



# ANTAGANDEHANDLING Förslag till detaljplan för KOPPHUSLANDET

Medora 11:186 m fl fastigheter i  
Skutskär, Älvkarleby kommun, Uppsala län

Upprättad av K-Konsult Bygg & Plan AB,  
Gävle 2001-01-19

Lars Selinder

- PLANHANDLINGAR
- ☐ Plankarta med bestämmelser (2 kartor)
  - ☐ Plan- och genomförandebeskrivning
  - ☐ Fastighetsförteckning
  - ☐ VA - utredning
  - ☐ Samrådsredogörelse
  - ☐ Utåtande över utställning

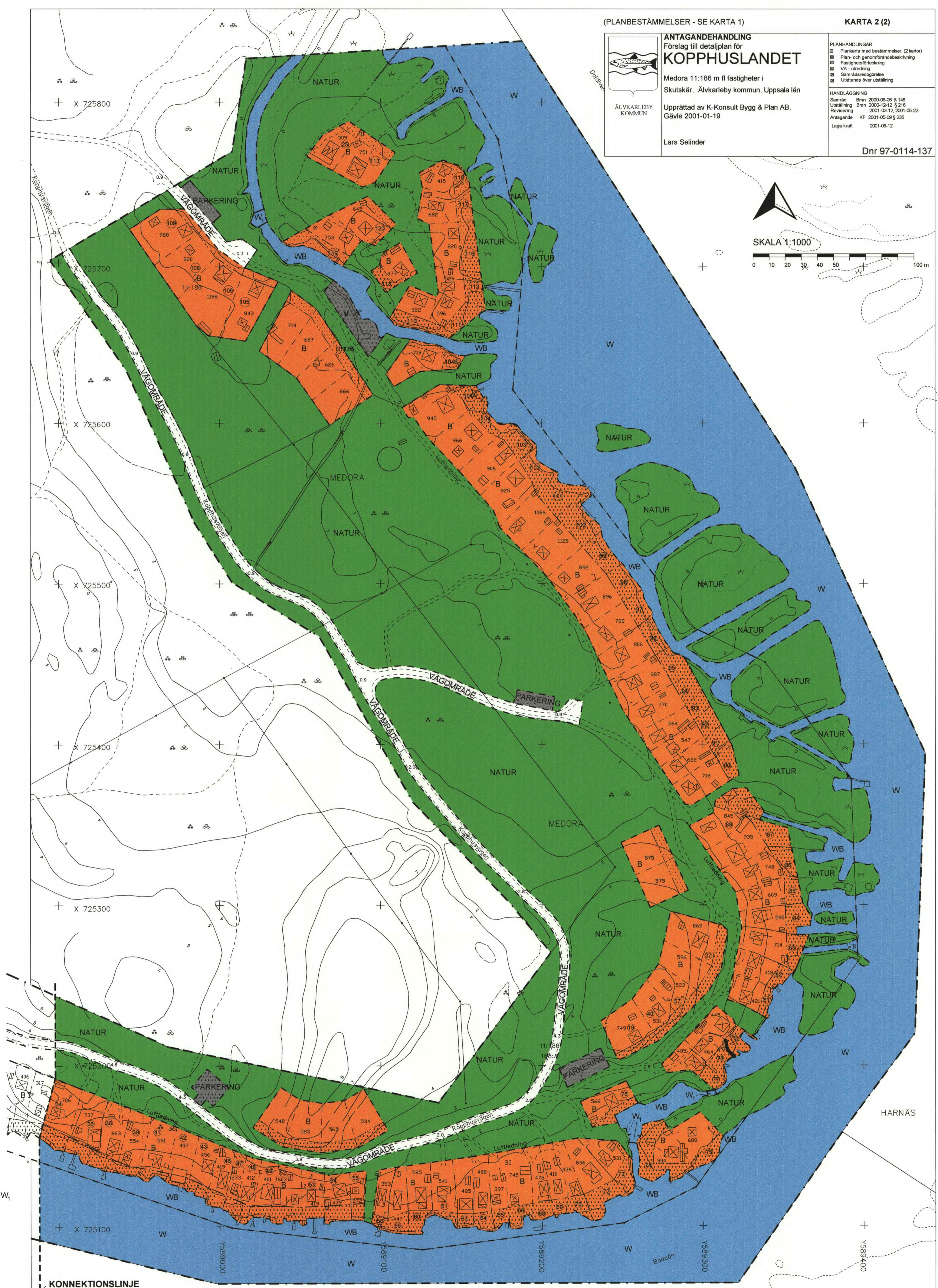
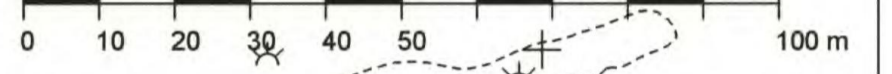
HANDLÄGGNING

Samråd Bmn 2000-06-06 § 148  
 Utställning Bmn 2000-12-12 § 216  
 Revidering 2001-03-12, 2001-05-22  
 Antagande KF 2001-05-09 § 235  
 Laga kraft 2001-06-12

Dnr 97-0114-137

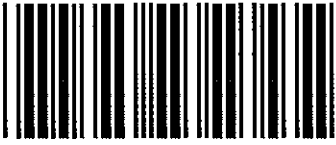


SKALA 1:1000



KONNEKTIONSLINJE





**Akt nr:**  
**0319-P01/5**

\*AU\$0319-P01/5\*

Uppsala län

Upprättade år	2001	Dnr	C01422
Ärende	Detaljplan för "KOPPHUSLANDET", Medora 11:186 m fl i Skutskär		
Kommun	Älvkarleby		
Län	Uppsala		

**Aktas  
noga!**

*Kartor och handlingar är  
ömtåliga. Vid användningen  
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,  
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som  
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten bestämma  
att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... 1 ..... band  
..... 37 ..... numrerade sidor  
..... — ..... inneliggande karta  
..... 2 ..... annan karta *ps*

0319-P01/5

Dnr 97-0114

**ANTAGANDEHANDLING**

**PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**”KOPPHUSLANDET”**

**Detaljplan för fastigheten Medora 11:186 m fl i Skutskär,**

**Älvkarleby kommun, Uppsala län**

Upprättad av

K-konsult Bygg & Plan AB

Gävle 2001-01-19

Rev 2001-04-27

Lars Selinder

## **Detaljplan för Medora 11:186 m fl, Kopphuslandet, Skutskär, Älvkarleby kommun, Uppsala län**

### **Utställningshandling**

## **Plan- och genomförandebeskrivning**

### **Handlingar**

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser (2 kartblad)
- Grundkarta
- Fastighetsägarförteckning
- Samrådsredogörelse
- VA - utredning

### **Planens bakgrund, syfte och huvuddrag**

Kopphuslandet är ett fritidsbebyggelseområde med relativt små arrendetomter och i huvudsak små byggnader med enkel standard.

Det ägdes tidigare av Stora AB som upplät mark för anställd personal. Bebyggelsen tillkom i huvudsak under 40-, 50- och 60-talen. År 1977 fastställdes en generalplan för området. Den innebär bl a att marken skall utgöra parkmark och att strandskydd skall råda. Befintlig stugbebyggelse skall kunna ligga kvar och underhållas men byggrätten är starkt begränsad. Det anges också som ett långsiktigt mål att tomter skall omvandlas till park när gällande arrenden går ut.

Inom området finns ca 107 arrendetomter vilkas ägare tidigare samverkade i en intresseförening. 1997 ombildades denna till "Kopphuslandets ekonomiska förening" och hela markområdet - Medora 11:186 - förvärvades med kommunens tillskyndan från Stora. Därefter har träffats avtal mellan Älvkarleby kommun och föreningen om att en detaljplan skall upprättas för området.

Med en detaljplan skall en reglering av markanvändningen som är bättre anpassad till den faktiska utvecklingen i området och till en ändrad kommunal syn kunna komma tillstånd.

Tidigare mål att på lång sikt omvandla arrendetomter till park är inte längre aktuellt.

Syftet är nu att trygga och underlätta ett modernt fritidsboende. Det finns inte heller längre skäl att med långtgående reglering motverka visst permanentboende.

Syftet är nu att i allt väsentligt stadfästa den utveckling som förevarit och den markanvändning som nu råder, att anvisa utökade byggrätter inom "arrendetomter" samt att klargöra markanvändning för övriga delområden.

Föreningens mål är att bevara områdets karaktär och att tomtmark även fortsättningsvis endast skall upplåtas genom arrende. De i detaljplanen markerade tomterna överensstämmer i allt väsentligt med gällande arrendeavtal och redan ianspråktagen mark. Utöver detta har i detaljplanen anvisats ett mindre antal "ersättningstomter" att kunna erbjudas vid ev förhandling om arrendeinlösen bland annat mot bakgrund av att vissa av de befintliga tomterna är så små att de ger starkt begränsade möjligheter till ett ändamålsenligt boende.

Området saknar vatten- och avloppsförsörjning. Kommunen är inte beredd att bekosta en högre standard. Den har däremot ingen anledning att förhindra ev standardhöjning bekostad av de boende. Ev standardhöjning måste emellertid ske kontrollerat bl a för att motverka förorening av grundvatten. I bilaga finns en VA-utredning med alternativa principförslag till ändrad standard.

### **Avvägning enligt miljöbalken**

Inga förändringar som motverkar miljöbalkens syften skall vidtas.

Syftet är som nämnts att konfirmera rådande förhållanden och att verka för att gemensamma mark- och vattenområden bevaras och vårdas. Allmänhetens möjligheter att besöka området skall ej ändras. I planen har markerats allmänna mark- och strandområden.

Gällande strandskyddsregler skall upphävas och ersättas av detaljplanebestämmelser för att underlätta bygglovhantering.

### **Plandata**

Området är beläget vid Bodaåns och Dalälvens utlopp. Det ligger 1-2 km nordost om Skutskärs centrum. Det nås från sydväst via en väg som passerar Kyrkogårdsområdet från fästet för bron till Rotskär och från norr via Kopphusvägens anslutning till Nyhamnsvägen. Planområdets totala areal är 35,8 ha. Medora 11:186 omfattar 22,13 ha, varav 18,45 ha utgör land och 3,68 ha vattenområde. Ytterligare mark- och vattenområden har medtagits i planområdet för att få till stånd en naturlig avgränsning av strandnära områden med tillhörande vägar.

### **Markägoförhållanden**

Medora 11:186 ägs av Kopphuslandets ekonomiska förening, (Varje medlem/tomtarrende har en andel). Omgivande mark ägs av Stora Enso AB och av Älvkarleby kommun.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

I översiktsplan -90 för Älvkarleby kommun är Kopphuslandet redovisat som område för fritidsbebyggelse. I planen anges att enbart tidsbegränsade bygglov är möjliga samt att området utgör skyddsvärt landskap.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten Medora 11:186 gäller som nämnts en generalplan med status som områdesbestämmelser.

I bestämmelserna anges att:

Området skall utgöra allmän plats som ej får bebyggas.

Efter BN-prövning får dock mindre om- och tillbyggnader utföras av vid planens fastställelse befintliga byggnader. Byggrätten är maximerad till 40 m<sup>2</sup>.

Fastighetsbildning för tillskapande av tomtplats för enskild bebyggelse får ej ske.

Strandskydd för området gäller (300 m).

I ett handlingsprogram som är kopplat till bestämmelserna anges bl a att "när arrenden går ut skall en strävan vara att dessa överförs till allmän plats, park inom området".

I bestämmelserna regleras även VA-frågor.

### Program för planområdet

Ett enkelt program har upprättats (98 07).

### Miljökonsekvensbeskrivning

Ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning har bedömts erforderlig. Befintliga förhållanden samt planerad förändring och reglering behandlas nedan.

### Övriga kommunala ställningstaganden

Samråd mellan Kopphuslandets ekonomiska förening och kommunen har ägt rum dels vid fastighetsreglering och förvärv av Medora 11:186, dels beträffande upprättande av detaljplan för området.



## Förutsättningar och förändringar

### Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

### Mark och vegetation

Området är i strandnära delar relativt plant och svagt sluttande mot å och älv. Marken närmast vattnet består delvis av mycket låglänta uppslammade partier med vass och finkornigt material - ömsom vattensjuk, ömsom "fast" mark. Väster och norr om bebyggelsen finns delvis kuperad terräng.

Närmast stranden är marken moig och lerblandad. I övrigt består den av allt att döma av mo och sand med vissa inslag av sten och morän.

Längs strandlinjen är det relativt glest med träd och här är tomtmark mestadels anlagd som öppna gräsytor. På den "inre" tomtmarken finns tätare växtlighet som vidare in mot land övergår i skog med barr- och lövträd.

### Reglering av skyddsvärd landskapsbild

Till skydd för landskapsbilden får avverkning ej ske på allmän mark utan samråd mellan markägare och kommun. (Med allmän mark avses här de på plankartan redovisade gemensamma områdena med beteckningen NATUR)

Marklov erfordras för fällning av träd med en diam > 25 cm, 1 m över markytan.

Inom strandområdet får inga åtgärder som kan påverka miljön över eller under vatten vidtas. Bland annat får således ej muddring ske utan tillstånd från kommunen eller i förekommande fall från miljödomstolen. Rensning av vass- och slyvegetation för att bibehålla tillgänglighet är dock tillåten.

### Bebyggelseområden

#### *Bostäder*

Inom området finns 107 fritidstomter (arrenden) som är bebyggda med små byggnader och uthus.

Den tekniska standarden är enkel. Gemensamt dricksvatten saknas. Endast någon-enstaka tomt har tillgång till färskt vatten från egen vattentäkt. I vissa fall har sjövattnedning dragits in i hus för disk och tvätt.

Byggrätt på resp tomt utökas men maximeras till 60 m<sup>2</sup> byggnadsarea för bostad och 20 m<sup>2</sup> för uthus. Dock får total byggnadsyta inte överstiga 1/6 av tomtytan ( 67 m<sup>2</sup> för tomt om 400 m<sup>2</sup>).

Byggnads höjd får inte vara större än 3,5 m för bostadshus och 2,5 m för ekonomibyggnad. Vind får inredas.

Det kan inte garanteras att byggrätt enligt markeringar på plankartan alltid kan utnyttjas.

Begränsningar kan bli nödvändiga vid prövning i enskilda bygglovsärenden för att undvika konflikter mellan grannar, för att motverka brandspridning och för att motverka skador vid stort vattenflöde. Se vidare nedan under administrativa frågor - bygglov.

### *Övrig bebyggelse, service o dyl*

I den sydöstra delen av området finns en kommunal avloppspumpstation. (Härifrån går en tryckledning till kommunens reningsverk ca 600 m norr om planområdet). På plankartan är marken för pumpstationen markerad som E-område. Ingen ytterligare bebyggelse finns inom området och någon service finns ej.

### *Tillgänglighet*

Med det centrala läget i förhållande till Skutskärs centrum, Kyrkbyn, Jungfruholmen m fl tätortsdelar är området lättillgängligt för både gående och cyklister och många väljer att besöka det utan bil. Markförhållandena är relativt flacka och framkomligheten med ex vis rullstol är god. Vägarna inom området är dock enbart grusade och av enkel standard även i övrigt. Tack vare att stränderna är flacka är tillgängligheten från sjösidan god.

### *Byggnadskultur*

Bebyggelsen är starkt varierad vad gäller storlek, utformning, material och färg. Den är ett tydligt exempel på s k självbyggeri och påminner en del om många "koloniområden".

Den har utöver småskalighet inga påtagliga särdrag som befogar särskilda krav på anpassning vid förändringar. Bestämmelser för utformning införs endast betr fasadmaterial; att byggnader skall utföras med ytterbeklädnad av träpanel.

### *Friytor och närmiljö*

Som nämnts är området välbesökt som "närströvområde". I Kopphusvägens förlängning norrut når man badplatsen Sandbankarna och från Häcksören når man med båt ut till det näraliggande Kläckgrund som har en för Skutskärsbor attraktiv badstrand. Flertalet tomplatser har direkt kontakt med vatten.

För lek och rekreation finns i dag inga gemensamma anläggningar. Området erbjuder dock goda möjligheter för sådana.

### **Vattenområden**

Vattenområdet är i planbestämmelserna delat i två; en strandnära del inom vilken ges möjlighet att uppföra mindre bryggor o dyl, och en yttre del där inga anläggningar medges.

## Vägar och trafik

Området nås via Kopphusvägen som går genom området från Brovägen i söder till Nyhamnsvägen i norr. Från genomfartsvägen leder flera gemensamma anslutningsvägar till olika tomtområden. Även direktanslutna tomtplatser förekommer. I planen har vissa vägpartier med vändplaner och parkeringsytor markerats som vägområde. Flertalet "stickvägar" ligger dock kvar oreglerade på naturmark.

Inga särskilda gång- och cykelvägar finns i området.

Vägarna är av enkel standard och medger endast bitvis mötande trafik. Planen anvisar ingen höjd vägstandard.

## Teknisk försörjning

### *Vatten*

I dagsläget saknas gemensamt dricksvatten. Hämtning kan ske vid vattenpost intill södra infarten till området.

Ett fåtal "egna" vattentäkter med sk gårdspump finns anlagda. I något enstaka fall finns även dricksvatten indraget inomhus. Vanligare är att älvvatten är anslutet. Detta nyttjas för tvätt och disk men framförallt för växtbevattning.

### *Avlopp*

Gemensam avloppshantering saknas. Flertalet stugor är helt i avsaknad av vattenanslutning och avlopp.

I de fall vatten finns indraget sker avloppsutsläpp till någon enkel stenkista eller dylikt. Eftersom fritidsstugorna är små och endast nyttjas under sommarmånader förbrukas relativt små volymer vatten inomhus.

För att höja VA-standarden krävs fortsatt utredning av olika vatten- och avloppslösningar samt att överenskommelser träffas mellan kommunen och föreningen respektive mellan arrendatorema.

Tills vidare gäller att avlopp inte får anordnas utan ansökan till och tillstånd från bygg- och miljönämnden samt att latrin skall hämtas av kommunen.

Se vidare bilagd VA-utredning.

### *El*

Elledningar finns utbyggda inom området (12 kv och 0,4 kv luftkabel). Arrendatorema har egna abonnemang.

Inga förändringar är planerade.

## Administrativa frågor

### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är tio år.

### *Markägande*

Redovisad tomtmark och "allmän" mark inom fastigheten Medora 11:186 avses även fortsättningsvis ägas och förvaltas av Kopphuslandets ekonomiska förening. Upplåtelse av tomtmark skall även fortsättningsvis ske genom arrendeavtal. (Arrendator skall för att få teckna avtal vara medlem i föreningen. Alla medlemmar har lika del och röstetal i föreningen).

### *Bygglövm*

På grund av områdets speciella karaktär med strandnära bebyggelse inom delvis mycket små och smala tomtplatser är det av särskild vikt att ev byggnadsåtgärder samordnas mellan grannar. Närheten mellan byggnader i vissa delar av området befogar också noggrann prövning vid förändringar för att motverka brandspridning. Det kan inte garanteras att i planbestämmelser angiven maximal byggrätt kan utnyttjas till fullo i varje enskilt fall.

Även för att motverka skador vid höga vattenflöden kan byggrätten komma att begränsas. Kommunen friskriver sig från ansvar för byggande på nivåer och med grundläggningssätt som medför risker för skada vid höga vattenflöden.

Frågan om byggande med hänsyn till översvämningssrisker på låglänt mark är föremål för allmän översyn i kommunen. Det kan inte uteslutas att denna översyn kan resultera i generella begränsningar av byggrätt på vissa marknivåer inom detta och andra områden i kommunen.

För att underlätta ansökan och hantering av lov planeras att utforma en PM med särskilda anvisningar för byggande på Kopphuslandet.

### *Juridisk status för vissa gränser i plankartan*

Gränser mellan arrendetomter på plankartan utgör illustrationer, dvs de ingår ej i planens bestämmelser. De kan även ändras av föreningen utan behov av planändring eller fastighetsreglering.

Markeringar på grundkarta exvis för stigar och tillfartsvägar är inte heller dessa att se som juridiska bestämmelser i planen. Vissa fel kan finnas dels beroende av att vissa förändringar inte hunnit föras in på kartan, dels beroende av att denna är grundad på flygfotografering vilket innebär att gränser exvis för byggnader kan misstämman med verkliga mått.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

Planen ställs ut under början av 2001 för att kunna antas av fullmäktige före sommaren detta år. Planens genomförandetid är tio år.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. (Gäller hela planområdet).

Kopphuslandets ekonomiska förening svarar betr förvaltning, skötsel och genomförande mm för all mark inom fastigheten Medora 11:186, dvs såväl vad gäller vägar som övrig allmän mark. Inom tomtplats svarar resp arrendator enligt arrendeavtal.

Avtal träffas mellan kommunen, föreningen och Stora Enso för skötsel av de mark- och vattenområden som ingår i planområdet och som är av betydelse för landskapsvård.

### Fastighetsrättsliga frågor

Planen medför inga krav på fastighetsreglering. Arrendegränser kan ändras av föreningen utan krav på fastighetsreglering eller planändring.

### Ekonomiska frågor

För samtliga kostnader betr skötsel och underhåll av befintliga vägar mm inom området svarar Kopphuslandets ekonomiska förening.

Kommunen är ej beredd att bekosta ev vattenledning, brandposter eller avloppsledning i området. Alla ev VA-ledningar skall bekostas av respektive markägare eller arrendatorer.

### Tekniska frågor

VA-utredning har bilagts planförslaget. I denna redovisas alternativa VA-lösningar.

Lars Selinder  
K-konsult Bygg & Plan AB

Medverkande tjänsteman

Erik Hemström  
Kommunarkitekt

# ANTAGANDEHANDLING

## VA-utredning tillhörande

### Detaljplan för fastigheten Medora 11:186 m fl i Skutskär, Älvkarleby kommun, Uppsala län.

## "KOPPHUSLANDET"

Gävle 2001-01-19  
K-Konsult Bygg & Plan AB  
L. Selinder

### Bakgrund

På Kopphuslandet längs Bodaåns nedre del finns 107 arrendetomter. Dessa är i de flesta fall små och bebyggelsen består av små fritidshus med enkel standard.

1994 utfördes en inventering av VA-förhållanden.

Av denna framgår att:

- Kommunalt vatten och avlopp finns ej.
- Med några få undantag saknas egna vattentäkter.
- Dricksvatten medtages eller hämtas vid vattenpost utanför området (vid kyrkogården).
- Flertalet stugägare har dragit in älvvatten för disk och tvätt (BDT).
- Enkelt avlopp till "stenkista" utan föregående slamavskiljning är vanligt förekommande.
- Torrtoalett (TC) med uppsamling i engångsförpackningar för kommunal hämtning är vanligt förekommande. Även förpackningstoiletter och mulltoalett förekommer. I något enstaka fall finns vattenklosett ansluten till tank eller till slamavskiljare och infiltration.

I gällande områdesbestämmelser finns tämligen starka restriktioner i VA-frågor.

Bestämmelserna utgör en del av gällande generalplan. Denna innebär bl a att marken skall utgöra parkmark och att strandskydd skall råda. Befintlig stugbebyggelse skall kunna ligga kvar och underhållas men byggrätten är starkt begränsad. Det anges också som ett långsiktigt mål att tomter skall omvandlas till park när gällande arrenden går ut.

Med nu aktuell detaljplan skall en reglering av markanvändningen som är bättre anpassad till den faktiska utvecklingen i området och till en ändrad kommunal syn kunna komma tillstånd.

Tidigare mål att på lång sikt omvandla arrendetomter till park är inte längre aktuellt.

Syftet är nu att trygga och underlätta ett modernt fritidsboende. Det finns inte heller längre skäl att med långtgående reglering motverka visst permanentboende.

Syftet är nu att i allt väsentligt stadfästa den utveckling som förevarit och den markanvändning som nu råder, att anvisa utökade byggrätter inom "arrendetomter" samt att klargöra markanvändning för övriga delområden.

Kommunen är inte beredd att bekosta en högre VA-standard. Den har däremot ingen anledning att förhindra ev standardhöjning bekostad av de boende. Ev standardhöjning måste emellertid ske kontrollerat bl a för att motverka förorening av grundvatten.

För att höja VA-standarden krävs fortsatt utredning av olika vatten- och avloppslösningar samt att överenskommelser träffas mellan kommunen och föreningen respektive mellan arrendatorena.

Tills vidare gäller att avlopp inte får anordnas utan ansökan till och tillstånd från bygg- och miljönämnden samt att latrin skall hämtas av kommunen.

Nedan redovisas några alternativa lösningar för att underlätta ställningstagande bland de boende och i föreningen.

Alternativen gäller olika standardnivåer.

De innebär även olika mått av gemensamma investeringar och gemensam planering.

Det bör observeras att vissa val av individuella lösningar kan komma att utgöra hinder för gemensamma lösningar.

Mot bakgrund av att området rymmer ett ansevärt antal bostäder och att många ligger mycket nära varandra hyser kommunen mycket stark tveksamhet till individuell infiltration. Kommunen kan inte heller godta lösningar med gemensam infiltration utan särskild utredning.

**Alternativa förslag till VA-standard.**

**Alt. 1 Enkel anläggning, låg standard**

Vatten Sommarvattenledning med tappställen inom området ansluts till kommunal vattenledning. (Föreningen ansöker om att ansluta området med mätning. Därefter sker "intern" fördelning till tappställen enligt styrelsens beslut).

Vatten får ej anslutas till resp arrendetomt.

Avlopp Vid indragning av BDT-vatten - älvvatten - kontaktas Bygg- och Miljönämnden.

Latrin TC-förpackning, kommunal hämtning. Mulltoalett eller likv

**Alt. 2 Gemensam anläggning - relativt låg standard.**

Vatten Gemensamma toalett-byggnader med kommunalt vatten - typ service-byggnader till camping o dyl.

WC, dusch och tvättmöjligheter som anordnas gruppvis för ca 15 - 20 arrendetomter.

Avlopp Infiltrationsanläggningar med slamavskiljare och markinfiltration eller liknande. En utredning liksom tillstånd från bygg- och miljönämnden erfordras för varje anläggning.

(Anläggningarna utförs, bekostas och administreras genom föreningens försorg).

Betr BDT-vatten och infiltration se alt. 1.

**Alt. 3 "Normal standard"**

Vatten Kommunalt vatten ansluts till resp arrendetomt sedan godkänd avloppsanläggning utförts.  
(Intern anslutning genom föreningen som i sin tur bekostar anslutning till kommunen för hela området).

Avlopp Slamavskiljare och markinfiltration för BDT-vatten utreds för resp arrendetomt eller för flera tomter. (Ansökan, utredning, avgifter och genomförande bekostas av resp arrendatorer).



14

Markinfiltration kan om styrelsen och kommunen lämnar godkännande-förläggas på gemensam mark (grönområde).

Snålspolande WC ansluts till slutna tank efter godkännande från Bygg- och Miljönämnden.

Med hänsyn till risk för olägenheter krävs samråd med berörd granne betr. placering av tank och ev infiltration.

Undantagsvis kan avlopp om så bedöms vara fördelaktigt även anslutas till minireningsverk som dimensioneras efter antal anslutningar och beräknad belastning. Här erf en separat utredning som måste godkännas av Bygg- och miljönämnden.

**Alt. 4      Hög standard - gemensam VA-anläggning.**

Gemensamma vatten- och avloppsledningar för hela området.

Vatten      Kommunalt vatten.

Avlopp      Avlopp via ledning (exvis tryckledning) till kommunal pumpstation i sydvästra delen av området. Därifrån går avloppet till kommunens reningsverk.

På marknaden finns system som kostnadsmässigt kan jämföras med infiltrationsanläggningar och som är betydligt billigare än konventionella VA-anläggningar.

Anslutning kan ske efter hand beroende på intresse och ekonomi. Alla behöver inte anslutas.

Lars Selinder  
K-konsult Bygg & Plan AB

Medverkande tjänsteman

Erik Hemström  
kommunarkitekt

**ANTAGANDEHANDLING**

2000-11-24

Dnr 97-0114-96

**DETALJPLAN  
KOPPHUSLANDET**

Medora 11:186 m fl,  
Skutskär, Älvkarleby kommun  
Uppsala län

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

**HUR SAMRÅDET BEDRIVITS**

**Samrådshandlingar**

Underrättelse om planförslaget har skett via annons i ortens tidningar samt med brev till sakägare, berörda myndigheter och andra med intresse av planen. (Se fastighetsförteckning och remisslista bil. 1). De har tillställts detaljplanekarta, plan- och genomförandebeskrivning, samt VA-utredning. Detta material har även varit utställt under samrådstiden (2000-06-26-2000-07-30) dels i kommunhuset, dels på anslagstavla på Kopphuslandet. Härutöver har varje enskild arrendator tillsänts en förstoring från plankartan över den egna tomten.

**Samrådsmöte**

Underrättelse om möte har skett med brev till sakägare och myndigheter och med annons i ortens tidningar. Möte hölls 2000-07-18 i Folkets Hus i Skutskär. Ett knappt hundratal personer deltog. Samråd har även skett individuellt vid en stor mängd tillfällen med merparten av det dryga femtiotalet arrendatorer som lämnat in yttranden. Därtill har samråd skett med stugägareföreningens styrelse som för övrigt bedrivit ett omfattande arbete med att reda ut och väga samman olika önskemål om gränsdragning mellan arrendetomter mm.

**YTTRANDEN**

**Yttranden har inkommit från:**

- Länsstyrelsen bil. 2
- Lantmäterimyndigheten bil. 3
- Vägverket bil. 4
- Vattenfall Sveanät bil. 5
  
- Kommunstyrelsen bil. 6
- Räddningstjänsten bil. 7
- Socialnämnden bil. 8
- Tekniska nämnden bil. 9
  
- Stora Enso bil.10
  
- Tomt nr 4 Schymberg bil.11
- Tomt nr 5 Anders Markewall bil.12

Tomt nr 6	Lundström & Lundin Harju	bil.13
Tomt nr 8	Wallinder	bil.14
Tomt nr 9	Wessén	bil.15
Tomt nr 9 A & B	Jonasson	bil.16
Tomt nr 10	Söderhäll	bil.17
Tomt nr 11	Andersson	bil.18
Tomt nr 10 - 13	Söderhäll, Andersson, Holmgren, Wählin	bil.19
Tomt nr 14, 15		bil. 20
Tomt nr 15, 16		bil.21
Tomt nr 14, 15, 16	Hörberg & Adolfsson Hörberg	bil.22
Tomt nr 18	Eriksson	bil.23
Tomt nr 24, 26	Björkman Elfström	bil.24
Tomt nr 25	Holm	bil.25
Tomt nr 30	Sterner	bil.26
Tomt nr 31	Heikkinen	bil.27
Tomt nr 31, 32, 33	Björk	bil.28
Tomt nr 33	Andersson	bil.29
Tomt nr 34	Erlandsson	bil.30
Tomt nr 37	Lundholm	bil.31
Tomt nr 39	Grönvall	bil.32
Tomt nr 46, 47	Eriksson	bil.33
Tomt nr 47, 48	Larsson	bil.34
Tomt nr 52, 53	Söderberg & Pettersson	bil.35
Tomt nr 54	Forsberg	bil.36
Tomt nr 58	Berving	bil.37
Tomt nr 65	Hockman	bil.38
Tomt nr 65, 66, 68	Hägglund	bil.39
Tomt nr 68	Hedlund	bil.40
Tomt nr 69, 70	Gillving	bil.41
Tomt nr 72	Ström	bil.42
Tomt nr 75	Bengtsson	bil.43
Tomt nr 76	Andersson	bil.44
Tomt nr 79	Jansson & Rohdin-Jansson	bil.45
Tomt nr 82	Englund	bil.46
Tomt nr 83	Åkerlind	bil.47
Tomt nr 85, 86	Holmgren & Hedlund	bil.48
Tomt nr 87	Carlsson	bil.49
Tomt nr 88		bil.50
Tomt nr 90, 91	Ojamäe	bil.51
Tomt nr 91	Mattson	bil.52
Tomt nr 93, 94	Carlsson	bil.53
Tomt nr 94	Mattsson	bil.54
Tomt nr 95	Nordqvist	bil.55
Tomt nr 96	E k	bil.56
Tomt nr 97, 98, 99	Ohlsson, Lindqvist, Hyllengren	bil.57
Tomt nr 110		bil.58
Tomt nr 112		bil.59
Tomt nr 113		bil.60
Tomt nr 117	Hansson	bil.61
Tomt nr 116, 117		bil.62

## SAMMANFATTNING AV OCH KOMMENTAR TILL INKOMNA YTTRANDE

62 yttranden har inkommit; 53 från arrendatorer, (50 % av arrendatorerna inom planområdet), 1 från en markägare, 5 från stats-/länsorgan och 4 från kommunala organ. Vägverket, kommunstyrelsen och socialförvaltningen anför att de inget har att erinra mot planförslaget. Nedan sammanfattas och kommenteras övriga yttranden, först enskilt och sedan sammantagna.

Därvid återges och kommenteras emellertid yttranden från arrendatorer av praktiska skäl endast mycket summariskt. Yttrandena har till större delen formen av enkla skisser till alternativa gränsdragningar och detta material är mycket omfattande (c:a 120 sidor). Det bilägg inte heller här men finns tillgängligt på bygg- och miljökontoret för intresserade. Ställningstagande i detalj till synpunkter på gränsdragningar redovisas som förslag till nya gränser på plankartan. Varje enskild arrendator skall likt under samrådsskedet tillställas en förstoring över "den egna" tomten med förslag till ändringar. Även detta material är emellertid omfattande och bilägges därför inte här. Det är tillgängligt för intresserade på miljökontoret.

En avsevärd del av yttrandena från arrendatorerna gäller gränser mellan tomter, dvs gränser som i juridiskt avseende inte ingår i den egentliga planen annat än som illustrationer. Därutöver avser många yttranden förhållandevis måttliga justeringar av gränser för kvartersmark eller för byggrätt inom kvartersmark.

### Länsstyrelsen

bil. 2

Länsstyrelsen anger att den "har inga synpunkter med anledning av samrådet förutom ett par saker av redaktionell karaktär.

- De hänvisningar som görs till NRL i planbeskrivningen bör i stället hänvisa till miljöbalken.
- Detaljplaneförslaget omfattar geografiskt nästan hela det område som i dag omfattas av områdesbestämmelser. De områdesbestämmelser som inte ingår i detaljplaneområdet bör endera inbegripas i detaljplanen eller upphävas."

**Kommentar:** Synpunkterna beaktas

### Lantmäterimyndigheten

bil. 3

I yttrandet berörs främst genomförandefrågor; "Ett alternativ till att träffa avtal om skötsel av mark mm inom planområdet är att genom fastighetsreglering föra över all mark inom området till Medora 11:186. Fastigheten får då en mera naturlig utformning med hänsyn till detaljplanen och ansvarsfördelningen blir tydligare, vägområde till tomterna hamnar t ex inom fastigheten.

Om gemensamma VA-anordningar ska anläggas i framtiden kan de inrättas som gemensamhetsanläggningar även kopplat till byggnader på ofri grund.

Är avsikten att strandskyddsbestämmelserna ska fortsätta att gälla inom planområdet?"

18

4

**Kommentar:** Strandskyddsbestämmelserna skall upphävas. Synpunkterna vad gäller fastighetsreglering respektive gemensamhetsanläggningar förs vidare till föreningen och tekniska förvaltningen

**Vattenfall Sveanät**

**bil. 5**

Det anförs att "för områdets elförsörjning och inom planområdet finns befintliga högspänningsledning för 12kV, utförda som luftledningar och jordkabel, samt lågspänningsledning för 0,4 kV.

Under förutsättning att våra befintliga kablar kan bibehållas i nuvarande sträckning och att säkerhetsavstånd enligt gällande föreskrifter beaktas vid uppförande av nya byggnader har vi inget att erinra mot planförslaget."

**Kommentar:** Synpunkterna beaktas. Kablar kan bibehållas i befintlig sträckning.

Säkerhetsbestämmelser återges i planbeskrivning och -bestämmelser för att uppmärksamma alla berörda.

**Räddningstjänsten**

**bil. 7**

I yttrandet anförs att "en mera noggrann granskning kommer att genomföras vid respektive bygglovsansökningar framgent" och vidare;

"Generellt gäller att bostadslägenheterna vid småhus skall avskiljas inbördes så att brandspridning förhindras i minst 60 min. I detta ärende kommer det att krävas omfattande tekniska åtgärder per fastighet i de flesta fall enligt denna beskrivning.

Att för föreslaget vägområde (Kopphusvägen) samt att några mindre vägar bör det komma att krävas godtagbar snöbekämpning för att trygga framkomligheten vid eventuell brandbekämpning.

Området bör ha god tillgång till brandvatten årets alla dagar oavsett klimatiska förhållanden, exempelvis ett väg godtagbart brandpostnät.

Med hänsyn till närheten till Bodaån bör översvämningsrisker beaktas."

**Kommentar:** Synpunkterna beaktas. Bland annat kompletteras planbeskrivning och plankarta så att det klart framgår vilka krav på brandavskiljning som gäller och vilken risk för brandspridning som finns i det delvis mycket tätbebyggda området.

**Tekniska förvaltningen**

**bil. 9**

Tekniska förvaltningen kommenterar först vissa delar i planbeskrivningen där Kopphuslandets ekonomiska förening och medlemskap mm beskrivs och ifrågasätter om inte dessa tydligare bör redovisas som bakgrundsinformation och/eller föras till ett exploateringsavtal. Vidare anförs att "Exploateringsavtal bör ändå tecknas med föreningen och Stora Enso avseende skötsel av mark och vattenområden som är av betydelse för landskapsvård, allmänhetens nyttjande av genomfartsvägen sommar som vinter (väghållaransvar) mm."

Därefter kommenteras planens syften. Bland annat anförs att kommunens intressen bör tydliggöras samt att förslag till vilka standardförbättringar (bl a i VA-frågor) som kan godtas bör utformas. Förvaltningen ifrågasätter vidare hur regleringen av tillträdet till föreslagna nya tomter skall ske.

Vidare föreslås att området för pumpstation görs till u-område, samt att beteckningar vad gäller VA-frågor ses över och att plankartor förses med illustrationer till hur VA-, tele- och bredbandsledningar kan förläggas.

Slutligen kommenteras den VA-utredning som ingår i planhandlingarna;

”Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avloppsförsörjning men avtal om sådana tjänster kan träffas mellan föreningen och kommunen.

Kommunal vattenförsörjning för vinter- eller sommarvatten är möjlig. Anslutningspunkt kan anvisas vid pumpstationen (i närheten av tomtplats 2).

Föreningen svarar för ledningar inom fastigheten.

Avloppshantering för alla tomter och med rimliga krav på säker funktion, även när anslutningen blir omfattande, kan sannolikt endast tillgodoses genom anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Anslutningspunkt kan anvisas vid pumpstationen (i närheten av tomtplats 2). Föreningen svarar för ledningar inom fastigheten.

Möjlig infiltration av avloppet måste utredas. De 107 tomtplatserna kan komma att kräva små eller några stora infiltrationsanläggningar. Tveksamhet för med omfattande infiltrationslösningar kan redan nu uttryckas därför att bebyggelsen är relativt omfattande och tät, det kommunala ledningsnätet ligger nära och för att några brunnar finns inom området.

Avloppslösningar med enskilda avloppstankar är möjliga då få arrendatorer är intresserade av avlopp. Anläggandet av minireningsverk med recipient- eller infiltrationsproblem är med tanke på närheten till det kommunala ledningsnätet mycket tveksamt.

De olika möjligheterna att lösa avloppsproblemen och framdragande av gemensam vattenledning bör kalkyleras för att få beslutsunderlag för en bra och rimlig detaljplan.”

**Kommentar:** Mycket i det tämligen omfattande yttrandet från tekniska förvaltningen kan tas till vägledning för revidering i första hand av plan- och genomförandebeskrivning samt av VA-utredning. Knappast till någon del innehåller emellertid yttrandet synpunkter avseende rena felaktigheter eller ifrågasättanden av sådant slag att planhandlingarna oavvisligen måste ändras. Det framstår inte som nödvändigt att beakta alla synpunkter före det att ett nytt planförslag ställs ut. Arbete med att beakta synpunkter, exempelvis gällande behov av ytterligare utredning, bör kunna drivas parallellt med att nytt planförslag ställs ut.

## Stora Enso

bil. 10

Markägaren ifrågasätter begränsningarna vad gäller trädavverkning i planbestämmelserna. Därutöver ifrågasätts om inte nya tomter också kunde tillskapas på dennes del av planområdet.

**Kommentar:** Begränsningar vad gäller avverkning föreslås tas bort från planbestämmelserna. I stället behandlas skötsel och avverkning i exploateringsavtal med markägarna.

De nya tomter som föreslagits har tillkommit som en begränsad reserv för de befintliga. De har anvisats inom föreningens område och för upplåtelse i dennas regi. Att öppna för tomter även på Stora Ensos mark vore liktydigt med att öppna för ett boende avskilt från det övriga inom området och med andra villkor. Exvis skulle det kunna bli liktydigt med tomter för individuellt ägande. Svårigheter skulle bli att arrangera bättre kollektiva anordningar för VA. Önskemålet föreslås avvisas.

## Tomt nr 4

bil. 11

Önskemål om ändring av gräns mot grannar, mot vattnet och mot skogen

**Kommentar:** Önskemålen beaktas med viss ändring enligt reviderad plankarta.

---

**Tomt nr 5****bil. 12**

Önskemål om ändring av gräns mot grannar, mot vattnet och mot skogen

**Kommentar:** Önskemålen beaktas med viss ändring enligt reviderad plankarta.

---

**Tomt nr 6****bil. 13**

Önskemål om ändring av gränser mot grannar, mot vattnet mot skog och väg, gräns för byggrätt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas med viss ändring enligt reviderad plankarta

---

**Tomt nr 8****bil. 14**

Önskemål om ändring av gräns mot grannar, mot vattnet och mot skogen

**Kommentar:** Önskemålen beaktas med viss ändring enligt reviderad plankarta.

---

**Tomt nr 9****bil. 15**

Önskemål om ändring av gräns mot grannar, mot vattnet och mot skogen

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta

---

**Tomt nr 9 A & B****bil. 16**

Gemensamma önskemål från arrendatorerna att grönområdet mellan tomt 9A och 10 bör tas bort och införlivas till tomt 9A.

**Kommentar:** Önskemålet avvisas. Styrelsen önskar behålla två tomter. Område bör reserveras för tillfart till tomt 9B.

---

**Tomt nr 10****bil. 17**

Önskemål om ändring av gräns mot granne och mot skog samt om ändring av gräns för byggrätt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

---

**Tomt nr 11****bil. 18**

Önskemål om ändring av gräns mot skog.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

---

**Tomt nr 10, 11, 12 & 13****bil. 19**

Önskemål om ändring av gränser mot skog.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 14 & 15**

**bil. 20**

Önskemål om ändring av gränser mot granntomt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas med viss ändring enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 15 & 16**

**bil. 21**

Önskemål om ändring av gränser mot granntomt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas med viss ändring enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 14, 15 & 16**

**bil. 22**

Önskemål om ändring av gränser mellan tomter.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas med viss ändring enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 18**

**bil. 23**

Önskemål om ändring av gräns mot granne och mot skog.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 24 & 26**

**bil. 24**

Önskemål om ändring av gräns mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 25**

**bil. 25**

Önskemål om ändring av gräns mot skog.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 30**

**bil. 26**

Önskemål om ändring av gränser mot allmän plats och mot granne.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.



**Tomt nr 31****bil. 27**

Önskemål om ändring av gräns mot skog och allmän passage.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 31, 32 & 33****bil. 28**

Önskemål om ändring av gränser mellan grannar och mot allmän passage

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 33****bil. 29**

Önskemål om ändring av gräns mot granne och mot vattnet.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 34****bil. 30**

Önskemål om ändring av gräns mot vattnet.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 37****bil. 31**

Önskemål om ändring av gränser mot skog och mot väg.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 39****bil. 32**

Önskemål om ändring av gräns mot granne.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 46 & 47****bil. 33**

Önskemål om ändring av gränser mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 47 & 48****bil. 34**

Önskemål om ändring av gräns mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 52 & 53****bil. 35**

Önskemål om ändring av gräns mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 54****bil. 36**

Önskemål om ändring av gräns mot skog.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 58****bil. 37**

Önskemål om ändring av gräns mot passage.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 65****bil. 38**

Önskemål om ändring av gränser mot granne.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 65, 66 & 68****bil. 39**

Önskemål om ändring av gränser mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 68****bil. 40**

Önskemål om ändring av gräns mot granne samt om att annat villkor än närhet om 4,5 skall sättas för att reglera grannes rätt att motsätta sig bygge.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta. Även synpunkt om villkor för krav på granngivande beaktas.

**Tomt nr 69 & 70****bil. 41**

Önskemål om ändring av gräns mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 72****bil. 42**

Önskemål om ändring av gräns mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 75**

**bil. 43**

Önskemål om ändring av gräns för byggrätt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 76**

**bil. 44**

Önskemål om ändring av gräns mot vattnet.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 79**

**bil. 45**

Önskemål om ändring av gräns mot granne.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 82**

**bil. 46**

Önskemål om ändring av gräns mot skog och för byggrätt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 83**

**bil. 47**

Önskemål om ändring av gräns mot skog mot vatten och för byggrätt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 85 & 86**

**bil. 48**

Önskemål om ändring av gräns mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 87**

**bil. 49**

Önskemål om ändring av gräns mot granne.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 88**

**bil. 50**

Önskemål om ändring av gräns för byggrätt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 90 & 91**

**bil. 51**

Önskemål om ändring av gräns mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 91**

**bil. 52**

Önskemål om ändring av gräns mot vattnet.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 93 & 94**

**bil. 53**

Önskemål om ändring av gränser mellan grannar.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 94**

**bil. 54**

Önskemål om ändring av gränser mot grannar, mot vattnet mot skog och väg, gräns för byggrätt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 95**

**bil. 55**

Önskemål om ändring av gränser mot grannar, mot vattnet mot skog och väg, gräns för byggrätt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 96**

**bil. 56**

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 97, 98 & 99**

**bil. 57**

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 110**

**bil. 5.**

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 112****bil. 59**

---

**Kommentar:** Önskemålen beaktas fullt ut med viss ändring enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 113****bil. 60**

---

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 117****bil. 61**

---

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Tomt nr 116 & 117****bil. 62**

---

**Kommentar:** Önskemålen beaktas**Tomt nr 120****bil. 63**

---

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.**Sammanfattande kommentar**

Inte i något yttrande finns avgörande invändningar mot planförslaget.

Den stora mängden av yttranden kan inte heller denna sägas visa på några allvarliga brister i planförslaget. Mängden kan i stället till stor del ses som uttryck för en positiv reaktion och ett livaktigt samråd.

Yttrandena innebär nästan uteslutande önskemål om måttliga förändringar.

Det finns all anledning att till helt övervägande del tillgodose framförda önskemål

## REVIDERING AV PLANHANDLINGAR INFÖR UTSTÄLLNING

Plankartan revideras vad gäller gränser för kvartersmark samt gränser för byggrätt och mellan tomter enligt ovan.

Gräns för planområde revideras marginellt för att nå bättre överensstämmelse med område för gällande områdesbestämmelser.

Planbestämmelser kompletteras så att det tydligare framgår vilka villkor som gäller för byggande dels nära kraftledning, dels för att motverka brandspridning.

Planbestämmelser ändras så att byggrätten utvidgas för större tomter utöver tidigare föreslagna 60 kvm för boningshus. Utvidgningen begränsas dock så att planens syften inte förfelas, dvs så att sedvanligt permanentboende i fullstora bostadshus motverkas. Bestämmelserna ändras även så att det blir tillåtet att inreda vindsvåning.

Planbestämmelser ändras så att sedvanligt krav på grannmedgivande vid byggande närmare grannes tomtgräns än 4 m ersätts med ett mindre avstånd.

Villkor bl a gällande trädavverkning införs i exploateringsavtal som upprättas med de båda markägarna. Planbestämmelser om trädavverkning ersätts med hänvisning till exploateringsavtal.

Handlingarna revideras i övrigt utifrån länsstyrelsens, lantmäterimyndighetens och tekniska förvaltningens yttranden. Bland annat klargörs att gällande områdes- och strandskyddsbestämmelser upphävs.

Erik Hemström  
Kommunarkitekt

**ANTAGANDEHANDLING**

2001-03-12

Dnr 97-0114-136

**DETALJPLAN  
KOPPHUSLANDET**

Medora 11:186 m fl, Skutskär  
Älvkarleby kommun  
Uppsala län

Sk-dp-38

**UTLÅTANDE ÖVER UTSTÄLLNING – enligt 5 kap 27 § Plan- och Bygglagen (PBL)**

- Beslut** Bygg- och miljönämnden beslutade om utställning 2000-12-12, Bmn § 216, enligt 5 kap § 23 PBL
- Utställningshandlingar**
- Plankarta med bestämmelser
  - Plan- och genomförandebeskrivning
  - Samrådsredogörelse
  - Fastighetsförteckning
  - Utlåtande över utställning (denna handling)
- Utställning** Planhandlingarna var utställda i kommunhuset i Skutskär 2001-01-25 t o m 2001-02-15.
- Underrättelser** Underrättelse om utställning lämnades i annonser i ortens tidningar, på kommunens hemsida på internet samt i brev till sakägare, myndigheter och andra med väsentligt intresse av förslaget. Därtill tillsändes varje arrendator bl a en förstoring av plankartan över respektive tomt med omgivning. (En arrendator nåddes ej med brev).

## INKOMNA YTTRANDEN

### Yttranden inkom under utställningstiden från

Länsstyrelsen		bil. 1
Vägverket		bil. 2
Vattenfall Sveanät AB		bil. 3
Kommunstyrelsens AU		bil. 4
Barn- och utbildningsnämnden		bil. 5
Socialförvaltningen		bil. 6
Tekniska nämndens AU		bil. 7
Tomt nr 6	Lundström & Lundin Harju	bil. 8
Tomt nr 9	Wessén	bil. 9
Tomt nr 9 A & B	Jonasson	bil. 10
Tomt nr 10	Söderhäll	bil. 11
Tomt nr 14	Hörberg & Adolfsson Hörberg	bil. 12
Tomt nr 17	Lundholm	bil. 13
Tomt nr 31	Heikkinen	bil. 14
Tomt nr 33	Andersson	bil. 15
Tomt nr 34	Erlandsson	bil. 16
Tomt nr 46	Eriksson	bil. 17
Tomt nr 70	Gillving	bil. 18
Tomt nr 74	Alsholt	bil. 19
Tomt nr 95	Nordqvist	bil. 20
Tomt nr 101, 104	Styrelseordf	bil. 21
Tomt nr 102	Eriksson	bil. 22
Tomt nr 108	Eriksson	bil. 23
Tomt nr 109	Wixner	bil. 24
Tomt nr 112		bil. 25

### SAMMANFATTNING AV OCH KOMMENTARER TILL INKOMNA YTTRANDEN

De sju förstnämnda yttrandena från myndigheter eller företag etc innebär i allt väsentligt att planförslaget godtas utan erinran. Från arrendatorer har arton yttranden inkommit. Av dessa är det emellertid endast sex som avser egentliga planfrågor. Merparten gäller arrendetomtgränser mellan grannar. Dessa gränser ingår i planen endast som illustrationer. De utgör med andra ord inte en del i den egentliga planen. De är en intern angelägenhet för stugägarföreningen. Synpunkterna förs vidare till föreningens styrelse för avgörande.

Yttranden från arrendatorer återges och kommenteras nedan av praktiska skäl endast mycket summariskt. Yttrandena har till helt övervägande del form av enkla skisser till alternativa gränsdragningar. Detta material är tämligen omfattande och biläggs av praktiska skäl inte här. Det finns tillgängligt på Bygg- och miljökontoret.

Sammanfattande kommentarer finns även i slutet av detta utlåtande.



## Synpunkter från myndigheter, företag och andra organ

### Länsstyrelsen

bil. 1

Länsstyrelsen har inget att erinra

### Vägverket

bil. 2

Vägverket har inget att erinra

### Vattenfall Sveanät AB

bil. 3

Vattenfall Sveanät AB anför att "under förutsättning att våra befintliga ledningar kan bibehållas i nuvarande sträckning och att säkerhetsavstånd enligt gällande föreskrifter beaktas vid uppförande av nya byggnader har vi inget att erinra mot planförslaget".

**Kommentar:** Synpunkterna har redan beaktats och beaktas ytterligare. Upplysning om säkerhetsavstånd har införts i planbestämmelser. Som anges i planbeskrivningen planeras att sammanställa en särskild PM om byggande på Kopphuslandet bl a som stöd för bygglovssökande. Säkerhetsavstånd anges även i denna PM.

### Kommunstyrelsens AU

bil. 4

"Kommunstyrelsen anser att kommunens skadeståndsansvar vid översvämningar bör belysas i detaljplanen."

**Kommentar:** Planen har utarbetats efter hörande av boende med lång erfarenhet av variationer i vattenståndet. Arbete med att ytterligare klarlägga översvämningrisker pågår. Skadeståndsansvar för kommunen klargörs i plan- och genomförandebeskrivning.

### Barn- och utbildningsnämnden

bil. 5

Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra

### Socialförvaltningen

bil. 6

Socialförvaltningen har inget att erinra

### Tekniska nämndens AU

bil. 7

Tekniska nämndens AU har inget att erinra

## Synpunkter från arrendatorer

**Tomt nr 6** **bil. 8**

---

Önskemål om ändring av gränser mot skog och för prickmark samt av gräns för byggrätt.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta

**Tomt nr 9** **bil. 9**

---

Önskemål om ändring av gräns mot skog och mot passage vid dike.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta

**Tomt nr 9 A & B** **bil. 10**

---

Gemensamma önskemål från arrendatorerna om att tomterna sammanföres till en och om att gräns mot granne ändras

**Kommentar:** Önskemålet gäller gräns som ej befästes i plan och förs vidare till styrelsen.

**Tomt nr 10** **bil. 11**

---

Önskemål om ändring av gräns mot granne

**Kommentar:** Önskemålet gäller gräns som ej befästes i plan och förs vidare till styrelsen.

**Tomt nr 14** **bil. 12**

---

Önskemål om tillfartsväg

**Kommentar:** Synpunkten avser information om väg i grundkarta och gäller inte plangräns. Grundkartan kan av praktiska skäl ej ändras.

**Tomt nr 17** **bil. 13**

---

Önskemål om ändring av gräns mot granne och mot skog

**Kommentar:** Yttrandet är ofullständigt. Kontakt tas med den klagande för klargörande

**Tomt nr 31****bil. 14**

---

Önskemål om ändring av gräns mot granne.

**Kommentar:** Önskemålet gäller gräns som ej befästes i plan och förs vidare till styrelsen.

**Tomt nr 33****bil. 15**

---

Önskemål om ändring av gränser mot grannar.

**Kommentar:** Önskemålet gäller gräns som ej befästes i plan och förs vidare till styrelsen.

**Tomt nr 34****bil. 16**

---

Önskemål om ändring av gräns mot granne.

**Kommentar:** Önskemålet gäller gräns som ej befästes i plan och förs vidare till styrelsen.

**Tomt nr 46****bil. 17**

---

Önskemål om ändring av gräns mot granne.

**Kommentar:** Önskemålet gäller gräns som ej befästes i plan och förs vidare till styrelsen.

**Tomt nr 70****bil. 18**

---

Önskemål om ändring av gräns mot granne.

**Kommentar:** Önskemålet gäller gräns som ej befästes i plan och förs vidare till styrelsen.

**Tomt nr 74****bil. 19**

---

Önskemål om ändring av gräns mot granne.

**Kommentar:** Önskemålet gäller gräns som ej befästes i plan och förs vidare till styrelsen.

**Tomt nr 95****bil. 20**

---

Önskemål om ändring av gräns mot skog.

**Kommentar:** Önskemålet beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 101 o 104****bil. 21**

---

Önskemål att passager mellan tomterna borttages och görs till tomtytor.

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 102****bil. 22**

Önskemål om ändring av gräns för byggrätt mot passage och granne samt att passage görs till tomtmark

**Kommentar:** Önskemålen beaktas enligt reviderad plankarta.

**Tomt nr 108****bil. 23**

Önskemål om ändring tillåten byggnads höjd samt om tillstånd till egen vattentäkt och infiltration

**Kommentar:** Synpunkten på bestämmelse för byggnads höjd grundas på missuppfattning av vad som avses med byggnads höjd. Önskemålet tillgodoses inte. Gemensamma VA-lösningar förutsätter ställningstagande från föreningen. Tillstånd för privat VA-lösning kan sökas (dock ej i form av yttrande till planförslag). Det kvarstår emellertid att kommunen förbehåller sig rätten att vara mycket restriktiv vad gäller privat infiltration.

**Tomt nr 109****bil. 24**

Önskemål om ändrad placering av parkeringsplats

**Kommentar:** Efter samråd med styrelsens ordförande avvisas önskemålet om ändring. Parkeringsplatsens läge bedöms inte medföra nämnvärda olägenheter.

**Tomt nr 112****bil. 25**

Önskemål om ändring av gräns mot granne

**Kommentar:** Önskemålet gäller gräns som ej befästes i plan och förs vidare till styrelsen.

### **Sammanfattande kommentar**

Inte i något yttrande finns avgörande invändningar mot planförslaget. Yttrandena innebär uteslutande önskemål om måttliga förändringar.

Merparten synpunkter avser gränser mellan grannar. Dessa gränser är i planen angivna som illustrationer. De har inte juridisk status som användningsgränser. Synpunkter gällande arrendegränser förs vidare till föreningen för dennas avgörande.

Det finns all anledning att till helt övervägande del tillgodose framförda önskemål

Två önskemål tillgodoses emellertid inte (efter samråd med styrelsens ordförande).  
(Det ena är ofullständigt)

### **REVIDERING AV DETALJPLAN EFTER UTSTÄLLNING**

Plankarta revideras vad gäller användningsgränser enligt vad som angetts ovan. Ändringar av arrendegränser förs efter bearbetning i föreningen lämpligen in före planens fastställande.

Plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning kompletteras med information som betonar vikten av att ta hänsyn till risk för översvämning vid om- och tillbyggnad samt med ett klagörande av kommunens skadeståndsansvar vid översvämning.

Plan- och genomförandebeskrivning kompletteras också med ett förtydligande att gränser mellan arrendetomter på plankartan utgör illustrationer, dvs att de ej ingår i planens bestämmelser och att de därmed kan ändras av föreningen utan behov av planändring.

Ett förtydligande görs även vad gäller grundkarta, dvs bl a att markeringar i denna för stigar och tillfartsvägar inte är att se som juridiska bestämmelser i planen.

### **SAKÄGARE SOM INTE FÅTT SINA KRAV TILLGODOSEDDA**

Ägarna till arrendetomterna 17 och 109

(Yttrande från 17 är ofullständigt)

Erik Hemström  
Kommunarkitekt

2000-12-05

Dnr C00561

**FASTIGHETSFÖRTECKNING**

**Fastighetsförteckning tillhörande ett i december 2000 upprättat  
förslag över planområdet för Medora 11:186, Kopphuslandet i  
Älvkarleby kommun, Uppsala län**

**Avdelning A Fastigheter**

Beteckning på kartan	Fastighetsägare, adress	Anm
1. Inom plan Medora 11:186	Kopphuslandets Ekonomiska förening Biodlarvägen 19 802 57 Gävle	
Medora 168:1	Stora Kopparbergs Bergslags AB 791 80 Falun	Även utom plan Lagfart
	Stora Cell Industri AB 814 81 Skutskär	Taxerar
Medora 168:2	Älvkarleby kommun Box 4 814 21 Skutskär	Även utom plan
Medora 168:63	Älvkarleby kommun  Vattenfall Fastigheter AB 851 74 Sundsvall	Även utom plan  Taxerar

Beteckning på kartan	Fastighetsägare, adress	Anm
2. Utom planområdet		
Harnäs 11:1	Stora Kopparbergs Bergslags AB Älvkarleby kommun Realia AB Box 22523 104 22 Stockholm	Lagfart Taxerar Taxerar
Medora 14:1	Älvkarleby Skutskär Pastorat Östra vägen 41 814 31 Skutskär	
Medora 168:60	Älvkarleby kommun	
Medora 171:2	Älvkarleby kommun	
Rotskär 2:176	Älvkarleby kommun	
Rotskär 5:1	Harry Wadstedt Strandvägen 18 814 31 Skutskär	

### Avdelning C Servitut och andra särskilda rättigheter

Belastar fastigheten	Rättighetsinnehavare	Rättighet
Medora 11:186, 168:1-2	Älvkarleby kommun	Ledningsrätt avlopp Akt 03-91:414.1
Medora 11:186, 168:1	Västanån 6:20 Vattenfall Mellansverige Energi AB Box 285 751 05 Uppsala	Servitut uppdämning Akt 03-IM1-15/3.1
Medora 11:186, 168:1-2	Västanån 6:19 Vattenfall Regionnät AB 162 87 Stockholm	Servitut kraftledning Akt 03-IM1-15/64.2

Medora 11:186	Anne-Li Veronica Susanne Vählin Västra Ringvägen 34 802 67 Gävle	Hus å
	John Andréas Martin Högberg Västra Ringvägen 34 802 67 Gävle	Hus å
	Carl David Alexander Vählin Västra Ringvägen 34 802 67 Gävle	Hus å
Medora 168:1	Telia Nätplaneringsenheten Box 545 801 07 Gävle	Nyttjanderätt tele
Medora 168:1-2	Västanån 6:20	Servitut kraftledning Akt 03-IM1-78/16031.1 03-IM1-15/4.2, 03-IM1- 83/4494.1, 03-IM1- 88/13807.1, 03-IM1- 88/9393.1
Medora 168:1	Gävle stg 413 Korsnäs Marma AB 801 11 Gävle	Servitut vattenavledning Akt 03-IM1-66/2678.1
Medora 168:1	Tierp Vallskoga 1:121 Vattenfall Mellansverige Energi AB	Servitut transformatorhus, kraftledning Akt 03-IM1-93/16872.1, 03-IM1-94/28993.1, 03- IM1-99/6167.1, 03-IM1- 99/6854.1

I tjänsten

  
Ann-Kristin Sundgren

Östhammar 2000-12-05