

Plan- och byggenheten – Samhällsbyggnadskontoret
Adam Åhlin

Samrådsredogörelse

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

Reviderad 2025-07-28

Samrådsförfarandet

Förslag till detaljplan för Sunnanö camping, del av Öregrund 5:7 & 1:2 utgjorde underlag för samråd under perioden 19 september – 20 oktober 2023. Detaljplanen hanteras med standardförfarande utan programsamråd enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Berörda enheter 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 samrådstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, samt på kommunens hemsida.

I denna samrådsredogörelse redovisas de yttranden som inkommit under samrådstiden, samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras. Samrådsredogörelsen fungerar som underlag för kommande detaljplanearbete.

Sammanfattning

Sjöfartsverket informerar om hänsyn till sjötrafiken. Kultur- och Fritidsnämnden vill se fler tältplatser och poängterar vikten av att framkomsten av den gula/röda stigen, som passerar området, säkras. Vidare att det är positivt om den allmänna badplatsen kan skötas av campingens arrendator.

Lantmäteriet påpekar att flertalet fastighetsgränser som gränser till planområdet är osäkra och behöver förbättras. De påtalar även en uppdatering av grundkartan, en önskan om förtydligande av planbestämmelse z och att de inte lyckas hitta kryssmarken i plankartan.

Länsstyrelsen anser att värdet av skogsdungen i planens sydöstra del behöver utredas innan strandskyddet kan upphävas där. Det konstateras att det finns skäl till upphävande av strandskyddet men att några av de skäl som nämns inte stämmer eller behöver ses över. Länsstyrelsen ifrågasätter ifall detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan.

Gästrike Vatten AB menar att u-områdena behöver justeras ytterligare utefter de allmänna VA-ledningarna.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 15 yttranden under samrådet.

Remissinstans	Ankomst- stämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighets- förteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och grannkommuner					
1. Vård- och omsorgsnämnden	2023-09-21	X			
2. Individ- och familjenämnden	2023-09-21	X			
3. Sjöfartsverket	2023-09-26	X			
4. Uppsala Brandförsvar	2023-09-26	X			
5. Svenska Kraftnät	2023-09-27	X			
6. Barn- och utbildningsnämnden	2023-09-29	X			
7. Upplands Energi	2023-09-29	X			
8. Trafikverket	2023-10-04	X			
9. Lantmäteriet	2023-10-06		X		
10. Vattenfall AB	2023-10-10	X			

11. Region Uppsala	2023-10-12	X			
12. Kultur- och fritidsnämnden	2023-10-17		X		X
13. Länsstyrelsen	2023-10-18		X		X
14. Gästrike Vatten AB	2023-10-19		X		
15. Miljökontoret	2023-10-25	X			
Föreningar och organisationer					
Inga yttranden					
Privatpersoner					
Inga yttranden					

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

Myndigheter och kommuner

1. Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden har inget att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

2. Individ- och familjenämnden

Individ- och familjenämnden har ingenting att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

3. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen. Däremot informerar Sjöfartsverket om generella synpunkter som hänsyn till sjötrafiken vid konstruktion av anläggningar och byggnader. Belysning som tar hänsyn till sjötrafiken och säkerhet för badande.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

4. Uppsala Brandförsvär

Brandförsvaret har inga synpunkter och vill ta del av samrådsredogörelsen.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

5. Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

6. Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

7. Upplands Energi

Sunnanö ligger inte inom vårt elnätsområde.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

8. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingarna och har inget att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

9. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att flertalet gränser är osäkra och behöver förbättras. Det gäller fastighetsgränserna mot Öregrund 151:5, 152:4, 152:6 och 153:1 då gränserna har en osäkerhet på 0,25 meter eller mer. Standardosäkerheten bör vara högst 0,05 m. Detta gäller då planen anses vara ett objekt av vikt enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. Är gränserna juridiskt oklara är det lämpligt att göra en fastighetsbestämning.

I planförslaget används bestämmelsen z för markreservat för allmännyttiga ändamål och för att säkerställa in- och utfarter från angränsande fastigheter. Då syftet inte verkar vara ett allmännyttigt ändamål utan enskilda fastigheters behov behöver planbestämmelsen ses över.

Vidare följer rekommendationer, där vill Lantmäteriet se ett förtydligande om de skäl som ligger bakom varför allmän mark får enskilt huvudmannaskap.

Lantmäteriet kan inte hitta planbestämmelsen ”marken får endast förSES med byggnadsverk kopplade till campingverksamhet samt det rörliga friluftslivet” i plankartan.

Ett förtydligande om hur den nya detaljplanen påverkar befintliga detaljplaner vid laga kraft. Uppdatering av grundkartan i varje steg av planprocessen. Slutligen finns det vad Lantmäteriet ser ingen plats som omfattas av allmän badplats i planen.

Kommentar: En fastighetsbestämning har genomförts för att säkerställa gränsernas lämplighet. Detaljplanen och grundkartan har uppdaterats efter de nya gränsdragningarna.

Bestämmelse z ersätts med j ”marken ska vara tillgänglig för in- och utfart” som passar bättre för ändamålet. Planbestämmelsen ”marken får endast förSES med byggnadsverk kopplade till campingverksamhet samt det rörliga friluftslivet” är markerad med kryssmark på bastun vid vattnet i mitten av strandlinjen. För att förtydliga detta har bestämmelsen a3 flyttas ut med streckad markering så att kryssmarken syns tydligare.

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen där arrendatorn ansvarar för skötseln, detta regleras vidare genom arrendeavtal. Gatumarken är en del av campingen varför det är lämpligt att

den ingår i arrendeaftalet. Vissa formuleringar har utvecklats i planbeskrivningen för att tydligare beskriva planens konsekvenser.

Planområdets sydöstra hörn består av allmän badplats. Den allmänna badplatsen ska tas om hand av arrendatorn, detaljerna specificeras i arrendeaftalet. Planbeskrivningen uppdateras med mer informationen gällande den allmänna badplatsen.

10. Vattenfall AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot aktuell detaljplan men upplyser om de riktlinjer som gäller för avstånd till våra anläggningar.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

11. Region Uppsala

Region Uppsala – Trafik och Samhälle, har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

12. Kultur- och Fritidsnämnden

Kultur- och Fritidsnämnden menar att platser för tält är underrepresenterade i förslaget.

Vidare poängteras om en lågpunkt vid områdesbenämningen a3e1 som observerats sank. I samma område ansluter och korsar den gula/röda stigen. Kultur- och Fritidsnämnden anser att stigen medges fri passage genom området då den har ett högt friluftsvärde.

Ytterligare att det är positivt med enskilt huvudmannaskap och att det finns incitament att införliva det kommunala badet inom arrendatorns ansvarsområde.

Kommentar: Lågpunkten vid a3e1 är sank och upptar en mindre yta. Om det finns intresse kan man höja marken där och förbättra platsen men det regleras inte i detaljplanen då det är en så pass liten yta.

Detaljplanen tillhandahåller en flexibilitet gällande platser för husvagnar och tältplatser. Vidare möjliggör det nya förslaget för fler tältplatser än nuvarande detaljplan. Utöver detta bör eventuella exakta antal regleras i arrendeaftalet för att inte låsa in planbestämmelser på nivåer som snabbt kan bli föråldrade.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet befinner sig inom översiktsplanen från år 2016 område betecknat som BF. Där ingår inte specifikt anläggningar för turism varför standardförfarande endast kan anses vara tillämpligt om detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Därför bör kommunen överväga utökat förfarande för att undvika formaliafel.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Gällande strandskyddet poängterar Länsstyrelsen i huvudsak två punkter:

- I planområdets sydöstra del finns en skogsdunge vars betydelse för växt- och djurlivet behöver utredas för att ta ställning till om strandskyddet kan upphävas.
- Länsstyrelsen anser att det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom resterande del av planområdet. Texten i planbeskrivningen kring vilka särskilda skäl som motiverar upphävande behöver revideras, då några av de skäl som kommunen åberopar inte är tillämpliga.

Det skäl som Länsstyrelsens anser inte är tillämpligt är 7 kap 18c punkt 4 om utvidgning av pågående verksamhet eftersom uthyrningsstugor och campingplatser räknas som bostadsbyggnader i sammanhanget.

Att platsen är ianspråktagen enligt 7 kap 18c punkt 1 kan gälla beroende på vilken tillgång allmänheten har.

Gällande 7 kap 18c punkt 5 om angeläget allmänt intresse anser Länsstyrelsen att strandskyddet kan upphävas eftersom åtgärden ger långsiktiga fördelar för samhället.

Övriga synpunkter är att det finns två mindre skogsområden i sydöst och nordväst som saknar en närmare beskrivning av naturmiljön. Prickad mark hindrar inte avverkning av träden som kan ha höga naturvärden. Vidare att utreda eventuell förekomst av orkidéer i området, då orkidéer är fridlysta enligt artskyddsförordningen.

Kommentar: Det tänkta planområdet ligger enligt översiktsplanens mark- och vattenanvändnings karta i ett område utpekad som BF – fritidsområde där möjliga kompletteringar är möjliga. I översiktsplanen antagen 2016 finns det förtydligande angående vad beteckningen innebär samt kommunens tillämpning (s.50). Beteckningen grundar sig i tätt bebyggda fritidshusområden med bristande VA-försörjning som växte fram under 1950- och 1960-talet samt ett riksintresse. Öster om väg 76 får fritidsbebyggelse på grund av riksintresset Kuststräckan Arkösund till Forsmark (MB 4 kap.) bara komma till stånd som komplettering till befintlig bebyggelse. Riksintresset syftar även till att bevaka turismen och friluftslivets intressen.

Beteckningen finns alltså till för att begränsa utbyggnaden av fritidsbebyggelse i enlighet med riksintresset samt för att säkerställa en hållbar och långsiktig VA-försörjning i kommunen. Vidare står det även beskrivet i översiktsplanen (s.50) att natur-, kultur, och fritidsluftsvärden ska värnas i området ur hållbarhetssynpunkt. Detaljplanen för Sunnanös Camping kommer enligt kommunen bidra till att campingen under en längre tid kan bedrivas med större lönsamhet, bli planerlig samt på längre sikt möjliggöra för ett hållbart natur-, kultur, och fritidsluftliv i området. Campingarna är en stor del av Östhammars kommuns näringsliv och turism. Östhammars kommun bedömer att detaljplanen inte strider mot vid samrådet gällande översiktsplan eller nyligen laga kraft vunnna översiktsplan. Vidare anser kommunen att detaljplanen går i linje med det utpekade riksintresset Högaploaterad kust och att det därför inte kan anses krävas ett utökat förfarande.

Argumenten och informationen för upphävning av strandskyddet ses över och uppdateras i plankartan och planbeskrivningen. Ytterligare bevaras strandskyddet på den mindre skogsdungen.

En naturbedömning har gjorts av de båda skogspartierna där naturmiljön har bedömts. I norra skogspartiet finns orkidéarten nästrot. Prickad mark som förhindrar bebyggelse samt bevarat strandskydd skyddar naturen. För att skydda bevarandevärda träd har bestämmelse om att marklov krävs vid fällning av träd lagts till.

14. Gästrike Vatten AB

Plankartan bör justeras då u-områdena inte riktigt stämmer överens med de allmänna VA-ledningarna.

Kommentar: Plankartans u-områden justeras utefter uppdaterat underlag om var VA-ledningarna går.

15. Miljökontoret

Miljökontoret anser detaljplanen vara väl utförd och har intet att erinra.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

Revidering av planförslaget

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

- Information om gula stigen och dess framkomlighet i området läggs till i planbeskrivningen.
- Grundkartan och gränser har uppdaterats genom fastighetsbestämning. Planbestämmelse Z ersätts med planbestämmelse J som bättre passar syftet om in- och utfart. Kryssmarken har tydliggjorts ytterligare i plankartan.
- Strandskyddet inom skogsdungen upphävs inte och motiveringen för upphävandet av strandskyddet utvecklas.
- U-områdena har utökats för att inkludera de allmänna VA-ledningarna.
- Bestämmelse om att marklov krävs vid fällning av träd har lagts till.
- Användningen O för stugby har lagts till.
- Vissa formuleringar och motiveringar har utvecklats för att tydligare beskriva planens konsekvenser och förutsättningar.
- En naturbedömning har tagits fram för att se till att det finns tillräcklig vetskap om naturvärdena och att värdena därmed skyddas av de bestämmelser som tagits fram.

Sammanfattning av synpunkter som inte blivit tillgodosedda under detaljplaneprocessen

- Det nuvarande förslaget möjliggör redan för fler tältplatser jämfört med nuvarande detaljplan, varför ytterligare tältplatser inte läggs till.
- Synpunkten att förslaget inte skulle vara förenligt med översiktsplanen och bör hanteras med utökat förfarande tillmötesgående inte då förslaget är förenligt med översiktsplanen.