

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Västerbyn 4:7 Östhammars kommun, Uppsala län

2026-01-30

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

Planförfarandet

Förslag till detaljplan för Västerbyn 4:7 utgjorde underlag för en andra granskning under perioden 5 november – 26 november 2025. Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt 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 granskningstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar samt på kommunens hemsida.

I detta granskningsutlåtande redovisas de yttranden som inkommit under granskningstiden, samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras. Granskningsutlåtandet fungerar som underlag för kommande detaljplanearbete.

Sammanfattning

Lantmäteriet har synpunkter på hur strandskyddet kan begränsa fastigheten att utvecklas i framtiden. Enligt länsstyrelsen finns inte rätt förutsättningar för ett upphävande av strandskydd för denna detaljplan. Syftet med detaljplanen är att ändra huvudbyggnadens användning från Handel till Bostad. Detta kan endast möjliggöras om strandskyddet får finnas kvar. Andra synpunkter som inkommit handlar om plankartans egenskapsgränser och egenskapsbestämmelsers avgränsning, dessa har uppdaterats. Övriga synpunkter berör detaljplaneprocessen och dess tidsförlopp.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 8 yttranden under den andra granskningen.

Remissinstans	Ankomst- stämplat	Ytt- rande utan erinran	Yttrande med syn- punkter	Sakägare enligt fastighetsför- teckning	Synpunkter som ej till- godsetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Östhammars Vatten AB	2025-11-06	X			
2. Vård- och omsorgsnämnden	2025-11-07	X			
3. Postnord	2025-11-10		X		
4. Länsstyrelsen i Uppsala	2025-11-13	X			
5. Sjöfartsverket	2025-11-20	X			
6. Uppsala brandförsvär	2025-11-24	X			
7. Lantmäteriet	2025-11-25		X		X
Föreningar och organisationer					
Inga yttranden.					
Privatpersoner					
1. Privatperson A.	2025-11-09		X	X	

I detta dokument sammanfattas de inkomna yttranden och kommenteras. Samtliga originalyttran-
den hålls tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret i Östhammars kommun.

Myndigheter och kommuner

1. Östhammars Vatten AB

Östhammar Vatten AB har inga synpunkter. Planområdet ligger utanför område för kommunalt VA.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

2. Vård- och omsorgsnämnden

Tack för möjligheten att lämna synpunkter på förslag till detaljplan för Västerbyn 4:7. Vård- och omsorgsnämnden har ingenting att erinra.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

3. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för informationen.

4. Länsstyrelsen i Uppsala

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för en andra granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 5817-2024, daterat den 11 september 2024. Länsstyrelsens synpunkter i det första granskningsskedet framgår av yttrande dnr 2090-2025, daterat den 1 april 2025.

Syftet med detaljplanen

Syftet med planen är att ändra huvudbyggnadens huvudsakliga användning från Handel till Bostad och utöka byggrätten för komplementbyggnader. Planförslaget innebär möjlighet att kunna nyttja bagarstugan som fritidsbostad och därmed på ett enklare sätt kunna vistas på fastigheten för att ta om hand och vårda byggnaderna.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

5. Sjöfartsverket

Östhammars kommun har gett Sjöfartsverket möjlighet att lämna synpunkter i en andra granskning på rubricerat förslag till detaljplan. Syftet med detaljplanen är att ändra huvudbyggnadens huvudsakliga användningsområde från handel till bostad och utöka rätten till komplementbyggnader, så som ex. ett förråd för trädgårdsredskap och utemöbler.

Sjöfartsverket har, i likhet med förra granskningen, inga synpunkter på uppdaterat förslag på detaljplanen.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

6. Uppsala brandförsvär

Uppsala brandförsvär har tagit del av granskningshandlingar reviderade 2025-10-20 samt tillhörande utredningar.

Efter granskning av inkomna handlingar har brandförsvaret inga synpunkter mot planförslaget. Brandförsvaret önskar ta del av beslut om laga kraft.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

7. Lantmäteriet

Detaljplan för Västerbyn 4:7

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-10-28) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."*

STRANDSKYDD

Kommunen har valt att inte upphäva strandskyddet i nuvarande planförslag. Lantmäteriet har i sitt yttrande 2024 lämnat erinran gällande strandskydd inom kvartersmark, denna gäller fortsatt. Lantmäteriet hänvisar till yttrandet från 2024 i denna del.

BEFINTLIG BYGGNAD INOM OMRÅDE MED PRICKMARK

Lantmäteriet noterar att delar av befintlig byggnad är belägen inom prickmark enligt det nya planförslaget. Om detta inte är avsikten bör utformningen av plankartan ses över.

Lantmäteriet noterar vidare ett område med bestämmelserna prickmark, a1 och n1 är beläget inom heldragen linje som inte återfinns bland gränsbeteckningarna eller teckenförklaringen i grundkartan. Kartan bör ses över i denna del.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet. Plankartans egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser har uppdaterats och gjorts tydligare. Egenskapsbestämmelse n1 och a1 har uppdaterats med information om dess avgränsning av sekundär egenskapsgräns i legenden.

Detaljplanens syfte är att ändra huvudbyggnadens användning från Handel till Bostad. Detta för att byggnaden ska kunna nyttjas som fritidsbostad. Det finns inte ett behov av att utveckla fastigheten med exempel en fastighetsbildning eller lantmäteriförrättning. Kommunen förstår att lantmäteriet har synpunkter på att ett strandskydd begränsar fastigheten inför en eventuell framtida fastighetsbildning. Efter flera dialoger mellan kommunen och länsstyrelsen är det inte möjligt att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 § miljöbalken. Dels eftersom strandskyddet omfattar en del av huvudbyggnaden samt att inget av de särskilda skälen som krävs för ett strandskyddsupphävande i 7 kap. 18 § miljöbalken kan tillämpas för denna detaljplan enligt länsstyrelsen.

Föreningar och organisationer

Inga föreningar eller organisationer har yttrat sig.

Privatpersoner

1. Privatperson A.

Jag har fått ett brev från er som handlar om detaljplanen för Västerbyn 4:7, Östhammars kommun eftersom jag är närmaste granne. Jag förstår inte vad ni har kommit fram till när det gäller detta ärende eftersom era formuleringar är otydliga. Jag hoppas verkligen att ni har kommit fram till att detaljplanen får ändras från Handel till Bostad. Det är ju helt logiskt eftersom fastigheten aldrig använts till handel men däremot till bostad när fyrvaktarbiträdet bodde där.

Vad jag har förstått av den långa processen och era tveksamheter så handlar det om strandskyddet. Det är obegripligt. Vi som äger hus på fyrplatsen är medvetna om att vi bor vid en allmän väg ner till fyren. Därför välkomnar vi alla som vill komma och titta på fyren och bada vid klipporna och vi ser också till att området närmast fyren inte växer igen och ser välskött ut. Vi kan alltså inte och vill inte heller hindra allmänheten från att få tillgång till området närmast havet. Är det inte det strandskyddet handlar om?

Jag har hyrt på Djursten sedan 1997 och äger sedan 2014 fyrvaktarbostaden. Innan fastighetsägarna övertog Västerbyn 4:7 stod huset och förföll. Under tio års tid har fastighetsägarna lagt ner mycket tid och pengar när de med varsam hand och mycket kunskap om byggnadsvård bit för bit renoverat huset. Människor som går förbi stannar och beundrar vad de gör för det är verkligen en kulturinsats! Den borde få kulturbidrag i stället för att hindras! Deras hus och marken runt huset bidrar till att fyrplatsen nu är en vacker och rofylld plats som människor söker sig till. Vi tre familjer är stolta över att vi är ägare till våra fritidshus där.

Kommentar:

Plan- och byggenheten tackar för yttrandet. När en ny detaljplan arbetas fram kan tiden från start till slut variera mellan olika detaljplaner. I denna detaljplaneprocess har nya frågor dykt upp under processens gång vilket gjort att handläggningen tagit längre tid än förväntat.

Kommunen har haft en längre dialog med länsstyrelsen kring frågan om strandskyddet. När ett arbete med en detaljplan påbörjas för en fastighet där strandskydd råder kan kommunen i detaljplanearbetet upphäva strandskyddet genom lagstöd.

För att upphäva strandskydd finns det särskilda skäl i 7 kap. 18 § miljöbalken där något utav dessa särskilda skäl behöver uppfyllas för att kunna upphäva strandskyddet. Kommunen har i den första granskningen hänvisat till två av de särskilda skälen i 7 kap. 18 § miljöbalken.

Efter granskningen fortsatte dialogen mellan kommunen och länsstyrelsen där diskussion resulterade i att fastigheten Västerbyn 4:7 inte uppfyller de förutsättningar som behövs för att något utav de särskilda skälen i miljöbalken kan tillämpas så att strandskyddet i sin tur kan upphävas. När planförslaget ställdes ut för en andra granskning valde kommunen att inte upphäva strandskyddet för att det var det enda alternativet för att kunna ändra huvudbyggnadens användning från handel till bostad.

Kommunen instämmer med yttrandet att fastighetsägarna till Västerbyn 4:7 har gjort ett omfattande arbete med att rusta upp och bevara bagarstugan, det är en riktig kulturgärning.

Revidering av planförslaget

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

- Strandskyddet upphävs inte.
- Plankartans egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser har uppdaterats och blivit tydligare.
- Egenskapsbestämmelse n1 och a1 har uppdaterats med information om dess avgränsning av sekundär egenskapsgräns i listan för planbestämmelser.
- Övriga redaktionella ändringar i planbeskrivning och plankarta har gjorts.

Yttranden som inte blivit tillgodosedda under detaljplaneprocessen

Synpunkter från samråd:

- Inga kvarstående yttranden.

Synpunkter från granskning 1:

- Inga kvarstående yttranden.

Synpunkter från granskning 2:

- Lantmäteriet har yttrat sig över hur strandskyddet kan försvåra framtida fastighetsbildning för fastigheten Västerbyn 4:7.