

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DP 736 – Långörsudden

*Del av fastighet Edsätra s:17 och Hållnäs 3:2
Hållnäs-österlövsta församling*

Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
 2. Beskrivning av granskning av detaljplan
 3. Sammanfattning av ändringar i planförslaget
 4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
 5. Bifogade yttranden
-

1. Läsanvisning

När ett förslag till en ny detaljplan har varit ute på granskning skall kommunen enligt Plan- och bygglagen upprätta ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden och framför kommunens kommentarer till dessa. I granskningsutlåtandet tydliggörs även vilka synpunkter som har tillgodoses i det planförslag som går upp till antagande, eller varför en del synpunkter inte har kunnat tillgodoses.

2. Beskrivning av granskning av detaljplan

Granskningshandlingar

Underrättelse om planförslaget har skett genom brev till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer, sakägare och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har bifogats granskningshandlingar och fastighetsförteckning. Plankarta samt planbeskrivning har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Granskandetid

Från 2013-12-30 till 2014-02-04.

Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- | | |
|---|---------|
| – Länsstyrelsen, Uppsala län | Bil. 1 |
| – Lantmäteriet | Bil. 2 |
| – Trafikverket | Bil. 3 |
| – Sveriges geologiska undersökning | Bil. 4 |
| – Vattenfall Eldistribution AB | Bil. 5 |
| – TeliaSonera Skanova Access AB | Bil. 6 |
| – Upplandsmuseet | Bil. 7 |
| – Fastighetsägare, Edsättra 2:26 & 2:27 | Bil. 8 |
| – Fastighetsägare, Edsättra 30:1 | Bil. 9 |
| – Fastighetsägare, Edsättra 2:33 | Bil. 10 |
| – Fastighetsägare, Edsättra 2:11 | Bil. 11 |
| – Fastighetsägare, Edsättra 2:14 | Bil. 12 |
| – Fastighetsägare, Edsättra 31:1 | Bil. 13 |
| – Fastighetsägare, Edsättra 41:1 | Bil. 14 |
| – Fastighetsägare, Edsättra 31:2 | Bil. 15 |
| – Fastighetsägare, Edsättra 3:77 | Bil. 16 |

3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planhandlingarna justerats med hänsyn till inkomna yttranden:

Plankartan justeras/kompletteras med:

- Tillägg av samfälligheterna Edsättra s:2 och s:4 i grundkartan.
- Komplettering av egenskapsbestämmelse ”parkering” inom vändplanen för att förtydliga planbeskrivningens uttryckta syfte om att vändplanen även ska kunna tjäna som tillfällig parkeringsplats.
- Förlängning av L-vägen så att den sträcker sig hela vägen fram till avloppsanläggningen (ett mellanting mellan granskningsplanens och tidigare förslag).
- Omformulering av beskrivningen till planbestämmelsen ”prickmark” till ”byggnad får inte uppföras”
- Justering av beskrivningen till egenskapsbestämmelsen väg. Vägen behöver inte vara angöringsväg till Edsättra 2:33 varför fastighetens namn tas bort från bestämmelsens skrivelse.

Planbeskrivningen justeras/kompletteras med:

- Tillägg av information kring hantering av Vattenfalls ledningar inom och kring planområdet.
- Förtydligande skrivelse om tvingande anslutning till den befintliga gemensamhetsanläggningen Hållen ga:4 i kap. 5.1, under rubrik *Gemensamhetsanläggningar*.
- En utökad förklaring till begreppet gemensamhetsanläggning i enlighet med lantmäterites förslag, kap. 5.1. , under rubrik *Gemensamhetsanläggningar*.
- Information om att tillkommande vattentäkt för dricksvatten kan vara tillståndspliktig enligt miljöbalken, kap. 4.1.4. under rubriken *Dricks- och hushållsvatten*.
- Information ang. möjligheten för fastighetsägare till allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap att initiera en GA. (kap. 6.1. under huvudmannaskap)
- Rekommendation om att utjämningsmagasin kan användas som ett komplement till brunnarna, samt att möjligheten att istället använda grävda brunnar förs in som information i planbeskrivningen. Ett hänvisande till SGU:s yttrande gör även. Allt under planbeskrivningens kap. 4.2.4. *Grundvatten och befintliga brunnar*.
- Förtydligande om två alternativa lösningar för förvaltning av väg och rätt att nyttja väg : GA eller servitut och vägföreningen.
- Förtydligande om att avtalsservitut avser upprättas för samtliga av de sex tillkommande fastigheterna om detta alternativ väljs.
- Skrivelse som avser förtydliga planens avsikt med bestämmelsen om maximal utnyttjandegrad, i förhållande till ändring av PBL, kap.
- Information om täckning för telefoni och mobildata.

4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter

från berörda myndigheter, föreningar, intresseorganisationer, företag och andra sakägare m.fl.

Länsstyrelsen Uppsala län

Bil. 1

Länsstyrelsen har följande synpunkter:

1. Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§.
2. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet har beaktats.

Lantmäteriet

Bil. 2

I sitt yttrande har Lantmäteriet framfört följande synpunkter:

1. Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Långörsudden har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta gemensamhetsanläggningar för vatten- och avloppsanläggningar samt eventuell gemensamhetsanläggning för väg. I och med att planen har enskilt huvudmannaskap möjliggörs även initierande av markägare om att bilda gemensamhetsanläggning för de områden i planen vilka är avsatta för allmän plats.
2. Fastighetsförteckningen anger att samfälligheterna Edsättra s:2 och s:4 ligger inom planområdet, dessa redovisas inte i grundkartan. Fastighetsindelningen måste vara korrekt redovisad i grundkartan och denna måste därför rättas till.
3. Planbestämmelserna för prickmark måste omformuleras till "*byggnad får inte uppföras*" i plankartan för att möjliggöra att prickade markområden ska få nyttjas för parkeringsändamål (p.g.a. ny definition av begreppet bebyggelse i PBL).
4. Lantmäteriet rekommenderar att den befintliga vägen läggs ut som L-väg fram till vändplan. I annat fall finns möjlighet för fastighetsägare att stänga av vägen där man i dagsläget har markerat att L-väg tar slut. Detta upplevs inte som förenligt med planens syfte som är att möjliggöra för allmänheten tillträda till dansbanan.
5. Det bör förtydligas genom bestämmelse i plankarta att vändplan även ska avse viss typ av parkering. Vändplanen bör även läggas ut som någon form av användning direkt under allmän plats och inte under natur.
6. Upphävande av strandskydd bör ske inom det område som är avsett för infiltratinsanläggning inom naturmark.
7. Då strandskyddet inom kvartersmark upphävs genom planbestämmelse blir kommande bebyggelse inte dispenspliktig. Plankartans utformning utgör inget hinder mot att bilda en fastighet som är större än 1500 m², trots att planbeskrivningen anger detta.
8. Lantmäteriet föreslår att planförfattaren under rubriken gemensamhetsanläggningar utgår från att förklara att då en lösning avser vara gemensam för flera fastigheter är det vanligt att en gemensamhetsanläggning bildas för det avsedda ändamålet. Fastighetsägarna måste dock själva initiera en anläggningsförrättning hos

- Lantmäteriet för att bildandet av en gemensamhetsanläggning ska vara aktuell.
9. Lantmäteriet önskar förtydligande i planbeskrivningen att de nybildade fastigheterna kommer att anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Hållen ga:4, detta eftersom denna väg nyttjas för att komma till Långörsudden. Anslutning till Hållen ga:4 kommer att ske i samband med att avstyckning sker.
 10. En befintlig enskild väg inom planområdet läggs ut som lokalväg vilket innebär att möjlighet finns för de boende i området att initiera en lantmäteriförrättning där gemensamhetsanläggning för vägen bilas. I fall där gemensamhetsanläggning inte bildas måste fastighetsägare trygga sin rätt till väg genom att servitut bildas.
 11. Under organisatoriska frågor/huvudmannskap bör det framgå att det för allmänna platser där enskilt huvudmannskap råder kan initieras av fastighetsägare inom planområdet att gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen bildas. En prövning av båtbad och lämplighet för ändamålet provas sedan i lantmäteriförrättning.
 12. Då vattentakten avser att tjäna flera fastigheter bör det av texten i planbeskrivningen framgå att lösningen kräver tillstånd enligt miljöbalken.

Kommentar:

2. Grundkartan kompletteras så att samfälligheternas lokalisering redovisas.
3. Påpekandet tillgodoses genom att formulering av planbestämmelsen prickmark omformuleras i plankarta (för att även överrensstämma med skrivelsen i planbeskrivningen).
4. Påpekandet tillgodoses delvis för att förtydliga planbeskrivningens skrivelse om att vägen ska nyttjas som tillfartsväg till vatten- och avloppsanläggning (E2) och infiltration/markbädden (inf). L-vägens dragning förlängs i plankartan ut till vatten – och avloppsanläggningen (som ett mellanting mellan samrådskartan och granskningskartan). Planbestämmelsen NATUR behålls för övrig del av vägen. Användningsbestämmelsen NATUR ingår i allmän platsmark, vilket innebär ett område som är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för enskild verksamhet, varför planbestämmelsen per automatik hindrar att allmänheten utestängs från området. Användningsbestämmelsen bedöms förenlig med planens syfte – *”att tillgängliggöra Hållnäs-kusten för fler, i form av såväl boende, turism, som för besökare”*. Precis som planbeskrivningen anger är användningsbestämmelsen NATUR vald med hänsyn att trygga vägens nuvarande karaktär som en mindre skogsväg. Användningsändamålet natur förhindrar inte att biltrafik i mindre omfattning nyttjar vägen fram till dansbanan, där en möjlighet att anlägga en vändplan ges i plan. De flesta besökarna till dansbanan förväntas komma till platsen via cykel eller till fots, och framgent förhoppningsvis även via båt. Planens syfte är inte att tillgängliggöra dansbanans för just enbart motorburna besökare.
5. Plankarta och planbeskrivning förtydligas avseende avsikten med vändplanen genom en förtydligande egenskapsbestämmelse ”parkering och vändplats”. Området bedöms inte behöva regleras genom särskild användningsbestämmelse då ytan ses som en anläggning som inryms i användningsbestämmelsen NATUR (tillhör dansplatsen).

6. Anläggandet av infiltrationsanläggningen kommer att hanteras genom strandskyddsprövning för dispens. Det bedöms inte lämpligt att permanent upphäva strandskyddet inom hela detta område, som efter anläggandet och återställandet av markskiktet kommer att kunna beträdas av allmänheten. Synpunkten tillgodoses inte.
7. Kommunen har kännedom om detta. Planens intention är att möjliggöra styckning av sex fastigheter om max 1500 m² för boende, vilket framgår av både plankarta och planbeskrivning. Alternativet för att helt undvika att fastigheterna istället styckas till tre fastigheter á 3000 m² vore (enl. lantmäteriet) att samtliga fastigheter separeras och ges mellanliggande släpp av natur. Ur strandskyddssynpunkt är det lämpligare att bebyggelsen ligger samlat som nu är föreslaget.
8. Synpunkten tillgodoses och planbeskrivningens förklaring till begreppet gemensamhetsanläggning förtydligas i enlighet med lantmäteriets förslag.
9. Synpunkten tillgodoses. Planbeskrivningens skrivelse om anslutning till den befintliga gemensamhetsanläggningen Hållen ga:4 förtydligas i enlighet med Lantmäteriets förslag.
10. Att befintlig enskild väg läggs ut som L-väg har ingen påverkan på möjligheten att initiera en förrättning för bildande av en gemensamhetsanläggning (GA). Bildande av en GA kan ske oberoende av planen om någon av vägens brukare initierar en förrättning. Det är upp till nuvarande och tillkommande fastighetsägare i området att bestämma hur vägrätten och vägförvaltningen ska ordnas. Inom planarbetet har två möjliga lösningar föreslagits; a) en gemensamhetsanläggning eller b) ett avtalsservitut med vägens ägare.
11. Synpunkterna tillgodoses och planbeskrivningen (kap. 6.1. under huvudmannaskap) kompletteras med text ang. möjligheten för fastighetsägare till allmän platsmark där enskilt huvudmannaskap råder att initiera en GA.
12. Planbeskrivningen kompletteras med information om ev. tillståndspliktig vattentäkt under kap. 4.1.4. under rubriken *Dricks- och hushållsvatten*.

Trafikverket

Bil. 3

Trafikverket har inget att erinra.

Sveriges geologiska undersökning

Bil. 4

Sveriges geologiska undersökning har följande synpunkter:

1. Den största risken är att de föreslagna brunnarna, trots försiktighetsmått, kan få salt grundvatten. Närheten till havet (ca 150 m) innebär också risk för inträngning av salt vatten från Bottenhavet. Denna risk beror främst av stora vattenuttag. Det bör understrykas att risk för höga salthalter även kan finnas för grunda bergborrade brunnar i kustnära områden. Om möjligt bör möjligheter till bevattning uteslutas för de planerade fastigheterna.
2. Ett utjämningsmagasin skulle kunna användas som ett komplement till brunnarna för att minska momentan påverkan vid stora vattenuttag under kortare perioder.
3. Om bergborrade brunnar kommer att användas bör man överväga att först provborra, provpumpa och kontrollera salthalten.

4. Möjligheten att istället använda grävda brunnar bör undersökas eftersom jordläagren är relativt mäktiga i området, vilket medför en god magisinerande förmåga för grundvattnet. Grävda brunnar har dessutom stor magisinerande förmåga.
5. De närmaste fastigheterna antas främst använda grävda brunnar för sin vattenförsörjning. Detta bör dock styrkas genom att inventera brunnarna i den närmaste omgivningen eftersom bergborrade brunnar som inte finns registrerade i SGUs brunnarkiv kan förekomma.
6. Hydrogeologin är väl beaktad och bedömningarna och beräkningarna är rimliga.
7. Risken för påverkan på de angivna närmaste bergborrade brunnarna bedöms vara liten. Vidare finns en topografisk vattendelare mellan fastigheterna sydväst om de planerade bergbrunnarna som ytterligare minskar risken för påverkan.

Kommentar:

Utifrån ovanstående görs bedömningen att det är möjligt att ordna vattenförsörjning till föreslagen bebyggelse samtidigt som risken för påverkan på omgivningens befintliga brunnar är liten. Att ett utjämningsmagasin kan användas som ett komplement till brunnarna, samt att möjligheten att istället använda grävda brunnar förs in som information i planbeskrivningen. Ett hänvisande till SGU:s yttrande gör även under planbeskrivningen kap. 4.2.4. *Grundvatten och befintliga brunnar.*

Vattenfall Eldistribution AB Bil. 5

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra utöver det som angivits i samrådsskedet och samrådsvaret gäller därmed i detta skede också.

TeliaSonera Skanova Access Bil. 6

TeliaSonera Skanova Access framför följande:

1. Skanova har luftburna ledningar inom fastigheterna. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt att behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.
2. Vid arbeten i närheten av befintliga teleanläggningar behöver försiktighet iakttas så att inte skada uppkommer. I övrigt inget att erinra till detaljplanen.

Kommentar:

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på Skanovas luftburna ledningar.

Upplandsmuseet Bil. 7

Upplandsmuseet framför följande:

1. Museet finner det positivt att tomternas antal har begränsats i föreliggande förslag till detaljplan.

2. Museet har tagit del av den intressanta uppgiften att på den befintliga dansbaneplatsen har tidigare Långörsudden kolhus legat mellan 1920-talet och 1940-talet.
3. Museet har även tagit del av Länsstyrelsen bedömning av förutsättningar för eventuell markföroreningsrisk till följd av kolhantering

Intressent (ej fastighetsägare) med koppling till Edsättra 2:26 & 2:27 Bil. 8

Britt-Marie Larsson

I sin skrivelse framför sakägaren följande:

1. Vägfrågan måste vara löst innan tomterna styckas av och säljs. Så att det är helt klart beträffande underhåll och skötsel av vägen.
2. Framkomligheten under byggnation får inte negativt påverka redan befintlig bebyggelse.
3. Grundvatten är det redan begränsad tillgång på under sommarhalvåret. Även under vanliga förhållanden är tillgången på vatten begränsad.
4. Tänkt placering av "båthamnen" för de nya fastigheterna framgår inte av detaljplanen.

Kommentar:

1. Kommunen bedömer vägfrågan som löst ur planarbetets synpunkt. Vid planläggning är kommunen ansvarig att utreda möjligheten att "ordna trafik" (PBL 5:2). I detta fall förläggs tillkommande fastigheter i anslutning till befintliga vägar, så bortsett från en mindre infartsväg behövs inga nya vägar anläggas. Exploatören ansvarar för att anlägga den nya vägen, liksom för ev. upprustning av vägen fram till avloppsanläggningen.
Två alternativa lösningar för att ordna nyttjanderätt för tillkommande fastigheter och förvaltning av vägarna har föreslagits under planprocessens gång: a) bildande av en gemensamhetsanläggning (GA), och om alternativ (a) inte välkomnas av de boende i området kan de tillkommande fastigheterna ges nyttjanderätt till vägen genom avtals servitut. Vid alternativ b) kan vägens förvaltning ordnas genom intern överenskommelse mellan berörda fastigheter.
Kommunen anser att bildande av en gemensamhetsanläggning är det långsiktigt mest hållbara alternativet, men vill genom servitutsalternativet lyfta fram andra möjliga lösningar.
En gemensamhetsanläggning kan initieras av någon av de fastighetsägare som nyttjar vägen. Vill någon initiera en sådan finns den möjligheten redan idag. Tillkommande fastigheter kommer sedan att anslutas till GA:n i samband med avstyckning. Ansvar för skötsel och underhåll av enskilda vägar är ingenting som kan klargöras tydligare än så inom planarbetets ramar. Det hör till planens genomförande.
2. Det är troligt att en ökad trafikmängd, eller ökad andel tunga fordon kommer att trafikera områdets vägar under byggskedet, det är omöjligt att undvika. Vanlig grannelagsrätt gäller under byggskedet.
3. Se yttrade från SGU. Vattentäkten kommer dessutom troligen att behöva prövas enl. MB för vattenverksamhet.
4. Planen möjliggör upprättande av en anöringsbrygga och inte båthamn. Anöringsbryggans lokalisering framgår av plankartan. Planlagd brygga

avser inte tjäna som angoringsplats för enbart tillkommande fastigheter, utan är tänkt att kunna nyttjas för besökare till dansbanans och naturområdet.

Fastighetsägare till Edsättra 30:1

Bil. 9(ab)

Astrid Steen och Karin Steen.

Ovanstående har inkommit med två separata men nästintill identiska skrivelser till kommunen varför dessa yttranden här sammanfattas gemensamt. Sakägarna framför följande:

1. Sakägarna håller fast vid sina tidigare inlämnade synpunkter (2012-08-26 och 2013-05-23) och anser att *"kommunens svar inte är sakliga utan istället av politiskt karaktär för att passa ett politiskt maktspel"*.
2. Anser att *"att planen inte strider mot miljöbalkens allmänna mål utan att den bedöms av kommunen vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enl. 2 kap 6§ är naturligtvis kommunens egen tolkning"*.
3. Anmärker på att kommunen i efterhand har gjort processen möjlig genom att 2012 utse Långörsudden till LIS-område.
4. Anser att *"kommunen vill tillgodose en entreprenörs önskan att finansiera sitt fritidsboende genom exploatering av idag unik strandnära uppländsk kust där fritidhus på maxstorkel med 200 kvm ska byggas"*.

Kommentar:

1. Kommunens svar på tidigare synpunkter är författade av kommunal tjänsteman som i enlighet med förvaltningslagen ska vara, och är opartiskt i ärendet.
2. Kommunen står fast vid sin tidigare bedömning om att planförslaget är förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enl. 2 kap. 6 § som lyder:
"Val av plats
6§ - För en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde ska det väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.". Motivering till detta: under planarbetets gång har bebyggelsens antal och placering anpassats efter utredningens upptäckter, för att slutligen lokaliseras till en plats som bedöms innebära minsta möjliga intrång i områdets naturvärden. Platsen där det ska byggas bostäder ligger inom f.d. ren produktionsskog (avverkad för ca. 20 år sedan) som enl. naturvärdesinventeringen saknar värdefulla ekologiska strukturer. Utredningsarbetet har visat att det på platsen är möjligt att ordna med dricksvatten och avlopp på ett erforderligt sätt med hänsyn till hälsa och miljö. Inga kända markföroreningar finns inom området, och risk för påverkan från verksamhet i f.d. kolhus har bedömts som små. Givetvis är det kommunens bedömning/tolkning att planförslaget är förenligt med MB 2:6.
3. Då planarbetet påbörjades år 2007 bedömde kommunen det som möjligt att pröva ärendet utifrån dåvarande strandskyddslagstiftning. I juli år 2009 trädde en ändrad strandskyddslag i kraft. En nyhet som lagändringen bar med sig var bl.a. att kommunen i sin översiktsplan gavs möjlighet att peka

ut områden där ett differentierat strandskydd skulle gälla – områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, s.k. LIS-områden. När kommunen upprättade LIS-planen pekades Långörsudden ut som ett potentiellt område för landsbygdsutveckling, dels för att kommunen genom den pågående detaljplaneläggningen såg att platsen hade potential att utvecklas, men framförallt för att området uppfyllde de kriterier som sattes upp för val av LIS-områden.

Fastighetsägare till Edsättra 2:33

Bil. 10

Kjell Zetterberg & Anne-Marie Zetterberg

Sakägarna påpekar att de vidhåller de synpunkter de lämnat tidigare och anser att det är bra att hänsyn har tagits till en del av dem. De menar dock att det fortfarande finns oklarheter som nämns nedan:

1. Sakägaren framför att det verkade som om de försökte undanhållas en hel del information eftersom enbart plankartan skickades ut och information om vilka fler handlingar som fanns att tillgå var mycket otydliga. Exploateringsavtalet fanns överhuvudtaget inte nämnt.
2. Vägsträckan mellan Svartviksvägen och det detaljplanerade området är en privat väg, utan vägförening, som används av samtliga boende i området. Vägen angränsar till två fastigheter som kommer att utsättas för all trafik till området. Under byggtiden kommer det att bli stort slitage på den vägen eftersom det är den enda tillfarten till såväl Tårterviken och Långören. Hur ska tillfaren till området skötas? Kommer exploatören att bekosta den vägsträckan?
3. I förslaget framgår det att exploatören ska bekosta anläggning av den nya vägen samt infart till avloppsanläggningen och infiltrationen, men att skötsel ska bekostas och utföras av intern uppgörelse. Vad händer då om tomterna blir osålda, kommer exploatören stå för sin andel i vägföreningen?
4. Det bör vara klargjort för de framtida köparna att de kommer att ingå i en vägsamfällighet.
5. Sakägarna vill inte belastas med några extra kostnader och vill att detta finns med i förslaget som är juridiskt bindande. Där ska tydligt framgå att det är exploatören som står för alla kostnader gällande anläggandet av vägarna samt att han bekostar ev. lantmäteriförrättning gällande vägnätet.
6. Lågreservoaren tillhörande brunnarna, var ska den anläggas?
7. Vem ska bekosta och utföra mätningen av befintliga brunnar? Sakägarna kräver att det ska stå i förslaget att alla extra kostnader för mätning och ev. påverkan av befintliga brunnar ska bekostas av exploatören.
8. Sakägarna vidhåller krav på grundlig naturinventering under sommarhalvåret.
9. *”Hur kommer den tänka avloppsreningen och infiltrationen att påverka den närliggande stranden och viken utanför där sjöfågel har sina häckningsplatser”?*
10. Enligt förslaget ska en skötselplan tas fram kopplat till detaljplanen och att den ska vara färdig innan detaljplanen beslutas. I exploateringsavtalet anser sakägaren att det verkar som om exploatören får fria händer när det gäller t.ex. utglesning av skogen. *”Är det inte markägaren som ska*

ansvara för skötsel av naturmarken eller ska exploatören ta över naturmarken också? Vem ska ansvara för naturmarken?”.

11. Sakägarna anser att sex nya fritidshus inte är ett skäl att upphäva strandskyddet och att det inte bidrar till någon utveckling av landsbygden i Hållnäs.

Kommentar:

1. Kommunen beklagar att informationen om var handlingarna funnits tillgängliga under granskning har upplevts som otydlig. Kommunen har inte haft för avsikt att undanhålla någon information. Handlingarna har funnit tillgängliga på kommunens hemsida under hela granskningstiden.
2. Precis som sakägaren skriver stämmer det att den befintliga vägen ut till planområdet är privat/ eller enskild. Utifrån vad som är känt i nuläget tillhör vägen samfälligheten Edsättra s:4. Samfälligheten är inte helt utredd. Samfälligheten har utifrån vad som i nu är känt (2014-08) 15 st kända delägande fastigheter. Eftersom vägen nyttjas gemensamt av flera brukare och saknar ordnad förvaltning föreslår kommunen att en gemensamhetsanläggning för vägen bildas. Vid bildandet av en GA bestäms ansvarsfördelningen för vägens förvaltning genom en lantmäteriförrättning. Andelstal (förenklat ansvarsdel) fördelas då mellan vägens brukare på det sätt som anses mest skäligt. Den befintliga samfälligheten kommer även att utredas i samband med en sådan förrättning.
En tillfällig ökad belastning på vägen kommer troligen att ske under byggskedet, annat är ofrånkomligt. Exploatören har lovat att ansvara för att upprätthålla vägens standard under byggskedet.
3. Om en GA bildas kommer andelstalen att fastställas utifrån hur varje fastighet beräknas använda vägen. Det är sedan fastighetsägaren som svarar för kostanden som de beslutade andelstalen resulterar i. Tills dess att de nya fastigheterna har sålts kommer alltså den som äger fastigheterna att vara ansvarig för dess kostnader i en gemensamhetsanläggning. Om de fastighetsägare som nyttjar vägen istället väljer att internt komma överens om hur vägen ska förvaltas (om man vill undvika en GA) finns inte samma juridiska stöd för att ställa krav på andra fastighetsägare att stå för sina kostnader. Skulle en intern överenskommelse inte fungera finns det alltid möjlighet att initiera bildandet av en GA då.
4. Kommunen förutsätter att alla berörda i en eventuell fastighetsaffär tar ansvar för att ge kommande köpare information om vad ett köp innebär/för med sig. Detta är dock inget kommunalt ansvarsområde.
5. Kommunen kan inte i planförslaget reglera hur kostnader för planens genomförande skall fördelas. Däremot kan kommunen i ett exploateringsavtal bestämma att en exploatör exempelvis ska åta sig att anlägga vägar eller bekosta en lantmäteriförrättning för att få till stånd en gemensamhetsanläggning. Förutsättningarna för att kommunen ska kunna begära detta i ett exploateringsavtal är att det kan betraktas som skäligt och nödvändigt för planens genomförande. Kostnaderna måste vägas mot den ekonomiska fördel som exploatören har av detaljplanen på motsvarande sätt som för värdet av de kostnader åtagandena innebär. Kommunen bedömer det som skäligt att exploatören bekostar anläggande av nya vägar som behövs för att kunna angöra de nya fastigheterna och ev. upprustning

av vägen fram till avloppsanläggning. Kommunen bedömer det som skäligt att exploatören bekostar lantmåteriförrättningar för bildande av GA för vatten och avlopp. Kommunen bedömer inte det vara skäligt att kräva att exploatören ska bekosta en lantmåteriförrättning för bildande av GA för väg. Anledningen är att en gemensamhetsanläggning för vägen till största del kommer att inkludera befintliga fastigheter (som även kommer gynnas av GA:n) och därmed innebära långt större förrättningskostnader än vad som anses skäligt för ett projekt som innefattar enbart sex nya fastigheter. Att exploatören ska ansvara och bekosta för anläggandet av ny väg och ev. upprustning av vägen fram till avloppsanläggningen är säkrat i ett tillägg till exploateringsavtalet. Sakägarnas önskemål kan inte till fullo tillgodoses.

6. Var brunnar placeras eller hur de utformas är ingenting som prövas utifrån PBL, varken i planlägningsarbetet eller genom bygglov. Däremot kan en prövning utifrån miljöbalken komma att behövas i samband med planens genomförande. Planlägningsarbetets uppgift är att planerad bebyggelse lokaliseras och ges en utformning som är lämplig utifrån möjligheten att ordna med vattenförsörjning samt utifrån behovet av hushållning med vatten. I planbeskrivningen redovisas V/A utredningens slutsatser för hur vattenförsörjningen skulle kunna ordnas för tilltänkt bebyggelse. Där anges bl.a. att "*Lågreservoar för att jämna ut momentala uttag kan även komma att behövas beroende på brunnarnas kapacitet.*". En lågreservoar är alltså inget måste.
7. Mätning av befintliga brunnar, föreslås i UVATs *PM ang. dricksvattenförsörjning för planerade fastigheter vid Långörsudden* som en extra säkerhetsåtgärd. Samma PM, liksom SGU i sitt yttrande ovan, gör bedömningen att risken för påverkan på befintliga brunnar är liten. Kommunen bedömer därför inte det som skäligt att ålägga exploatören att bekosta mätning.
8. Synpunkten tillgodoses inte. Se kapitel 3.4 i planbeskrivningen.
9. Avloppslösningen som innehåller både minireningsverk och infiltration beskrivs vara en väl tilltagen lösning och bedöms därför inte påverka strand eller fågelliv.
10. Huvudman, tillika ansvarig för skötsel av naturmarken kommer att vara markägaren alternativt en samfällighet om markägaren i framtiden väljer att bilda en sådan. Markägaren för naturmarken är, och kommer såvitt kommunen känner till att vara, Bergvik Skog. Exploatören har inte fria händer att glesa ut natur utanför mark för tekniska anläggningar och tillkommande fastigheter. Detta skulle strida mot jordabalken och strandskyddslagstiftningen.
11. Kommunen delar inte sakägarens uppfattning.

Fastighetsägare till Edsättra 2:11

Bil. 11

Monica Grundin & Joakim Wahlström

I yttrandet uttrycks att innan detaljplan upprättas krävs fortsatt utredning och svar gällande dessa punkter:

1. **Ang. hävandet av strandskydd:** Sakägarna anser att det är viktigt att inte forcera fram en detaljplan och häva strandskyddet, och glömma bort

- huvudsyftet för LIS-området Tårterviken/Långören. Angående kommunens fördelar med att bilda detta LIS-område:
"Var är kravet på nya gemensamhetsanläggningarna som också omfattar befintlig bebyggelse? Var är satsningen för ökad turism? Var är satsningen för den utökade servicen? Jämför ursprungsplanen med nuvarande plan och förklara på vilken grund strandskyddet kan hävas? Hur bidrar sex fritidshus till landsbygdsutveckling?"
2. **Ang. vatten- och avloppsförsörjning:** På vilka grunder kan strandskyddet hävas om inte Tierp kommun tar något ansvar för huvudmannaskap?
"Kommunen har ju som man nämner viss rådighet över VA-situationen". Sakägaren påpekar att UVAT anger i kompletterings-PM att närmaste bergborrade brunn finns ca 650 m söder om Långören. *"Detta stämmer inte eftersom vi har en borrade brunn. Tidigare har vi klarat oss hyfsat då vi köpt vatten från tankbil under torra somrar för att ha tillgång till vatten".* Sakägarna kräver att:
 - en inventering sker av läget för närliggande brunnar.
 - en objektiv mätning samt provtagning sker av samtliga brunnar/vattentäkter i området Långören/Tårterviken, både före och efter utförandet av de föreslagna nya bergborrade brunnarna och att exploatören åläggs att bekosta dessa mätningar.
 - ett juridiskt bindande avtal att exploatören ansvarar för ny vattenförsörjning om brunnar/vattentäkter påvisas/sinar.
 3. **Ang. gemensamhetsanläggning väg:** Enligt granskningshandlingen bedöms vägens nuvarande standard som erforderlig för ändamålet. *"Vart tog satsningen på vägnätet och landsbygdsutveckling vägen?"*. Vägarna är inte avsedda för ökad trafik, tunga fordon eller mötande fordon. Ska detaljplanen genomföras måste även en plan för vägnätet vara utrett och inge tillkommande kostnader för befintliga fastighetsägare vid Tårterviken/Långören. Trafiksäkerheten måste säkerställas och vem som ansvarar för det, om det inte finns någon vägsamfällighet eller gemensamhetsanläggning. Sakägaren påpekar att planområdet inte är i Edsättra 2:11 ägo och att vägnätet inte ingår i Svartvikens vägsamfällighet, samt att Edsättra 2:11 inte har avsikts att åta sig skötsel eller ägandet av vägar inom aktuellt planområde. Vidare skriver sakägarna att fastighetsägare 3:2 och/eller exploatören är ansvarig för alla kostnader för förbättrat vägnät samt skötsel, och att dessa ska bekosta alla vägkostnader och ansvara för trafiksäkerheten under planens genomförande tid. Kostnader för vägen ska inte kunna fördelas ut på enskilda fastigheter i efterhand. Kostnaden för vägen skötsel efter genomförandetiden fördelas enligt en lantmäteriförhandling som bekostas av exploatören och fastighetsägaren 3:2.
 4. **Ang. korregeringar i granskningshandlingen:**
 - Planområdet gränsar till fastighet 2:11 och inte 2:1.
 - Väggen gemensamhetsanläggning Hållen GA:4s vägnät, ligger det i Fagerviken? Det finns ingen gemensamhetsanläggning för att komma från Svarvikens vägsamfällighet till planområdet.
 5. Sakägaren kräver att Tierps kommun anordnar ett samrådsmöte med exploatör, lantmätare och fastighetsägare och ser till att avtal om ansvar och kostnader upprättas innan detaljplan fastställs samt att kommunen tar ansvar för skötselplanen och allmänhetens tillgång till Långörsudden.

Kommentar:

1. Planarbetet har pågått i snart sju år (påbörjades år 2007), varför processen inte torde kunna betraktas som forcerad.
Ang. krav om gemensamhetsanläggning se kommentar till yttrande bil. 14, punkt 5 samt kommentar till bil. 10, punkt 5. Ang. frågan om skälen för att häva strandskyddet samt hur planen bidrar till landsbygdsutveckling se planbeskrivningens kap. 1.5. under rubriken *Strandskydd* samt kap. 4.2.6.
2. Kommunen har ingen tradition av att äga eller sköta naturmark eller vägar på Hållnäs, eller mark utanför kommunens tätorter överlag. Kommunen kan av likställighetsprincip inte åta sig huvudmannaskapet för enbart detta område, och har av ekonomiska skäl inte möjlighet att åta sig huvudmannaskapet för alla kommunens liknande markområden. Dock vill kommunen trygga de områden inom Långörsudden som har höga naturvärden genom användningsbestämmelsen NATUR i plan. Då PBL möjliggör att bestämmelsen allmän platsmark – natur, tillämpas i kombination med enskilt huvudmannaskap bedöms detta vara en lämplig lösning. Detta har ingenting med strandskyddets upphävande att göra. Framförda krav om provtagning av områdets befintliga brunnar eller ersättningsskyldighet kan inte tillgodoses. Se svar på tidigare yttrande bil.10, punkt 7. samt svar på yttrande bil. 12, punkt 9.
3. Kommunen har aldrig haft som avsikt att i egen regi utveckla områdets vägnät. Planen möjliggör dock för att områdets boende blir fler, vilket kan ses bidra till en möjlig utveckling av vägnätet genom att fler kan vara med och bekosta vägens skötsel och underhåll (även om det inte finns en vägförening idag). Vägghållaren ansvarar för ev. trafiksäkerhetsåtgärder såsom hastighetsbegränsning m.m. Ang. krav om att exploatör och fastighetsägare ska svara för olika kostnader för väg, se tidigare svar till yttrande bil 10, punkt 5.
4. Bortfallet av en siffra i planbeskrivningens angivelser om angränsande fastigheter rättas till.
Hållen GA:4 är vägen mellan Fagerviken och Svartviksvägen.
Det stämmer att det idag inte finns någon gemensamhetsanläggning för vägen mellan planområdet och GA:4.
5. Ett möte mellan exploatör, lantmätare, fastighetsägare, och kommun har ägt rum, enligt sakägarens önskemål. Ett exploateringsavtal har upprättats.

Fastighetsägare till Edsättra 2:14

Bil. 12

Lars Johansson & Gun Johansson

I sitt yttrande framför sakägarna följande:

1. Eftersom Tårterviken är av kulturhistoriskt intresse är det bra att anslutande vägar till de planerade fastigheterna på södra sidan om den gamla vägen till dansbanan i detta förslag har sin anslutande väg på den södra sidan om tomterna.
2. Av samma anledning bör anslutande väg till tomterna långt österut ansluta sydost om de planerade tomterna, så att naturområdet ned mot vattnet hålls så naturligt som möjligt. Någon form av tydlig avgränsning(staket eller liknande) av tomterna bör göras i planen för att inte denna mark ska

privatiseras, men en väg/parkering i är olämpligt med tanke på omgivningen.

3. Kommunen bör ta ansvar för eventuella problem med vattenförsörjningen och vidta åtgärder för att kontrollera detta, då vattenförsörjningen till Tårterviken är knapphändig och ådrar kommer från det område om nu detaljplaneras.

Kommentar:

2. Ur strandskyddssynpunkt bör vägens nu föreslagna dragning inte ändras. Vägens lokalisering framför fastigheterna bedöms lämplig sett till att vägen utgör ett hinder för att strandområdet olovligen privatiseras, vilket annars är vanligt förekommande för fastigheter som ligger i direkt anslutning till stranden. Vägen fungerar även som en tydlig markör mellan privat och allmän yta vilket är positivt utifrån den upplevda känslan av att stranden verkligen är en allmän plats.
3. Se tidigare kommentarer på liknande synpunkt i yttrande 10, punkt 6 och 7.

Fastighetsägare till Edsättra 31:1

Bil. 13

Dagmar Månsson

I sitt yttrande instämmer sakägaren i övriga berörda fastigheters synpunkter samt framför frågor som anses olösta:

1. Vägfrågan är fortfarande inte tillfredsställande löst.
2. Tele- och internetfrågan är inte löst. *"Även fritidsboende vill ha kontakt med omvärlden och inte leva i isolering"*.
3. Delar av UVATs vattenutredning bör göras om. Enligt SGU blev det lag 1976 att rapportera djupborrade brunnar. Brunnen på Edsättra 31:1 borrades i slutet på 60-talet till ett djup av 43 m och har en mycket god tillrinning. Det finns fler djupborrade brunnar i området.
4. Anser att det finns en stor ekonomisk risk i att exploatera Långörsudden med hänsyn till att utbyggnad är på gång i Fagerviken och att det finns gott om lediga tomter i området.
5. Sakägaren kräver att Tierps kommun anordnar ett samrådsmöte med exploitör, lantmätare och fastighetsägare angående vägar och vatten på Långören/Tårterviken samt ser till att avtal om ansvar och kostnader upprättas innan detaljplan fastställs.

Kommentar:

1. Se tidigare svar på yttrande bil. 8, punkt 1 och bil. 10, punkt 2.
2. Möjligheten till telefon och internet är en viktig faktor och absolut något som alla vill och bör ha tillgång till oavsett boendeform. Nedan fyra kartor visar på täckningsgraden på Långörsudden för två slumpvis utvalda, stora mobiloperatörer i Sverige: Telias och Telenor. Utifrån kartorna bedöms möjligheten för telefon och mobildata (internet) vara god inom området. Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

2. Av plankartan kan utläsas att planområdet inte bara innefattar mark som tillhör Bergvik, utan även vatten och strand som tillhör Edsättra bysamfällighet. Bysamfälligheten har såvitt sakägaren känner till inte blivit tillfrågad om försäljning överlåtelse av mark/vatten.
3. I plankartan anges att vägen över udden utgör tillfart för Edsättra 41:1 och Edsättra 2:33. Sakägarna påpekar att detta är felaktigt. Vägen utgör tillfart till Edsättra 41:1 samt Fagervikens bygdegårdsförening och båtplatsarrendatorer som har avtal med Edsättra bysamfällighet.
4. **Ang. den norra vägen:** I planbeskrivningen (sid 14) anges att *"fordonstrafik kan i mycket begränsad utsträckning inrymmas på naturmark, t.ex. för att nå en viss anläggning...så som tillfart till den befintliga fastigheten Edsättra 41;1"* (Sakägarens fastighet). Detta är inte reglerat i exploateringsavtalet, utan där anges att exploatören skall svara för de förrättningskostnader som avser servituts dödande och nyskapande som är förenade med avtalets genomförande.
5. Det anges att ett minireningsverk får uppföras på angiven plats, samt ett inritat område i plankartan för infiltrationsanläggning. *"Vi kräver att vi inte belastas med några som helst kostnader för anläggande (breddning) samt drift och underhåll av vägsträckan fram till denna vatten- och avloppsanläggning"*. Vägen kommer att belastas under anläggandet av ovan nämnda anläggning och i framtiden för skötsel och underhåll. Sakägarna kräver att dessa kostnader skall belastas av exploatör resp. de tillkommande sex fastigheterna som kommer att nyttja anläggningen. Sakägarna påpekar att de inte går med på att skötsel av den del av vägen som är förlagt på naturmark avses utföras och bekostas genom intern uppgörelse vägens brukare emellan.
6. På sakägarnas officialservitut på väg så finns inget angivet att det kan medföra någon ytterligare belastning om ändamålet med vägen ändras eller att exempelvis ny markägare tillträder. *"Vi kommer att kräva ersättning för varje dag vi är utestängda att använda vår servitutsväg för att ta oss till och från vår fastighet under byggtiden"*. Sakägarna anser att det är orimligt att Bergvik/ny fastighetsägare skall tillåtas *"diktera"* villkor för kostnadsfördelning mellan brukarna. Sakägarna vill klargöra att vägbygget aldrig varit stängd och vägen har aldrig spärrats av.
7. **Ang. den sydliga vägen:** I planbeskrivningen framgår det att ansvar och kostnad för skötsel och underhåll av vägen ska fördelas brukare emellan i form av vägförening eller intern uppgörelse. Enligt karta bifogat exploateringsavtalet ska mark/väg överföras till exploatören. Skall exploatören tillåtas *"diktera"* villkoren för alla berörda brukare av den vägen? I planbeskrivningen anges att de fyra nya fastigheterna längs med den södra vägen föreslås ges tillträda till vägen genom avtalsservitut med fastighetsägaren. Sakägarna vill upplysa om att någon *"vägförening"* inte finns, men att dem betalar en liten del till Edsättra 2:11 för skötsel och underhåll från infarten från Svartviksvägen fram till den s. k. norra väggen. *"Är det bara de fyra nya fastigheterna som skall få servitutsavtal betr väg? Men att kostnadsfördelningen skall ske i samråd med nuvarande brukare?"*

8. **Ang. vattentillgång:** Sakägarna kräver att geoteknisk undersökning skall göras innan man fastställer detaljplanen samt att ordet "bör" ändras till "skall" i planbeskrivningen. Sakägarna anser att det är "högst anmärkningsvärt" att man godkänner en "undermålig" VA-utredning som underlag till detaljplanen. Sakägarna anser att Tierps kommun bör ta efter Östhammars kommun gällande dricksvattenförsörjning och avlopp m.m.
9. **Ang. UVATs VA-utredning, samt kompletterande PM:** Sakägarna påpekar att jordmaktigheten på Långörsudden/Tårterviken är "*nog lägre än normalt 1 meter i Norra Uppland*". Under torra somrar händer det redan i dagens läge att brunnar i området sinar, vilket sakägaren anser visar på att grundvattenmagasinen inte är så stora som UVAT påstår enligt teoretiskt underlag utan mätningar och utan geologiska undersökningar. Det finns två bergborrade brunnar närmare planområdet än vad UVAT anger i kompletterings-PM. Sakägarna noterar att de planerade nya borrhade brunnarna och lågreservoaren ligger utanför planområdet. Sakägarna kräver:
- att en inventering sker av läget för närliggande brunnar
 - att en vidare objektiv mätning för samtliga brunnar/vattentäkter i området Långören/Tårterviken både före och efter utförandet av de förslagna bergborrade brunnarna och att exploatören åläggs att bekosta dessa mätningar.
 - ett juridiskt bindande avtal att exploatören ansvarar för ny vattenförsörjning om brunnar/vattentäkter påverkas/sinar.
10. **Ang. natur:** Sakägarna kräver:
- ett klagande gällande skötsel av naturområdet. "*Är det exploatören (tilltänkt ny markägare?) som kommer att bli ansvarig för skötsel av hela Långörsudden? Har han den kompetensen och resurserna?*".
 - att om Bergvik avyttrar marken så skall kommunen, inte en privat exploatör, ansvara för skötsel, underhåll och kostnader för naturmarken och vägar inom området.
 - att en skötselplan skall upprättas före fastställande av detaljplan.
 - att markprover tas innan man påbörjar något som helst arbete på Långörsudden.
 - att en ny naturvärdesinventering görs under vår/sommarperioden. Representant för Naturskyddsföreningen har meddelat att en sällsynt rödlistad röd Kransalg hittats utanför det område där angöringsbryggan är tänkt att uppföras. Sakägarna ifrågasätter att området kommer vara tillgängligt för allmänheten då det handlar om att privatisera ett stort område. Att "vägens brukare" förväntas tillhanda och underhålla väg för allmänhetens tillträde känns inte rimligt då enbart vissa skall vara med och betala för något som "allmänheten" skall ha tillgång till.
11. **Ang. exploateringsavtalet:** Sakägarna påpekar att Tierps kommun har informerat att det är permanentboenden som skall byggas, men att det av exploateringsavtalet (upprättat mellan Tierps kommun och exploatören) framgår att det handlar om fritidsbostäder. Vidare ifrågasätter sakägarna exploatörens svarande för de förrättningskostnader som avser servituts dödande och nyskapande som är förenade med avtalets genomförande. "*Är det kommunens avsikt att stödja att exploatören dödar våra servitut?*".

Sakägarna tolkar att avsikter är att köpa hela Långörsudden, vilket inte har framgått i tidigare handlingar.

I exploateringsavtalet finns inget angivet område som är markerat som "natur" som skall vara tillgängliga för allmänheten. Vidare misstänker sakägarna att kommunen "ger exploatören fria händer" att konfiskera mark/vatten från bysamfälligheten m.m. eftersom ingenting finns reglerat i exploateringsavtalet. Inte heller allmänhetens tillträde till stränder m.m. finns reglerat i avtalet.

12. **Ang nyckelbiotop:** Det planerade minireningsverket och infiltrationsanläggningen finns inom och gränsar till nyckelbiotopen. Sakägarna påpekar att företrädare från Bergvik har informerat om att ingen skötsel eller ingrepp får ske inom en nyckelbiotop.
13. **Ang. värme och el:** vill få svar på vilka "förnyelsebara energikällor" som avses ska användas vid nybyggnation av bostadshus. Vindkraftverk, solpaneler, mark/jordvärme och pelletseldning anses ha påverkan på natur och omgivningarna, vad finns det för alternativ kvar?
14. **Ang. LIS-område:** Sakägarna kräver att kommunen motiverar hur man kommit fram till att frididsbebyggelse långsiktigt kommer att bidra till att upprätta serviceunderlaget, främja infrastruktur, ge sysselsättningseffekter, ge underlag till att behålla skolorna etc.
15. **Ang. kommunens handläggning av ärendet:** Sakägarna är upprörda över kommunens handläggning och anser att det är upprörande att en privatperson, exploatör, skall tillåtas ansvara för skötsel av värdefull naturmark, agera "fritt" med dödande av servitut m.m. Sakägarna menar att om detaljplanen antas enligt föreliggande förslag kommer det att få allvarliga konsekvenser för bygden, närboende, friluftsliv, allmänhetens tillträde, djur m.m. samt att det bäddar för allvarliga och långvariga konflikter.
"Om detaljplanen antas enligt nuvarande förslag så kommer vi att gå vidare och överklaga till sista instans och vi är beredda att driva frågan om våra servitut m.m. i domstol."
16. **Ang. nollalternativ:** Sakägarna påpekar att som ärendet nu har utvecklats kräver dem ett nollalternativ enl. punkt 4.2.7 i planbeskrivningen.
17. *"Förstör inte en unik miljö genom att exploatera Långörsudden! När skadan väl är skedd finns det ingen återvändo!"*

Kommentar:

1. Det är den aktuella plankartan som gäller. Varför avvikelser kan förekomma mellan illustrationer i olika dokument beror på att dessa har upprättats under planarbetets gång och att planen sedan dess förändrats. Flera av illustrationerna som innehåller kartor är upprättade av extern konsult, varför kommunen inte har möjlighet att göra några justeringar. Den information illustrationerna avser förmedla bedöms dock fortfarande vara aktuell.
2. Det stämmer att ett samfällt vatten- och markområde (Edsättra s:17) ingår i planområdet. Planen innebär inte någon påverkan på ägande eller ansvar för detta markområde. Precis som kan utläsas i planbeskrivningen kap. 6.1. under rubriken "Huvudmannaskap", kommer respektive fastighetsägare vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. För marken inom Edsättra s:17 blir alltså samfälligheten huvudman, precis som idag.

3. Plankartan avser förtydliga att vägen, trots att den är planlagd som naturmark, ska kunna nyttjas som angöringsväg för de nämnda fastigheterna och målpunkterna. Om vägen inte behöver nyttjas som angöringsväg till fastighet Edsättra 2:33 behöver inte planen trygga denna rätt. Synpunkten tillgodoses och plankartan justeras därefter.
4. Det är inte nödvändigt att trygga Edsättra 41:1 s rätt att använda vägen i ett exploateringsavtal eftersom det dels förtydligas i plankartan, dels genom att fastigheten har rätt genom servitut att nyttja vägen.
5. Exploatören har lovat att bekosta anläggande och ev. upprustning av planområdets vägar som kommer att nyttjas av de tillkommande fastigheterna, vilket även är säkrat genom exploateringsavtal. Ang. föreslagen förvaltningsstruktur för fastigheterna: kommunen förordande i planprocessens tidigare stadie att vägens förvaltning skulle ordnas genom en gemensamhetsanläggning (GA). Kommunen bedömer fortfarande att en GA är den långsiktigt mest lämpade lösningen för vägens förvaltning. Med hänsyn till att flera sakägare framfört ett starkt motstånd till bildandet av en GA under samrådet tillgodosåg kommunen detta genom att i granskningshandlingen lyfta fram andra alternativ om hur rättigheter för att nyttja vägen samt ansvar för skötsel och underhåll skulle kunna ordnas. Möjligheten att ordna med avtalsservitut för tillkommande fastigheter finns. Ett avtalsservitut skrivs med vägens ägare (alla ska bevilja servitut) vilket kan komma att kräva att vägens ägoförhållande utreds närmare (samfälligheten Edsättra s:4). Utifrån tidigare yttranden kring ansvar för skötsel och underhåll av vägen har kommunen uppfattat det som att detta är en fråga som sakägarna helst vill ansvara för själva. Möjligheten för att ordna ansvarfrågan kring vägen på två sätt återinförs i planbeskrivningen.
6. Alla fastighetsägare som är brukare till en gemensam enskild väg utan ordnad förvaltning har rätt att initiera bildandet av en gemensamhetsanläggning. Servitut innebär en rättighet att nyttja vägen, men anger inte hur vägen ska förvaltas. Bildandet av en gemensamhetsanläggning sker genom en lantmäteriförrättning. Markägaren har rätt att initiera en GA, men inte att på helt egen hand diktera villkor för kostnadsfördelning. Förrättningen är en myndighetsprövning där förrättningslantmätaren företar ett antal utredningar för att avgöra om Anläggningslagens villkor för inrättandet av gemensamhetsanläggningen är uppfyllda. Ett sådant villkor är ex. att gemensamhetsanläggning bara får inrättas för fastighet för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Andelstalen (förenklat - ansvarsdel) ska fastställas efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta varje fastighet har av anläggningen, och för driften efter vad som är skäligt med hänsyn till den användning varje fastighet beräknas ha av anläggningen.

Ingen har rätt att hindra er från att nyttja vägen. Under byggskedet måste det finnas ett överseende för att framkomligheten kan vara begränsad, men exploatören är skyldig att ordna så att ni kan till nyttja vägen till och från er fastighet.

7. Se ovanstående svar.

- Om rättighet att nyttja vägen tryggas genom servitut avses givetvis att samtliga sex fastigheter ges ett avtalsservitut. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om detta.
8. Planbeskrivningen är inte juridiskt bindande utan har som uppgift att tydliggöra plankartans innebörd och beskriva planens syfte och underlätta för planens genomförande. Kommunen ska i planbeskrivningen även förtydliga hur planen är tänkt att genomföras, men använder i dessa sammanhang ordet bör för att poängtera att det rör sig om ett förslag och ingenting som måste följas. Ang. VA-utredningens pålitlighet se SGU:s yttrande.
 9. Kommunen bedömer med stöd av SGU:s yttrande att områdets dricksvattentillgång är tillräcklig för avsedd åtgärd. Kommunen har utifrån UVATs ”PM ang. dricksvattenförsörjning för planerade fastigheter vid Långörsudden” samt SGU:s yttrande bedömt risken för påverkan på befintliga brunnar som liten. Att ställa exploatören ansvarig för att ordna med ny vattenförsörjning till omgivningens brunnar om dessa i framtiden skulle sina, bedöms inte som skäligt. Brunnar kan sina på grund av omständigheter som exploatören inte kan råda över, och en del brunnar i området beskrivs sina redan idag. Ansvar för att säkerställa försörjningen och kvalitén på dricksvatten inom enskilda anläggningar vilar på respektive fastighetsägare.
 10. Enligt planen är det markägaren till planens allmänna platser som ska vara huvudman. Kommunen har ingen rådighet över markägoförhållandena i området. Markägaren (Bergviks) uttryckta ambitioner är att de ska fortsätta att äga naturområdet och blir således även skötselansvariga. Då planen tillskriver naturområdet statusen allmän platsmark i kombination med enskilt huvudmannaskap har markägaren rätt att initiera att en gemensamhetsanläggning bildas för naturområdet. Gällande kommunalt skötselansvar se tidigare kommentar till yttrande 11, punkt 2.
Kommunen har bedömt att det inte är nödvändigt att ta markprover (för förorening) inom det området som är planlagt för bostadsändamål. Inom området finns inga kända markföroreningar i övrigt. Se vidare planbeskrivningens kap. 4.2.4, under rubriken *Markföroreningar*.
Exploatören är enl. exploateringsavtal förbunden att upprätta en skötselplan för naturmarken i samråd med markägare och kommunekolog. De områden där strandskyddet avser upphävas kommer inte att vara tillgängliga för allmänheten. Stranden och naturområdet kommer att vara tillgängligt för allmänheten, liksom de släpp av natur mellan de parvist placerade fastigheterna.
Gällande kransalg gäller artskyddsförordningens fridlysningsbestämmelser.
 11. I ett tillägg till exploateringsavtalet (undertecknat av kommunen 2014-04) framgår att framtida boende kan vara både fritidshus eller permanentboende.
Exploatören har ingen möjlighet att påverka andra fastigheters servitut (ert servitut kan inte dödas av någon utomstående).
Ang. framtida markägoförhållanden se svar under punkt 10 ovan.
Avseende sakägarens misstanke om att kommunen avser ge exploatören fria händer att konfiskera mark/vatten från samfälligheten Edsättra S:17: en

privat aktör har inte rätt att konfiskera mark. Se även svar under punkt 2 ovan.

En skrivelse för att trygga allmänhetens tillträde till naturområde och stranden hör inte hemma, och behöver inte kontrolleras, i exploateringsavtalet. Allmänhetens tillträde till dessa områden är tryggade genom både allemansrätt, strandskyddsbestämmelser och genom användningsbestämmelsen NATUR i plankartan.

12. Det planerade minireningsverket och infiltrationsanläggningen ligger inte inom nyckelbiotopen eller inom område med höga naturvärden.
13. Planen kan inte reglera vilken typ av energiförsörjning som ska nyttjas för fastigheterna (en sådan bestämmelse saknar lagstöd). Kommunen förordar dock att förnyelsebar energi nyttjas.
14. Se planbeskrivningens avsnitt 4.2.6.
15. Här rör det sig om ett stort missförstånd avseende kommunens intentioner, samt olika aktörers möjlighet till påverkan. Se tidigare kommentar, punkt 11.
Alla sakägare som har yttrat sig under planprocessens gång har rätt att överklaga kommunfullmäktiges beslut om att anta planen. Det är sedan upp till rättsenheten på länsstyrelsen att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen.
16. Kravet om ett nollalternativ tillgodoses ej. Kommunen bedömer planen som lämplig och att den kan bidra till en positiv utveckling av området.

Fastighetsägare till Edsättra 31:1

Bil. 15

Thomas Palmqvist & Katarina Palmqvist

I sitt yttrande framför sakägarna följande:

1. **Ang. väg och trafik:** Sakägarna har inte som avsikt att vara ålagda och bidragande till någon nybyggnation av redan befintlig väl som är väl fungerande för det nuvarande syftet. Vägen är inte avsedd för tung trafik samt mötande fordon. Sakägaren anser att en plan för vägnätet måste vara utrett och inga tillkommande kostnader för befintliga fastighetsägare vid Tårterviken/Långören.
Sakägarna påpekar oljud, buller och vibrationer från ev. sprängningar som kan bidra till sättningar och ev. sprickor i grund och på fastighet samt undrar över hur det kommer att bli med störningar under den ev. byggtiden då all tung byggtrafik kommer passera längs deras fastighet?
"Vi kräver att det måste finnas försäkringar att vi inte drabbas ekonomiskt om något av ovanstående drabbar vår fastighet Edsättra 31:2"
I förslaget står det att vägbredden skall vara 6m, vilket sakägarna påpekar är konstigt eftersom att vägen där den fortlöper förbi deras fastighet är ca 3m bred fram till vägskälet Långören/Tårterviken.
Hur ska vägen kunna breddas där då den passerar en "flaskhals" mellan Edsättra 31:1 och 31:2 där båda fastigheterna gränsar till varandra just genom den befintliga vägen. Där ligger en av deras vattentäckter som är en servitutsbrunn som är placerad i mitten som båda fastigheterna har servitut för användandet utav. Ska det servitutet dödas? Sakägarna kräver en skriftlig garanti på att exploatören, markägare och kommunen hittar en lösning för vattenförsörjningen som brunnen ombesörjer.

- Sakägarna äger marken fram till tillfartsvägen från Svartviksvägen till Långören. En breddning skulle i det här fallet bli fråga om tvångsinlösen av mark och sakägaren kräver att detta inte kommer att ske.
2. **Ang. trafiksäkerhet:** Trafiksäkerheten måste säkerställas och vem ska ansvara för det om det inte finns någon vägsamfällighet?
Sakägaren anger att det måste ges garantier på att det kommer att göras förebyggande åtgärder så att det inte sker några olyckor.
Sakägaren anser att om detaljplanen skall upprättas skall nuvarande fastighetsägare 3:2 och exploatören bekosta alla vägstnader och ansvara för trafiksäkerheten under planens genomförandetid. Kostnader för vägen ska inte kunna fördelas ut på enskilda fastighetsägare efterhand. Kostnaden för vägens skötsel kan efter genomförandetiden fördelas enligt fastställt lantmäteriförhandling som bekostas av exploatören eller fastighetsägaren 3:2.
3. **Ang. vattenombesörjning:**
I UVATs kompletterings PM påtalas det att det skall anläggas en lågvattenreservoar, som inte ligger medritad på plankartan., hur tänkte kommunen med denna? ”*Vilka garantier skall som exploatör, kommun och markägare lämna till oss för ev. sinande brunnar? Vad händer om vi står utan vatten på grund av de nya bergborrade brunnarna?*”. Sakägarna krävs det skriftliga garantier från exploatör, kommun och markägare. Det är viktigt att det görs en geoteknisk utredning och undersökning för att försäkra sig om grundvattnets flödesriktning och vad det kan medföra för närliggande fastigheters vattenombesörjning om nya brunnar anläggs i samma riktning som grundvattenflödets.
Närmast närliggande djupborrade brunn stämmer inte då grannfastigheten Edsättra 31:1 har en djupborrad brunn. Sakägarna kräver följande
-att en inventering av läget för närliggande brunnar sker.
-att en objektiv mätning samt provtagning sker av samtliga brunnar/vattentäkter i området Långören/Tårterviken både före och efter utförandet av de föreslagna nya bergborrade brunnarna och att exploatören åläggs att bekosta dessa mätningar.
-att mätningar görs en tid efter de nyanlagda brunnarna tagits i bruk för att försäkra de boenden emot eventuella försämringar som kan ha uppstått.
-ett juridiskt bindande avtal att exploatören ansvarar för ny vattenförsörjning om brunnar/vattentäkter påverkas/sinas.

Kommentar:

1. Exploatören ansvarar för att bekosta anläggande av nya vägar (som behövs för att tillgå de två nordligaste fastigheterna).
Ang. förvaltning av väg, se svar under punkt 5 under yttrande bil. 14.
Ang. ev. påverkan genom störning under byggskedet se svar på yttrande bil. 10, punkt 2 och svar på yttrande bil. 8 punkt 2.

Angående synpunkt om att det i förslaget står att vägbredden ”ska” vara 6 meter, säger planbeskrivningen såhär: ”*Planen medger en ökad vägbredd för en totalt 6 meters bred körbana. Detta för att möjliggöra framtida upprustning och utökning av vägen och för att, om så är önskvärt, kunna anpassa vägen för mötande trafik.*”. Om vägen i framtiden skulle behöva breddas, utgör planen en möjlighet till detta. Om planen inte lämnar

utrymme för framtida möjligheter att bredda vägen kommer detta att vara omöjligt, men det är ingenting som måste ske. Nämnda fastigheter Edsättra 31:1 och 31:2 ligger utanför detaljplanlagt område, och utanför det aktuella planområdet, varför planbestämmelsen inte har någon påverkan på fastigheterna. Sakägarnas fastighetsgräns i förhållande till en ev. bredare väg framgår av plankartan. En sex meters bred väg ryms med råge inom nuvarande fastighet, Hållnäs 3:2 som ägs av Bergviks skog. En breddning av vägen kommer inte kräva tvångsinlösen av sakägarens mark. Ang. servituts dödande se tidigare svar till yttrande bil. 14, punkt 11.

2. Ang. trafiksäkerhet: se kommentar på yttrande bil. 11 punkt 3.
3. Ang. frågor om vattenombesörjning: se kommentar till liknande frågeställningar, ex. yttrande bil. 10 punkt 6 och bil. 14 punkt 9.

Fastighetsägare till Edsättra 3:77

Bil. 16

Catharina Ulfsparre

I sitt yttrande framför sakägaren följande synpunkter:

1. **Ang. översiktsplanen:** anser att den skall uppdateras då den är ett levande dokument. Översiktsplanen inte har tagits fram enligt rekommendation från Boverket och borde därför hävas samt att den ska kompletteras med enskildas och allmänhetens intresse som framförs i detta ärende.
2. **Ang. förslag/procedur:** anser att förslag/procedur är dåligt genomförd samt att den är svår att följa. Olika frågor och förslag i detta ärende blandas och tas upp samt försvinner utan att den juridiska proceduren följs. Byggnation för permanentboende byts till fritidsboende samt olika strukturfrågor m.m.
3. **Ang. miljö och natur:** anser att en fullständig inventering av flora och fauna ska genomföras, både i land och hav. Kuststräckan är utsett till riksintresse för fiske, detta har inte tagits i beaktning. Ökad aktivitet har en negativ påverkan på fiskföryngringen i hela Östersjön. Flera rödlistade arter finns på Långören. Minireningsverket i strandlinjen leder till utsläpp av övergödande och miljöstörande/giftiga ämnen. Nedtagning av vegetation på den nordligt belägna Långören har negativ påverkan, både energimässigt och trivselmässigt. Det innebär även en påverkan på den specifika floran och faunan här. Vid markberedning samt bebyggelse kommer markvattnets vägar att förändras, vilket också påverkar flora och fauna negativt. Här finns nyckelbiotoper som skall skyddas i betryggande omfattning omkring nyckelbiotopen.
4. **Ang. energi- och vattenförsörjning:** energiförsörjningen är oklart. Förnyelsebar energi kan förespråkas med få trovärdiga alternativ är möjliga att genomföra. Även vattenförsörjningen är oklar. Tillgången till vatten är begränsad, brunnar torkar periodvis och sinar. Saltvatten inträngning är mycket vanligt. Befintliga brunnar riskerar att förstöras vid markberedning.
5. **Ang. exploatörsavtal:** exploateringsrätten är ifrågasatt och är föremål för revision. Exploateringsavtalet förändrar hela förslaget till denna detaljplan då mycket större markområden önskas köpa in av exploatören, vattenområden har även skrivits in i exploatörsavtalet. ”Både omfattningen av inköp av mark- och vattenområde ifrågasatts inte bara av det allmänna intresset utan det förkastas”.

6. Anser att detta ärende inte påverkar utvecklingen för landsbygden samt ifrågasätter behovet då det redan finns befintliga tomter till salu i området.
7. Många kartor, planer och utredningar innehåller felaktigheter eller är bristfälliga på annat vis.
8. *"De allmännas syn i denna fråga är att kommunen köper sig fri från sina skyldigheter att förvalta naturen väl"*.
9. Intressenter som lämnar synpunkter skall stå med på sändlistor. Undertecknad har inte informerats om utvecklingen i detta ärendes handläggning.
10. *"Ingrepp i detta klassade område ger signaler om och visar på bristande etik, oansvarighet i ekonomiska frågor samt frånvaro av en väl förankrad värdegrund"*.

Kommentar:

2. Kommunen beklagar att den genomförda planprocessen uppfattas som dåligt genomförd och svår att följa. Planprocessens långa utredningstid, och att kommunen valt att göra ett omtag för att skicka ut planen på en andra samrådrunda, är troligen förklaringen till varför processen upplevs som svår att följa. Att flera olika tjänstemän varit projektledare för planen under årens lopp är troligen ytterligare en förklaring. Planförfarandet har trots allt följt den juridiska procedur som regleras i plan- och bygglagen. I plansammanhang görs heller inte någon skillnad på fritidsboende eller permanentboende, alla typer av boenden inryms i användningsbestämmelsen Bostäder.
3. Ang. svar på synpunkt kring genomförd naturvärdesinventering, se planbeskrivningens avsnitt 3.4. under rubriken *Naturvärdesinventering*. Ang. riksintresset som inte bedöms ha beaktats i planarbetet, se avsnitt 4.2.1. under rubriken *Riksintressen* i planbeskrivningen. Minireningsverket med efterföljande infiltration har bedömts uppfylla kraven för hög skyddsnivå avseende hälsoskydd- och miljöskyddsaspekter, se mer under planbeskrivningens kapitel 4.1.4 under rubriken *Avlopp*. Ang. skötsel av naturområdet (nedtagande av träd) se planbeskrivningens kap. 4.1.1. under rubrik *Natur*. Planbeskrivningens skrivelse om behovet av ev. utglesning av träd inom ett område med låga naturvärden åsyftar underlätta framkomligheten för gående mellan väg och strandlinje. Att ta ner träd inom strandskyddat område är dock något som måste prövas utifrån påverkan på strandskyddet, och kan inte berättigas av planen.
4. Ang. energiförsörjning se svar på yttrande bil. 14 punkt 13. Ang. vattenförsörjning se SGU:s yttrande.
5. Exploateringsavtalet har reviderats för att förtydliga bl.a. vilken mark som exploateringsavtalet avser.
6. Planförslaget speglar flera av de utvecklingsförslag för Långörsudden som anges i kommunens LIS-plan (ex. möjliggöra för ökad båtutrustning till området genom angöringsmöjligheter, samt möjligheter att uppföra byggnader för boende). Kommunens tankar om hur planförslaget kan bidra till landsbygdsutveckling anges närmare under planbeskrivningens kap. 4.2.6. Ang. synpunkten om befintliga tomter som är till salu i området, se svar på liknande fråga i yttrande bil. 13 punkt 4.

7. Ang. kartor se svar på yttrande 14, punkt 1.
8. Ang. yttrandet om ”*De allmännas syn i denna fråga är att kommunen köper sig fri från sina skyldigheter att förvalta naturen väl*” uppfattas det som oklart vad fastighetsägaren åsyftar. Kommunen har aldrig ägt, eller haft något skötselansvar för, aktuellt område och därmed inte heller några skyldigheter att frigöra sig från. I plan tryggas områdets användning som naturmark vilket borde ses som positivt även om kommunen inte kan åta sig ansvaret för detta område. Se även tidigare svar på yttrande bil. 11, punkt 2.
9. Kommunen beklagar denna miss.

Slutkommentar

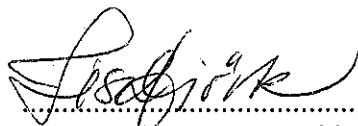
Planhandlingarna har justerats i enlighet med de synpunkter som redovisas i granskningsutlåtandets punkt 3. Flera fastighetsägare har inte fått sina synpunkter eller framställda krav tillgodosessa. Anledningen till detta är att kommunen antingen har saknat rådighet över frågan, eller inte ansett det lämpligt av olika skäl. Skälen redovisas i kommunens kommentarer till respektive yttrande.

Förslag till beslut:

Utskottet Samhällsbyggnad föreslås:

att godkänna granskningsutlåtandet för Dp 736 – Långörsudden samt
att godkänna antagandehandlingar för antagande i Kommunfullmäktige.

Tierp 2014-08-20
Samhällbyggnad - Fysisk planering



.....
Lisa Björk, Kommunarkitekt

Medverkande:

Therese Långsved – samhällsplanerare, har sammanställt inkomna yttranden.

Lisa Björk - kommunarkitekt, har kommenterat sammanställda synpunkter.