



**TIERPS KOMMUN**  
Bygg- och miljökontoret

**LAGAKRAFTBEVIS**  
2002-02-11

Dp 725

Kommunfullmäktige i Tierps kommun har den 30 mars 1999 antagit förslag till detaljplan för Fågelsundets fiskeläge, Hållnäs församling.

Beslutet har vunnit laga kraft den 24 januari 2002.

Enligt uppdrag

Birgitta Lind

Dp 725 Normalt planförfarande

## ANTAGANDEHANDLING

---

### Detaljplan för Fågelsundets fiskeläge, Hållnäs församling

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, konsekvensbeskrivning för vatten- och avlopp, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse, utlåtande, utlåtande II och utlåtande III.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är dels ge de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna och den kulturhistoriskt värdefulla miljön ett skydd mot förvanskning och dels föreslå nya byggrätter inom delar av planområdet. Skyddet för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och den värdefulla miljön innebär att planförslaget innehåller skyddsbestämmelser avseende rivningsförbud av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Enligt Plan- och bygglagen, PBL, har den enskilde fastighetsägaren rätt till ersättning för skada som är betydande i förhållande till den berörda delen av fastigheten.

### AVVÄGNING ENLIGT NRL

Förslaget strider inte mot kap 1 - 3 i Naturresurslagen (NRL).

### PLANDATA

#### Läge

Fågelsundets fiskeläge ligger vid Hållnäslandets yttersta spets i skydd bakom ön Fågeln. Hamnen består av två delar, Storhamnen och Rännan.

#### Areal

Området utgöres av c:a 21 ha.

#### Markägoförhållanden

Hållen 8:20 ägs av Tierps kommun och Hållnäs 3:1 av Korsnäs AB, övrig mark inom planområdet är privatägd.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

1973 väckte dåvarande Hållnäs kommun frågan om kombinerat skydd enligt 19§ NVL och 86§ BL, vilket dock ej kom att antas. I 1977 års Kommunöversikt för Tierps kommun vilken antogs av kommunfullmäktige 1977-03-29 redovisas Fågelsundet som riksintresse för kulturvården och i kommunens kulturminnesvårdsprogram från 1986 är Fågelsundet en av kommunens värdefullaste miljöer.

Översiktsplanen redovisar en strävan att skyddsbestämmelser och utökad lovplikt bör upprättas i kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

För området gäller strandskydd på 300 meter.

#### Detaljplaner

Med undantag för den befintliga småbåtshamnen i planens nordöstra del är planområdet inte detaljpanelagt. För hamnen finns gällande detaljplan fastställd 731220.

#### Miljökonsekvensbeskrivning

Särskild miljökonsekvensbeskrivning, enligt 5 kap Naturresurslagen, har inte upprättats.

### **Övriga kommunala beslut**

Byggnadsnämnden beslutade på uppdrag av kommunstyrelsen 1991-09-25 § 317 att områdesbestämmelser skulle upprättas för Fågelsundets fiskeläge.

Förslag till områdesbestämmelser förelåg i mitten av 1992 och blev föremål för samråd i enlighet med nämndens beslut.

Efter avslutat samråd konstaterade byggnadsnämnden emellertid att områdesbestämmelser ej i alla avseenden tillgodosåg de bevarandeintressen som huvudsakligen initierat planbeslutet.

Vid sitt sammanträde 1992-11-18 § 462 ändrade Byggnadsnämnden därför sitt tidigare beslut till att istället avse upprättande av detaljplan för Fågelsundets fiskeläge. Efter att planförslaget varit utställt vid två tillfällen godkändes det av Byggnadsnämnden 1995-06-18 § 178.

För att i större utsträckning tillmötesgå synpunkter från de boende i Fågelsundet beslutade Kommunstyrelsen 1996-11-12 § 194 att uppdraga åt byggnadsnämnden att undersöka möjligheten till ytterligare justeringar av planförslaget samt möjliggöra bildandet av fler fastigheter. Byggnadsnämnden gav Kommunplanering detta uppdrag i beslut 1996-12-12 § 316.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Allmänna hänsyn och rekommendationer**

Att ta hänsyn till kulturhistoriska värden är en fråga om anpassning till den befintliga miljön. Det är av stor vikt att hänsyn tas till alla faktorer som tillsammans ger Fågelsundet dess karaktär. Förutom bebyggelse rör det sig om gistvallar, vägar, karaktären av allmänning, angränsande skogsmark mm. Fågelsundets fiskeläge karaktäriseras av tätt liggande båthus. Båthusens fasader har vanligen stående slät- eller locklistpanel som rödfärgats med falu rödfärg. I fasaderna finns vanligen ett eller två mindre fönster med vitmålad foder. Detta förhållande skall vara vägledande för underhåll och reparationer i framtiden.

Även båthusens stenkistor är viktiga för karaktären. Balkonger, verandor och skorstenar hör däremot inte hemma på båthusen. Båthusen har vanligen sadeltak som under senare decennier täckts med plåt. Taklutningen är ca 40 grader. Byggnadens huvudsakliga funktion som båthus måste bestå. Detta innebär att båtlänningen inte får byggas bort. De äldsta sjöbodarna är timrade men inte rödfärgade. Dessa byggnader har sina vasstak bevarade. Byggnaderna ligger kvar på sina ursprungliga platser och berättar därmed om den snabba landhöjningen som har ägt rum.

Kokhusen är vanligen timrade och ofta klädda med stående locklistpanel som rödfärgats med falu rödfärg. Såväl fönster- som dörrfoder är strukna med vit färg. Taken täcks vanligen av lertegel. Detta förhållande bör vara vägledande för underhåll och reparationer i framtiden. Kokhusens skala och karaktär är särskilt viktig för områdets helhet och kulturhistoriska värde.

Fågelsundets fiskeläge har fortfarande en karaktär av allmänning. Det är av största vikt för områdets kulturhistoriska värde att åtgärder ej vidtages som kan förvanska detta intryck. Gistvallarna med sina typiska nätställningar har här mycket stor betydelse. Plank, staket eller andra revirmarkeringar bör därför undvikas. Trädgårdsplanteringar och liknande hör ej hemma kring båthus och kokhus. Schaktning och fyllning bör undvikas. De kring fiskeläget omgärdande skogs- och hållmarkerna är av stor betydelse för upplevelsen av området och bör därför behandlas med försiktighet.

Hela planområdet är av riksintresse för kulturvärden (Rik 5 i översiktsplan 1990 för Tierps kommun) och är sådan värdefull miljö som avses i PBL 3 kap. 12§. Planen syftar till att bevara områdets särart.

### **Historik**

Kustrakternas befolkning var beroende av ett komplement till det magra jordbruket och därför har fisket spelat en viktig roll. Kapellplatsen härrör från den tid då säsongsfiske bedrevs på norra upplandskusten. Rätten att bedriva fiske har sedan gammalt varit knuten till bönderna och deras mantaissäta jord och det fanns ursprungligen inte någon speciell fiskarbefolkning. Till byarna hörde samfälliga stränder med båtplatser eller fiskelägen där båtar och redskap förvarades och dit bönderna begav sig från byarna under fångstperioderna. Så länge som kustfisket bara bedrevs av bönderna var antalet fiskelägen litet.

I äldre tid utgjorde fiskelägenas bebyggelse av små timrade sjöbodar där bondefiskarna förvarade sina redskap. Några speciella båthus fanns sällan utan i stället drogs de små båtarna upp på land. Ofta fanns också små saltbodar där salt förvarades och där fisken saltades in och packades i tunnor. Vid en del fiskelägen som låg långt bort från byarna uppfördes också enkla och primitiva övernattningsstugor, såsom kokhus. Till fiskelägena hörde slutligen gistvallar, där tåg och garn hängdes upp på träställningar för att torka.

En något yngre typ av fiskebod, som började byggas under 1800-talets början, var strandboden. Till skillnad mot de äldre bodarna lades strandbodarna intill vattnet. Vanligtvis hade de på ena långsidan ett utskjutande tak under vilket båten förtöjdes eller rent av hissades upp. Landhöjningen har gjort att fiskelägena med jämna mellanrum fått flyttas då båtplatser och inseglingsrännor grundats upp. Fågelsundets fiskeläge bestod under 1830-talet av två stora vikar, Sjöboviken (nuv. Storhamn) och Gråslättshamn (nuv. Rännan). Vid Sjöboviken låg ett tjugotal sjöbodar och fyra näthagar (gistvallar). Endast en av sjöbodarna låg i anslutning till vattnet. De resterande låg ca 10-30 meter från stranden. Vid Gråslättshamn låg ett tiotal sjöbodar som alla hade kontakt med vatten. Idag har landhöjningen gjort att Storhamn minskat i omfattning. Gråslättshamn hade varit helt borta om inte muddringsföretag hade ägt rum under 1900-talets första hälft. De äldsta bevarade sjöbodarna visar med sin placering den strandlinje som rådde här under 1800-talet.

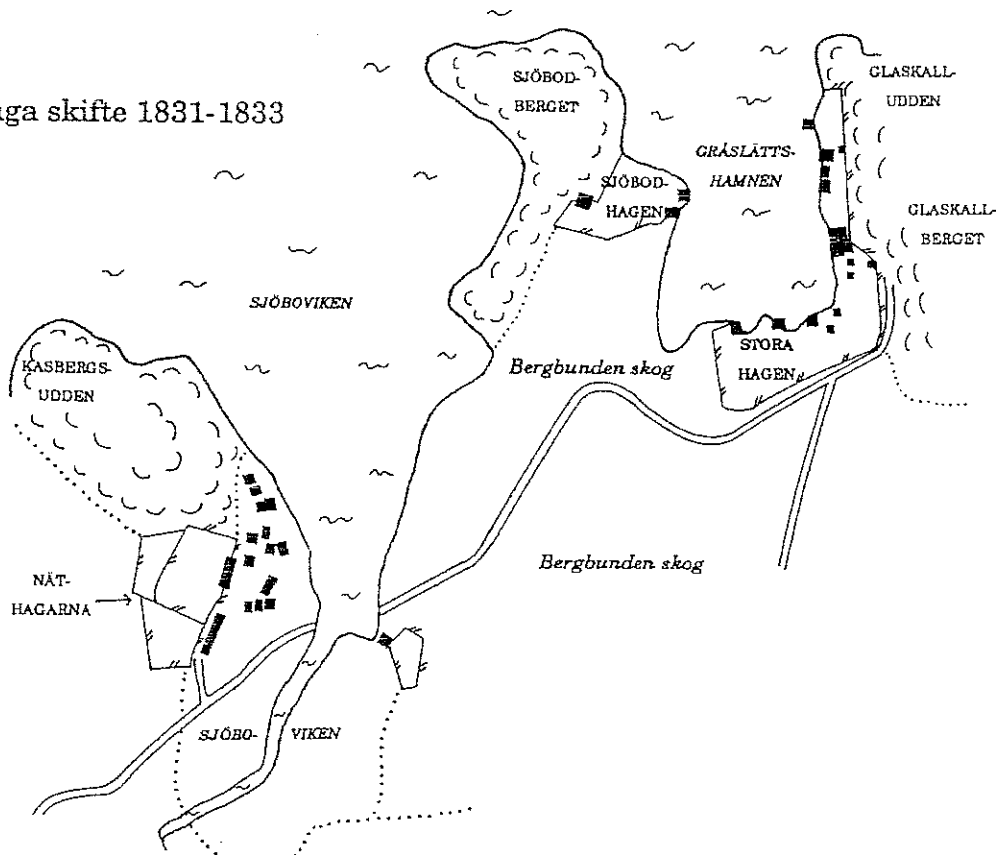
På 1800-talet bosatte sig strandsittarna vid fiskelägena där de på ofri grund uppförde egna bodar och stugor. Strandsittarna kom med tiden att till viss del överta fiskenäringen från bönderna. I Hållnäs och Österlövsta fanns exempelvis omkring 350 fiskare år 1848, samtliga av dessa var bönder, men strax där- efter började fisket att i allt högre grad övertas av direkta yrkesfiskare.

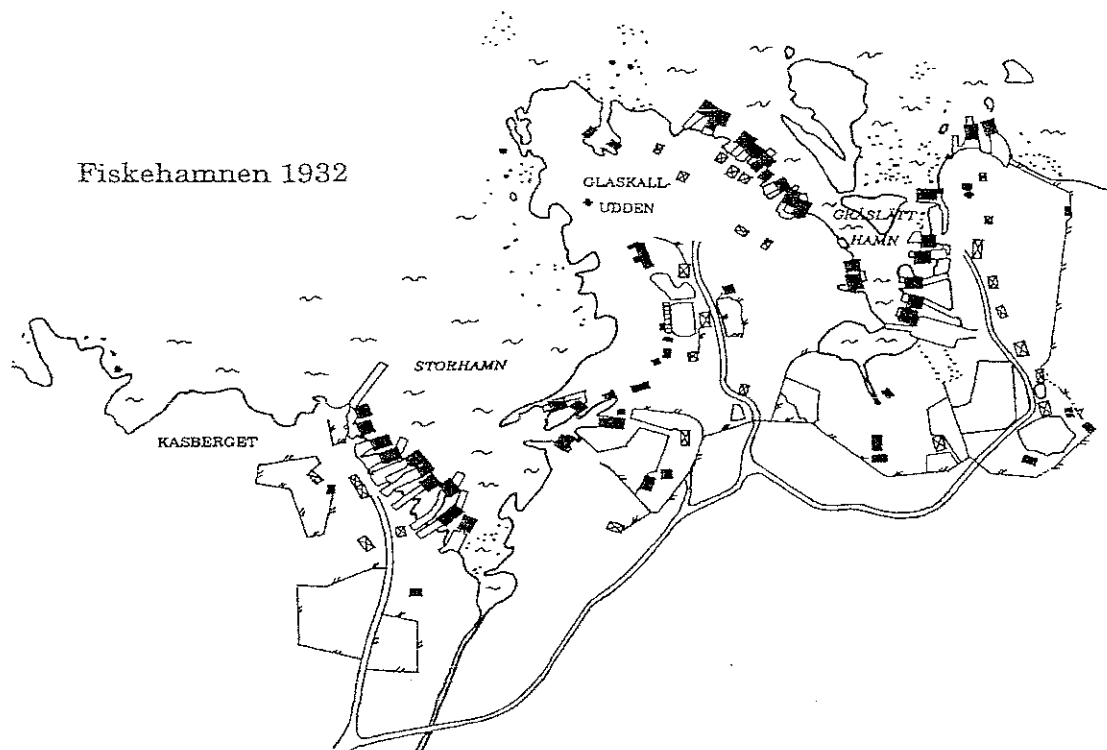
Under 1900-talet blev motorbåtar allt vanligare och på 1940-talet blev däckade fiskekuttrar allmänt förekommande. Mekaniseringen drev fiskenäringen mot specialisering, varvid allt fler bönder slutade med strömmingsfisket. 1947 fanns i Hållnäs och Österlövsta drygt 220 fiskare, men bara ett femtiotal av dessa var bönder. Den specialiserade yrkesfiskaren bodde - i likhet med strandsittarna - i fiskelägen, som nu kunde utvecklas till orter såsom Fagerviken och Fågelsundet.

Det nya motorbåtsfisket hade inget behov av de gamla sjöbodarna som ännu på 1920-talet dominerade fiskelägena. I stället uppfördes nya stora sjöbodar i regelverk och med plankväggar. I dessa byggnader kunde såväl båtplatser som redskapsutrymmen och bostadsutrymme med kokmöjligheter inrymmas.

Det ålderdomliga not- och sköttgarnfisket övergavs under 1960-talet till förmån för trålfiske. Fiskarna blev allt färre och i dag har näringen nästan helt upphört. I stället har fritidsfisket fått en allt större roll och håller flera av fiskelägena vid liv, framför allt under sommaren.

Vid laga skifte 1831-1833





## HISTORISKA KARTOR

upprättade av Dan Thunman, bebyggelseantikvarie, feb. 1992 och renritade av Birgitta Lind

### Natur

Fiskeläget omgärdas av skogsmark, huvudsakligen gran och tall, marken är stenbunden med inslag av hållar. På senare år har delar av skogsområdena slutavverkats. Omgivningarna är av stor betydelse för totalupplevelsen av Fågelsundets fiskeläge. Eftersom föryngring kan vara problematisk är det ytterst angeläget att skogsavverkningarna sker med stor försiktighet.

Naturmarken inom planområdet skall bibehållas. Schaktnings- och fyllnadsarbeten som ändrar markens nuvarande förhållanden förutsätts ej få ske.

Marken i fiskeläget utgöres av stenbunden morän med inslag av ganska stora hålltytor. Relativt stora områden är också utfyllnadsyta från tidigare muddringsarbeten. Vegetationen utgöres huvudsakligen av lövträd och buskvegetation med inslag av bl a havtorn.

Tillgången på tjänligt färskvatten är begränsad, i Fågelsundet precis som i övriga delar av Hållnäs halvön. Markförhållandena är också besvärliga med avseende på möjligheterna att lösa avlopp från bebyggelse i området.

### Kvartersmark

Ny bebyggelse och fastighetsbildning har prövats mycket restriktivt inom planområdet, detta med hänsyn till de starka bevarandeintressen och inte minst av svårigheterna att tillgodose kraven på tillgång till färskvatten av godtagbar kvalitet och mängd samt att klara avloppfrågorna på ett tillfredsställande sätt. Med hänsyn till det senare utökas lovplikten till att omfatta även anordnande eller väsentlig ändring av vattentäkt i enlighet med PBL 8 kap 6 §.

Genom fastighetsreglering och avstyckning tillåts ett antal fastighetsbildningar.

För befintliga och nybildade tomtplatser ges begränsad byggnadsrätt och utökad lovplikt.

Föreslagen ny tomtplats kring byggnaden på den östra delen av fastigheten Hållen 8:47 utformas med möjlighet för naturlig passage utmed stranden.

Verksamheten på fastigheten Hållen 8:164 (rökeri och mindre kaféörelse för vilken bygglov tidigare beviljats) legaliseras i planen, samt utökas för att tillåta fast boende samt övernattningsstugor.

Mark inom fiskeläget, idag bebyggd med båthus, sjöbodas och kokhus utgör gemensam mark för dessa och här förutsätts att inga enskilda tomtplatser eller revirmarkeringar kommer till. Det är av stor betydelse att byggnadernas tidigare funktioner består så långt möjligt. Eftersom sjöbodarna av hävd nyttjats för tillfälligt boende och förutsättningarna för ett bevarande av dem annars skulle äventyras, bör inredande av övervåning och högst 50 % av bottenvåningen medges, dock utan att installation av vatten- och avloppsanläggningar tillåtes. Båtlänningen skall bevaras.

Trädgårdsplanteringar, häckar, plank, staket och andra revirmarkeringar får anordnas endast i lägen där områdets allmänningsskarakteristik ej störs av åtgärden.

### Strandskydd

Strandskyddsförordnande jämlikt 7 kap 13 § Miljöbalken bibehålles inom hela planområdet.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnaderna och bebyggelseområdet är sådan värdefull miljö som avses i PBL 3 kap. 12 §. Detta ställer särskilda krav på byggnadsunderhållet vid val av material och färg. Ev om- till- eller nybyggnader skall utformas med hänsyn till områdets egenart.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Sydost om området ligger fornlämning nr 115 "Kapellhagen" som utgörs av en kapellplats - sannolikt medeltida - vilken varit knuten till en hamnplats

### Vattenområde

Området för den befintliga småbåtshamnen i planområdets nordöstra del anpassas till befintliga förhållanden. Övrigt vatten inom planområdet förblir öppet.

### Vägar och gemensamhetsanläggningar

För befintlig tillfartsväg (INFART), Lv 785, är Vägverket huvudman för drift och underhåll. Övriga befintliga vägar, anges L-VÄG, ansvarar samfällighetsförening för drift och underhåll. L-VÄG skall beläggas med grus.

Befintliga vägar, gistvallar mm inom det gemensamma Q-området hålles öppna och skötes av förening där samtliga markägare och boende inom planområdet ingår.

Befintlig väg med servitut öster om Gråslättshamnen flyttas utanför tomtmark.

Tillfarten över fastigheterna Hållen 8:47 och 8:49 till fastigheten Hållnäs 3:1 bibehålles (servitut).

Tillfart till föreslagen fastighet på östra delen av fastigheten Hållen 8:47 samt de tre nya fastigheterna sydost om fastigheten Hållen 35:1 sker via befintlig ägoväg.

### Vatten och avlopp

För avstyckade tomter inom B-område kan det bedömas möjligt att ordna tillfredsställande vatten- och avloppslösningar på tomtmark, se konsekvensbeskrivning för vatten och avlopp. Det kan i vissa fall vara lämpligt att pröva gemensamma lösningar för flera fastigheter. En särskild bedömning krävs i varje enskilt fall. Wc får endast anslutas till slutna tank.

Försörjning med färskvatten inom Q-området förutsätter separat utredning varvid hushållningsaspekterna beaktas särskilt. Omhändertagande av avlopp förutsätts ske via gemensamma avloppsanläggningar, täta tankar eller infiltrationsanläggningar, av standard motsvarande t ex husvagnscampingplatser.

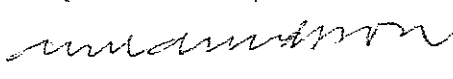
Lämpliga lägen för dessa gemensamma tömningsställen för hushållsvatten och avloppsanläggningar anvisas efter särskild utredning med avseende på lämplighet, rimliga gångavstånd från byggnader, tömningsmöjligheter osv. För att minska den nuvarande belastningen av avloppsvatten i Storhamnen och Rännan är det väsentligt att gemensamma lösningar kan tas i bruk.

### Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller inom planområdet för ändring av tak- eller fasadmaterial, omfärgning till annan färgkulör, ändring av fönster och dörrar eller annat som påverkar byggnadens utseende, rivning av byggnad eller del av byggnad, trädplantering, skogsavverkning, inhägnad av tomt och anordnande av eller väsentlig ändring av vattentäkt.

Bygglov kan inte lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän vatten- och avloppsanläggning för vilken kommunen inte skall vara huvudman har kommit till stånd.

Tierp 1999-01-14



Arne Arvidsson



Birgitta Lind

Dp 725 Normalt planförfarande

## ANTAGANDEHANDLING

---

### Detaljplan för Fågelsundets fiskeläge, Hållnäs församling

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidsplan

Utställning III	november	1998
Antagande, Kf	mars	1999
Laga kraft	april	1999
Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggningar	maj	1999

#### Genomförandetid

Genomförandetid är 15 år

### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Samfällighetsförening skall ha huvudmannaskap för L-vägar och andra gemensamma platser och anläggningar inom planområdet. Kommunen skall ingå i samfällighetsföreningen som egenskap av fastighetsägare.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning

Kring befintliga byggnader på fastigheten Hållen 8:47, sydöst om Hållen 8:23 kan fastighet bildas genom avstyckning.

Genom avstyckning från Hållen 8:47 kan nya fastigheter bildas kring vart och ett av de befintliga fyra kokhusen öster om Gråslätthamnen. Den befintliga vägen med servitut flyttas till passagen mellan två av fastigheterna.

Stig för allmän gångtrafik flyttas till nytt läge, denna bör gå mellan de två skiften som styckas av från Hållen 8:47 för befintligt hus vid Kappalshamnen. Ansvaret för flyttning av stig är gemensamhetsanläggningens.

Tre nya fastighetsavstyckningar medges genom avstyckning av mark från fastigheten Hållen 8:47 utanför hamnområdet, öster om fastigheten Hållen 35:1 och i anslutning till befintlig skogsväg.

Fastigheten Hållen 8:25 kan utökas genom att mark från fastigheten Hållen 8:47, belägen mellan Hållen 8:25 och befintlig väg, lägges till fastigheten.

Fastigheterna Hållen 8:24 och Hållen 8:27 kan utökas genom att mark från fastigheten Hållen 8:47, belägen mellan fastigheterna och befintlig väg, lägges till fastigheterna.

Fastigheten Hållen 8:22 föreslås utökas något mot öster och väster.

Fastigheten 8:164 kan utökas genom fastighetsreglering med mark från fastigheten Hållen 8:47.

Kvartersmarken för bostäder, handel, rökeri och övernattningsstugor skall utgöra en fastighet.

Genom fastighetsreglering skall all NATUR-mark tillfalla Hållen 8:20, och ingå i gemensamhetsanläggning.

#### Gemensamhetsanläggningar

Att en gemensamhetsanläggning bildas, innebär att flera fastighetsägare eller ägare av hus på ofri grund samverkar för att bygga och sköta en gemensam anläggning, t ex en väg. Den gemensamma skötseln av en anläggning ordnas därmed på ett rättsligt bindande sätt mellan delägarna för framtiden. Normalt bildar delägarna en förening (samfällighetsförening) för att förvalta gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning inrättas och samfällighetsförening bildas vid en lantmäteriförrättning. Ägare till en fastighet som ska delta i anläggningen, liksom kommunen, har rätt att söka en sådan förrättning. Ansökan om förrättning skickas till Lantmäterimyndigheten i Uppsala län.

I enlighet med kommunala beslut har planarbetet bedrivits med förutsättningen att kommunen ej ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Därvid har förutsatts att en samfällighetsförening ska bildas för att handha och sköta gemensamma anläggningar inom detaljplaneområdet.

Gemensamma anläggningar mm inom planområdet inrättas lämpligen som skilda gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL) beroende på vilken krets av fastigheter (motsvarande) som ska ha del i de olika anläggningarna.

De fastigheter och byggnader som ska ingå i de olika gemensamhetsanläggningarna kommer att ingå med andelstal som kan variera med den nytta man har av gemensamhetsanläggningen.

Tre gemensamhetsanläggningar, g<sub>1</sub>-g<sub>2</sub>-g<sub>3</sub>, skall bildas inom planområdet.

Befintliga vägar, L-VÄG, naturmarksområdet, NATUR, och befintliga vägar, gistvallar mm inom Q-området, det kulturhistoriskt värdefulla området, bildar gemensamhetsanläggningen g<sub>1</sub>.

Gemensam anläggning för vatten och avlopp, gemensamhetsanläggning g<sub>2</sub>, inom Q-området skall bildas.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten och avloppsanläggningar

För Q-området bör en särskild gemensamhetsanläggning bildas, se ovan. Anläggningen förutsätts vara av standard motsvarande t ex husvagnscamping, se Naturvårdsverkets meddelande 5/1978.

Dimensionerande vattenmängder skall beräknas vara ca 75 - 100 liter/person och dygn. Detta förutsätter toirklosetter och gemensamma duschar.

Särskild VA-utredning, avseende dimension och läge av de gemensamma anläggningarna skall göras i samband med anläggningsförrättningen. För att kunna bilda en gemensamhetsanläggning för vatten och avloppsanordningar krävs en utredning hur vatten- och avloppsfrågorna skall lösas (VA-utredning). En sådan utredning som en del i anläggningsförrättningen för att bilda en gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp. Vilket utrymme som behöver upplåtas till gemensamma va-anordningar får klarläggas genom en särskild utredning.

Fastigheter som har enskilda, fungerande anläggningar för vatten och avlopp idag, behöver inte anslutas till en gemensamhetsanläggning.

### Vägar

Den allmänna vägen till Fågelsundet betecknas INFART på kartan. Vägverket är väghållare för INFART-vägen.

Vägar som betecknas med L-VÄG för lokal trafik föreslås kunna nyttjas av alla fastigheter och byggnader på ofri grund inom planområdet. Samtliga dessa fastigheter och byggnader bör därför ingå i gemensamhetsanläggning för L-VÄG.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bedöms genom markbyten kunna förvärva huvuddelen av den mark i Fågelsundet som ej är kvartersmark. Mark för gemensamma anläggningar kommer därför att kunna upplåtas av kommunen till samfällighetsförening utan kostnad för denna.

De kostnader som kan uppstå för samfällighetsföreningen blir främst för skötsel av vägar (alla fastigheter) samt gistvallar, vatten och avloppsanläggningar (endast byggnader inom Q-området).

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän som medverkat i framtagandet av planförslaget har varit:

Skede I	Kjell Norberg ark SAR och Birgitta Lind, kartassistent
Skede II	Sten Hammar ark SAR och Birgitta Lind, kartassistent
Skede III	Per Nordenstam, förvaltn.chef bygg- och miljökontoret, Arne Arvidsson stadsarkitekt och Birgitta Lind, kartassistent

Lantmätare Peter Wiström har svarat för utredningen angående gemensamhetsanläggningar.

Bebyggelseantikvarie Dan Thunman, Uppsala svarar för den kulturhistoriska delen av planarbetet.

Utredning från lantmäteriet i Östhammar, upprättad av lantmätare Peter Wiström, 96-02-23, har använts som underlag för genomförandebeskrivningen.

Tierp 1999-01-14

Arne Arvidsson

Birgitta Lind



Dp 725 Normalt planförfarande

## ANTAGANDEHANDLING

---

### Detaljplan för Fågelsundets fiskeläge, Hållnäs församling

---

## KONSEKVENSBESKRIVNING FÖR VATTEN OCH AVLOPP

### HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, konsekvensbeskrivning för vatten- och avlopp, denna beskrivning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse, utlåtande och utlåtande II.

### KONSEKVENSBESKRIVNING

#### Inledning

Enligt plan- och bygglagen ska en detaljplan utformas med hänsyn bland annat till behovet av hushållning med vatten samt goda hygieniska förhållanden. I Fågelsundet kan problem uppstå med båda dessa frågor. Den ena handlar om att det är ont om grundvatten och risk för saltvatteninträngning i brunnar. Den andra handlar om problemen med att ta hand om avloppsvatten och risken för att avloppsvattnet förorenar grundvatten och hav.

#### Grundvatten

Grundvatten bildas av regn och snö, när nederbörden är större än avdunstningen. Nybildningen och därmed tillgången på grundvatten varierar därför med årstiderna, men också mellan olika år. Hållnäs-halvön har generellt ont om grundvatten. Det beror dels på landskapet, berggrunden och det ringa jorddjupet, som gör att lite grundvatten bildas och att grundvattenmagasinen är små. Dels beror det på det kustpåverkade klimatet med försommartorka, som innebär att det på sommaren, den årstid då vattenbehovet är som störst, nybildas väldigt lite grundvatten.

Grundvatten i berget finns främst i de sprickor, som går härs och tvärs. Är sprickorna små, som på Hållnäs-halvön, finns det bara plats för lite vatten i berget. För att kunna förutsäga var det kan finnas bra vatten och var det inte finns vatten måste man veta hur sprickorna ser ut och var de går. Därför kan en person ha bra vatten i tillräcklig mängd i sin brunn medan en annan har lite vatten av dålig kvalitet i sin brunn.

I kustnära områden, som Fågelsundet, tillkommer problemet med saltvatteninträngning. Saltvatten kan komma in i en brunn om man har borrar för djupt eller på fel ställe, men saltvatten kan också tränga in i brunnen om man tar ut mer vatten än som hinner nybildas. Man kan då också riskera att förorena grannens brunn med saltvatten. Har man en gång fått saltvatten i brunnen blir man inte av med det, men beroende på årstid kan dock salthalten variera.

En detaljerad hydrogeologiskt utredning behövs innan man borrar en brunn, så att brunnen placeras på rätt ställe. Det är också viktigt att en brunn inte placeras så att en redan befintlig brunn riskerar att förorenas med saltvatten. Eftersom det i grunden är ont om vatten i området måste vattensnåla tekniker utnyttjas. Det finns metoder att rena saltvattnet på, men det är ur resurssynpunkt en dålig lösning.

Det kan förvärra saltproblemen genom att man kan förledas att överutnyttja det grundvatten som finns. Och åter igen finns risken att förorena brunnar som idag inte är salta.

### Avloppsvatten

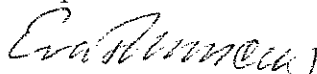
Björns skärgård är klassat som ekologiskt särskilt känsligt, på grund av att det är oexploaterat. De grunda havsområdena är också viktiga som reproduktionsområden för fisk. Därför ska området inte utsättas för påverkan från till exempel avloppsvatten.

Avloppsvatten från bad, disk, tvätt och toalett får enligt lag inte släppas ut orenat. Även om avloppsvattnet är renat från bakterier, så finns det kvar näringsämnen i det. Avloppsvatten som släpps ut i havet, renat eller orenat, kan leda till att havsbotten växer igen med bland annat vass. Det finns också risk för algbloomningar och områden med syrebrist på botten.

Ur anläggningssynpunkt finns det problem om man vill anlägga avloppsanläggningar i Fågelsundet. Marken är till stor del bergbunden, vilket gör det svårt att anlägga avlopp med sluten tank utan att spränga, vilket inte är tillåtet i planen. Infiltrationsanläggningar går överhuvudtaget inte att anlägga på sådan mark. Ur kretsloppssynpunkt är slutna tankar ingen bra lösning för avloppshanteringen, eftersom man då för bort vatten från området. Det ger också upphov till transporter, som påverkar växt-huseffekten negativt. En infiltrations-anläggning för tillbaka vattnet till marken, men kan i stället leda till att brunnar förorenas av avloppsvatten.

Inom detaljplanen är det inte tillåtet att koppla en WC till infiltrationsanläggning. Där det är möjligt kan WC anslutas till sluten tank. Vattensåla tekniker och andra tekniska lösningar ska användas så att mängden avloppsvatten blir liten. Så kallat "gråvatten", det vill säga vatten som används vid bad, disk och tvätt, bör tas om hand i en infiltrationsanläggning och inte släppas ut i havet.

Tierp 1999-01-14



Eva Amnéus  
Naturvårdssekreterare

725

DPL ~~718~~

Förslag till detaljplan för Fågelsundets fiskeläge, Hållnäs församling, Tierps Kommun.

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Samråd har genomförts genom utsändande av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, kartbilaga historiska kartöverlägg), genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning enligt remisslista och till berörda sakägare 1994-06-23.

Av underrättelsen framgår att skriftliga yttranden skall ha inkommit till kommunplanering, Tierps kommun senast 1994-08-31.

Yttranden  
Skrivelser

- 1/ Vägverket, Region Mälardalen
- 2/ Telia, Region Öst
- 3/ Hyresgästföreningen i Uppland
- 4/ Vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott
- 5/ Miljö- o Hälso- och skyddsnämnden gm M&H-chefen
- 6/ Hållnäs sockenråd
- 7/ Östhammars lantmäteridistrikt
- 8a-j/ T Zetterberg m fl i likalyd. skriv. (10 st)
- 9/ Fågelsundets hamn- o stugförening
- 10/ Sture Gustafsson
- 11/ Birgitta Järvström
- 12/ H o K Lagestrand
- 13/ B Hagebring m fl
- 14a-b/ Evald Jansson m fl i likalyd. skriv. ( 2 st)
- 15/ Lennart Jansson
- 16/ N Sjölin
- 17/ Advokat O Kjölstrud AB
- 18/ Länsstyrelsen Uppsala län

1/,2/,3/,4/och 5/ har inga erinringar mot planförslaget. 2/Vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott påpekar dock att tillgängligheten för handikappade skall beaktas vid genomförandet.

6/ Hållnäs sockenråd önskar att kommunen löser mark kring fiskemuséets byggnader, tillfartsvägar och strandområdet mellan Rännan och badplatsen.

7/ Östhammars lantmäteridistrikt påtalar/ifrågasätter vissa oklarheter på plankartan, i beskrivningen och i genomförandebeskrivningen.

8a-j/ T Zetterberg m fl,10/ Sture Gustafsson och 15/ Lennart Jansson kräver utökad byggnadsrätt på fastigheterna och vänder sig mot föreslagen utökning av bygglovplikten inom planen. 10/ Sture Gustafsson anser dessutom att detaljplaneområdet skall utökas så att det omfattar hela fastigheten Hållen 8:47.

9/ Fågelsundets hamn- och stugförening påpekar bl a att Fågelsundet utgör en av länets allra mest skyddsvärda kulturbebyggelser och att detta måste beaktas i planeringen. Stranden i fiskeläget utgör en gemensam kommunikations- och arbetsyta där fria strandpassager är väsentliga. Ytterligare tomtplatser som motverkar allemanskaraktären i området får ej tillkomma. Om en ny tomtplats måste accepteras i Kappalshamnen får detta ej medföra inskränkning i den fria passagen utmed stranden. Även "Tackarsudden" är del av badplatsen som bör markeras på plankartan. Vidare tas frågan om gemensamhetslösningar för t ex vattenförsörjning, vägar mm upp liksom ägandet av gemensamma områden och ev bildande av stiftelse för dessa.

11/ B Järvström, 12/ H o K Lagestrand 14a-b/ Evald Jansson m fl ifrågasätter hur nya tomtbildningar kan tillåtas, anser att det historiska fiskeläget, allemanskaraktären med natur- och strövområden osv skall bibehållas och att kommunen skall lösa in fastigheten Hållen 8:47. 14a-b Evald Jansson m fl om vikten av att rörelsemöjligheter till och utmed stranden säkerställas.

13/ B Hagenbring m fl anser att deras arrendetomter ej skall utgöra en gemensam fastighet utan istället bli enskilda tomtplatser i enlighet med bifogat förslag. Vidare bedöms restriktionen beträffande byggnadsrätten som orimlig. Även "Tackarsudden" bör bevaras som badplats för boende i Fågelsundet.

16/ Sjölin tar upp förutsättningarna att skapa en rationell hamnfastighet, ägd av kommunen eller en stiftelse, anser att fri tillgänglighet till stränderna är väsentlig och att föreslagen tomtplats på fastigheten Hållen 8:47 inte får ockupera stranden. Han tar även upp utvecklingsmöjligheter för befintligt rökeri/café och tycker det vore värdefullt om B-området utvidgas något. Det ifrågasättes även om inte föreslagna restriktioner beträffande byggnadsrätt inom B-områdena bör minskas.

17/ Advokat O Kjölrsrud, ombud för bröderna Walldén, Hållen 8:47. I planen redovisad badplats är ej lämplig för bad, stranden är ett gräsbevuxet område och botten är dyig. Behovet av badplats är dessutom ej särskilt framträdande eftersom andra näraliggande alternativ finns. Dessutom kan med enkla medel annan badplats anordnas längre västerut på fastigheten. Den byggnad kring vilken ny tomtplats föreslås i planen påstås ursprungligen vara uppförd som säsongsfiskebostad, sedermera under lång tid nyttjad som fritidsbostad. Allemansrätten är därför utsläckt och en avstyckning enligt brödernas önskemål motverkar således ej strandskyddsbestämmelsernas syfte.

Tvårtom anser advokat Kjölsrud att etablerad tomtplats omfattar hela det öppna området kring byggnaden och att hemfridszon råder här. Att beträda detta område innebär således att hemfridsintresset kränks. För passage i öst-västlig riktning går det alldeles utmärkt att anordna stig söder om en av bröderna Walldén hävdade tomtplatsen. Arrendetomtsområdet vid Glaskallberget bör avstyckas som enskilda tomtplatser i enlighet med förslag på bifogad karta. Vidare bör ytterligare tre nya tomtplatser tillskapas på fastigheten Hållen 8:47 i enlighet med förslag på bifogad karta.

18/Länsstyrelsen föreslår att den inledande historiska bakgrundsbeskrivningen vidgas och kompletteras beträffande säsongsfisket under medeltiden samt att en redovisning av fornlämningen nr 115 (Kapellplatsen) tas med i beskrivningen. Uppgift om fornlämningen skall även redovisas på bestämmelsekartan. Vidare bör övervägas om inte de kulturhistoriska bestämmelserna beträffande bevarandebehovet skall göras giltiga inom hela planområdet. Också bestämmelser om utökad lovplikt för hägnader av tomtmark bör övervägas.

Ställnings-  
taganden

Planområdets avgränsning har tidigare ingående diskuterats och övervägts. Därvid har den nu föreslagna omfattningen bedömts som den bästa. Markägandet inom planområdet har naturligtvis också berörts under arbetets gång. Självklart kan många problem lättare lösas om kommunen är ägare till oexploaterade områden och mark som lämpligast utgör gemensamhetsområden. Ev inlösen av fastigheter är emellertid beroende av kommunens möjligheter att engagera sig ekonomiskt och härvidlag föreligger åtskilliga andra konkurrerande intressen. I planförslaget har därför andra lösningar av plangenomförandet förordats t ex med hjälp av exploateringsavtal, bildande av gemensamhetsanläggningar eller samfällighets-föreningar genom lantmäteriförrättningar eller bildandet av stiftelse inom planområdet. Skulle de ekonomiska förutsättningarna utvecklas så att kommunen får möjligheter till ökade ekonomiska åtaganden utgör detaljplanen i sin nuvarande utformning inget hinder. Fornlämningen nr 115 (Kapellplatsen) är belägen utanför planområdet. Den är redovisad på grundkartan dock utan nummerredovisning. Kartan kompletteras med nummer på fornlämningen och den historiska bakgrundsbeskrivningen kompletteras likaså i enlighet med länsstyrelsens förslag. Byggrätter på fastigheterna och bevarandefrågor har likaså utretts bl a i samråd med länsstyrelsen. Den i planen redovisade lösningen ansågs därvid vara den bäst lämpade. Ev om- och tillbyggnader avsågs då bli bedömda som mindre avvikelser vilket ger byggnadsnämnden möjlighet att i varje särskilt ärende bevilja om-, till- och nybyggnader som anses förenliga med planens bevarandesyfte och att avslå sådana som ej är det.

Samråd med länsstyrelsen har också avsett frågan om användandet av beteckningarna stort "Q" resp litet "q" för att uppnå önskad grad av bevarande inom fiskeläget. De synpunkter som framförts under samrådet bör föranleda revidering av detaljplane-förslaget så att beteckningen litet "q" (kulturhistoriskt värdefull miljö) omfattar hela planområdet, att bestämmelse om största bruttoarea och antalet byggnader (en huvudbyggnad och ett uthus) intages i planen samt att utökad lovplikt kompletteras med inhägnader av tomtmark. Markens och då isynnerhet strandområdenas tillgänglighet ur allemansrättslig synpunkt är ytterligt betydelsefull. Detta understrykes också i flera av samrådsyttrandena. Också i Naturvårdsverkets kommentarer till de nyligen beslutade förändringarna i naturvårdslagen (Sfs 1993/94:229) poängteras detta. Bl a konstateras där att "Vid en differentierad tillämpning av strandskyddsbestämmelserna bör vidare en förutsättning för dispens vara att bebyggelse med tomtplats ända ner till vattnat i regel inte skall tillåtas." samt "I enlighet med vad som redan gäller bör det tydligt framgå av utformningen och avgränsningen av en tomt att det är tillåtet att passera mellan vattnet och tomten." Passage söder om den enligt advokat Kjölrsrud hävdade tomtplatsen över berget kan ej ersätta nuvarande passage utmed strandlinjen. Byggnaden som enligt uppgift ursprungligen nyttjades för landtagning av fiskefångster har under senare tid innan den såldes till bröderna Walldén under kortare perioder nyttjats för fritidsboende. Därvid har emellertid icke hävdats någon "hemfridzon", såväl passage utmed stranden som badande i "Kappalshammen" har utan konflikter kunnat ske. Badplatserna såväl vid "Tackarsudden" som "Kappalshammen" är naturliga badplatser utan särskilda arrangemang. Båda har sedan mycket lång tid nyttjats av såväl boende som besökande i Fågelsundet. "Kappalshammens" badplats är och har varit särskilt omtyckt som barnbad eftersom det är en av de få med botten av natursand med angränsande gräsbevuxen strand. Att på konstlad väg anordna en motsvarande badplats längre västerut skulle innebära omfattande ingrepp i naturmarken och vara förenat med stora kostnader. De fyra byggnaderna på arrendeområdet vid "Glaskällberget" har ett mycket klart samband med övriga byggnader i själva fiskeläget och bör därför omfattas av samma bestämmelser som dessa och även ingå i samma gemensamhetsanläggning som dessa. En avstyckning i enskilda tomtplatser skulle i enlighet med gällande bygglagstiftning medföra t ex att hinder för uppförande av hägnader kring tomtplatserna ej längre föreligger, ej heller hinder för uppförande av friggebodar osv.

Under samrådstiden har även ägaren till fast Hållen 8:164 skriftligen inkommit med ansökan om förhandsbesked om utökning av tomtplatsen /byggnadsrätten för att möjliggöra byggande av övernattningsstugor vid caféet (19). Detta bör kunna medgivas i planen med villkor på byggnadernas utformning och anpassning till kulturmiljön. De av Östhammars lantmäteridistrikt påtalade oklarheterna beaktas och justeras. Tillgängligheten för handikappade beaktas vid plangenomförandet.

Byggnadsnämnden bör sedan planförslaget reviderats och kompletterats i enlighet med samrådsredogörelsen ställa ut planförslaget i enlighet med best i PBL 5 kap 23§.

Samrådsredogörelsen har upprättats av stadsarkitekt Kjell Norberg

Tierp 1995-01-05

  
Kjell Norberg

725

DPL ~~718~~

Förslag till detaljplan för Fågelsundets fiskeläge, Hållnäs församling, Tierps Kommun.

## UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen bestående av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, kartbilaga (historiska kartöverlägg), genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse har hållits utställt för granskning under tiden 19950522 - 19950714.

Av underrättelsen framgår att skriftliga yttrande skall ha inkommit till kommunplanering, Tierps kommun senast 19950714.

Yttranden  
Skrivelser

- 1/ Länsstyrelsen Uppsala län
- 2/ Kommunstyrelsens arbetsutskott
- 3/ Kultur- och fritidsnämnden
- 4/ Upplandsmuseet
- 5/ Östhammars lantmäteridistrikt
- 6/ Fågelsundets hamn- o stugförening
- 7a-u/ R Gällstedt m fl i likalyd. skriv. ( 21 st)
- 8/ T Zetterberg, L Holmquist, L Karlsson
- 9/ Sture Gustafsson
- 10/ Lennart Jansson genom Sören Jansson
- 11/ Per Olof Nylund
- 12/ B Hagebring m fl i likalyd. skriv. (4 st)
- 13/ Advokat O Kjölsrud AB

1/, 2/, 3/ och 4/ har inga erinringar mot planförslaget. 1/ Länsstyrelsen konstaterar att tidigare anförda samrådssynpunkter har tillfredsställande beaktats och 4/ Upplandsmuseet uttrycker sin djupa tillfredsställelse över arbetet som är osedvanligt väl genomfört.

5/ Östhammars lantmäteridistrikt anför att grundkartan bör kompletteras med teckenförklaring och uppgift om upprättande och ajourföring, frågar vilka andra gemensamhetsanläggningar än avloppsanläggningar som g-markeerat område avses för samt föreslår vissa kompletteringar i genomförandebeskrivningen.

6/ Fågelsundets hamn- och stugförening anser det märkligt och fel att kommunen ej skall vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Att någon annan än kommunen skall inlösa marken kan rimligen ej komma i fråga. Vidare anser föreningen att den allmänna platsmarken skall upplåtas utan ersättning genom exploateringsavtal eller i enlighet med PBL 6:19. Att naturbadplatser upptagits som kvartersmark med beteckningen Y är enligt föreningens mening fel, rätt beteckning torde vara allmän plats. Föreningen betonar att områden i fiskeläget utgör gemensamma kommunikations- och arbetsytor där fria strandpassager är väsentliga. Det rörliga friluftslivets intressen måste säkerställas och området bör ingå i hamnfastigheten.



De fyra befintliga husen på fastigheten Hållen 8:47:s västra del bör ej ligga på en gemensam tomt utan avstyckas som fyra enskilda tomtplatser. Syftet med planen och byggnadernas rätt att kvarstå skulle bäst säkerställas genom att marken tas in i kommunens hamnfastighet och att bostadsarrendeavtal upprättas på sätt som gäller övriga kokhus/sjöbodas inom planområdet. Föreningen accepterar föreslagen ny tomtplats på fastigheten Hållen 8:47 vid Kappalshamnen i den utformning den föreslås i planförslaget men motsätter sig däremot all ytterligare nybildning av tomtplatser. Föreningen anser ej heller att någon begränsning av enskilda byggnadsrätter erfordras och att bebyggelse i två våningar skall medgivas. Man motsätter sig också förslaget om utökad bygglovplikt för trädplantering, skogsavverkning och inhägnad av tomtmark. Inredandet av enskilda rum i sjöbodas mm skall enligt föreningens mening preciseras i planbestämmelserna till att avse bostadsrum och planbeskrivningens angivelse om restriktiv inställning till vatten- och avloppsinstallationer i sjöbodas etc bör kunna utgå.

7a-u/ R Gällstedt m fl i likalyd. skriv. ( 21 st) instämmer i Fågelsundets hamn- och stugförenings yttrande samt anför att samrådsmöte erfordras eftersom något riktigt samråd ej skett.

8/ T Zetterberg m fl ,9/ Sture Gustafsson och 10/ Lennart Jansson kräver utökad byggnadsrätt på fastigheterna, vänder sig mot föreslagen utökning av bygglovplikten inom planen samt anför i övrigt i huvudsak samma invändningar som hamn- och stugföreningen. 10/ Sture Gustafsson anser dessutom att ett förslag till kostnadsfördelning skall utarbetas så att enskilda fastighetsägare ej drabbas oskäligt samt påpekar att endast en handfull byggnader i området kan anses ha kulturellt värde. 10/ Lennart Jansson anför också att någon ny tomtplats väster om Hållen 8:25 ej bör komma till.

11/ Per Olof Nylund anför tvekan beträffande sockenrådets tidigare anförda önskan om inlösen av mark runt museiboden samt anser att klassningen e2 med tillhörande byggnadsrätter är en för hård restriktion och att det naturliga kriteriet istället är permanenthus resp fritidshus. Han anser även att angivna högsta byggnadshöjder är orimliga.

12/ B Hagenbring m fl anser att deras arrendetomter ej skall utgöra en gemensam fastighet utan istället bli enskilda tomtplatser med byggnadsrätter 60 kvm för en huvudbyggnad och 20 kvm för ett uthus. (förslag till tomtavstyckningar bifogas)

13/ Advokat O Kjölrsrud, ombud för bröderna Walldén, Hållen 8:47, hänvisar till tidigare i samrådsförfarandet anförda synpunkter. Han anser vidare att Naturvårdsverkets kommentarer i anslutning till förändringar i Naturvårdslagen (SFS 1993/94:229) är vilseledande och ofullständigt refererade. Bröderna Walldén vidhåller också att i planen redovisad badplats är olämplig för bad, stranden är ett gräsbevuxet område och botten är dygig. Analysrapport av bottenlamprover åberopas. Enligt deras mening kan annan badplats anordnas längre västerut på fastigheten, vilken bröderna Walldén förklarar sig villiga bekosta.

Motivering efterlyses till varför de tre nya tomtplatser som bröderna Walldén föreslagit ej upptagits i planen.

#### Ställnings- taganden

Planarbetet har varit föremål för offentligt samråd vid upprättandet av områdesbestämmelserna, vilka i allt väsentliga avsluter till den nu aktuella detaljplanen. Dessutom har detaljplanen varit föremål för överläggningar med såväl enskilda som med hamn- och stugföreningen varefter den under tiden 19940623-19940831 utsändes för samråd i enlighet med bestämmelserna i PBL 5 kap 20§.

Grundkartan och genomförandebeskrivning bör kompletteras/revideras i enlighet med lantmäteriets skrivelse. Av planbeskrivningen framgår att vägar, gistvallar och övriga gemensamma områden avses inom g-markerat område. Även anordningar för vattenförsörjning kan komma ifråga.

Som framgår av tidigare redogörelser i planarbetet har kommunen ej bedömt det ekonomiskt möjligt att lösa all mark inom planområdet och ej heller möjligt eller lämpligt att kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark. I planförslaget har därför andra lösningar av plangenomförandet förordats t ex med hjälp av exploateringsavtal, bildande av gemensamhetsanläggningar eller samfällighetsföreningar genom lantmäteriförrättningar eller bildandet av stiftelse inom planområdet. Överläggningarna om exploateringsavtal med ägarna till fastigheten Hållen 8:47 har ännu ej kunnat slutföras.

Beslut i enlighet med PBL 6 kap 19 § om upplåtande av mark utan ersättning torde ej vara möjlig. Däremot kan i enlighet med nu gällande lagstiftning mark ingå i gemensamhetsanläggning utan att ägoförhållandena ändras.

De föreslagna nya tomtplatserna resp utökning av befintliga fastigheter som föreslås genom avstyckning av mark från fastigheten Hållen 8:47 har bedömts rimliga och möjliga iförhandlingar med fastighetsägarna.

Naturbadplatserna utgör kvartersmark inom Naturområdet vilket innebär att deras användningssätt klart markeras och legaliseras i planen.

De fyra byggnaderna på arrendeområdet "Glaskallberget" har ett mycket klart samband med övriga byggnader i själva fiskeläget och bör därför omfattas av samma bestämmelser som dessa och även ingå i samma gemensamhetsanläggning. En avstyckning i enskilda tomtplatser skulle i enlighet med gällande bygglagstiftning medföra t ex att hinder för uppförande av hägnader kring tomtplatserna ej längre föreligger, ej heller hinder för uppförande av friggebodar osv. Då utökad lovplikt för dessa åtgärder införes ger det möjlighet till påverkan av åtgärdes utförande, däremot ej något faktiskt hinder för den. Som hamn- och stugföreningen påtalar säkerställs planens syfte bäst om marken tas in i kommunens hamnfastighet och arrendeavtal upprättas på samma sätt som för övriga kokhus/sjöbodar. Kommunalt förvärv av marken är f n ej aktuellt, vilket dock ej hindrar säkerställandet av planens syfte med hjälp av gemensamhetsanläggning där marken och byggnaderna omfattas av samma beslut som kokhus/sjöbodar på kommunens fastighet. Samägande av marken kring de fyra byggnaderna kan t ex få formen av bostadsrättsförening, vilket borde ge ägarna god trygghet.

Förbud mot planteringar, hängnader och övriga revirmarkeringar som är främmande med avseende på områdets särart kan intas i bestämmelserna för gemensamhetsanläggningen och kommunen kan som delägare i anläggningen bevaka bestämmelsernas efterlevnad.

Inom planområdet finns ej tvåvåningsbyggnader. Däremot är ett antal byggnader uppförda med inredd vindsvåning. Något hinder för inredande av vind föreslås ej i detaljplanen.

Byggnadshöjd är definierad som medeltalet av höjden i skärningspunkten mellan yttertak och vägglivets förlängning uppåt samt höjden vid omgivande mark. Föreslagna byggnadsrätter är så långt möjligt anpassade till befintliga förhållande och motsvarar vad som ofta anges i detaljplaner med blandad bebyggelse. För enstaka fastigheter ( tre st) är nuvarande byggnadsarea för huvudbyggnaden (den yta byggnaden upptar på marken) något större än i planförslaget. Så länge fastighetsägaren själv ej aktuelliserar genomgripande förändringar kvarstår naturligtvis nuvarande bebyggelse oförändrat. Om däremot nybyggnad ersättande befintlig bebyggelse blir aktuell utgör planbestämmelserna grund för myndigheternas ställningstagande. Här föreligger möjligheter för kommunens byggnadsnämnd, att då det är motiverat av särskilda skäl, medge avvikelser från bestämmelserna vad avser största byggnadsarea.

Mark som ej får bebyggas (prickade ytor) omfattar på gängse sätt tomternas yttre områden närmast fastighetsgränserna där bebyggelse ur allmän synpunkt ej är lämplig t ex med avseende på siktförhållandena. Även härvidlag gäller dock samma förutsättningar som redovisats ovan.

För fastigheterna Hållen 8:22 och 8:164 samt för sydöstra delen Hållen 35:1, bör dock byggnadsrätten för huvudbyggnad kunna ökas till 120 kvm. Bestämmelserna om utökad lovplikt har stöd i PBL 8 kap 9 § och har bedömts erforderliga för säkerställande av planens huvudsyfte.

Med hänsyn till nuvarande förutsättningar, begränsad tillgång på grundvatten och svårigheter att tillfredsställande lösa avloppsfrågor, måste mycket restriktiv hållning iaktas beträffande förändringar inom planområdet. I detaljplanen förutsättes att särskild utredning genomföres för VA-frågornas lösning med den blivande samfällighetsförening/gemensamhetsanläggning som huvudman. För merparten av bebyggelsen torde det, så som redovisas i detaljplanen, bli fråga om standard motsvarande den gängse vid husvagnscamping, alltså med gemensamma tappställen och infiltrationsplatser.

Förutsättningarna för andra typer av lösningar (gemensamma ledningssystem, enskilda täta tankar e d) är med hänsyn till bl a markförhållandena, framkomlighet för servicefordon, olägenheter med avseende på lukt i samband med tanktömning osv mycket dåliga. Tillgången på tjänligt hushållsvatten är som tidigare redovisats begränsad inom hela Hållnäsområdet. Alltför stora vattenuttag medför risk för t ex saltvatteninträngning vilket på sikt kan äventyra vattenförsörjningen i stora områden. Problemet har på senare år alltmera aktualiserats och observerats vilket bl a resulterat i lagändring som möjliggör införandet av lovplikt för enskilda vattentäkter. Visserligen har kommunen som dominerande markägare inom planområdet stora möjligheter att reglera tillkomsten av nya vattentäkter men med hänsyn till frågans stora betydelse för området och de boende där är ytterligare regleringar angelägna. Planförslaget bör revideras så att bygglovplikt för anordnande eller väsentlig ändring av grundvattentäkt skall krävas i enlighet med bestämmelserna i PBL 8 kap 6§.

Som advokat Kjölrsrud själv noterar avser ändringen av Naturvårdslagen förslag till differentierad tillämpning av strandskyddsbestämmelserna, att "användas i glesbygd i inlandet där tillgången till sjöar och vattendrag är riklig." Enligt min mening har en differentierad tillämpning av strandskyddsbestämmelserna ingen aktualitet i Fågelsundetområdet. Tvärtom betonas, som framgår av tidigare samrådsredogörelse, genomgående att strandområdenas tillgänglighet ur allemansrättslig synpunkt är yttersta viktig. Det bör också noteras att Boverket, vid en genomgång av strandskyddsbestämmelsernas tillämpning i kommunerna, har konstaterat alltför frikostigt dispensgivande framför allt i kustområdena vid Östersjön. Detta har resulterat i anmärkningar från Boverkets sida. Den aktuella byggnaden har som framgår av tidigare utredningar succesiv övergått till att i allt högra grad nyttjas för annat ändamål än den ursprungligen uppfördes för, utan att detta verifierats genom tillståndsprovning.

Det är därför logiskt och rimligt att frågan om avstyckning prövas i enlighet härmed samt att "I enlighet med vad som redan gäller bör det tydligt framgå av utformningen och avgränsningen av en tomt att det är tillåtet att passera mellan vattnet och tomten."

Badplatserna såväl vid "Tackarsudden" som "Kappalshamnen" är naturliga badplatser utan särskilda arrangemang. Båda har sedan mycket lång tid nyttjats av såväl boende som besökande i Fågelsundet.

"Kappalshamnens" badplats är och har varit särskilt omtyckt som barnbad eftersom det är en av de få med botten av natursand angränsande gräsbevuxen strand. Att på konstlad väg anordna en motsvarande badplats längre västerut skulle innebära omfattande ingrepp i naturmarken och vara förenat med stora kostnader. I planförslaget redovisade avstyckningar från fastigheten Hållen 8:47 har ingående diskuterats och övervägts under planarbetets gång bl a i förhandlingar om exploateringsavtal. Därvid har motiveringar för och emot ingående redovisats.

Uppgörelse beträffande exploateringsavtal med ägarna till fastigheten Hållen 8:47 synes f n ej möjlig att nå.

Föreslagna/  
ändringar/  
kompletter-  
ingar

Grundkartan, plankartan och tillhörande bestämmelser revideras/kompletteras i enlighet med Östhammars lantmäteridistrikts skrivelse, plankarta och tillhörande bestämmelser kompletteras med utökad lovplikt för anordnande eller väsentlig ändring av vattentäkter, plankarta och tillhörande bestämmelser revideras så att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad ökas till 120 kvm för fastigheterna Hållen 8:22 och 8:164 samt för sydöstra delen Hållen 35:1.

Planförslaget kompletteras med VA-redovisning och utredning angående inrättande av gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Revideringarna/kompletteringarna av planförslaget är av sådan omfattning att detaljplanen bör bli föremål för förnyad utställning. Byggnadsnämnden bör sedan förslaget reviderats och kompletterats i enlighet med utlåtandet ånyo ställa ut planförslaget i enlighet med bestämmelserna i PBL 5 kap 27§.

Utlåtandet har upprättats av ark SAR Kjell Norberg.

Tierp 1995-11-27

  
Kjell Norberg

725

DPL ~~X~~

Förslag till detaljplan för Fågelsundets fiskeläge, Hållnäs församling, Tierps Kommun.

## UTLÅTANDE II

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen bestående av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, kartbilaga (historiska kartöverlägg), genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, VA-redovisning, samrådsredogörelse och utlåtande I samt utredning angående inrättandet av gemensamhetsanläggningar inom planområdet har hållits utställt för granskning under tiden 1996-03-11 - 1996-04-01. Av underrättelsen framgår att skriftliga yttrande skall ha inkommit till kommunplanering, Tierps kommun senast 1996-04-01.

Yttranden  
Skrivelser

- 1/ Kommunstyrelsens arbetsutskott
- 2/ Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott
- 3/ Östhammars lantmäteridistrikt
- 4/ Länsstyrelsen, Uppsala län
- 5/ Telia, Region Mitt
- 6/ Vattenfall Norduppland
- 7/ Upplandsmuseet
- 8/ Vägverket
- 9/ Svenska Kraftnät
- 10/ Försvarmakten, Upplands Regemente
- 11/ Hållnäs Sockenråd
- 12/ Gert Evaldsson
- 13/ Fågelsundets Hamn- och Stugförening
- 14/ Sture Gustafsson
- 15/ Lennart Jansson, genom Sören Jansson
- 16/ Gösta Hjalmeskog

1/, 2/, 4/, 5/, 7/, 8/, 9/ och 10/ har inga erinringar mot planförslaget.

4/ Upplandsmuseet understryker ännu en gång belåtenhet med planförslaget, som enligt deras uppfattning för framtiden säkerställer den kulturhistoriskt mycket intressanta och värdefulla bebyggelsemiljön.

3/ Östhammars lantmäteridistrikt anför att uppgift om ajourföring av grundkartan saknas, liksom redovisning av gränsen mellan NATUR och NATUR g öster om fast Hållnäs 3:1 mot Hållen 8:49. Vidare ifrågasättes om tidigare förslag till områdesbestämmelser bör nämnas, om genomförandebeskrivningen bör hänvisa till den särskilda utredningen om inrättandet av gemensamhetsanläggningar samt konstateras att nummer på arrendebyggnader ej återfinnes på kartan till VA-redovisningen.

6/ Vattenfall Norduppland förbehåller sig rätten att bibehålla befintliga luftledningar i området men har i övrigt inga erinringar mot planförslaget.

11/ Hållnäs Sockenråd påpekar att det inom planområdet finns flera byggnader som används som rökhus-rökerier, att det bör klart anges att fiskeläget är område där man landar fisk och hanterar fiskeredskap samt anser att utmärkningen av tillfällig dansbana bör tas bort.

12/ Gert Evaldsson påpekar att arrendehus nr 47 är ett rökhus, att det vid sjöbod, arrendehus 17, föreligger rätt att landa fisk och hantera fiskeredskap, att det är fel att göra ändringar i befintliga bygggrätter samt att det är fel att boende inom området skall åläggas kostnader för gemensamhetsanläggningar.

13/ Fågelsundets Hamn- och Stugförening och 15/ Lennart Jansson, genom Sören Jansson anför i likalydande skrivelser att samrådsredogörelsen ger en ofullständig bild av tidigare framförd kritik och att samtliga beslutsfattare skall få del av samtliga yttranden innan beslut om planförslaget tas. Vidare anføres att det är fel att överlasta kostnaderna för allmän platsmark på de boende inom planområdet genom inrättande av gemensamhetsanläggningar, att detta kan medföra dyra kostnader för marklösen och rättegångar samt att ingrepp i befintliga byggnadsrätter är fel och olämpligt. 13/ Fågelsundets Hamn- och Stugförening påpekar dessutom att samrådsmöte skall äga rum före beslut om detaljplanen.

14/ Sture Gustafsson önskar ett förtydligande beträffande de fyra husen på "Glaskällberget", anser att VA-redovisningen innehåller många fel beträffande befintliga brunnar och att föreslagna placeringar av avloppstankar är olämpliga. Skriftliga avtal om full ersättning ifall fungerande brunnar skadas skall upprättas med fastighetsägare.

Byggnadsrätten på fastigheten Hållen 35:1 bör utökas och att bestämmelserna skall kompletteras med passus om att byggnader vid skada får uppföras i sitt ursprungliga skick.

Planförslaget börjar alltmer likna en komersiell anläggning för fritidsboende under täckmanteln av kulturellt värdefull miljö och någon skyddande skogsridå att bevara existerar inte längre varför det enligt hans mening kan ifrågasättas om planarbetet skall fortgå.

Fastigheten Hållen 35:1 har ingen nytta av föreslagna gemensamhetsanläggningar ej heller behov av att inlösa mark för strövområden.

Slutligen påpekar han att hans fastighetsadress felaktigt uppgivits till Blomsterkungsvägen 11 istället för Blomsterkungsvägen 131 och att han genom detta slarv fått för kort tid till förfogande för att framföra synpunkter på planförslaget och att han reserverar sig för att det kan finnas ytterligare fakta som ej kommit fram i skrivelsen.

16/ Gösta Hjälmeskog hemställer att väg som markerats över den tomt han arrenderar tas bort på grundkartan.

Ställnings-  
taganden

Planarbetet har som tidigare redovisats varit föremål för offentligt samråd vid upprättandet av områdesbestämmelserna, vilka i allt väsentligt överensstämmer med den nu aktuella detaljplanen. Dessutom har detaljplanen varit föremål för överläggningar med såväl enskilda som med Hamn- och Stugföreningen varefter den under tiden 1994-06-23 - 1994-08-31 utsändes för samråd i enlighet med bestämmelserna i PBL 5 kap 20§.

Samrådsredogörelser och utlåtanden som upprättas efter samrådstidens resp utställningstidens slut, innehåller av praktiska skäl och för att underlätta läsbarheten sammanfattning av inkomna skrivelser.

Sammanfattningen är som framgår utdrag av det som uppfattas som väsentligast i resp skrivelse. För att säkerställa att frågor som av andra anses viktigare också kommer till allmän kännedom kompletteras alltid sammanfattningen med kopior av samtliga inkomna skrivelser då handlingarna sändes ut inför politiska beslut i ärendet. Så har även skett vid samtliga tillfällen då planförslaget för Fågelsundets fiskeläge varit föremål för beslut i byggnadsnämnden.

Kommunen skall i enlighet med nämndbeslut ej vara huvudman för allmän platsmark inom planen. Skötsel och underhåll måste istället handhas av samfällighetsförening i vilken alla fastighetsägare (alltså även kommunen) och ägare av byggnader på ofrigrund ingår. För att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av detta har lantmätare Peter Wiström, på kommunens uppdrag, genomfört "Utredning angående inrättande av gemensamhetsanläggningar inom planområdet". Av utredningen framgår vad som bedöms ha gemensamt intresse för alla inom planområdet. Eftersom detta i allt väsentligt utgöres av befintliga anläggningar torde större investeringar och därav följande kostnader ej erfordras. Ej heller torde marklösen eller inträngsersättningar av större omfattning bli aktuella.

Inskränkning av byggrätter ifrågasättes ej i planförslaget. Föreslagna ytor motsvarar befintliga byggnadsytor. I enlighet härmed föreligger inget hinder att återuppföra byggnader som skadats.

Även om omgivande skogsområden, i enlighet med beslut som ej kunnat påverkas av byggnadsnämnden, avverkats är det ur kulturhistorisk synpunkt väl motiverat att för framtiden så långt möjligt bevara och återställa tidigare naturmarkskaraktär.

De fyra byggnaderna på "Glaskallsberget" avser som framgår av detaljplanen och tidigare utlåtande byggnaderna på Hällen 8:47.



Planförslaget syftar till ett bevarande av bebyggelsemiljön vilket självklart också så långt möjligt omfattar tidigare verksamheter. I ett fiskeläge torde ej landande av fisk eller hantering av fiskeredskap kunna ifrågasättas.

Redovisning av den tillfälliga dansbanan har tillkommit för att markera verksamhetens tillfälliga karaktär, vilken vid varje tillfälle kräver särskilda tillstånd. Såväl användandet av dansbanan som av befintliga rökhus-rökerier regleras i arrendeavtalen mellan kommunen som markägare och arrendatorerna.

VA-redovisningen tillhörande planförslaget anger i stora drag förutsättningarna för eventuellt utökad standard inom planområdet. Redovisningens syfte är att ange de krav som måste ställas om önskemål beträffande utbyggd VA-standard väcks, vilka ytterligare utredningar som därvid krävs och hur finansieringen kan lösas.

I utredningen redovisas ungefärliga lägen av befintliga brunnar sammanställt efter genomgång i kommunens arkiv, SGU:s brunnsarkiv och muntlig information från boende i området. Även redovisade lägen för avloppstankar är ungefärliga. Som framgår av redovisningen måste ett ev beslut om anläggande av avloppstank föregås av omfattande och noggranna utredningar.

Särskilda avtal/garantier för befintliga fungerande brunnar går knappast att få till stånd. Om befintliga brunnar förorenas eller på annat sätt blir obrukbara torde ersättningsfrågorna bli föremål för civilrättslig process.

Planförslaget innebär inget hinder för underhåll av eller bibehållande av befintliga ledningar. Skulle förändringar däremot aktualiseras vore det med hänsyn till kulturmiljön önskvärt att befintliga ledningar ersattes med jordkabel.

Den tidigare vägen över föreslagen ny tomtplats på Hållen 8:47 är ej samfälld och omfattas ej heller av andra restriktioner varför den i enlighet med Gösta Hjalmeskogs önskan kan tas bort från grundkartan.

Grundkartan bör i enlighet med lantmäteriets skrivelse kompletteras med datum och ansvarig för ajourföringen och revideras/kompletteras med gräns mellan NATUR och NATUR g öster om Hållnäs 3:1.

Områdesbestämmelserna omnämns i beskrivning för att redovisa den kronologiska följderna i beslut angående planarbetet.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med hänvisning till utredningen angående gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

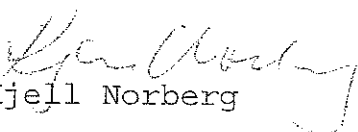
Kartan tillhörande VA-redovisningen kompletteras med nummer på arrendebyggnader.

Revideringarna/kompletteringarna av planförslaget är av redaktionell karaktär och kräver inget förnyat utställande.

Planförslaget bör efter revideringen godkännas av Byggnadsnämnden och därefter i enlighet med PBL 29 § överlämnas till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige antar detaljplanen.

Utlåtandet har upprättats av ark SAR Kjell Norberg.

Tierp 1996-05-23

  
Kjell Norberg



Dp 725 Normalt planförfarande

---

---

## Detaljplan för Fågelsundets fiskeläge, Hållnäs församling

---

---

### ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE ÖVER UTSTÄLLNING III, enligt 5 kap 27 § PBL

#### HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

- Beslut** Byggnadsnämnden beslutade, 1998-09-29 § 193, om utställning III enligt 5 kap 23 § Plan- och bygglagen (PBL)
- Utställningshandlingar**
- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Konsekvensbeskrivning för vatten och avlopp
  - Fastighetsförteckning
  - Samrådsredogörelse
  - Utlåtande
  - Utlåtande II
- Utställning** Utställningshandlingar fanns tillgängliga i kommunhuset, (bygg- och miljökontoret) samt på biblioteken i Tierp och Skärplinge f o m 1998-11-02 t o m 1998-12-07.
- Underrättelser** Underrättelser om utställning har gjorts dels genom annons i ortens tidningar och dels genom brev till sakägare, myndigheter och andra som har väsentligt intresse av förslaget.

#### INKOMNA SYNPUNKTER

Synpunkter har, under utställningstiden, inkommit från:

- Länsstyrelsen Bil. 3:1
  - Lantmäterimyndigheten Uppsala län Bil. 3:2
  - Kommunstyrelsen Bil. 3:3
  - Kultur- och fritidsnämnden Bil. 3:4
  - Naturvårdsrådet Bil. 3:5
  - Försvarmakten, Upplands regemente Bil. 3:6
  - Upplandsmuseet Bil. 3:7
  - SJ Bil. 3:8
  - Hyresgästföreningen Bil. 3:9
  - Hållen 8:23 Bil. 3:10
  - Hållen 8:25 och 35:1 Bil. 3:11
  - Hållen 8:33 Bil. 3:12
  - Hållen 8:39 Bil. 3:13
  - Hållen 8:47 Bil. 3:14
- Gemensam skrivelse från
- Hållen 8:22 Bil. 3:15
  - Hållen 8:24 Bil. 3:16

- Hällen 8:25	Bil. 3:17
- Hällen 8:38, Lisbeth Karlsson	Bil. 3:18
- Hällen 8:38, Lilian Holmqvist	Bil. 3:19
- Hällen 8:38, Thure Zetterberg	Bil. 3:20
- Hällen 8:49, Romsmarens samf.	Bil. 3:21
- Hällen 8:160	Bil. 3:22
- Hällen 32:1	Bil. 3:23
- Hällen 34:1	Bil. 3:24
- Hällen 35:1	Bil. 3:25
- Hällen 8:20, Fågelsundets Hamn- & stugfören.	Bil. 3:26
” Reine Larsson	Bil. 3:27
” Nanny Eriksson	Bil. 3:28
” Håkan Isberg	Bil. 3:29
” Anders Isberg	Bil. 3:30
” Kurt Donnerstål	Bil. 3:31
” Igor Gällström	Bil. 3:32
” Hans Donnerstål	Bil. 3:33
” Östen Donnerstål	Bil. 3:34
” Edvin Holmkvist	Bil. 3:35
” Algot Gällström	Bil. 3:36
” Börje Holmkvist	Bil. 3:37
” Maj Bolme	Bil. 3:38
” Laila och Bengt Söderberg	Bil. 3:39
” Bernt-Ola Järvström	Bil. 3:40
” Hans Sundström	Bil. 3:41
” Nina och Lars Holmgren	Bil. 3:42
” Alf Jansson	Bil. 3:43
” Tord Hålldin	Bil. 3:44
” Birgitta och Nils Järvström	Bil. 3:45
” Gunborg och Sven Mattsson	Bil. 3:46
” Sven-Inge Mattsson	Bil. 3:47
” Anita och Kenneth Karlsson	Bil. 3:48
” Bengt-Erik Palmgren	Bil. 3:49
” Johan Palmgren	Bil. 3:50
” Stefan Holmqvist	Bil. 3:51
” Monica och Per-Erik Järvström	Bil. 3:52
Gemensam skrivelse från	
- Hällen 8: 47, Johan Holmqvist	Bil. 3:53
” Birgitta Löfgren	Bil. 3:54
” Hans Olov Leandersson	Bil. 3:55
” Bruno Hagenbring	Bil. 3:56

## SAMMANFATTNING OCH KOMMENTAR TILL INKOMNA SYNPUNKTER

Myndigheter, sakägare och andra som har väsentligt intresse av förslaget men har inget att erinra.

- Kommunstyrelsen	Bil. 3:3
- Kultur- och fritidsnämndens au	Bil. 3:4
- Naturvårdsrådet	Bil. 3:5
- Försvarsmakten, Upplands regemente	Bil. 3:6
- SJ, Fastighetsdivisionen	Bil. 3:8
- Hyresgästföreningen i Uppland	Bil. 3:9

**Utställd detaljplan för Fågelsundets fiskeläge i Hållnäs, Tierps kommun**

Kommunen har ställt ut rubricerade detaljplan enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen samrådsyttrande är daterat 1994-08-31. Förslaget ställdes även ut 1995-06-16 och 1996-03-29.

Länsstyrelsen har tagit del av de förslag till förändringar som redovisas i planförslaget som bedömdes ge ett tillräckligt skydd för den värdefulla bebyggelsemiljön i Fågelsundets fiskehamn (riksintresse för kulturminnesvården, K51).

Med anledning bl a av de bygggrätter som redovisas i planförslaget är det angeläget att få till stånd en förnyad och mer omfattande (fullständig) bebyggelseinventering samt en fotodokumentation av nuvarande förhållanden. Med ett sådant kunskapsunderlag skulle planens mål för bevarande med större säkerhet kunna uppnås.

Länsstyrelsen har därutöver inga ytterligare synpunkter med anledning av de utställda förslaget.

Olle Lundgren  
Länsarkitekt

Mats Hellberg  
Avdelningsdirektör

**Kommentar:**

I samband med den av bygg- och miljökontoret föreslagna besiktning av kulturhistoriska byggnader, som har åsatts ett skydd för rivning, är det lämpligt att en större och mer omfattande bebyggelseinventering görs.

**Förslag till detaljplan för FÅGELSUNDETS FISKELÄGE i Hållnäs, Tierps kommun, Uppsala län.**

Lantmäterimyndigheten får härmed lämna följande synpunkter på rubricerat detaljplaneförslag, utställningshandling III.

**PLANBESKRIVNING****Syfte**

Vad avses med uttrycket "att med bygggrätt få fastighetsreglera vissa delar av planområdet"? Fastighetsreglering i lantmäterisammanhang avser ej bygggrätt utan förändring av själva fastigheterna (markområden, servitut).

**Vägar och gemensamhetsanläggningar**

Begreppet "vägförening" bör bytas ut mot samfällighetsförening. Vägförening kan ej längre bildas sedan enskilda väglagen, EVL upphör att gälla. Tillfarten till föreslagen fastighet på östra delen av Hållen 8:47 samt tre nya avstyckningar sydost om Hållen 35:1 kan ordnas genom att den befintliga ägovägen inrättas som en gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter i samband med av-

styckning. Det är väl mer naturligt att i detaljplanen lägga ut vägen som en illustrerad gemensam utfartsväg på allmän platsmark än som kvartersmark.

### **Vatten och avlopp**

Gemensamma anordningar för vatten och avlopp kan lämpligen inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen för de fastigheter/byggnader som har nytta av anordningen.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN**

### **Fastighetsbildning**

Vem utför och bekostar flyttning av den befintliga vägen upplåten med servitut öster om Gråslättshamnen utanför tomtmark? Avtal?

Stig för allmän gångtrafik bör gå mellan de två skiften som kan styckas av från Hållen 8:47 för befintligt hus vid Kappalshamnen.

Kvartersmarken för BHN-ändamål ska utgöra en fastighet.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Andelstalen i de gemensamhetsanläggningar som inrättas bestäms efter vad som är skäligt utifrån nyttan (andelstal för utförande) respektive den beräknade användningen (andelstal för drift) för de deltagande fastigheterna och byggnaderna. Beskrivningen av vilka gemensamhetsanläggningar som ska inrättas (g1 och g2) stämmer inte överens mellan planbestämmelserna och genomförandebeskrivningen. Lämpligen bör följande gemensamhetsanläggningar inrättas.

- Vägar(L-VÄG), naturområden (NATUR) och kulturhistoriskt värdefullt område (körvägar, gistvallar mm) (Q). Gemensamma för samtliga fastigheter/byggnader på ofri grund inom planområdet.

- Gemensam utfartsväg för fyra stycken avstyckade tomter från Hållen 8:47, gemensam för dessa fyra blivande fastigheter.

- Gemensamma anordningar för vattenförsörjning och avlopp inom Q-området. En eller flera gemensamhetsanläggningar beroende på vilka tekniska lösningar som väljs och vilka grupper av fastigheter/byggnader som de blir gemensamma för.

### **Vatten och avloppsanläggningar**

För vatten- och avloppsanläggningar inom Q-området bör en särskild.....

För att gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas krävs bl a att det s k båtnadsvillkoret är uppfyllt, d v s att fördelarna (ekonomiskt) med anläggningen överväger de kostnader som anläggningen medför. Även för att pröva detta villkor krävs en teknisk utredning (va-utredning) och en ekonomisk utredning i lantmäteriförrättningen.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnaderna för samfällighetsföreningen blir främst för skötsel av de anläggningar som är omnämnda i första punkten ovan.

## KONSEKVENSBESKRIVNING FÖR VATTEN OCH AVLOPP

Beskrivningen är allmänt hållen, det är ej så tydlig koppling till vald planutformning och planbestämmelser.

För Lantmäterimyndigheten  
Uppsala län

Peter Wiström

### **Kommentar:**

Allmänna synpunkter skall beaktas och felaktigheter i bestämmelser och i beskrivningar skall rättas.

### **Upplandsmuseet**

**Bil. 3:7**

Detaljplanen för Fågelsundets fiskeläge tillgodoser väl de kulturhistoriska intressena i området. Upplandsmuseet anser dock att "q1" skall kompletteras med en bestämmelse om att traditionella material och metoder skall användas vid underhåll.

### **Kommentar:**

Bestämmelserna skall kompletteras med att "traditionella material och metoder skall användas vid underhåll".

### **Hållen 8:23, Per-Olof Nylund**

**Bil. 3:10**

Per-Olof Nylund anser allmänt att det i utställningshandlingarna finns oklara punkter och sinsemellan motstridiga uppgifter. Skrivningarna antyder svårigheter att hantera den komplicerade situation som uppstått och som kommunen själv bidragit till.

Nylund vill påminna om ändrade förhållanden utöver "Historiken" i utställningshandlingarna bl a att Dala Ljusnas mark såldes till enskild ägare men kommunen inte åberopade sin förtursrätt. I dag är kommunen huvudman för de allmänna markerna i fiskeläget men vill frita sig från huvudmannaskapet och överlåta ansvar för underhåll av vägar och mark till samfälligheter. Detta kan vara rimligt. Men det är inte rimligt att man vill anordna gemensambetsanläggningar varav en för dusch och avlopp av en standard som motsvarar husvagnscamping, dock utan att man är säker på att anläggningarna går att genomföra. Under alla förhållanden krävs omfattande förundersökningar. Kostnaden för denna, uppförandet och framtida drift och underhåll av anläggningarna skall bäras av samfälligheter. Det innebär att de som arrenderar kokhus och sjöbodan påtvingas kommunens nya ambitioner.

## Synpunkter på det utställda planförslaget

1. Planområdet bör omfatta ett större område för NATUR (ca 250 meter utanför planområdesgränsen). Föreslagen nyexploatering i plangränsen ger fel besked och kan tolkas som en möjlighet till framtida exploatering.
2. Föreslagen ny tomtplats kring byggnaden på den östra delen av Hållen 8:47, vid Kappalshamn, är en nyskapelse. Där finns idag ingen som helst tomtbildning och den föreslagna tomtbildningen är alltför stor. Byggrätten bör inte överstiga 40 kvm om planens syfte skall följas.
3. De tre föreslagna nya tomterna utgör en ytterligare exploatering av Hållen 8:47. Förslaget strider mot syftet med planen, att bevara karaktären av Fågelsundet.
4. Exploateringen av ”Grindstugan” vid infarten till Fågelsundet är fel. Denna byggnad är bevarandevärd och bör inte undantas från Q-området.
5. Kommunen bör vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.
6. Konsekvensbeskrivningen, avseende VA, bör inte ligga till grund för planbeslutet. Denna fråga har inte varit föremål för samråd. Frågan är inte tillräckligt utredd. Det har tidigare i planarbetet sagts att frågan senare skall tas till samråd och utredning. Det är bra och det är fel att nu förutsätta att va-frågan skall avgöras vid kommande anläggningsförrättning. Den föreslagna administrativa bestämmelsen ”a1” är på anförda skäl fel.
7. Förslaget med två gemensamhetsanläggningar är inte bra. En anläggning per väg bör gälla. Q-området bör förvaltas av de arrendatorer som har sina byggnader där, övriga inom planområdet bör inte delta i denna samfällighet. NATUR kan få ingå i en övergripande gemensamhetsanläggning.

### Kommentar:

Kommunen har som fastighetsägare, Hållen 8:20, ett stort ansvar för den kulturhistoriska värdefulla miljön i Fågelsundets fiskeläge och dess omgivningar. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Samfällighetsförening skall ha huvudmannaskap för L-vägar och andra gemensamma platser och anläggningar inom planområdet. Kommunen skall ingå i samfällighetsföreningen som egenskap av fastighetsägare (se genomförandebeskrivning - huvudmannaskap). Kommunen kommer, i egenskap av störste fastighetsägare, ta initiativ till en utredning om vatten och avloppslösningar i samband med bildande av gemensamhetsanläggning (förrättning).

Detaljplanläggning, av ett område, innebär prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning när bebyggelsen skall förändras eller bevaras (5 kap 1 § Plan- och bygglagen). Grunddragen i fråga om bebyggelseutvecklingen skall framgå i kommunens översiktsplan, ÖP90. Detta innebär att planområdet inte behöver utökas. I kommunens översiktsplan, ÖP 2000, kommer det tydligt att framgå att kommunen inte har för avsikt att godkänna någon exploatering utöver vad detaljplanen tillåter.

Den föreslagna tomtplatsen och byggrätten på den östra delen av Hållen 8:47, vid Kappalshamn är en förhandlingslösning. Storleken på den föreslagna fastigheten är



ca 750 kvm d v s hälften av en normal fritidshustomt. Den allemansrättsliga möjligheten att vandra vid stranden är tryggad. De övriga föreslagna tomterna har bedömts kunna exploateras, om vatten- och avloppsfrågan kan lösas.

Den s k Grindstugan är bevarandevärd och har åsatts skyddsbestämmelse att byggnaderna får inte rivras. Förslaget att fastigheten är uppdelad, huvuddelen norr om L-vägen och en mindre, inte byggbar (potatisland), på södra sidan är en vanlig lösning.

Konsekvensbeskrivning för vatten och avlopp är en del av planhandlingen. Kommunen kommer ta initiativ till en utredning om vatten och avloppslösningar i samband med bildande av gemensamhetsanläggning (förrättning).

Antalet gemensamhetsanläggningar har diskuterats vid ett samråd med Lantmäterimyndigheten (Peter Wiström). Samrådet kom fram till att tre (3) gemenskapsanläggningar var den bästa lösningen. På utställningshandlingen hade en av gemensamhetsanläggningarna glömts bort, denna kommer att återfinnas i den reviderade versionen av detaljplanen (antagandehandlingen).

Vid Länsstyrelsens bedömning av detaljplanen har inte framkommit något som styrker bedömningen att förslaget inte kan läggas till grund för ett beslut i kommunen.

---

**Hållen 8:25 och 35:1, L. Jansson gm Sören Jansson och Sture Gustafsson Bil. 3:11**

---

Först vill vi påpeka, att begreppet Fågelsundet helt kommit på skam. Till begreppet Fågelsundet räknas ett område som sträcker sig i öst-västlig riktning norr om sjön Romsnaren, i öster en nord-sydlig linje öster om Stationsviken och i väster en nord-sydlig linje väster om Kasberget.

Med anledning av ovanstående beskrivning, bör den allmänna vägen inte betecknas som infart, eftersom man redan befinner sig i fiskeläget Fågelsundet vid ortsnamnskylten.

Det framgår inte klart vilka ekonomiska belastningar, som kan drabba de befintliga fastigheter, som ursprungligen bildats för permanent boende.

Inte heller tycks kommunen räkna med de ersättningsanspråk enskilda kommer att ställa med de föreskrifter som planförslaget innehåller. Klara besked borde lämnas till de fastighetsägare som berörs av beslutet.

I planen föreslås ändrade dragningar och utbyggnad av vägavsnitt samt fastighetsbildningar, i tron att man bevarar. Man kan inte förändra något och samtidigt påstå att man bevarar. Som planförslaget ser ut kommer det att skapa oreparerbara sår i "bevarande syfte". Varje ändring av natur eller bebyggelse medför att man inte kan hävda att ursprunget bevaras

Den vid Gråsläta och fram till mitten av 40-talet enda befintliga väg till Kappalshamn kommer inte att skyddas. Krav om fri passage över Kappalshamn har redan tidigare förts fram samt möjligheten för barnen att använda platsen för bad. Vad som däremot inte framkommit, är att hela grönområdet dessutom flitigt använts för

idrott och spel. Med tanke på att likvärdig plats inte finns i Fågelsundet bör området värnas för nuvarande och kommande generationer.

Byggrätterna som föreslås sydöst om fastigheten 35:1 visar en bristande respekt för den forn lämning som ligger inom både syn och hörhåll från föreslagna byggrätter. Den utbyggnad som måste göras av den bef. vägen kommer att medföra stora ingrepp i naturen. Fastlandsnaturen, skärgården och djurlivet i området är redan hårt belastade, varför det är av stor betydelse att kommunen tar sitt ansvar och väger in alla aspekter innan beslut fattas.

Vår förhoppning är att vi i samråd med kommunen kan skapa enkla regler till fromma för fiskeläget. Kommunen bör också ge klara besked om skadeståndersättning.

Fastigheterna har inte något intresse av en samfällighetsförening varför vi motsätter oss delaktighet i en sådan.

#### **Kommentar:**

INFART på detaljplanekartan är en beteckning som markerar användning av mark inom ett område. Beteckningen INFART markerar infartstrafik.

De ekonomiska belastningarna som drabbar den enskilda fastigheten beror på hur andelstalen i de gemensamhetsanläggningar blir. Andelstalen bestäms efter vad som är skäligt utifrån nyttan (andelstal för utförande) respektive den beräknade användningen (andelstal för drift) för de deltagande fastigheterna och byggnaderna. De enskilda fastighetsägarna och ägarna till byggnaderna på ofri grund (arrende) kommer att debiteras en planavgift vid bygglovet (avgiftens storlek kan inte beräknas innan övriga uppgifter om bygglovet är känt).

Vägen (servitut) mot Kappalshamn och Gråslåta kommer att få en annan sträckning förbi ett av kokhusen, nya vägsträckningen bestäms av gemensamhetsanläggning g2. Den fria passagen till badet kommer att säkerhetsställas med förslaget. Den föreslagna tomtplatsen och byggrätten på den östra delen av Hällen 8:47, vid Kappalshamn är en förhandlingslösning.

Forn lämningen R115 Kapellhagen har fått ett, ur landskapssynpunkt, lämpligt respektavstånd. Länsstyrelsen har inte vid samråden och i sitt yttrande kommenterat avståndet till närmast föreslagna exploatering.

Den lantmäteriförrättning som kommer att föregå bildandet av gemensamhetsanläggningarna kommer även att utreda om s k båtnadsvillkoret är uppfyllt, d v s att fördelarna (ekonomiskt) med anläggningarna överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

#### **Hällen 8:33. Nils Sjölin, Kristina Lagestrand Sjölin och Håkan Lagestrand. Bil. 3:12**

---

Att skapa en ny bebyggelsegrupp mellan Fågelsundet och Romsmarens fritidsområde är klart olämpligt och vi hänvisar till bl a vad Länsstyrelsen sagt vid fastställelsen av Byggnadsplan för Hällen 8:19 (Romsmarens fritidsområde) 1973-12-20.

Länsstyrelsen anför bl a

- Nyttillkommande fritidsbebyggelse bör förläggas så långt från fiskeläget och vägen att störningar undviks.
- Sjön Romsmaren och dess omgivning är av betydande intresse från den vetenskapliga naturvårdens synpunkt. Nuvarande förhållande bör så långt som möjligt bevaras.
- Friluftslivets intressen motiverar att ett område längs Östersjöstranden hålls fritt från bebyggelse. Området bör vara så brett att förbipassage och vistelse vid stranden överallt kan äga rum utan alltför störande inverkan från längre in liggande bebyggelse.
- Fiskeläget, Hållens by och den slingrande grusvägen mellan dessa platser är av stort intresse från kulturhistorisk- och miljösynpunkt. Det är angeläget att dessa värden inte förringas.

I Länsstyrelsens beslut om strandskyddet, 1994-09-30, utökades det generella skyddet från 100 till 300 meter bl a i och kring Fågelsundet. Länsstyrelsen har vidare, 1995-03-03, beslutat att bilda naturreservatet Hållnäs-kusten. Reservatets ändamål skall bl a vara att bevara området och låta det utvecklas utan större mänskliga ingrepp.

Strandpromenaden från Fågelsundet österut till Brunnskatan är en omistlig tillgång ur allemansrättsliga synpunkter och får under inga förhållanden spärras eller försvåras. Förslaget med en strandnära och vidsträckt tomtplats i Kappalshamn är helt oacceptabelt. Denna skulle försvåra den nödvändiga passagen längs stranden.

Vi vill särskilt understryka vikten av att ingen del av den fria zonen mellan Fågelsundet och Romsmaren upptas som byggnadsmark.

att hällmarken på Hållen 8:47 och marken vid strandstugan i Kappalshamn inte upptas som kvartersmark.

att några försvårande eller förhindrande ingrepp inte medges beträffande den så omistliga strandpassagen från fiskeläget och längs stranden. Den måste oberoende av vattenstånd kunna fungera ostört.

Till synpunkterna har även lämnats ”Analys av förslag till detaljplan för Fågelsundets fiskeläge”. Se bil. 3:10

#### **Kommentar:**

Detaljplanläggning, av ett område, innebär prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning när bebyggelsen skall förändras eller bevaras (5 kap 1 § Plan- och bygglagen). Grunddragen i fråga om bebyggelseutvecklingen skall framgå i kommunens översiktsplan, ÖP 90. I kommunens översiktsplan, ÖP 2000, kommer det tydligt att framgå att kommunen inte har för avsikt att godkänna någon exploatering utöver vad detaljplanen tillåter. Se även kommentar till bilaga 3:10. Länsstyrelsen har prövat förslaget till detaljplan och funnit att det inte strider mot de riksintressen som finns i och utanför planområdet.

Beträffande bebyggelsen och den fria passagen vid Kappalshamn se kommentar till bilaga 3:10 och 3:11.

Jag har tagit del av förslaget men kan inte acceptera en begränsning av högsta byggnadshöjd till 3,5 meter, då huvudbyggnaden är i 1 1/2-plan och överskrider denna byggnadshöjd. Övervåningen används idag som sovrums.  
Enligt Stug- och hamnföreningens advokat skulle byggnadsnämnden inte kunna bevilja bygglov för återuppbyggnad i händelse av brand.

**Kommentar:**

Byggnadshöjden skall räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 raders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, d v s om takfoten är lägre än 3,5 meter och taklutningen är max 45 grader kan byggnadsnämnden lämna bygglov.

Vi finner att förslaget inte stämmer med tidigare överenskomna förslag angående tomt på fastighet Hållen 8:47 Kappalshamn. Vi hävdar att tomten skall se ut som bilagd karta redovisar, väg markerat med rött.  
Om önskemål om strandtomt inte tillgodoses kommer Hållen 8:47 förlora all strandrätt vid överlåtande av mark till Tierps kommun.

**Kommentar:**

En revidering kommer att föreslås. Den innebär att del av stranden närmast piren kommer att tillföras föreslagen fastighet.

Skrivelsen har lika ordalydelse som skrivelse från Hållen 8:23, bilaga 3:10.

**Kommentar:** Se kommentar till bilaga 3:10.

Förslaget innehåller markering q1 och q2 som inte kan accepteras. Fastigheterna på "Gråslåta", de fyra nya samt Hållen 8:33 och 35:1, bör omfattas av samma regler som t ex Storhamnen. Dessa regler kan regleras med bestämmelser om utökad lovplikt.

Kommer ändå q-markeringerna att genomföras begär vi full ekonomisk kompensations.

**Kommentar:**

Byggnader, inom planområdet som har åsatts q1 och q2, är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas (3 kap 12 § PBL). Denna paragraf innehåller föreskrifter om skyddet av byggnader eller bebyggelseområden som representerar större värden från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt som är upptagna i kulturmiljöprogrammet för Tierps kommun, "Tierp tar tillvara". Programmet är en del av kommunens översiktsplan, ÖP 90.

- I kulturmiljöprogrammet har kommunens övergripande målsättning formuleras.
- Ta till vara vårt kulturarv med den bebyggelsestruktur och karaktär samt landskapsbild som formats och gett kommunen dess identitet.
  - Bevara områden eller objekt av stort kulturhistoriskt värde på ett sådant sätt att förutsättningarna ges för en levande miljö d v s så att boende och arbete möjlig görs i kommunens alla delar.
  - De kulturhistoriska och miljömässiga synpunkterna ska ges en väsentlig betydelse i den kommunala verksamheten och planeringen.
  - Genom detta program underlätta och skapa förutsättningar för en mer samordnad planering - där värden och bevarandet av kulturmiljöer integreras.
  - Genom att öka kunskaperna och skapa intresse för vårt kulturarv förbättra möjligheterna att stärka människornas hemkänsla och förankring i kommunen.

Detaljplanen över Fågelsundet har den målsättningen att förstärka och i detalj reglera de ambitioner som finns i kulturmiljöprogrammet.

De byggnader som har åsatts q1 eller q2 kan söka bidrag från Länsstyrelsen för de antikvariatiska merkostnaderna, d v s sådana kostnader som t ex halm/vasstak kostar mera än ett normalt tegel- eller papptak. Bidragen skall sökas innan åtgärden påbörjas.

Ersättningssituationerna i 14 kap PBL kan delas in i tre olika grupper.

Den första gruppen omfattar de situationer då fastighetsägare har rätt till kompensation utan att han först måste tåla skada av viss omfattning eller med andra ord utan krav på kvalificerad skada.

Den andra gruppen avser de situationer då fastighetsägaren måste tåla en skada som är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten.

Den tredje gruppen slutligen, omfattar situationer då kompensation utgår först när den pågående markanvändningen avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Kvalifikationsgränsen "betydande skada" gäller om rivningsförbud meddelas eller när rivningslov vägras, d v s när fastigheten har markerats med q1 eller när skyddsbestämmelser för känsliga miljöer med byggnader som är särskilt värdefulla mot förvanskning, q2.

Skadan skall vara betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten om någon ersättning kan krävas.

## Gemensam skrivelse

Bil. 3:54 - 3:56

Skrivelsen har lika ordalydelse som skrivelse från Hällan 8:47, bilaga 3:53.

**Kommentar:** Se kommentar till bilaga 3:53.

## REVIDERING AV DETALJPLAN EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplanen revideras med avseende på

1. Plankarta med bestämmelser
  - a/. Gemensamhetsanläggning g3 tillkommer
  - b/. Kvartersmark tillförs föreslagen fastighet vid piren
  - c/. Redaktionell omarbetning av bestämmelser
2. Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och konsekvensbeskrivning.
  - a/. Redaktionella omarbetningar

## SAKÄGARE SOM INTE FÅTT SINA KRAV TILLGODOSEDDA

Hållen 8:22, 8:23, 8:24, 8:25, 8:33, 8:38, 8:39, 8:47, 8:160, 32:1, 34:1, 35:1

Rättighetsinnehavare Hållen 8:20, Maj Bolme

Hans Donnerstål

Kurt Donnerstål

Östen Donnerstål

Nanny Eriksson

Algot Gällström

Igor Gällström

Nina Holmgren

Börje Holmkvist

Edvin Holmqvist

Stefan Holmqvist

Tord Hålldin

Anders Isberg

Håkan Isberg

Alf Jansson

Bernt Ola Järvström

Nils Järvström

Monika Järvström

Reine Larsson

Anita Lindström

Gunborg Mattsson

Sven Mattsson

Sven Inge Mattsson

Bengt Erik Palmgren

Johan Palmgren

Hans Sundström

Laila Söderberg

Rättighetsinnehavare Hållen 8:47, Johan Holmkvist

Anna Persson

Birgitta Löfgren

Hans Olov Leandersson

Bruno Hagenbring

Tierp 1999-01-11

Bygg- och miljökontoret



Arne Arvidsson

Stadsarkitekt