

Plan- och byggenheten – Samhällsbyggnadskontoret
ANTAGANDEHANDLING
Adam Åhlin

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Sunnanö camping del av fastigheten Öregrund
5:7 och Öregrund 1:2.
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 2025-10-10

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21
Östhammar

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 Sunnanö camping, del av fastigheten Öregrund 5:7 och Öregrund 1:2, utgjorde underlag för granskning under perioden 13 augusti – 8 september 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. Här sammanfattas även vilka synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen och vilka eventuella revideringar som sker i planhandlingarna innan detaljplanen antas.

Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden, Vattenfall Eldistribution AB och Uppsala Brandförsvar har inget att erinra på planförslaget.

Lantmäteriet menar att grundkartan behöver uppdateras och att planbestämmelse j behöver ses över, kanske kan det vara bättre att ut- och infart regleras med som markreservat för gemensamhetsanläggning. Vidare bör hanteringen av enskilt huvudmannaskap förtydligas och vem som förvaltar vägen.

Länsstyrelsen hänvisar till sitt samrådsyttrande gällande översiktsplanen och bedömer i nuläget att de inte kommer att överpröva detaljplanen. Nästrot är fridlyst enligt 8§ artskyddsförordningen och ett genomförande av den delen av detaljplanen kan kräva dispens från artskyddsförordningen. Även om inte Länsstyrelsen överprövar detta så kan det bli en fråga för domstolen om de ska upphäva antagandet.

Privatperson 1 menar att hen äger en del av marken inom planområdet varför de protesterar mot förslaget. Det har förekommit bristande dialog mellan oss och kommunen och förslaget förhindrar oss att nyttja vår fastighet så som vi önskar. Vi begär att planarbetet omprövas med en ny dialog om framtiden. Annars förbehåller vi oss rätten att överklaga.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 6 yttranden under granskningen.

Remissinstans	Ankomst- stämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter på planförslaget	Sakägare enligt fastighetsfö- rteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Vård- och omsorgsnämnden	2025-08-15	X			
2. Vattenfall Eldistribution AB	2025-08-21	X			
3. Lantmäteriet	2025-08-29		X		
4. Uppsala Brandförsvär	2025-09-01	X			
5. Länsstyrelsen Uppsala län	2025-09-09		X		
Föreningar och organisationer					
Inga yttranden.					
Privatpersoner					
6. Privatperson 1	2025-08-31		X	X	X

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

Myndigheter och kommuner

1. Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden tackar för möjligheten att yttra sig och har inget att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

2. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

3. Lantmäteriet

Grundkartan behöver uppdateras. Det har skett förändringar i fastighetsindelningen och servitut har bildats som inte finns med i detaljplanens grundkarta. Grundkartan har aktualitetsdatum 9 maj 2025. Trots det saknas fastigheten, Öregrund 153:3, samt utfartsservitutet med aktnummer 0382-2023/52.2, vilket registrerades i fastighetsregistret i januari 2024.

I plankartan finns en planbestämmelse, j, om att marken ska vara tillgänglig för in- och utfart. En bestämmelse om stängsel, utfart och annan utgång syftar till att reglera var utfart får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Sådana bestämmelser avses att anges i *gräns* mot allmän plats och inte inom en yta, som är fallet i planförslaget. Det behöver därför ses över om det är rätt sätt att reglera att aktuellt område ska vara tillgänglig för in- och utfart. Ett

alternativ skulle kunna vara att lägga ut området som ett markreservat för gemensamhetsanläggning.

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. En justering av planhandlingarna har gjorts sedan samrådet, men det är fortfarande inte tydligt i skrift vad skälet till det enskilda huvudmannaskapet är. Det bör vara tillräckligt att beskriva att vägen idag är enskild och förvaltas av en samfällighetsförening.

I planbeskrivningen beskrivs lokalgatan som går genom planområdet fram till receptionsbyggnaden som "allmän" och att den ingår i Öregrund södra vägförening. Det framgår vidare att arrendatorn ansvarar för skötseln. Lokalgatan i planförslaget är idag upplåten till gemensamhetsanläggningen Öregrund ga:6 som förvaltas av Öregrund södra vägförening och bör betraktas som enskild väg.

Kommentar: Grundkartan uppdateras i sin helhet och där information har fallit bort. Informationen om vägmarken och dess huvudmannaskap uppdateras utefter dagens förutsättningar.

Bestämmelse om in- och utfart (j) tas bort. In- och utfart genom planområdet till närliggande fastigheter sköts utanför själva planhandlingarna genom servitut. Fler av dessa servitut är redan på plats. Information om servituten uppdateras i planbeskrivningen.

4. Uppsala Brandförsvär

Brandförsvaret har tagit del av handlingarna och har inget att erinra men önskar ta del av beslut om laga kraft.

Kommentar: Plan- och byggheten tackar för yttrandet.

5. Länsstyrelsen Uppsala län

Länsstyrelsens synpunkter på detaljplaneförslagets överensstämmelse med översiktsplanen samt planförfarandet framgår av Länsstyrelsens samrådsyttrande (dnr. 6814-2023).

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.

Övriga synpunkter.

Sedan samrådet har kommunen genomfört en naturvärdesbedömning. Vid naturvärdesbedömningen konstaterades att orkidéarten nästrot förekommer i skogsområdet i planområdets nordvästra del. Nästrot är fridlyst enligt 8§ artskyddsförordningen.

Fridlysningen innebär att det är förbjudet att

1. plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och
2. ta bort eller skada frön eller andra delar.

Det område där nästrot påträffats har användningen N *friluftsliv och camping* på plankartan. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av den delen av planförslaget kan kräva dispens från artskyddsförordningen. Det skulle till exempel kunna vara röjning av vegetation eller fällning av träd i syfte att göra plats för nya campingplatser som riskerar att skada nästroten som växer på platsen. Eftersom någon dispens inte inhämtats för den typen av åtgärder är det inte heller klarlagt om ett genomförande av planen i den delen är möjligt.

Frågan utgör inte grund för Länsstyrelsens överprövning av detaljplanen, men kan vara skäl för att ett beslut om att anta en detaljplan upphävs av domstol. Se bl.a. mål P 14048-22. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utforma planförslaget så att endast sådan markanvändning som inte riskerar att skada nästroten medges.

Kommentar: För att skydda nästroten ytterligare ändras marken där nästroten finns och en radie runt om till N naturmark. Skyddsvärdet för nästroten uppdateras i planbeskrivningen och då tydliggörs det att marken där nästroten finns ska brukas med försiktighet.

Privatpersoner

6. Privatperson 1

Protest mot förslag till ny detaljplan.

Till ansvarig för detaljplaneprocessen,
Den föreslagna detaljplanen kan inte antas då undertecknade äger en del av den mark som berörs av det föreslagna detaljplanearbetet. Härmed vill vi framföra en formell protest mot det aktuella förslaget till ny detaljplan.

Grunder för protesten:

Markägande: Vi är markägare inom det aktuella området, och det är av största vikt att våra rättigheter och intressen beaktas i processen. Kommunen sålde marken, Öregrund 151:5, till oss 1992, nödvändig dokumentation och köpehandlingar finns därför tillgängliga i kommunens arkiv. Bristande dialog: Vi anser att kommunikationen och möjligheten till dialog mellan oss som markägare och kommunen varit otillräcklig. Påverkan på markanvändningen: Det föreslagna användningsområdet för marken kommer att inskränka våra möjligheter att nyttja vår fastighet på det sätt vi själva önskar.

Önskemål och förslag:

Vi begär att planarbetet omprövas och att en konstruktiv dialog förs med oss som berörd markägare innan några beslut fattas. Vi kräver att våra synpunkter beaktas och att en ordentlig konsekvensanalys genomförs, där markägarens perspektiv tydligt framgår. Vi förbehåller oss rätten att komma in med ytterligare synpunkter samt att vid behov överklaga beslut som kan komma att påverka vår mark negativt.

Kommentar: I samband med oklarheterna gällande fastighetsgränserna kring campingområdet har en fastighetsbestämning gjorts av Lantmäteriet. Där fastställdes

Lantmäteriet var fastighetsgränserna går, vilket planområdet är baserat på. Därmed gäller detaljplanen campingområdet och påverkar inte eran mark mer än att den går i anslutning till er fastighet. Fastighetsbestämningen har även prövats rättsligt och därmed får fastighetsgränserna anses vara utredda.

Ni kan närsomhelst höra av er till kommunen så svarar vi bäst vi kan. Längs med gränsen till er fastighet och andra finns det en barriär av prickmark för att se till att skäligt avstånd hålls till angränsande fastigheter.

När detaljplanen går ut för antagande har ni möjlighet att överklaga, i så fall prövas det rättsligt om detaljplanen ska få laga kraft eller inte.

Revidering av planförslaget

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

- Planbestämmelse j har tagits bort.
- Informationen om servitut för in- och utfart till angränsande fastigheter har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Grundkartan har uppdaterats.
- Informationen om vägmarken och dess huvudmannaskap har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Marken där nästrotten finns och en radie runt om ändrar användning till N naturmark.
- Planbeskrivningen uppdateras med information om regleringar gällande arrendeavtal.
- Planbestämmelse ö1 och ö2 ersätter prickmarken i norra parkeringen för att undvika konflikt med bestämmelsen parkering. Vidare att samma möjlighet som tidigare detaljplan då finns kvar, genom att en mindre byggnad för avfallshantering får förekomma.