

# Granskningsutlåtande

för förslag till detaljplan för

del av Stenskär 1:1  
Östhammars kommun, Uppsala län

---

Upprättat den 16 januari 2019

## Planförfarandet

Förslag till detaljplan för del av Stenskär 1:1, upprättat den 20 juni 2018, utgjorde underlag för granskning under perioden 4 juli – 15 augusti 2018. Detaljplanen hanteras med standardförfarande 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. Planhandlingarna har under granskningstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar och på kommunens hemsida. En kungörelse om granskning publicerades i Uppsala Nya Tidning den 29 juni och 4 juli 2018 samt i lokaltidningarna Östra Uppland och Annonsnytt den 4 juli 2018.

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

Privatpersoners namn samt fastighetsbeteckningar har i detta utlåtande plockats bort på grund av dataskyddsförordningen (GDPR). Fullständiga yttranden finns att tillgå på bygg- och miljöförvaltningen på Östhammars kommun.

## Sammanfattning av inkomna synpunkter

*Lantmäteriet* tar upp frågor om genomförandebeskrivning, förändringar gentemot gällande detaljplan m m.

*Länsstyrelsen* har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen bedömer att de synpunkter som framfördes i samrådsskedet angående artskydd blivit tillgodosedda. Utifrån planhandlingarna bedömer Länsstyrelsen att dispens från artskyddsförordningen inte krävs för genomförande av detaljplanen.

Det har inkommit yttranden från 45 *privatpersoner* som är kritiska till planförslaget. Det gäller ianspråktagande av grönområden, farhågor om en utveckling mot ytterligare exploatering och kritik mot kommunens hantering av ärendet. Det ställs också frågor om huruvida det är en ny detaljplan eller en ändring av detaljplan. Planen påstås vara otydlig.

Det påstås att syftet som anges i den gällande detaljplanen inte får ändras, man diskuterar användning och skötsel av grönområden, påverkan på kommunens ekonomi och fastighetsvärden.

Rätten till allmän plats och ett gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen påtalas.

Vatten- och avloppslösningar ifrågasätts och särskild kritik riktas mot att dagvattenflödena kommer att öka på en befintlig fastighet.

Andra frågor som tas upp är särskilda naturvärden, trafik, huvudmannaskap, båtplatser och störningar under byggtiden.

Slutligen har också *positiva* synpunkter inkommit. Sammanlagt 71 *personer* har undertecknat skrivelser där det framförs att de anser att planförslaget skall genomföras. De menar också att allmänna platser sköts bra idag.

## Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 50 yttranden under granskningen.

Remissinstans	Ankomststämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter på planförslaget	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
<b>Myndigheter och regionala organ</b>					
1. Lantmäteriet	2018-07-09		x		
2. Uppsala brandförsvär	2018-07-27	x			
3. Länsstyrelsen	2018-08-15	x			
4. Kommunstyrelsen	2018-09-19	x			
<b>Föreningar, organisationer, företag</b>					
5. Gästrike Vatten AB	2018-08-10	x			
<b>Privatpersoner</b>					
6. (Person 1)	2018-07-26		x	x	x
7. (Person 2)	2018-07-30		x	x	x
8. (Person 3)	2018-07-30		x	x	x
9. (Person 4)	2018-08-01		x		x
10. (Person 5)	2018-08-02		x		x
11. (Person 6)	2018-08-04		x		x
12. (Person 7)	2018-08-05		x		x
13. (Person 8)	2018-08-05		x		x
14. (Person 9)	2018-08-06		x		x
15. (Person 10 och 11)	2018-08-06	x			
16. (Person 12)	2018-08-07		x		x
17. (Person 13 och 14)	2018-08-08	x			
18. (Person 1)	2018-08-08		x	x	x
19. (Person 15)	2018-08-08	x			
20. (Person 16)	2018-08-08	x			
21. Listor med 49 underskrifter	2018-08-08	x			
22. (Person 17)	2018-08-09		x		x
23. (Person 5)	2018-08-09		x		x
24. (Person 18)	2018-08-13		x		x
25. (Person 19)	2018-08-13		x		x
26. (Person 20)	2018-08-13		x		x
27. (Person 21)	2018-08-13		x		x
28. (Person 22 och 23)	2018-08-13		x	x	x
29. (Person 24)	2018-08-13		x		x
30. (Person 25 och 26)	2018-08-13		x		x
31. (Person 27)	2018-08-13		x		x
32. Listor med 22 underskrifter	2018-08-13	x			
33. (Person 28 och 29)	2018-08-14		x		x
34. (Person 30)	2018-08-14		x		x
35. (Person 31)	2018-08-14		x		x
36. (Person 32)	2018-08-15		x		x
37. (Person 33)	2018-08-15		x		x
38. (Person 34)	2018-08-15		x		x
39. (Person 35)	2018-08-15		x	x	x
40. (Person 36 och 37)	2018-08-15		x		x
41. (Person 38)	2018-08-15		x		x
42. (Person 39 och 40)	2018-08-15		x		x
43. (Person 41 och 42)	2018-08-15		x	x	x
44. (Person 43)	2018-08-15		x		x

45. (Person 44 och 45)	2018-08-15		x		x
46. (Person 46 och 47)	2018-08-15		x		x
47. (Person 48)	2018-08-15		x		x
48. (Person 49 och 50)	2018-08-15		x		x
49. (Person 51)	2018-08-16		x		x
50. (Person 34)	2018-08-21		x		x

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

## Myndigheter och regionala organ

### 1. Lantmäteriet

Lantmäteriet konstaterar att minsta fastighetsstorlek är reglerad till 2 500 kvm och menar att detta bör ses över om det är viktigt att skydda naturvärden. Lantmäteriet framför vidare att markreservat för ledningar (1- eller u-område) måste avgränsas på plankartan. För att öka förståelsen och läsbarheten bör markreservaten l och u redovisas separat.

Här utöver framför Lantmäteriet följande:

Planen bör redovisa hur förordnande enligt 113 § byggnadslagen hanteras.

Nybildade fastigheter kommer att anslutas till Stenskär ga:1 och tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Man bör i texten skilja mellan orden ”tomt” och ”fastighet” i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen står det att ett 10 meter brett stråk med allmän plats reserverats i planen. Detta syns inte på plankartan och kan uppfattas fel.

#### **Kommentar:**

*Det framgår av Lantmäteriets yttrande inte varför minsta fastighetsstorlek bör ses över och hur det berör naturvärden. 2 500 kvadratmeter får anses vara normalt i den här typen av områden.*

*På plankartan preciseras var reservat för ledningar skall finnas. Beteckningen lu bör vara användbar eftersom det rör sig om lågspänningsledning och det inte synes vara nödvändigt att bestämma om de skall vara underjordiska eller lufthängda. Planbeskrivningens text revideras också med hänsyn till denna ändring.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnanden kommer enligt övergångsbestämmelser i PBL att upphöra att gälla första januari 2019.*

*När det gäller användningen av orden ”tomt” och ”fastighet” är det sådant som redan är ändrat i granskningshandlingarna. Det framgår bland annat att det 10 meter breda stråket ligger utanför aktuellt planområde.*

### 2. Uppsala brandförsvaret

Brandförsvaret har inget att erinra.

#### **Kommentar:**

*Yttrandet noteras.*

### 3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen bedömer att de synpunkter som framfördes i samrådsskedet angående artskydd blivit tillgodosedda. Utifrån planhandlingarna bedömer Länsstyrelsen att dispens från artskyddsförordningen inte krävs för genomförande av detaljplanen.

**Kommentar:**

*Yttrandet noteras.*

### 4. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tar del av informationen.

**Kommentar:**

*Yttrandet noteras.*

## Föreningar, organisationer, företag

### 5. Gästrike Vatten AB

Gästrike Vatten har inget att erinra.

**Kommentar:**

*Yttrandet noteras.*

## Privatpersoner

Då det inkommit ett stort antal yttranden från privatpersoner (sakägare och andra boende i området) sammanfattas synpunkter under rubriker nedan.

### Inga erinringar

Yttranden nr 15, 17, 19, 20, 21 (listor med 48 namnunderskrifter)

I några yttranden framhålls särskilt att allmän plats-marken sköts bra.

### Motsätter sig planen utan närmare motivering

Yttranden nr

9, 12, 14, 16, 39, 43, 44, 46

I dessa yttranden framförs kort att man motsätter sig förslaget att grönområden kan omvandlas till villatomter.

### Allmänt om exploateringen och grönområden

Yttranden nr 6, 7, 8, 10, 11, 13, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 46, 48, 49, 50

Det framförs i alla dessa yttranden ett motstånd mot att grönområden kan omvandlas till villatomter. Tillgången på grönområden bör inte minska. De är viktiga för återhämtning, hälsa och välbefinnande. Rekreativsmöjligheterna påverkas generellt på det som är allmänning idag. Det kan gälla bärplockning, skidåkning, promenader m m. Grönområdena är även viktiga för djur och natur, inte minst med de pågående klimatförändringarna. Många strandnära områden är redan idag omgärdade av elstängsel för att hålla inne kor som betar för ett öppet landskap, men håller ute de

människor som inte vågar gå in. Därför är det svårt att acceptera en ytterligare minskning av grönområdena.

Många anser att området skall behållas för fritidsbostäder. Stenskärsborna är inte tillfrågade i frågan om förtätning och omvandling av Stenskärsområdet till permanentboende. Det finns en risk att området ändrar karaktär från fritidshusområde till villaområde. I ett yttrande yrkar man på avslag i första hand, i andra hand på att avstyckningar skall gälla fritidsbebyggelse.

Ett förslag som inkommit är att eventuell förtätning bör ske genom frivillig tomtdelning, inte genom att ta bort parkmark.

En motivering till behovet av ytterligare bebyggelse i Stenskärsområdet efterlyses.

I en skrivelse framförs särskilt att planen stoppar passager och begränsar rörelsefriheten och det redovisas detaljerade synpunkter och konkreta ändringsförslag när det gäller grönsläpp. Det finns ett stråk mellan 1:32 och 1:36 med allmän plats i gällande plan. Därför borde det också vara ett stråk genom område 4 söder därom.

Några befarar att det kan uppstå en tudelning bland fastighetsägarna i området, mellan de som är för och de som är emot planförslaget.

#### **Kommentar:**

*Den föreslagna detaljplanen medger endast en liten komplettering inom Stenskärsområdet som inte bedöms förändra områdets karaktär i väsentlig utsträckning och som gör att det fortfarande är möjligt att röra sig inom stora naturområden. Ca 6 % av fastigheten Stenskar 1:1 förändras från allmän plats till tomtmark.*

*Man skiljer inte mellan fritidsboende och boende året runt i planbestämmelser och utnyttjandet för boende styrs inte av planer eller lagstiftning. Den beteckning som skall användas i en detaljplan är endast "bostäder" (B). Detta betyder att tillkommande bebyggelse kan bli både fritidshus och hus för permanentboende. Det är samma bestämmelse som i hela den gällande planen för Stenskärsområdet. Varje fastighetsägare har, om så önskas, rätt att omvandla sitt fritidshus till permanentbostad och det har delvis redan skett. De gränser som kan sättas i en detaljplan gäller främst byggnaders storlek. Byggnaders storlek är mer begränsad inom de nya fastigheter som kan bildas än de är i gällande detaljplan.*

*Planförslaget är upprättat med stöd av översiktsplanen som utpekar Stenskärsområdet som ett område för utveckling av blandad bebyggelse. Översiktsplanen är kommunens ställningstagande vad gäller bebyggelseutveckling och den anger också en målsättning att fler människor skall kunna bosätta sig permanent på landsbygden och i kustområdet. Stenskar kan betraktas som ett sådant område. Detta är kommunens motivering till att anta aktuell detaljplan.*

*Passager, s k "grönsläpp", har studerats särskilt i naturvärdesinventeringen och vid utformningen av detaljplaneförslaget. En bedömning av vad som är en lämplig grönstruktur har gjorts. Möjligheterna till friluftsliv och passage genom området i tillräcklig utsträckning kvarstår, likaså bedöms möjligheterna för djuren att röra sig fritt bli goda även efter genomförandet av planen.*

#### **Planen blir prejudicerande**

Yttranden nr 6, 18, 24, 25, 28, 38, 42, 43, 49

I flera skrivelser framförs farhågor om att den föreslagna nya bebyggelsen medför att det framledes inte kommer att finnas några hinder för exploatering på bekostnad av grönområden. Stenskar som fritidsområde kan komma att förvandlas till villaområde. I en skrivelse framförs önskemål om att det stannar vid detta förslag och att kommunen villkorar beslutet med stopp för större avstyckningsplaner därefter. Det framgår inte av planen om ytterligare avstyckningar får äga rum.

**Kommentar:**

*Det aktuella planförslaget möjliggör 9 nya fastigheter för småhus och inget annat. Det betyder inte att ytterligare exploatering kommer att ske. Om det ändå skulle uppstå önskemål om ytterligare bebyggelse någon gång i framtiden så måste kommunen göra ett nytt ställningstagande och pröva frågan i ett nytt planförfarande.*

**Kommunen som beslutsfattare, kommunens agerande**

Yttranden nr 10, 16, 35

Det riktas kritik mot formuleringar i samrådsredogörelsen. Man menar att det är åsikter som borde förstärkas med hänvisning till lagar, förordningar och prejudikat. Utryck som att "förslaget medger endast en liten komplettering inom Stenskärsområdet" eller att "det fortfarande blir en gles bebyggelse och områdets karaktär påverkans endast obetydligt" anses inte vara korrekta. Inte heller att förslaget inte bedöms ha någon negativ påverkan på fastighetsvärden och sociala förhållanden i området.

Det ifrågasätts varför kommunen väljer att förminska betydelsen av detaljplanens ursprungliga syfte och kring lagstiftning för att tillmötesgå den som väckt förslag om ny detaljplan.

Risken för jäv och orubbligt förutfattade meningar bedöms betydande och granskning av tredje part bör ske. Det förutsätts att ärendet handläggs opartiskt.

**Kommentar:**

*Det är riktigt att det i viss mån handlar om åsikter när det gäller vad som är en lämplig bebyggelsestruktur och omfattningen av grönområden m m, likaså bedömningen av hur t ex fastighetsvärden kan påverkas. Det finns ingen lag som detaljerat anger vad som är rätt och fel. Det är i första hand kommunen som tar ställning till vad man bedömer vara en lämplig utveckling oavsett vem som tar initiativ. Kommunen har i sin översiktsplan pekat ut Stenskärsområdet som ett område för utveckling av blandad bebyggelse, vilket betyder att kommunen ser positivt på en viss utbyggnad inom området.*

*Det finns inget lagligt hinder att planlägga för nytt ändamål. Dock finns i lagstiftningen regler om vilka som skall få komma till tals vid planläggning och kommunen har hanterat ärendet enligt de regler som gäller. Vid handläggningen av planärendet är Länsstyrelsen en granskande part och vid eventuellt överklagande sker det också en granskning av andra än kommunen själv.*

**Förenlighet med miljöbalken**

Yttranden nr 25, 35, 36

Förslagets förenlighet med miljöbalkens regler om förtätning i känsliga områden ifrågasätts.

Förslaget påstås strida mot riksintresset för högexploaterad kust. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av komplettering till befintlig bebyggelse. Områdets ursprungliga utformning när riksintresse antogs bör utgöra referens.

I ett yttrande riktas kritik mot att det i planhandlingarna inte nämns att det måste finnas särskilda skäl och att "komplettering av enkla fritidshus" tolkas som "komplettering av permanentbostäder". Det senare innebär ju väsentligt större byggnader av villatyp vilket belastar vägar, avlopp och grönområden minst 4 ggr mer än de som bara bor där några månader om året.

**Kommentar:**

*Det finns i miljöbalken flera allmänna regler om hänsyn till miljön och i 4 kap. 4§ står det följande om kommunens kustområde: "Inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till*

*Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritids- hus i närheten av de stora tätortsregionerna". I 1 kap. 1 § anges också att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtag- ligt skadar områdenas natur- och kulturvärden, men bestämmelserna skall inte utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter m m.*

*I övrigt finns i miljöbalken inga särskilda regler om förtätning i känsliga områden och några "särskilda skäl" krävs inte när det gäller kompletteringar till befintlig bebyggelse. I miljöbalkens bestämmelser nämns särskilt fritidsbebyggelse, men som nämnts tidigare skiljer man i detaljpla- ner inte mellan fritidsbebyggelse och bebyggelse för permanent boende.*

## **Översiktsplanen**

Yttrande nr 10, 22

I ett yttrande anser man att översiktsplanen strider mot detaljplanen vad gäller förtätning och be- byggelse. Man menar då att kommunen inte kortsiktigt kan besluta enligt översiktsplanen.

### **Kommentar:**

*Det som avses med yttrandet är förmodligen att översiktsplanen skulle strida mot den gällande detaljplanen för Stenskårsområdet. I beskrivningen till denna plan anges att den avser "sommars- bostadsändamål". Översiktsplanen anger en utveckling som kommunen anser är trolig och önsk- värd oavsett gällande detaljplaner. I översiktsplanen betecknas Stenskårsområdet som ett om- råde med utveckling av blandad bebyggelse. Översiktsplanen anger också en målsättning att fler människor skall kunna bosätta sig permanent på landsbygden och i kustområdet. Även om det finns kritik mot översiktsplanen så är den antagen av kommunen och den skall utgöra vägledning vid detaljplanering.*

## **Plantekniska frågor. Syftet med planen, tydlighet m m**

Yttranden nr 10, 23, 24, 38

De klagande undrar om det är ett förslag till ny detaljplan för del av Stenskär 1:1. Ett geografiskt område kan inte ha mer än en detaljplan. Man kan inte ha en ny detaljplan för vissa områden sam- tidigt som det finns en gammal plan som inkluderar samma områden. Enligt Boverkets förtydli- gande till PBL kan det endast finnas en detaljplan för ett område och man kan därför inte göra ändringsplaner, tillägg eller liknande som skall gälla tillsammans med den ursprungliga planen

Det anses också att förslaget är otydligt. Områdesnumreringar stämmer inte med de i flera av ut- redningarna. Förslaget är antingen medvetet otydligt eller okunnigt rubricerat.

Man citerar planbeskrivningen från 1952 ("Planen avser bebyggelse för sommarbostadsändamål och har givits sådan rymlighet att bebyggelsen kan smälta in i naturen") och menar att det inte finns någon annan planbeskrivning eller något annat syfte angivet. Den föreslagna ändringen stri- der mot detta syfte. Detta skulle enligt yttrandena strida mot gällande lagstiftning. Att ändra syftet påstås vara ej tillåtet enligt PBL.

I planbeskrivningen talas det om bostäder, men det hävdas att området är avsett för fritidshus en- ligt nu gällande plan. Konsekvensen av detta skulle enligt yttrandet vara att hela den ursprungliga detaljplanen måste ändras om det här förslaget skall kunna antas.

I ett yttrande framförs att allmän plats inte har redovisats i det nya planförslaget, trots att det är en viktig beståndsdel i den ursprungliga, gällande planen.



**Kommentar:**

*I skrivelserna ifrågasätts lagligheten i att upprätta en ny detaljplan. Kommunens svar är att det inte finns några lagliga hinder för den plan som upprättats.*

*Planförslaget gäller en ny detaljplan för vissa områden (del av Stenskär 1:1). Det innebär att den tidigare gällande planen upphävs inom dessa områden och ersätts av en ny, med de bestämmelser som den nya planen anger. Detta är det normala sättet att införa nya bestämmelser gällande markanvändningen. "Ändring av detaljplan" är något annat, det är ett begrepp som inte är klart definerat i lagstiftningen, men det framgår av förarbeten att man kan använda sig av detta förfarande när man vill ändra eller komplettera i en gällande plan utan att ändra huvudsyftet med planen. När det gäller en sådan större förändring som nu föreslås torde tillvägagångssättet inte vara tillämpligt och det skulle för övrigt inte innebära något annat i sak.*

*Det som är aktuellt nu är således en ny detaljplan, inte ändring av detaljplan. Det kommer att finnas två olika detaljplaner för olika geografiska områden inom Stenskär. men de är avgränsade så att det givetvis bara är en plan som gäller på en specifik plats. Detta är inget ovanligt. När en ny detaljplan upprättas finns det inget krav att beakta syften i gällande detaljplan.*

*Man kan tycka att det är olyckligt att det inte är samma numrering i planhandlingar och i naturvärdesinventeringen. Det är följden av att vissa ändringar gjordes efter inventeringen (med anledning av dess resultat). Numreringen av områdena i naturvärdesinventeringen och i planbeskrivningen bör läsas oberoende av varandra och det torde inte vara något problem att förstå planen om man läser numreringen i sitt sammanhang. Kommunen instämmer inte i att planhandlingarna skulle vara otydliga.*

*Som tidigare nämnts skiljer man inte mellan fritidsboende och boende året runt i planbestämmelser. Den beteckning som skall användas i en detaljplan är endast "bostäder" (B).*

*När det gäller allmän plats grundar sig planförslaget på att tillräckliga ytor finns i den gällande planen och att dessa även kan inskränkas i den utsträckning som planförslaget redovisar kvartermark.*

**Grönområdenas användning och skötsel idag**

Yttranden nr 6, 10, 24, 25, 27, 36, 37, 39

Det är flera som vittnar om att grönområden sköts bra idag, både bland dem som är positiva till planförslaget och bland dem som är kritiska till nya tomtplatser.

En synpunkt som framförs är dock att flera strandnära områden är omgärdade av elstängsel för att hålla inne kor som betar för ett öppet landskap, men håller ute de människor som inte vågar gå in. Ett foto bifogas med skylt: "privat mark". Det påstås också att ägaren till Stenskär 1:1 säljer nyttjanderätter till stränderna.

Det hävdas också att stöd från Upplandsstiftelsen erhålls för skötseln av en del områden. Ur ett strikt kommersiellt perspektiv vore dessa marker de mest lämpliga för villabebyggelse. Den allmänna platsmark där inga villor kan uppföras har lämnats oröjd och är delvis ogenomtränglig för allmänheten.

**Kommentar:**

*Det har framkommit både positiva och negativa synpunkter i frågan om hur grönområdena sköts. I det nu aktuella planförslaget finns ingen allmän plats och frågor om skötsel av grönområdena m m regleras därför inte i planförslaget.*

*Marken närmast stränderna har inte föreslagits som tomtmark och det skulle heller inte vara möjligt med hänsyn till strandskyddsbestämmelserna.*

### **Kommunalekonomiska argument**

Yttranden nr 24, 36

Här sägs att kommunen inte borde ha något intresse av att det blir permanentbebyggelse i Stenskär. Tillkommande bebyggelse ger ökade kostnader för kommunen i form av vägar, vård, skola och omsorg och kanske även behov av barnomsorg. Ur ett kommunalekonomiskt perspektiv vore det bättre att skapa bebyggelse nära väg 76.

#### **Kommentar:**

*Bebyggelsen i Stenskär är redan så omfattande att en viss komplettering inte bedöms påverka kommunens ekonomi negativt. Nya bostäder kan också leda till ökade skatteintäkter. Kommunen vill dessutom möjliggöra ett varierat boende och det är därför prioriterat att det även finns bostäder på landsbygden.*

### **Fastighetsekonomiska frågor**

Yttranden nr 10, 24, 35, 38

Det hävdas att kommunen har fel i påståendet att fastighetsvärden och sociala förhållanden inte påverkas. Att en fastighet gränsar till parkmark i stället för till en granne betingar ett högre pris. Det är väl dokumenterat från andra platser i landet att fritidshusområden som får villabebyggelse minskar i attraktivitet. Taxeringsvärdena går ner på fritidshusen i takt med att antalet villor ökar.

Man menar också att det blir kostnader för förrättning gällande nya andelstal i vägföreningen och att framdragande av kommunalt vatten och avlopp kostar 400 000 – 500 000 kr per fastighet och pressar ner fastighetsvärdena med motsvarande belopp. Det sägs även bli immateriella skador av att helheten förvandlas till villabebyggelse.

#### **Kommentar:**

*I något enstaka fall är det tänkbart att fastighetsvärdet kan påverkas, men ingen bedöms lida någon sådan skada att planen inte kan antas. När det gäller kostnader för att ändra andelstalen i vägföreningen så torde de vägas de upp av att kostnaderna för anläggningars skötsel kommer att fördelas på fler fastighetsägare. Man bör även kunna se positiva effekter om fler bosätter sig permanent i området, t ex ökad trygghet.*

*Att dra fram kommunalt vatten och avlopp är inte aktuellt i dagsläget.*

### **Rätten till allmän plats - Förordnande enligt 113 § byggnadslagen**

Yttranden nr 6, 10, 11, 18, 22, 24, 35, 36, 37, 38, 41, 46, 48

Det ifrågasätts att den är som ägare till allmänningarna i området skall kunna exploatera dem för egen vinning. Det är märkligt att man kan köpa allmänningar när det råder byggförbud och sälja delar av dessa gemensamma områden till helt andra kvadratmeterpriser och utan kompensation till fastighetsägarna. Det framhålls också att de boende i området har förvärvat fastigheterna på villkor som nu gäller för allmän platsmark. Denna mark har stamfastigheten avträtt sin rådighet över. Att konfiskera denna tillgång, utan ersättning för de boende bör kunna sättas som likvärdigt med ägarintrång enligt RF 2:18. Det har ingått en nyttjanderätt av allmänning när man köpt fastigheter. Att nu stycka mark som är allmän plats innebär en inskränkning i den rättighet som fastighetsägarna innehar och en gång betalt för.

I skrivelse citeras från Länsstyrelsens beslut att fastställa den nu gällande detaljplanen. Där står att Länsstyrelsen med stöd av 113 § byggnadslagen förordnar att ägarna av fastigheterna Stenskär 1:1 och 1:2 utan ersättning skall upplåta obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits till väg eller annan allmän plats.

Det påtalas att fastighetsägarna har rätt att bilda gemensamhetsanläggning.

Kor betar markerna med stöd från Upplandsstiftelsen. Någon menar att det är bättre att behålla detta och att en stiftelse eller samfällighetsförening tar över från nuvarande markägare. Driftkostnaden blir obetydlig jämfört med att värdena för fastigheterna kan bibehållas. Tänkbart är också att betala för skötsel av allmänningar i stället för att låta ägaren till Stenskär 1:1 stycka och sälja områden. Det hävdas också att han säljer nyttjanderätter till stränderna. Det finns avspärningar och stängsel.

**Kommentar:**

*De boende äger inte Stenskär 1:1. Man köper inte en särskild rätt till allmän plats vid köp av en fastighet i området, men man har rätt att nyttja områdena för vistelse (även enligt allemansrätten). Man tilldelas också andelstal i vägförening. Genom sitt planmonopol bestämmer kommunen hur marken skall användas och kommunen bedömer att det finns mycket allmän plats kvar i Stenskärsområdet även efter att föreslagen bebyggelse kommit till stånd.*

*Den aktuella planen omfattar inte mark som sköts med hjälp av betande kor mm. Denna mark är strandängar utanför de områden som den nya planen omfattar.*

*Planbeskrivningen skall kompletteras med information om förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Här skall också upplysas om att dessa förordnanden kommer att upphöra att gälla första januari 2019 i hela landet, enligt övergångsbestämmelser i PBL.*

**Trafikfrågor**

Yttranden nr 7, 8, 24, 28, 33, 46

Man menar att det blir ett ökat tryck på vägnätet. Stenskärsvägen tål inte mer trafik. Den är smal och det är svårt att mötas. Det blir ett stort slitage och säkerheten, främst för barn, sänks när lastbilar trafikerar den krokiga och smala vägen. Det är också en säkerhetsfråga vid skogsbrand eller dylikt, eftersom det är enda utfartsvägen.

**Kommentar:**

*En liten trafikökning kan förväntas, men den bedöms inte vara större än att befintlig vägstandard kan behållas. De smala vägarna uppmanar till försiktighet.*

**Huvudmannaskap**

Yttranden nr 10

Det ifrågasätts varför planen inte skall ha kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser. Man ser inget skäl att medge privat huvudman.

**Kommentar:**

*Det har aldrig varit kommunalt huvudmannaskap i området. Skulle man införa det så innebär det att kommunen kan bli skyldig att lösa in marken, vilket kommunen inte har något intresse av. Det finns inget hinder för att allmän plats är i privat ägo.*

**Vatten-, avlopps- och dagvattenfrågor**

Yttranden nr 10, 24, 28, 33, 35, 36, 43, 46

Kritik riktas mot att kommunen tillstyrker privata avloppslösningar trots att Öregrundsgrepens vatten har försämrats åtskilligt på senare år. Det är också ont om vatten och flera brunnar har fått in saltvatten. Några menar att kommunal va- anslutning kan bli nödvändigt om planen genomförs och om dessutom ytterligare avstyckningar kanske får göras i framtiden. Detta synes dock inte vara något som flertalet önskar. Tvärtom menar man att det inte är en önskvärd utveckling att det blir kommunalt vatten och avlopp.

Va-utredningen visar att risken för saltvatteninträngning är osäker. Dricksvattenförsörjningen bör utredas mer i detalj och granskas av oberoende sakkunnig. Alternativt bör kommunen låta utföra en egen utredning av sakkunnig utan jäv. BDT-infiltration kan få stora problem eftersom det finns berg i dagen.

Översiktsplanen förutsätter att en omvandling av området sker så att vatten- och avloppsfrågor kan lösas på ett tillfredsställande sätt. I en skrivelse framförs att det inte är fallet för område 1 i planförslaget. Det dagvatten som leds i diken från Stenskärsvägen via område 1 rinner vidare längs Strandvägen till en lågpunkt och sedan in till fastigheterna Stenskar 1:22 och 1:23. En hel bygd anses avvattnas via Stenskar 1:22. Ägaren till fastigheten framför klagomål över hur skogsavverkning, markarbeten och rörläggning lett till negativa konsekvenser för fastighetsägaren som också saknar ett avtal gällande dessa förhållanden. Han menar att planförslaget inte kan genomföras förrän det finns ett domstolsutslag eller ett nytt avtal som klarlägger att dagvatten får ledas över fastigheten Stenskar 1:22.

Det hävdas också att exploatören planerar att släppa ut 3 till 4 gånger mer dag- och avloppsvatten från planområde 1 i ett 84 meter långt dike över fastigheten Stenskar 1:22. Ett dike som trots protester från ägarna till denna fastighet och i strid mot all sakkunskap delvis rörlagt och trots att han varken äger, har avtal om eller rådighet över den mark som dikesvattnet passerar på sin väg ut till havet. Ärendet ligger hos Mark- och miljödomstolen eftersom det förorenade vattnet redan nu översvämmar nedre delen av tomten, framförallt på våarna.

#### **Kommentar:**

*Frågor om vatten och avlopp har utretts och det bedöms möjligt att komplettera bebyggelse med föreslagna lösningar. Utredningen har gjorts av konsult som är sakkunnig på området och utan egna intressen i exploateringen. Utredningen har också granskats av ansvariga inom kommunförvaltningen. Vattentillgången är beräknad översiktligt. Vid borrning på enskilda tomter måste risken för salt grundvatten beaktas. Varje enskild avloppsanläggning prövas av kommunen.*

*Den naturliga topografin i området ser ut så att fastigheten Stenskar 1:22 m fl ligger i en lågpunkt och kan påverkas av dagvatten vid kraftiga regn eller vid snösmältning. Det har i gällande detaljplan inte avsatts något område för att ta hand om sådant överskottsvatten som inte infiltreras i marken. Detta har lösts genom ett dike som ligger inom Stenskar 1:22 och 1:23 och inom allmän plats ner mot havet. Kommunen har ingen närmare kännedom om vilka avtal som kan ha upprättats gällande detta dike. Diket är, enligt ägaren till fastigheten Stenskar 1:22, av betydelse för förhållandena på fastigheten.*

*I dagvattenutredningen uttalas att dagvattenflödet från de planerade tomterna kommer att öka något på grund av planerad bebyggelse. Det kan röra sig om en ökning på upp till tre-fyra gånger dagens flöde om ingen infiltration av takvatten sker på tomten. I verkligheten infiltreras merparten av vattnet på tomterna. Den förändring som kan påverka Stenskar 1:22 är takavvattning från ett nytt hus inom område 1 i planförslaget. Flödet genom diket på fastigheten kan dock rimligtvis inte öka nämnvärt, dels för att det mesta vattnet infiltreras på tomtmark och dels för att den nya tomtmarken bara är en liten del av hela det avrinningsområde som påverkar 1:22 och närliggande områden.*

*För att infiltration så långt möjligt skall ske inom tomtmark innehåller planen en bestämmelse som begränsar rätten att hårdgöra tomtmark. Även en bestämmelse om krav på marklov för fällning av större träd är av betydelse för dagvattenavrinningen. I planbeskrivningen lämnas ytterligare rekommendationer.*

*Det bedöms således inte bli någon betydande förändring, men om diket genom fastigheten Stenskär 1:22 är ett problem redan idag bör en lösning diskuteras oavsett planerad bebyggelsekomplettering. En sådan lösning kan vara att flytta diket – öppet eller rörlagt – helt från 1:22 till 1:23 och det finns nu en överenskommelse med ägaren till fastigheten Stenskär 1:23 att diket kan flyttas till denna fastighet.*

*Sammanfattningsvis bedöms dagvattnet kunna tas om hand på ett tillfredsställande sätt.*

### **Gemensamma anläggningar. Båtplatser**

Yttranden nr 10, 39

Det ifrågasätts att de områden för båtplatser som anges i gällande detaljplan kan utnyttjas. Landhöjning och naturvärden skulle vara ett hinder.

Fri tillgång till uppbyggda gemensamma brygganläggningar som enligt förordning skall gälla gäller inte längre enligt uppgift i ett yttrande. Man måste betala årlig avgift för sin brygganläggning, vilket upplevs som intrång och begränsningar av den hittills rådande situationen.

#### **Kommentar:**

*Det är kommunens uppfattning att det finns tillräckliga möjligheter att ordna båtplatser. Huruvida båtplatser skall vara avgiftsbelagda eller inte är inte något som bestäms i en detaljplan.*

### **Naturvärden**

Yttranden nr 24, 31, 33, 35, 43

Det framhålls att stora naturvärden skövlas inklusive orkidén Gulyxne som inte bara är rödlistad utan upptagen i Artskyddsförordningen. Man yrkar på att kommunen anlitar en helt oberoende naturvärdesinventerare med uppdrag att särskilt dokumentera växter som är upptagna i artskyddsförordningen. Naturvärdesinventeringens analys av grönsläpp påstås också ha brister. Man kan inte förutsätta att tomterna bibehåller sin funktion för växt- och djurlivet knutna till skog och hagmark. De områden som enligt planförslaget exploateras har unika värden som grönsläpp och stråk för människor.

#### **Kommentar:**

*Utredningen har gjorts av konsult som är sakkunnig på området och utan egna intressen i exploateringen. Kommunen har också granskat naturvärdesinventeringen och inte funnit några brister. Vid utformningen av planförslaget har naturvärden och arter beaktats i rimlig utsträckning.*

### **Störningar under byggtiden**

Yttranden nr 24, 28

Störningar under byggtiden påtalas. Det kan uppstå behov av breddning och förstärkning av Stenskärsvägen för att klara tunga transporter, vilket även innebär stora kostnader. Även övriga småvägar utsatt för ökad förslitning. Buller uppstår och säkerheten för främst barn sänks när lastbilar trafikerar den krokiga och smala vägen.

#### **Kommentar:**

*Sannolikt kommer nya byggnader att tillkomma i en ganska långsam takt så störningarna torde inte bli så intensiva att det inte kan accepteras.*

## Revidering av planförslaget

Granskningen och de synpunkter som inkommit har lett till att följande förändringar i planhandlingarna föreslås:

- På plankartan preciseras var reservat för ledningar skall finnas. Beteckningen lu bör vara användbar eftersom det rör sig om lågspänningsledningar och det inte synes vara nödvändigt att bestämma om de skall vara underjordiska eller lufthängda. Planbeskrivningens text revideras också med hänsyn till denna ändring.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnanden kommer enligt övergångsbestämmelser i PBL att upphöra att gälla första januari 2019.

## Berörda sakägare som inte blivit tillgodosedda under detaljplaneprocessen

### Synpunkter från samråd:

3 sakägare lämnade synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.

### Synpunkter från granskning

7 sakägare har lämnat synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.

## Övriga som inte blivit tillgodosedda under detaljplaneprocessen

### Synpunkter från samråd:

Lantmäteriet och 6 privatpersoner lämnade synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.

### Synpunkter från granskning:

43 privatpersoner som inte är sakägare enligt fastighetsförteckningen har lämnat synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.

---

Cecilia Willén Johansson  
Planchef

---

Andree Dage  
Planarkitekt