att projektet inte bör bifallas. Kommer inte att tillåta ytterligare påkoppling på VA-anläggningen. Anser att vyn över ängen förstörs. Undrar om ändrade marknivåer är ett krav eller inte. Undrar över när planeringsområdet ska färdigställas och anser att stora sår skapas i naturen till ingen nytta.

### **Kommentar**

En detaljplan fastställer möjlig markanvändning men inte att byggnation måste ske. Kommunen är inte tillsynsansvarig över en fastighetsägares ekonomi och har inga rättsliga möjligheter att ställa krav på att byggnation sker. Fastighetsägare i området kan bedriva en civilrättslig process mot exploatören om kontraktsbrott har begåtts.

Planen ställer krav på att godkänd anslutning till VA-anläggning ska finnas innan bygglov medges. Ett minireningsverk fungerar bäst när det är anslutet till sin toppkapacitet. Vid få anslutningar fungerar den biologiska reningen sämre på grund av ojämnt eller lågt flöde. Miljökontoret har lämnat tillstånd för 36 anslutningar på befintlig anläggning. Tekniska kontoret kan om anläggningen inte sköts tillfredsställande bli förelagd av länsstyrelsen att ta över ansvaret.

Det finns inget fastställt område för bryggor/båtplatser inom planen. I fastställd plan från 1975 över strandområdet medges inga bryggor.

### **Åtgärder**

Planbeskrivning samt genomförandebeskrivningen förtydligas ytterligare angående VA-anläggning och fastighetsfrågor.

Ledningsrätt läggs in i grundkartan.

Plankartan ändras så att husens läge och höjd fastställs mer detaljerat för att minimera påverkan på utsikten.

Ytterligare u-område för ledning läggs in i plankartan.

Utsiktsanalysen fördjupas med fotomontage.

Dagvattenhantering i området styrs upp genom planbestämmelse.

E-område för transformator flyttas upp till E-området för VA-anläggning.

Yta för vändplan läggs in i korsningen mellan 5:11 och 12:6.

Fastigheter mot tillfartsväg revideras något för att skapa ett bredare grönt stråk mellan tomterna.

.....  
Ingmar Lönngren, stadsarkitekt

.....  
Maria Lundholm, planarkitekt