

# Samrådsredogörelse

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

2025-02-25

**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

## Samrådsförfarandet

Förslag till detaljplan för Bagarstugan, fastigheten Västerbyn 4:7 utgjorde underlag för samråd under perioden 5 – 26 augusti 2024. Detaljplanen hanteras med standardförfarande utan program-samråd 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 samrådstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar och på kommunens hemsida.

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

## Sammanfattning

Det har kommit in synpunkter angående lämpligheten att planlägga för kvartersmark som omfattas av strandskyddet och synpunkter på förbättringar och kompletteringar genom nya inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet.

Synpunkter i planbeskrivningen som inkommit är riksintresset Djurstens fyrplats vilket utgör riksintresse för kulturmiljövård. Andra synpunkter är kopplade till huvudbyggnad och komplementbyggnader inom planområdet vilka har särskilt värdefulla kulturvärden. Även synpunkter angående artskydd har påpekats i planbeskrivningen.

## Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 12 yttranden under samrådet.

Remissinstans	Ankomststämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
<b>Myndigheter och grannkommuner</b>					
1. PostNord AB	2024-08-12	X			
2. Uppsala brandförsvaret	2024-08-12	X			
3. Individ- och familjenämnden	2024-08-13	X			
4. Region Uppsala	2024-08-15	X			
5. Sjöfartsverket	2024-08-16	X			
6. Lantmäteriet, Uppsala län	2024-08-22		X		
7. Kultur- och fritidsnämnden	2024-08-26	X			
8. Trafikverket	2024-09-03	X			
9. Kommunstyrelsen	2024-09-06	X			
10. Länsstyrelsen i Uppsala län	2024-09-11		X		
<b>Föreningar och organisationer</b>					
<b>Privatpersoner</b>					
11. Marianne Eriksson	2024-08-08	X		X	
12. Thomas Brodin	2024-08-15	X		X	

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

## Myndigheter och kommuner

### 1. PostNord AB

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 på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

***Kommentar:***

*Plan- och byggenheten tackar för informationen.*

### 2. Uppsala brandförsvaret

Brandförsvaret har granskat planförslaget avseende brandförsvarets insatsmöjligheter samt möjligheten att uppfylla gällande bygglagstiftning avseende brandtekniska krav. Brandförsvaret har även undersökt risker som kan påverka planområdet och risker som planområdet kan medföra med stöd av brandförsvarets databas Daedalos (2024-08-12).

Brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget men vill gärna ta del av samrådsredogörelsen.

***Kommentar:***

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

### 3. Individ- och familjenämnden

Tack för möjligheten att lämna synpunkter på detaljplan gällande Bagarstugan Västerbyn 4:7.

Individ- och familjenämnden har ingenting att erinra.

***Kommentar:***

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

#### 4. Region Uppsala

Trafik och Samhälle har inga synpunkter på planförslaget.

**Kommentar:**

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

#### 5. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inga synpunkter på föreslagna ändringar av detaljplanen då de inte förefaller att påverka funktionen eller möjlighet till underhåll på Djurstens fyr eller närliggande farled 591 (riksintresse kommunikationer).

Generella aspekter för att säkerställa drift och funktion för fyren är bl.a. att:

- Byggnationer inte stör synbarhet för fyrens ljussektorer,
- Vi kan röja vegetation vid behov för att bl.a säkerställa synbarhet för fyrens ljussektorer,
- Vi kan köra fram större arbetsfordon till fyren samt etablera en arbetsplats vid framtida större renoweringar samt att,
- Vi kan arbeta med landkabeln som matar fyren och vidare till Bellonagrundet.

Djurstens fyr på grannfastigheten Västerbyn 4:2 är förutom byggnadsminne, vilket framgår i planförslaget, fortfarande en aktiv ledfyr. Djurstens fyr tillsammans med bl.a. närliggande fyren Bellonagrundet utgör navigationsstöd för sjötrafiken i farled 591.

Farled 591 är en allmän farled som är klassad av Trafikverket som riksintresse för kommunikationer; benämnd Vassarögrund – Örskär/Öregrundsgrepen. Detta anser vi med fördel kan beskrivas i planförslaget.

**Kommentar:**

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet. Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen om Bellonagrundet och farled 591 samt att Djurstens fyr fortfarande är en aktiv ledfyr.*

#### 6. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### STRANDSKYDD

I detaljplanen finns det kvartersmark för bostäder och handel där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft. Det är inte lämpligt att planlägga för kvartersmark som kommer att omfattas av strandskydd när planen fått laga kraft.

Rättsutvecklingen har nämligen visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna.

Av domstolens skäl i F 489-21 framgår bland annat ”Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplaneläggning. I detta fall står dock

*bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad. ...  
... Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråkta för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråkta som sådan.”*

I de andra domarna finns liknande formuleringar. Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår. Även om fastigheten som berörs i detta fall redan är bildad får den en olämplig utformning om den omfattas av strandskyddad mark. All mark tillhörande en bostadsfastighet bör kunna privatiseras vilket kommer i konflikt med strandskyddets syften.

## **Delar av planen som skulle kunna förbättras utanför Lantmäteriets lagstads-gade bevakningsområden**

### **RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID**

Rubriken ”Genomförandetid” bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. Genom att ändra rubriken på detta sätt kommer det att synas att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

### **RAPPORTERA IN INMÄTNINGAR OCH FÖRBÄTTRINGAR AV GRÄNSERS LÄGESOSÄKERHET**

Lantmäteriet konstaterar att kommunen måste gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet, då fastighetsgränserna i grundkartan inte överensstämmer med Lantmäteriets digitala registerkarta. Det är jättebra att gränserna kontrollerats men det är av stor vikt att förbättringar och kompletteringar av geometrier även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en rekommendation om att så ska ske.

Inmätningar av gränspunkters lägesosäkerhet kan rapporteras in till Lantmäteriet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till [ajourhållning-DRK@lm.se](mailto:ajourhållning-DRK@lm.se) i överensstämmelse med DRK-avtalet. Lantmäteriet kommer därefter att lägga in uppgifter om inmätningarna så att det framgår av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan vilka gränspunkter som mätts in och vilka som beräknats samt dessa gränspunkters gränskvalitet.

Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

#### ***Kommentar:***

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

*Strandskyddet har upphävts. Rubriknivåer och teckenförklaring genereras automatiskt i detaljplaneprogrammet. Rubriken för genomförandetid har reviderats manuellt enligt Lantmäteriets synpunkt.*

*Registerdata har skickats in till lantmäteriet, vilka har en väntetid på sex månader. Att uppdatera den digitala registerkartan ligger inte inom planenhetens arbetsuppgifter. Berörd enhet har fått ta del av yttrandet gällande DRK.*

### **7. Kultur- och fritidsnämnden**

Kultur- och fritidskontoret konstaterar att kultur- och friluftsvärden kan komma att påverkas utav detaljplanen.

Planbeskrivningen identifierar effektiva lösningar för att besöksmålet fortsatt skall vara tillgängligt för allmänheten samt så bibehåller det sina kultur- och friluftsvärden, varför nämnden inte har något vidare att erinra.

***Kommentar:***

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

### **8. Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

***Kommentar:***

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

### **9. Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen välkomnar omvandlingar från lokaler till bostäder på landsbygden. I övrigt har kommunstyrelsen inget att tillägga.

***Kommentar:***

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

### **10. Länsstyrelsen i Uppsala län**

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § 5 st. plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintressen 3 kap. MB

Djurstens fyrplats utgör ett riksintresse för kulturmiljövården (C16). Kommunen har beskrivit riksintresset i korta ordalag samt att fyrplatsens bebyggelsemiljö ska bevaras, både enskilda byggnader och den enhet de tillsammans bildar. Kommunen skriver också att huvudbyggnad och komplementbyggnader inom planområdet har särskilt värdefulla kulturvärden som ska bevaras enligt förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL. På plankartan finns en bestämmelse som skyddar mot förvanskning av huvudbyggnaden (q3) och en som skyddar de två befintliga komplementbyggnaderna (q1). För den tillkommande komplementbyggnaden finns bestämmelser om utformning med mera (e1, f1, k1, k2). Det finns även en generell bestämmelse för hela planområdet som säger att bebyggelseområdets karaktär vad gäller kulturvärde ska bevaras.

Länsstyrelsen anser att skydds- och varsamhetsbestämmelserna inte uppfyller tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PBL. Inte heller står det klart att bestämmelserna kan förväntas leda till ett tillräckligt skydd för riksintressets värden. Länsstyrelsen anser att kommunen i den fortsatta planprocessen

ska tydliggöra vilka av riksintressets värden som finns inom planområdet. På så vis kan kommunen klargöra vilka värden som behöver skyddas med planbestämmelser. De planbestämmelser som behövs ska sedan utformas så tydligt att den som ska efterleva bestämmelsen kan förstå vad som krävs för att efterleva bestämmelsen.

### Strandskydd

Kommunen har valt att inte upphäva strandskyddet med planbestämmelse i planförslaget. Syftet med detaljplanen är att ändra användning från handel till bostad. Ändrad användning av byggnad är en av de åtgärder som kan vara förbjudna inom ett strandskyddsområde, se 7 kap 15 § 2 st. miljöbalken.

Bestämmelsen tar sikte på om den ändrade användningen innebär att allmänheten hindras eller avhålls från att beträda ett område där den före ändringen skulle ha fått färdas fritt. Det betyder att det kan räcka med att den hemfridszon som uppstår runt en bostadsbyggnad ligger inom strandskyddsområdet trots att själva byggnaden ligger utanför (jmf MÖD M 8212-10). Länsstyrelsen anser därför att det inte står klart att planförslaget är genomförbart med avseende på strandskyddet och att detta bör utredas närmare under den fortsatta planprocessen.

### Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

8 kap. miljöbalken (1998:808). Artskydd

Inom detaljplaneområdet har nordfladdermus observerats. Någon ytterligare information om observationen finns inte i underlaget som länsstyrelsen fått från kommunen. I Artportalen framgår det att det handlar om en observation från 2009 av en individ gjord någonstans i ett större område. Planförslaget syftar till en ändring av huvudbyggnadens användning till bostad samt möjlighet att uppföra byggnad för förvaring.

Länsstyrelsen erinrar om att om fladdermöss noteras inom detaljplaneområdet behöver artskyddsförordningens bestämmelser beaktas.

Samtliga fladdermusarter i Sverige är fridlysta enligt 4 a § artskyddsförordningen. Dispens från länsstyrelsen krävs för eventuella åtgärder som riskerar att störa, stänga ute eller på annat sätt skada fladdermöss.

Länsstyrelsen bedömer att några ytterligare inventeringar av fladdermöss inte krävs inom ramen för planarbetet.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och instämmer i kommunens motivering.

#### **Kommentar:**

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om förvanskingsförbudet. Beskrivningen har även kompletterats med information om farleden förbi området som är riksintresse för kom-*

munikationer. Beskrivningen har kompletterats med rivningsförbud av befintliga byggnader inom planområdet samt varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnads fasad. Strandskyddet upphävs i planförslaget.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om artskyddsförordningen samt förtydligats att arten nordfladdermus har observerats inom området Djurstens fyrplats, inte specifikt inom Västerbyn 4:7. Det finns ingen information om att de har sina boplatser på någon specifik plats i området. Planbeskrivning och plankarta har kompletterats med marklov för att skydda ett äldre träd inom planområdet med hänvisning till artskyddsförordningen.

## Privatpersoner

### 11. Marianne Eriksson

Jag äger fyrvaktarlängan vid Djurstens fyr och är alltså granne med Mattias och Britta Wahlborg. Eftersom jag fått ett brev från er om samråd så vill jag gärna yttra mig och stödja att deras byggnad ändras från Handel till Bostad och att de får uppföra komplementbyggnader.

Det som Mattias och Britta tålmodigt har hållit på med under nio års tid är inget annat än en kulturgärning! Att de renoverar sitt hus så varsamt betyder jättemycket för platsen. Vi som har hus vid Djurstens fyr bryr oss väldigt mycket om att vårda våra hus och marken däromkring och försöker ta hänsyn till den här platsens speciella historia och kulturvärde.

Jag är så glad att ha Mattias och Britta som grannar och hoppas att jag får fortsätta att ha det långt in i framtiden.

#### **Kommentar:**

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

### 12. Thomas Brodin

Tack för utskick ang samråd om förslag till detaljplan för Västerbyn 4:7. Vi har, som närmaste grannar, inga invändningar utan ställer oss positiva till ändringen.

#### **Kommentar:**

*Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

## Revidering av planförslaget

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

- Strandskyddet har upphävts.
- Ytan för byggrätt för ny komplementbyggnad har utökats, men största byggnadsarea är fortfarande 40 kvm.



- Marklov för fällning av ett träd har kompletterats med hänvisning till artskyddsförordningen.
- Rivningsförbud av all befintlig bebyggelse inom detaljplaneområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information från Upplandsmuseet.
- Huvudbyggnad har kompletterats med skydd av kulturvärde samt varsamhetsbestämmelser.
- Sten- och jordkällare har kompletterats med varsamhetsbestämmelser.
- Staket eller annan inhägnad får inte anordnas utom i planområdets södra gräns.