

## **Detaljplan för SKÅVSJÖHOLM i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Ett förslag till detaljplan för Skåvsjöholm, har varit föremål för samråd under tiden 27 november 2008 – 9 januari 2009. Ett samrådsmöte har hållits den 8 december 2008 i Alcea-huset. Planområdet utökades med fastigheten Svartgarn 2:358 efter samrådet genom ett riktat samråd. Samrådsredogörelsen har uppdaterats inför nytt beslut om utställning den 7 maj 2014.

På uppdrag av kommunfullmäktige har stadsarkitektkontoret under 2005 upprättat ett planprogram med översiktlig MKB för hela Svinningeområdet. Programmet som var på samråd under tiden 13 juni – 19 augusti 2005 och godkändes av KF 19 december 2005, ligger till grund för det fortsatta planarbetet för respektive detaljplan. Inkomna synpunkter från programsamrådet har redovisats i en separat samrådsredogörelse.

Inkomna skriftliga synpunkter över detaljplanesamrådet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

### **Inkomna yttranden**

1. Hästängsudds vägförening
2. Vattenfall Eldistribution AB ingen erinran
3. Svartgarn 2:104
4. Vägverket ingen erinran
5. Svartgarn 2:147
6. Rydbo Saltsjöbads Väg- och fastighetsägareförening
7. Svartgarn 2:63
8. Svartgarn 2:150
9. Svartgarn 2:65
10. Svartgarn 2:121
11. Svartgarn 2:518
12. Svartgarn 2:73
13. Svartgarn 2:68
14. Svartgarn 2:68
15. Svartgarn 2:39
16. Svartgarn 2:149
17. Svartgarn 2:122
18. Svartgarn 2:108
19. Svartgarn 2:38
20. Svartgarn 2:120, Svartgarn 2:156
21. Österåkers hembygds- och fornminnesförening samt Naturskyddsföreningen Österåker
22. Svartgarn 2:353
23. Svartgarn 2:67

24. Svartgarn 2:64
25. Svartgarn 2:178
26. Svartgarn 2:66
27. Svartgarn 2:131, Svartgarn 2:130, Svartgarn 2:356
28. Svartgarn 2:36
29. Svartgarn 2:118
30. Svartgarn 2:104 (dubblett)
31. Svartgarn 2:345
32. Svartgarn 2:6
33. Kommunala pensionärsrådet
34. Villaägarna, Österåkers samverkansförening
35. Svartgarn 2:54
36. Svartgarn 2:136
37. Svartgarn 2:157
38. Svartgarn 2:522
39. Roslagsvatten AB
40. Svartgarn 2:34
41. Svartgarn 2:121
42. Svavelsö 1:73
43. AB Storstockholms lokaltrafik, SL
44. Storstockholms brandförsvaret
45. E.ON Elnät Sverige AB
46. Länsstyrelsen (inkom efter samrådet)
47. TeliaSonera Sverige Netfastigheter AB (inkom efter samrådet)

### **Föreslagna revideringar efter samråd**

- Kommunen instämmer i Länsstyrelsens bedömning att planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats till utställningen.
- Bebyggelse i sydväst regleras som enplansbebyggelse.
- Åkerholmar fredas från bebyggelse i största möjliga mån.
- Planhandlingen kompletteras med mer utförlig redovisning av strandskydd. Ett separat PM med kartbilaga upprättas för upphävande.
- Planbeskrivning och plankarta kompletteras med skrivelse om översvämningsrisk respektive bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv i bostadslägenheter, övriga byggnader samt lägsta nivå för gata.
- Skyddsbestämmelse för konferenscentrets komplementbyggnader utgår.
- Huvudbyggnad för friliggande bostäder får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och komplementbyggnad inte närmare än 2 meter.
- Befintlig komposteringsanläggning bekräftas i plan.
- Plangränsen mot Svinningevägen har dragits tillbaka för att möjliggöra uppförande av bullerskärm inom detaljplanen för Svinningevägen, del sydväst.
- Planområdet har minskats något vid Svavelsövägen så att detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad, del 2 kunnat rymma både busshållplats och transfor-

matorstation samt bättre tillgodose va-tekniska krav. Planområdet har utökats för att även omfatta fastigheten 2:358.

- Plangränsen i områdets nordöstra hörn utökas för att medge nytt E<sub>3</sub>-område för flytt av befintlig telestation. Detaljplanen för Boda Gård, del 1 har minskats i motsvarande omfattning.
- Lovplikten har utökats till att omfatta fällande av träd med stamdiameter grövre än 40 cm.
- Område för NATUR i Västerviken begränsas och ersätts av PARK.
- Parkering i Västerviken utökas.
- Befintlig körbar väg till Västerviken regleras som GCL (Gång- cykel och begränsad lokaltrafik) i stället för PARK.
- Skåvsjöholmsvikens östra sida utgår ur planen för att istället ingå i detaljplanen för Svartgarn.
- En del av kvarteretsmarken på udden ändras från K (kontor) till H<sub>2</sub> (servering).
- Allmänhetens tillträde till uddens mot Skåvsjöholmsviken har förbättrats genom att allmän plats utökats samt genom att en brygga gjorts allmän. På udden mot Västerviken medges servering som en publik målpunkt i kombination med en allmän brygga.
- Brygganläggningen i Skåvsjöholmsviken flyttas från den innersta delen till uddens nordöstra sida till skydd för de marina naturvärdena.
- Byggrätter för bryggor på udden i Västerviken har gjorts mer generella.
- Planen anger att Skåvsjöholmsvikens strandnära zon anordnas som naturpark.
- Område för huvudgata har utökats för att genom bredare planteringszoner planterade träd bättre växtbetingelser.
- Område för huvudgata har utökats för att rymma ett nytt dagvattendike för avrinningsstråk Trygarn.
- Bestämmelser för lokal rening av dagvatten har införts för att skapa bättre förutsättningar för att god ekologisk status ska kunna nås för Säbyvik inom föreskriven tid.
- Ytterligare E<sub>2</sub>-områden har införts enligt ledningsägarens önskemål.
- Höjdsättning på huvudgata och anslutande gator har ändrats för att möjliggöra ett mindre kostsamt utförande.
- Diverse u-områden har införts enligt ledningsägarnas önskemål.
- Diverse mindre korrigeringar av byggrätter inom flera kvarter.

### **Sammanfattning av kommentarer och kommunens ställningstagande**

Inför utställningen kommer kommunen att bearbeta planförslaget för att tillgodose en så stor del som möjligt av de synpunkter som inkommit.

#### *Trafik*

Många yttranden innehåller en önskan om att trafiksituationen på Svinningevägen och vid Kulla vägskäl ska förbättras. Vidare är flera yttranden kritiska till att gatorna inom planförslaget sammankopplas med omgivningarnas gatunät.

En stor del av den ökade trafiken i Svinninge förklaras inte genom förtätningar utan av ett allmänt ökat bilinnehav (ca 60 % sedan 1970) och av pågående permanentning. I mitten av 70-talet var 18 % av husen permanent bebodda och idag drygt 60 % vilket inom en 20-års period förväntas vara nära 100 %. En förbättrad kollektivtrafik med mer tillgängliga linjdragningar med större turtäthet är ett bra sätt att hantera den ökande biltrafiken. Det stora flertalet av de boende i Svinninge kommer gagnas av detta.

Trafiksituationen vid Kulla vägskäl har sedan samrådet förbättrats genom ny busshållplats och utökad parkering. Kommunen framför kontinuerligt behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Svinningevägen till vägghälaren. Sådana åtgärder diskuteras och hastighetsbegränsningen ses över. Enligt den ansvarsuppdelning för infrastruktur mellan stat och kommun som finns är det inte rimligt att kommunens skattemedel ska bekosta sådana åtaganden som statliga medel förväntas täcka. Den av kommunen planerade gc-vägen innebär en markant förbättring av trafiksäkerheten längs Svinningevägen.

Kommunens allmänna hållning är att utbyggnaden av nya gator i kommunen såväl som i Svinninge i största möjliga omfattning ska utföras så att ett kontinuerligt vägnät skapas utan återvändsgator. Detta för att skapa korta avstånd och sprida trafiken jämt i nätet och därigenom undvika intensiv trafik med svårhanterade konsekvenser på ett fåtal gator. Forskning har visat att även risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator. En del befintliga fastigheter kommer att belastas av mer trafik på de närmsta gatorna, emedan trafiken minskar på andra. Exploatören har skyldighet att samråda med de omgivande samfällighetsföreningarna vid anläggande av anslutande vägnät. Planen medger kopplingar till angränsande vägnät, men genomförandet är beroende av en lantmäteriförrättning.

Gatornas gestaltning i Svinninge har i första hand bestämts av de topografiska förhållandena i det bitvis mycket kuperade landskapet. Gatorna inom det mestadels flacka planområdet kan göras relativt raka och ekonomiska vilket alltid är en ambition vid vägbyggnad.

Huvudgatan behöver utformas för busstrafik för att tillgodose konferensanläggningens behov. Inga beslut är i dagsläget fattade om eventuell busstrafik i linjetrafik genom området, men planen möjliggör ett ökat upptagningsområde för busslinjen om detta kommer att efterfrågas.

#### *Exploateringen*

Merparten av yttrandena från privatpersoner och samfällighetsföreningar anser att planförslaget är för omfattande och att de mindre tomterna är för små.

Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt hundra tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge. I befintliga bebyggelseområden ska karaktären bevaras och mindre avstyckningar än ca 1500 bör därför inte medges. För att ge förutsättningar för bättre kollektivtrafik och service samt för att finansiera utbyggnaden av allmänt vatten- och avloppsnät kan tätare bebyggelse medges inom nyexploateringar. Planprogrammets intention är inte att hela Svinninge ska ha en lantlig karaktär i alla delar.

När området omvandlas är en av kommunens ambitioner att komplettera befintlig bebyggelse i Svinninge. Att medge mindre tomter än vad som förekommer i övriga delar är ett sätt att skapa förutsättningar för olika boendetyper och ett attraktivt boende för dem som inte kräver stora tomter, men som uppskattar närheten till hav och skog.

#### *Grönstruktur och strandskydd*

En betydande del av planområdet, som till övervägande del består av Skåvsjöholm AB:s fastighet Svartgarn 2:6, har lagts ut som allmän plats i form av natur och park. Detta för att säkerställa de anspråk som finns på rekreation och för att ge tillräckligt skydd för växt- och djurliv.

Ett antal medelstora fastigheter i Svinninge har upplevts och utnyttjats som grönområden för rekreation genom att de idag inte är bebyggda. Landskapsrummet har i Skåvsjöholm hållits öppet av bete och lantbruk.

Området där strandskyddet avses hävas utgörs huvudsakligen av anlagd mark i anslutning till konferensanläggningen och är att betrakta som tomtplats. Det särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken som åberopas för hävande av strandskyddet är att området redan är ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planförslaget bedöms därmed inte strida mot strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Planförslaget bedöms inte heller strida mot syftet att trygga goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Det är verksamhetsutövarens ansvar att bedöma om brygganläggningen är tillståndspliktig enligt Miljöbalken. Oavsett vad detaljplanen medger prövas vattenverksamhet utifrån annan lagstiftning än Plan- och bygglagen.

Skåvsjöholms- och Västerviken kommer att hållas fria från bebyggelse och allmänhetens tillgång till området tryggas genom att området läggs ut som allmän plats i detaljplanen. Bryggorna i Skåvsjöholmsviken kommer att utgöra en tillgång för de boende i Svinninge och förbättra friluftslivets villkor. Skåvsjöholmsvikens östra sida utgår ur planen för att istället behandlas i detaljplanen för Svartgarn.

#### *Miljökonsekvenser*

Utifrån "Underlag för behovsbedömning till detaljplan för Skåvsjöholm", Sweco 2008-09-12 gjordes inför samrådet bedömningen att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap 18 §. Någon miljöbedömning och MKB enligt 6 kapitlet miljöbalken gjordes därför inte i samrådet. Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att planen kunde antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket därmed avvek från kommunens bedömning. Efter samråd med Länsstyrelsen 2009-12-10 beslutades att miljöbedömning skulle göras och att MKB:n skulle omfatta följande miljöaspekter:

- Yt- och grundvatten
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Vattenområdenas miljövärden
- Strandskydd

I MKB:n och i planbeskrivningen har tillsammans de miljöaspekter som Länsstyrelsen angett blivit belysta.

#### *Båtbryggor*

I anslutning till båtbryggorna finns i planen en vändplan med en mindre parkeringsplats som utformats medvetet liten för att endast tillgodose det omedelbara parkeringsbehovet. Genom att mer omfattande anläggningar för båthantering inte skapas hänvisas båtägare naturligt till närliggande marinor som även erbjuder vinterförvaring. Bryggor har med hänsyn till de marina naturvärdena flyttats från innersta Skåvsjöholmsviken till uddens östra sida.

#### *Badplats*

Några yttranden innehåller en önskan om att förslagets badplats och båt-bryggor bör byta plats. Kommunens bedömning är dock att Västerviken är bättre lämpad som badplats än Skåvsjöholmsviken med hänsyn till naturförutsättningar som skuggning och markförhållande. En badplats passar även bra ihop med delvis befintliga bollplaner och lekplatser.

#### *Översvämningsrisk*

Till följd av miljöförändringar bedöms risken för översvämning av strandnära områden öka i framtiden. Planbeskrivning och plankarta kompletteras med skrivelse om översvämningsrisk respektive bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv i bostadslägenhet, övriga byggnader och gata.

#### *Teknisk försörjning*

Telestationen vid Hästängsuddsvägen flyttas till ett E<sub>3</sub>-område som avsatts i nära anslutning till befintlig station, enligt ägarens önskemål.

En övergripande översyn av E.ON:s befintliga och framtida behov av transformatorstationer har föranlett vissa ändringar av E<sub>2</sub>-områden i planen. För att i sin helhet inrymma en av E.ON:s befintlig elnätstation vid Svavelsövägen inom detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad del 1 har plangränsen dragits tillbaka något.

## Inkomna yttranden i sammanfattning med kommentarer

### 1. Hästängsudds vägförening, Svartgarn 2:504

Föreningen noterar med glädje att planen innehåller parkeringsplats för badplats. Detta underlättar framkomligheten för utryckningsfordon.

Föreningen anser att det öppna stråket bör bevaras över åkermarken be-tecknat "vacker utblick" i MKB:n för planprogram Svinninge. Detta kan för-slagsvis uppnås genom att bebyggelsen närmst Landåvägen utgår.

Det finns inga skäl till att upphäva strandskyddet. Bryggor bör placeras längs Skåvsjöholmsvikens västra sida. Båtförvaring vintertid bör ej ske i strandzonen.

Tomtstorleken på 1300-1500 m<sup>2</sup> som anges i programmet frångås, vilket gör det svårt att uppnå intentionen om bevarande.

Bedömningen att ingen MKB erfordras ifrågasätts med anledning av in-grepp i strandskydd med bryggor.

#### *Kommentar:*

*Utblicken som yttrandet refererar till har tillvaratagits genom att Skåvsjö-holmsvägen dragits om i en mer ostlig sträckning och Skåvsjöholmsviken därmed hamnar i fonden. Den parkmark som sträcker sig som ett stråk från Skåvsjöholmsviken syftar också till att tillvarata platsens kvalitéer. Den till planprogrammet hörande MKB:n var ett beslutsunderlag för politikerna in-för programmets godkännande som syftade till att beskriva miljökonse-kvenserna.*

*Strandskyddet bibehålls för vattenområden exklusive bryggområden, natur och parkmark. De delar för vilka strandskyddet föreslås upphävt utgörs hu-vudsakligen av anlagd kvarters- och gatumark, i anslutning till konferens-anläggningen som är att betrakta som tomtplats.*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kom-mer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tom-ternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

### 2. Vattenfall Eldistribution AB

Inga anläggningar berörs varför inga synpunkter finns.



### 3. Svartgarn 2:104

Fastighetsägaren motsätter sig planen av flera skäl.

Planförslaget anses sakna värderingar och idéer och när den enda obebyggda ängen tas i anspråk av en mängd hus utan charm och anknytning till platsen kommer området kvalitéer förloras. Området upplevs ha utvecklats organiskt och förslagets struktur står i kontrast till detta. Grannkommunernas täta förorter har varit en anledning till att bosätta sig i Svinninge. Nödvändig service i form av fungerande vägar, kollektivtrafik och lokal service saknas samtidigt i förslaget. Planen uppfattas som en ekonomisk produkt utan hänsyn till de boendes värderingar. Den sjönära naturen förstörs vilket står i konflikt med kommunens marknadsföring av ett boende nära natur och sjö.

Bristen på service i Svinninge skapar ett stort bilberoende för de som bosätter sig där och vill leva radhusliv. De boende i Svinninge har ofta arbetet integrerat i bostaden och accepterar en enkel standard. En bättre strategi vore att bygga ut längs Roslagsbanan, närmare Kulla vägskäl, eller vid väg 276 väster om Åkersberga. Då kunde de sjönära områdena bevaras.

Ägaren föreslår i stället en annorlunda bebyggelse på en mindre del av området som en tät skärgårdsby med röda hus med vita knutar som lämnar mycket naturmark obebyggd. En bebyggelse som bedöms kunna bli accepterad av grannarna kunde gärna utgöras av annorlunda höga hus med utsiktstorn och miljöprofil som möjliggör social integration och som inte skymmer grannarnas utsikt. En restaurang för boende och båtgäster skulle välkomnas och kan kombineras med kontorshotell för småföretag.

#### *Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Många av de permanentboende i Svinninge har behov av att ta sig till arbetsplatser, skolor och service. För detta är man hänvisad till antingen egna fortskaffningsmedel eller kollektivtrafik. En förtätning av Svinninge ger förutsättningar för bättre kollektivtrafikförbindelser, vilket sannolikt gynnar även dem som inte dagligen har detta behov.*

*Utsikten från bostadshuset på Svartgarn 2:104 mot Skåvsjöviken kommer sannolikt inte att skymmas till följd av planens genomförande.*

*Planen ändras så att en servering medges på udden. Serveringen kan bli en publik målpunkt på udden och är tänkt att vända sig till besökare ur allmänheten från både land- och vattensidan.*

#### 4. Vägverket (numera Trafikverket)

Vägverket ser mycket positivt på att lokalgator anläggs parallellt med Svinningevägen inom området så att antalet direktutfarter kan minimeras.

#### 5. Svartgarn 2:147

Fastighetsägaren anser att tomterna i förslaget bör anpassas till närliggande bebyggelse och ökas till 1500 m<sup>2</sup>. Områdets vägnät bör inte anslutas till angränsande vägnät såsom Svavelsövägen utan direkt till Svinningevägen. Delar av vägnätet är inte dimensionerat för omfattande fordonstrafik.

##### *Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Utbyggnader av nya gator i Svinninge ska i största möjliga omfattning göras så att ett kontinuerligt vägnät skapas utan återvändsgator. Detta för att skapa korta avstånd och sprida trafiken jämt i nätet och därigenom undvika intensiv trafik på ett fåtal gator. Forskning har visat att även risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator. Finansieringen av åtgärder i vägföreningarnas angränsande vägnät till följd av planen ska lösas i exploateringsavtalet mellan kommun och exploatör som upprättas innan planen antas.*

#### 6. Rydbo Saltsjöbads Väg- och fastighetsägareförening

Åsikterna om planförslaget bland föreningarnas medlemmar går isär, men kring synpunkterna råder samstämmighet.

Den föreslagna exploateringen är allt för omfattande och långtgående och tomterna är för små. En minsta tomtstorlek på 1200 – 1500 m<sup>2</sup> medger ca 80 hur vilket anses rimligare.

Förslaget innebär att vägnätet kopplas på befintliga vägar som inte är dimensionerade för någon större trafik. Förlängningen av Lilla Badvägen bör därför helt tas bort. Farthinder bör anläggas i anslutningen till Svavelsövägen för att minska genomfartstrafiken. Föreningarna utgår ifrån att kostnader för förändringar i befintligt vägnät helt kommer att belasta exploateringen. Ökade kostnader för föreningarna och stora vinster för exploatören är oacceptabelt.

Hastigheten på Svinningevägen måste sänkas för rimlig trafiksäkerhet, exempelvis genom att rondeller anläggs.

Fastighetsägare som drabbas av tomtintrång ska ha marknadsmässig ersättning.

Föreningarna befär att trycket på båt- och badplatsen kommer att bli stort och utgår därför från att kommunen driver på projekteringen av en kommunal badplats i Norsundet. Föreningen önskar vidare att den föreslagna badplatsen flyttas till Skåvsjöholmsviken och båtbyggarna flyttas till Västerviken. Detta för att minska påverkan på Svartgarn 2:63.

*Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Utbyggnader av nya gator i Svinninge ska i största möjliga omfattning göras så att ett kontinuerligt vägnät skapas utan återvändsgator. Detta för att skapa korta avstånd och sprida trafiken jämt i nätet och därigenom undvika intensiv trafik på ett fåtal gator. Forskning har visat att även risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator. Finansieringen av åtgärder i vägföreningarnas angränsande vägnät till följd av planen ska lösas i exploateringsavtalet mellan kommun och exploatör som upprättas innan planen antas.*

*Kommunen framför kontinuerligt behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Svinningevägen till väghållaren Trafikverket. I detaljplanen för Svinningevägen beaktas trafiksäkerheten och den skyltade hastigheten ses över.*

*Något intrång på enskilda fastigheter i Rydbo Saltsjöbad kommer med planens nuvarande utformning inte behövas. Ett intrång på den del av Svartgarn 2:4 som omfattas av Skåvsjöholmsvägen krävs för ledningsnätets utbyggnad. Ersättningsprinciperna för tomtintrång till följd av utbyggnad av allmän plats regleras i lag.*

*Kommunens planer på en badplats i Norsundet kvarstår.*

*Västerviken är bättre lämpad som badplats än Skåvsjöholmsviken med hänsyn till naturförutsättningar som skuggning och markförhållande. En badplats passar även bra ihop med boll- och tennisplanerna. Konferensanläggningens verksamhet gör det olämpligt att ha båttrafik i Västerviken.*

### 7. Svartgarn 2:63

Fastigheten kommer genom planens genomförande att kantas av två badplatser. Aktiviteter pågår ibland dygnet runt under sommardagar. Exploateringen uppfattas som för omfattande och med för små tomter. De små tomterna kommer att ge ett stort tryck på badplatsen. Minsta tomtstorlek borde vara 1200-1500 m<sup>2</sup> vilket skulle ge ca 80 tomter. Planens båtplatser bör byta plats med badplatsen och kommunen bör påskynda planeringen av en kommunal badplats vid Norsundets norrsida.

#### *Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Västerviken är bättre lämpad som badplats än Skåvsjöholmsviken med hänsyn till naturförutsättningar som skuggning och markförhållande. En badplats passar även bra ihop med boll- och tennisplanerna. Konferensanläggningens verksamhet gör det olämpligt att ha båttrafik i Västerviken. Badet i Västerviken kommer fortsatt vara avskilt från Svartgarn 2:63 av befintlig vegetation inom allmän plats, natur.*

### 8. Svartgarn 2:150

Fastighetsägarna anser att tomten bör omfattas av planen för Skåvsjöholm i stället för den kommande planen för Rydbo Saltsjöbad. Gällande planbestämmelse om minsta tomtstorlek för fastigheten bör oavsett tillhörigheten kunna avvika från de 1500 m<sup>2</sup> som utifrån planprogrammet kommer vara gällande för övervägande befintlig bebyggelse inom Rydbo Saltsjöbad. Utifrån de naturgivna gränserna anses fastigheten vara en del av det landskapsrum som planen för Skåvsjöholm omfattar. Syftet till den föreslagna minsta tomtstorleken är att befintliga bebyggelseområden inte ska uppfattas bli förtätade, något som påtagligt kommer att ske för ägarna till Svartgarn 2:150.

Fastigheten som omfattar 4200 m<sup>2</sup> skulle endast kunna delas i två fastigheter á 2100 m<sup>2</sup> vilket uppfattas som en märklig kontrast till de angränsande tomterna på 1000 m<sup>2</sup>. För fastigheten föreslås en bestämmelse om minsta tomtstorlek gälla å 1000 m<sup>2</sup>, 1000 – 1300 m<sup>2</sup> eller 1400 m<sup>2</sup>. Ett alternativ är att tomten utökas med 300 m<sup>2</sup> och därmed tillåts delas i tre delar.

#### *Kommentar:*

*Planens avgränsning har gjorts med hänsyn till bland annat hur angöringen kan ordnas, hur va-nätet byggs ut, landskapsrummets avgränsning och*

*vilka väg- och fastighetsägarföreningar de berörda fastigheterna tillhör. Utifrån detta är det lämpligast att fastigheterna Svartgarn 2:149 och 2:150 tillhör samma detaljplan som övriga delar av Rydbo Saltsjöbad, men med möjlighet till anpassade planbestämmelser med avseende på bland annat minsta tomtstorlek inom ramen för vad planprogrammet anger.*

#### *9. Svartgarn 2:65*

Fastighetsägaren framför att skogspartiet i anslutning till fastigheten har ett värde som bör skyddas i planen genom att justera gränserna något.

*Kommentar:*

*Sedan samrådet har en bestämmelse införts om utökad lovplikt för fällande av träd med stamdiameter grövre än 40 cm. Onödig fällning av värdefulla träd kan därmed förebyggas.*

#### *10. Svartgarn 2:121*

Fastighetsägarna som befarar att planen innebär intrång på deras fastighet önskar mer information och undrar på vilka grunder kompensation kommer att utgå. För att intrång på grund av gång- och cykelväg ska accepteras krävs marknadsmässig ersättning och att inga alternativa lösningar finns.

*Kommentar:*

*Planen kommer inte att föranleda något intrång på fastigheten Svartgarn 2:121. Däremot kommer detaljplanen för Svinningevägen föranleda ett visst intrång. Bemötande av fastighetsägarnas synpunkter och vidare diskussion kring detta förs inom ramen för den planen.*

#### *11. Svartgarn 2:518*

Fastighetsägaren välkomnar planförslaget, men önskar att skolan kunde inrymmas i konferensanläggningens lokaler i stället för invid Svinningevägen. En sådan vackert placerad skola skulle med sjö och båtprofil bli mycket populär. Elljusspåret uppskattas och bör finnas kvar efter planens genomförande. Vidare behöver cykelvägar byggas ut inom Svinninge och till Vaxholmsvägen.

*Kommentar:*

*Med hänsyn till kommunikationerna är det nu föreslagna läget för skolan att föredra. Skåvsjöholm AB bedriver framgångsrikt konferensverksamhet i sina lokaler på udden och några lediga lokaler finns inte att tillgå.*

### 12. Svartgarn 2:73

Fastighetsägarna anser att planförslaget avviker alltför kraftigt från den struktur och karaktär som finns i angränsande områden. Sådana bostadskoncentrationer bör inte skapas så långt från närmsta tätort och nödvändig service då även trafiksituationen bygger på provisorier. Förtätningen bör ske över en längre tidsperiod än vad som föreslagits.

*Kommentar:*

*Den föreslagna bebyggelsen har utformats utifrån vår tids stilideal, produktionsmetoder och material med stor hänsyn till konferensanläggningens kulturmiljövärden. I andra delar av Svinninge är annan kulturmiljöbebyggelse mer tongivande, vilket gör att olika förhållningssätt krävs i olika delar av Svinninge.*

Övriga synpunkter noteras.

### 13. Svartgarn 2:68

Trafiksituationen på Svinningevägen och i anslutningen till Vaxholmsvägen är redan idag tidvis ansträngd. Planförslaget kommer att göra situationen ohållbar. Därför måste korsningen byggas om och parkeringsplatsen utökas innan några bygglov beviljas. Planområdets vägnät bör inte anslutas till Rydbo Saltsjöbads vägnät då detta inte bedöms tåla mer trafik.

*Kommentar:*

*Trafiksituationen vid Kulla vägskäl har sedan samrådet förbättrats genom ny busshållplats och utökad parkering.*

### 14. Svartgarn 2:68

Fastighetsägaren påpekar att planbeskrivningen anger att bebyggelsen i Västerviken till största delen bör uppföras i ett plan och endast i den norra delen av delområdet i två plan. Plankartan anger två våningar för hela området.

För tomterna längst i sydväst bör planbestämmelser införas så att sjöutsikt från befintliga fastigheter inte helt skymms.

Områdets tomter bör inte vara mindre än 1500 m<sup>2</sup> och inte ligga närmare strandlinjen än 200 meter.

*Kommentar:*

*Synpunkterna har noteras.*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tom-*

*ternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

#### 15. Svartgarn 2:39

Fastighetsägarna anser att planen inte överensstämmer med ambitionen att bevara områdets lantlighet, men att även fördelar finns för barnen genom nya vännar och lekområden.

Tomterna bör inte vara mindre än 1500 m<sup>2</sup> som programmet anger som riktlinje med möjlighet till mindre tomter à ca 1000 m<sup>2</sup>. Mindre tomter bör kompenseras med större allmänna områden. Möjlighet bör finnas att ta sig genom området på stigar och genom natur och inte bara på upplysta trottoarer.

Trafiken kommer öka avsevärt på Svavelsövägen genom arbetspendling, lämning vid buss och andra ärenden som utförs med bil. En stor del av de boende i Skåvsjöholm kan förväntas använda Svavelsövägen, varför hastighetsdämpande åtgärder behövs och även förbud mot genomfart för biltrafik bör övervägas. Oro finns även för hur byggtrafiken kommer ledas till området.

Fastigheten kommer att utsättas för ett ökat buller genom den ökade trafiken på både Svinningevägen och Svavelsövägen, särskilt sommartid då motorcyklar är särskilt störande. Att sänka den skyltade hastigheten förväntas inte ge någon större verkan på trafikens hastighet. Därför bör även refug och avsmalning med övergångsställe anläggas på Svinningevägen vid Svavelsövägen för att undvika trafikfarliga omkörningar.

Den busstrafik som förväntas framföras på Svavelsövägen kommer förutom ökat buller även medföra ökad insyn på den redan exponerade tomt. Förslag på åtgärder för att avhjälpa detta bör presenteras.

#### *Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*En stor del av den ökade trafiken i Svinninge förklaras inte genom förtätningar utan av ett allmänt ökat bilinnehav (ca 60 % sedan 1970) och av pågående permanentning. I mitten av 70-talet var 18 % av husen permanent bebodda och idag drygt 60 % vilket inom en 20-års period förväntas vara nära 100 %. En förbättrad kollektivtrafik med mer tillgängliga linjdragningar med större turtäthet är enda sättet att hantera den ökande bil-*

*trafiken. Någon kommer sannolikt drabbas delvis negativt av detta, men det stora flertalet kommer att gagnas.*

*Vägverket är väghållare för Svinningevägen varför olika säkerhetshöjande åtgärder främst är deras ansvar.*

*Trafiken som alstras i Skåvsjöholm kommer att spridas på Hästängsuddsvägen, Skåvsjöholmsvägen och Svavelsövägen.*

*Att förhindra att fastigheten med sitt utsatta läge påverkas av den permanentning och förtätning som sker i Svinninge skulle vara mycket svårt och kostsamt. I samband med arbetet med detaljplan för Rydbo Saltsjöbad kommer åtgärder på vägnätet diskuteras.*

#### *16. Svartgarn 2:149*

Fastighetsägarna anser att fastigheten bör ingå i detaljplanen för Skåvsjöholm. Planprogrammets föreslagna avgränsning har inte följts fullständigt. I detta redovisades fastigheten tillhöra planen för Skåvsjöholm. Kommunen har inte klart motiverat varför man frångått programmet. Förslagets följder anses inte tillräckligt utförligt redovisade. Exempelvis beskrivs inte följderna av vägnätets föreslagna anslutning till Svavelsövägen.

Kommunen bör överväga olika genomförandetider eftersom några delar behöver genomföras innan andra.

#### *Kommentar:*

*Planprogrammets preliminära förslag till avgränsning gjordes 2005 utifrån vad som föreföll lämpligt utifrån då kända omständigheter. När arbetet med detaljplanen inleddes och detaljkunskapen fördjupades omprövades avgränsningen för att bli så konsekvent som möjligt i syfte att hantera angränsande fastigheter på ett likartat vis. De praktiska och konkreta aspekter som låt till grund för övervägandet var hur befintliga fastigheter angörs och behovet av nya angöringar, vilken väg- och fastighetsägareförening de tillhör, landskapsrummets beskaffenhet samt genomförandefrågor som huvudmannaskap för vägutbyggnad.*

*Kommunen avser inte att behandla de åsyftade fastigheterna annorlunda beroende på vilken detaljplan de omfattas av.*

*Kommunen ska i alla situationer genom den fysiska planeringen agera strategiskt och därigenom möjliggöra framtida utbyggnader av samhälls-service som krävs, som gator, kollektivtrafik, vatten och avlopp. Det förändringar i vägnätet som föreslås i planprogrammet är fortfarande vägledande*



*i planeringen och detaljutformningen för detta kommer att hanteras i respektive detaljplan.*

*Det förändringar i vägnätet som föreslås i planprogrammet är fortfarande vägledande i planeringen och detaljutformningen för detta kommer att hanteras i respektive detaljplan.*

*Synpunkten om genomförandetider noteras.*

#### 17. Svartgarn 2:122

Fastighetsägarnas grundläggande frågeställning är vilken vision kommunens politiker, tjänstemän och konsulter har för området. Att kommunen försöker profilera sig som skärgårdskommun med stort miljöengagemang har inte gett avtryck i den standardbetonade bebyggelsen liknande Hagbyhöjden. Skåvsjöholm har givetvis tagit fram ett förslag som maximerar vinsten, men vad har kommunen att vinna? Att anlägga ett tätt bostadsområde i ett sammanhang som saknar grundläggande service innebär en stor miljöbelastning genom ett stort bilberoende.

Bebyggelsens omfattning varierar mellan 100 och 140 i olika dokument. Vad gäller? Tomternas storlek bör inte understiga 1500 kvm för att bevara områdets prägel, vilket skulle uppskattas av de boende. Programmet anger att mindre tomter än 1200 kvm kan bli aktuella vid nyexploatering, med då inga konkreta uppgifter anges måste ett nytt program tas fram.

Planen anger inte hur båtar ska vinterförvaras. För detta är de mindre tomterna för små och ingen gemensam yta har avsatts. Även för små båtar krävs en ramp och kran för avmastning. För att möjliggöra båtbyggor behöver muddring ske vilket är tillståndspliktigt enligt miljöbalken. Då båtplatserna medför ett faktiskt behov av biltransporter behövs en större parkering för att inte parkering på parkmark ska ske.

Planprogrammet anger ingen plats för äldre-, vård- eller omsorgsboende. Detta bör ingå i planen för Skåvsjöholm.

Skola och förskola bör uppföras i anslutning till varandra för att underlätta för föräldrarna. Skolan bör istället förläggas centralt i området för bättre kunna inarbeta den i strukturen och för att befintlig bebyggelse inte ska belastas. Det är positivt att en ny stor bollplan föreslagits och att elljusspåret ska ersättas med ett likvärdigt.

Trafiken från området bör förhindras att gena genom Rydbo Saltsjöbads vägnät. Finns någon prognos som visat att trafiken inte kommer belasta dessa vägar? Skåvsjöholmsvägen bör stängas av för fordonstrafik med exempelvis bom söder om Skåvsjöstigen, både av trafiksäkerhetsskäl och

för att Rydbo Saltsjöbad inte ska behöva bekosta underhåll för annan trafik.

Då Vägverket uppger att Kulla Vägskäl inte kommer att åtgärdas inom överskådlig tid faller det på kommunens ansvar.

Kommunens val av extern konsult för planens utformning är olämpligt.

*Kommentar:*

*En ambition har varit att utifrån områdets förutsättningar och kulturmiljövärden komplettera bebyggelsen i Svinninge i syfte att ge en mer robust bebyggelsestruktur som passar olika livsstilar och åldrar. Den utbyggnad av infrastruktur som krävs för att uppnå det primära uppdraget att möjliggöra en permanentning av bebyggelsen i Svinninge är kostsam. Genom att medge en tätare bebyggelse där så är möjligt kan kommunens utgifter begränsas. Planen medger en utbyggnad av närmare 140 småhus utöver skolor, handel och befintlig bebyggelse som ingår i planen. Även om förslaget avviker från programmet i vissa avseenden behöver inte något nytt program tas fram.*

*Förslag till äldreboende diskuteras inom andra detaljplaner i Svinninge. Trafiksituationen vid Kulla vägskäl har sedan samrådet förbättrats genom ny busshållplats och utökad parkering.*

*Genom att förlägga skolan i anslutning till huvudvägar med kollektivtrafik centralt i Svinninge blir den tillgänglig utan att extern trafik behöver belasta området.*

*Oavsett vad detaljplanen medger prövas vattenverksamhet utifrån annan lagstiftning än Plan- och bygglagen. Ansvaret för detta ligger mycket riktigt på verksamhetsutövaren. Huruvida vattenverksamheten är tillståndspliktig eller ej kommer att utredas parallellt med det fortsatta planarbetet. Befintligt maxdjup i viken är 3,5 meter.*

*Föreslagna båtplatser avser främst mindre båtar. För upptagning, mastkran, vinterförvaring etc. hänvisas till närliggande marinor. Vinterförvaring på allmän plats medges inte. I anslutning till båtbyggarna finns i planen en vändplan med en mindre parkeringsplats som utformats medvetet liten för att endast tillgodose det omedelbara parkeringsbehovet. Genom att mer omfattande anläggningar för båthantering inte skapa hänvisas båtägarna naturligt till närliggande marinor som även erbjuder vinterförvaring. Att frakta båtar mellan vinterförvaring och brygga två gånger om året bedöms inte vara en miljömässigt oacceptabel lösning.*

*Kommunen har genom en modell som är politiskt förankrad valt att arbeta med konsulter som planarkitekter i vissa projekt. Både kommunens tjänstemän och politiker hålls kontinuerligt informerade om planarbetet.*

*För detaljplanen har markägaren som brukligt anlitat en arkitekt för områdets utformning. Kommunens konsult företräder endast kommunen på samma sätt som kommunanställda planarkitekter.*

#### 18. Svartgarn 2:108

Den föreslagna bebyggelsen saknar skärgårdsutformning som kommunen kräver enligt deras hemsida. Ska bebyggelsen realiseras så måste husen ritas om och göras färre.

Infrastrukturen måste vara mer finmaskig, idag är den undermålig. Vi måste använda bilen för att röra oss i området. Inga myndigheter värnar om oss boende, utan accepterar hastigheter på minst 100 km/h på en 70-väg. Vem bryr sig när det hamnar bilar upp-och-ner i våra diken eller när motorcyklarna kör så fort att de kanar av vägen? Vägen är för smal idag för den ökade trafiken vilken har tillkommit av utbyggnader och ökad inflyttning i området. Vägen skulle behöva hyvlas av och ny dränering ut mot södra sidan på g a vattenflöden under våren. När vi flyttade in så var det endast en grusväg av samma bredd som idag vilken endast har asfalterats. Se till att den börjar fungera så kanske ni kan bygga vidare sedan. Busstrafiken från Kulla är dålig idag.

Om det ska byggas en skola så ska även Svinningevägen från Svinninge handel till Prästtorp bli 50-väg. Här har jag tidigare begärt en rondell för att minska hastigheten.

Varför har inte fastigheterna norr om Svinningevägen medtagits? Genom detaljplanen för Svinningevägen har infarterna till våra fastigheter stängts utmed Svinningevägen. Om det sker så får kommunen också betala för den nya vägsträcka som krävs.

Om kommunen är i behov av delar av fastigheten för att bygga cykelbanan ska även vatten och avlopp dras fram. Den mur som jag har anlagt på min tomt ska återställas längre in på tomten om marken ska köpas av kommunen.

Varför planerar man inte nya områden längs järnvägen? Stockholm växer och de som väljer att flytta ut kräver också ny infrastruktur. Varför har kommunen inte hjälpt Vägverket med pengar för att bygga förbifarten från Täljö? Då skulle vi slippa den tunga trafik som finns på Svinningevägen och de som bor vid Hästängsudd/Svinninge m fl kommer lättare fram till Norrtäljevägen.

Projektet ser jag som en skrivbordsprodukt och en mycket amatörmässig projektering och planering. Detaljplanen ska omarbetas radikalt om vi boende i området ska godkänna förslaget.

*Kommentar:*

*Gestaltningssprogrammet föreslår en modern bebyggelse utifrån en analys av platsen. De kulturmiljövärden som finns i den äldre bebyggelsen med helt andra naturförutsättningar kan inte kopieras på ett framgångsrikt sätt.*

*Infrastrukturen i Svinninge är under planering. Detaljplanen för Svinningevägens gång- och cykelväg mellan Svinninge Gård och Svinninge handel är antagen. I samtalet med Trafikverket övervägs en sänkning av hastigheten.*

*Detaljplanearbetet för Valsätra, etapp 1 pågår. Utfarterna kommer inte att stängas förrän nya infarter anordnats på norra sidan. Enligt Österåkersvatens övergripande plan kommer VA-stråket dras ner över skoltomten, d v s inte passera Svartgarn 1:108. Hur VA-försörjningen till detta område ska ske är ännu inte fastlagt i detalj.*

*Bebyggelse planeras på många platser i kommunen, däribland längs järnvägen. Någon förbifart förbi Svinninge är inte aktuell i dagsläget. Andelen tung trafik är förhållandevis liten och den besvärande mc-trafiken skulle inte försvinna. Enligt den ansvarsuppdelning för infrastruktur mellan stat och kommun som finns är det inte rimligt att kommunens skattemedel ska bekosta sådana åtaganden som statliga medel förväntas täcka.*

#### *19. Svartgarn 2:38*

Den planerade utbyggnaden av Skåvsjöholm ser fastighetsägarna som något positivt förutsatt att man tänker på belastningen av Svinningevägen mellan Rydbo/Saltsjöbad och Skåvsjöholm. Det är redan idag problem med ljud och hastighet. Dessutom bör tomternas storlek ligga mellan 1000-2000 m<sup>2</sup> för att skapa en harmoni till det övriga området.

*Kommentar:*

*Kommunen har vid upprepade tillfällen påtalat behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Svinningevägen till vägghållaren Trafikverket. Sådana åtgärder exempelvis gc-väg planeras för närvarande inom ramen för detaljplanen för Svinningevägen, del sydväst.*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

## 20. Svartgarn 2:120, Svartgarn 2:156

I utredningen saknas hur de boende och boendemiljön kan komma att påverkas av utbyggnaden. Det saknas även en analys av vilken negativ påverkan utbyggnaden kan ha för havsvattnet. Som boende i området kan vi inte acceptera att vår boendemiljö försämras med utbyggnaden av tät bostadsbebyggelse på små tomter.

En risk är att anslutningen till VA-nätet kan medföra att avgiften grundas på tomtstorlek vilket framtvingar avstyckning och förtätning i området. Förslaget måste därför föreskriva att anslutningsavgiften grundas på fastigheters befintliga areal i närliggande områden.

Boendemiljön kommer att förändras i samband med den ökande trafik som utbyggnaden medför. Skåvsjöholmsvägen är smal utan vilplan och med dålig sikt. Utfarten från Skåvsjöholmsvägen till Svinningevägen är i en kurva vilket ökar olycksrisken. Det är också en risk för köbildning på Skåvsjöholmsvägen vilket försämrar boendemiljön. Det är idag farligt att gå längs vägen på grund av trafikens höga hastighet och bilisternas bristande hänsyn. Utmed vägen bor dessutom flera barnfamiljer. Vi har valt att bo här för att slippa en massa trafik.

För att lösa detta är den enda möjligheten att anlägga en vändplan i slutet av den nya huvudgatan så att det inte går att köra in i Rydbo Saltsjöbad.

Det är också ur miljösynpunkt dåligt att bygga bostäder så långt från affärer att samtliga måste ha tillgång till bil. Bara inom Skåvsjöholms nya område blir det ca 130 - 260 nya bilar som ska trafikera de redan överbelastade vägarna.

Vem ska bekosta åtgärderna för buller längs Skåvsjöholmsvägen? Blir det kommunen eller får fastighetsägarna själva sätta upp plank mot gatan.

### *Kommentar:*

*En recipientutredning har gjorts för att utreda konsekvenserna för havsvattnet av en förtätning i Svinninge utifrån den omfattning som anges i planprogrammet. Enligt modellberäkningar medför exploateringen inte någon ytterligare belastning för vare sig Säbyviken eller Norsundet.*

*Enligt de bullerberäkningar som gjorts behöver inte några bulleråtgärder vidtas längs Svinningevägen efter förtätningen utifrån gällande riktvärden, om hastigheten sänks till 50 km/h.*

*Anslutningsavgiften för VA följer Roslagsvattens generella taxa. För information se [www.roslagsvatten.se](http://www.roslagsvatten.se).*

*För att skapa en tryggare trafikmiljö för oskyddade trafikanter på Svinningevägen planeras en gång- och cykelväg byggas i en första etapp mellan Svinninge Gård och Svinninge handel, därefter väster om Valsätra. Huvuddelen av trafiken från planområdet förväntas använda Hästängsuddsvägen.*

*Utbyggnader av nya gator i Svinninge ska i största möjliga omfattning göras så att ett kontinuerligt vägnät skapas utan återvändsgator. Detta för att skapa korta avstånd och sprida trafiken jämt i nätet och därigenom undvika intensiv trafik på ett fåtal gator. Forskning har visat att även risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator. Finansieringen av åtgärder i vägföreningarnas angränsande vägnät till följd av planen ska lösas i exploateringsavtalet mellan kommun och exploatör som upprättas innan planen antas.*

#### *21. Österåkers hembygds- och fornminnesförening samt Naturskyddsföreningen Österåker*

Föreningen konstaterar med tillfredställelse att området Boda skog lämnas orört av exploatering. Den gamla vägen från Skåvsjögård mot Karsvretagård har en historisk karaktär och bör bevaras som ett trevligt gångstråk genom skogen. Den bör för detta ändamål ges en mycket försiktig upprustning.

Planen pekar på Boda träsk som en del av "närrekreationsområdena" vilket är bra. Även i planprogram för Svinninge 2005-12-19 framhölls särskilt att karaktären hos Boda träsk "bör bevaras samtidigt som möjligheten till att gå på stigar runt sjön säkerställs". Föreningen har i tidigare sammanhang, i remissvar till planen för Boda gård 2008-06-08, påpekat det önskvärda i att man ska kunna röra sig i en strandzon runt sjön. Detta speciellt med anledning av att befintligt strandskydd upphävs. Eftersom Boda träsk behandlas i olika detaljplaner så är det av största vikt att samma förhållningssätt till sjöns betydelse framkommer i alla detaljplaner.

I nämnda "Planprogram Svinninge" nämns även under Natur och friluftsmiljö att Skåvsjöholm utgör en särskilt viktig kulturmiljö i Svinninge. Bl a framhålls att landskapsrummet från Skåvsjöholm kursgård mot nordost innehåller värdefulla kvaliteter, ett viktigt grönstråk mellan Boda träsk och Skåvsjöholmsviken och viktiga siktlinjer genom området.

Föreningens uppfattning är att den omfattande exploateringen av området inte tar tillräcklig hänsyn till dessa betingelser. Vi saknar även en motivering till varför man har frångått det av fullmäktige fastställda planprogrammets intentioner angående sammanhängande grönstråket Boda träsk mot havet.

Det är av stor vikt att helheten av det centralt belägna natur- och rekreationsområdet som omfattar Karsvreta och Boda träsk med omgivningar samt Boda skog inte förloras genom att det behandlas i olika planer.

*Kommentar:*

*Den historiska vägen mellan Skåvsjö Gård och Boda Gård förutsätts bibehållen som gammal stig.*

*Kulturmiljövärdena i Skåvsjöholms kursgård bedöms inte vara av sådan karaktär att de skadas av den föreslagna bebyggelsen, då dessa främst utgörs av anläggningens exteriör. Landskapsrummets huvudsakliga riktning tas tillvara i planförslaget genom att Skåvsjöholmsvägen flyttas och att ett parkstråk finns längs kulverten från Boda träsk.*

*De naturområden som undantagits från bebyggelse bedöms på ett tillfredsställande sätt tillgodose de rekreationsanspråk som finns i området. Ett brett stråk i områdets centrala delar förbinder allmänningen i Rydbo Saltsjöbad med Boda skog. Likaså lämnas en ca 100 meter bred zon fri från bebyggelse mot havsvikarna, för vilket strandskyddet bibehålls.*

## 22. Svartgarn 2:353

Fastighetsägaren påpekar att en av bryggorna i Skåvsjöholmsviken är kopplad till hans fastighet genom avtal med Hästängsudds Vägförening. Planen föreslås stadfästa detta förhållande.

Skåvsjöholmsviken anses inte vara av sådant djup att en användning som föreskriver brygganläggningar är relevant. Isens rörelser gör flytbryggor till en lämpligare konstruktion än pålade bryggor. Dispens till strandskydd ska inte meddelas om biologiska värden påverkas på ett oacceptabelt sätt. Prövningen ska även beakta påverkan på friluftslivet. En enstaka dispens kan synas vara av mindre betydelse, men kan på sikt sammantaget ge betydande nackdelar. Dispens kan medges om anläggningen är avsedd för det rörliga friluftslivet eller inte inskränker allmänhetens möjlighet till nyttjande. Finns endast ett fåtal andra allmänt tillgängliga strandområden bör normalt dispens inte medges. En miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas för ansökan om dispens avser åtgärd som negativt kan inverka på ett skydds- eller bevarandeområdes bevarandestatus. Allmänintresset av tillgänglighet till viken väger tyngre än sårbarhetssets nytta av att bryggor anläggs.

Då viken används för fiske från båt och fåglar häckar i vikens innersta delar bör istället fler kortare bryggor anläggas vid Skåvsjöholmsvikens västra strand. Hänsyn bör tas till det samfälliga strandbadet vid vikens mynning.

Sammantaget är dispensgrunden mycket liten.

Landåvågen har stor betydelse för möjligheten att kunna promenera i kulturlandskapet. Därför bör åtminstone området närmast vägen sparas som ett grönt område runt de planerade tomterna.

*Kommentar:*

*Detaljplanens avgränsning i Skåvsjöholmsviken har efter samrådet ändrats för att hela strandlinjen längs Svartgarn ska kunna hanteras i ett sammanhang inom ramen för detaljplanen för Svartgarn. Detaljplanerna i Svinninge redovisar endast rätt att uppföra bryggor. Vilka fastigheter eller samfälligheter som innehar denna rätt regleras i annan ordning.*

*Inom detaljplanen behålls strandskyddet för natur och park. För havsvikarna har i planen införts allmän plats för rekreativt syfte med en omfattning som motsvarar det generella strandskyddet av 100 meter. Föreslagna anläggningar och byggnader inom område som omfattas av strandskydd kommer kräva ansökan om dispens från strandskydd.*

*Kommunen är medveten om att verksamhetsutövaren kan komma att behöva ansöka om tillstånd eller dispens enligt 7 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Kommunen är även medveten om att genomförandet av anläggningar i vatten kan vara tillstånds- eller anmälningspliktig enligt 11 kap. miljöbalken. Åtgärder som kan tänkas bli aktuella att anmäla/pröva är t.ex. grävningsarbeten, eventuell utfyllnad, pålning och muddringsarbeten. Prövningsprocessen innebär krav på bl.a. beskrivning av åtgärdens eller anläggningens art och omfattning samt en beskrivning av genomförandet och påverkan på miljön (t.ex. rekreations-, natur- och kulturmiljövärden). Beskrivningen ska även innehålla förslag till skydds- och skadeförebyggandeåtgärder för att minimera den negativa miljöpåverkan. I dagsläget går det inte att förutse småbåtshamnen och badplatsens exakta utformning eller vilka vattenarbeten som kommer att bli aktuella.*

*Med föreslagen struktur på gångvägar kommer Landåvågen fortsatt att utgöra en del i ett naturligt promenadstråk.*

### 23. Svartgarn 2:67

Fastighetsägaren anser att sjöutsikten inte får försämrats.

Planbeskrivningen uppges skilja sig från plankartan då planbeskrivningen anger att bebyggelsen i Västerviken till största delen ska bestå av enplanshus och endast i den norra delen tvåplanshus. Plankartan anger tvåplanshus.



Tomtstorleken 1500 m<sup>2</sup> måste gälla för hela området så att inte karaktären avviker från den övriga bebyggelsen.

Svinningevägen är redan idag belastad med för många fordon så att trafik-säkerheten är i fara. Ytterligare 100-150 bilar kommer att göra situationen ohållbar. Kulla vägskäl måste byggas om innan Skåvsjöholm beviljas bygglov för sina 130 hus. Parkeringsplatsen vid Kulla vägskäl är dessutom redan överfull varje morgon.

Vidare menar ägaren att lokalgatorna inte anslutas till Rydbo Saltsjöbads vägnät då detta ej tål mer biltrafik än vad som redan finns.

*Kommentar:*

*Utsikten från befintliga fastigheter kommer att påverkas i varierande omfattning. Detta måste ses som en ofrånkomlig följd av att de idag obebbyggda ytorna planläggs. Bebyggelsen ovan Västerviken medges med endast en våning.*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Utbyggnader av nya gator i Svinninge ska i största möjliga omfattning göras så att ett kontinuerligt vägnät skapas utan återvändsgator. Detta för att skapa korta avstånd och sprida trafiken jämt i nätet och därigenom undvika intensiv trafik på ett fåtal gator. Forskning har visat att även risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator. Exploatören har skyldighet att samråda med de omgivande samfällighetsföreningarna vid anläggande av anslutande vägnät.*

*Trafiksituationen vid Kulla vägskäl har sedan samrådet förbättrats genom ny busshållplats och utökad parkering.*

24. Svartgarn 2:64 (Benämns felaktigt i yttrandet som 2:63)

*Kommentarer och sammanfattning enligt yttrande 23.*

25. Svartgarn 2:178

Fastighetsägaren undrar om hans tomt ingår i detaljplanen för Skåvsjöholm eftersom den tillhör Hästängsudd.

Den planerade skolan kommer att ta tomten i anspråk som en del av verksamheten genom dess närhet. Fastighetsägaren menar att tomten inte

kommer att kunna exploateras som en fristående tomt med en rygg av en skola som fasad.

Fastighetsägaren tycker det är fel att man tillåter tomter på 400 kvm i detta unika område där man har, från kommunens sida, lovat att man skall behålla karaktären i området med bebyggelse och tomtstorlekar där minsta storlekar skulle vara 1500 kvm. Det är väl bra att man kan få ca 140 nya hus på det lilla området men det förstör karaktären på området.

Fastighetsägaren anser också att planförslaget medför svårigheter för de vilda djur som finns i området att passera i de stråk som görs idag.

*Kommentar:*

*Detaljplanerna följer inte konsekvent väg- och villaägarföreningarnas avgränsning, även om detta är en av aspekter som avgör avgränsningen. Större delen av fastigheten Svartgarn 2:178 omfattas av detaljplanen för Skåvsjöholm. En mindre del omfattas även av detaljplanen för Hästängsuddsvägen, del 1. Samhällsbyggnadsförvaltningen har kallat alla privata ägare till fastigheter som var direkt berörda av detaljplanen för Skåvsjöholm till ett informationsmöte.*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Området för skolverksamhet gör inget intrång på fastigheten och kommer inte att skymma de högt belägna byggnaderna på tomten.*

26. Svartgarn 2:66

*Kommentarer och sammanfattning enligt yttrande 23*

27. Svartgarn 2:131, Svartgarn 2:130, Svartgarn 2:356

Fastighetsägarna anser det märkligt att förslaget medger en utbyggnad av ca 130 fastigheter där den övervägande delen av dessa kommer att ha en storlek på 300-800 kvm. Detta innebär en kraftig förändrad karaktär på Svinninge, vilket är något som aldrig tidigare nämnts.

De nuvarande grönområdena på Skåvsjöholm, framförallt ängs- och åkermark kommer att försvinna. I planprogrammet anges det att "det är rimligt att även dessa utredningsområden till viss del kan bebyggas".

När det gäller detaljplaneförslaget för Skåvsjöholm kan man konstatera att man frångått planprogrammet för Svinninge vilket antogs 2005. Detalj-

planeförslaget bör därför justeras för att bättre stämma överens med det planprogrammet.

I planprogrammet föreslås vissa mindre förändringar i vikarna. Illustrationskartan visar två parallella bryggor som vardera sträcker drygt 100 meter ut i viken och till detta en lika lång brygga/pir som ska placeras längs med den norra strandkanten. Detta förslag stämmer inte överens med planprogrammet. Fastighetsägarna anser också att bryggorna och dess användande kan ha stor påverkan på miljön och fågellivet i viken. Skåvsjöholmsviken är den sista obebyggda viken i Svinninge.

Båtplatser bör i stället ordnas längs konferensanläggningens udde. Hur båtarna ska förvaras under vintertid då detaljplanen inte anger någon plats för detta?

Etableringen innebär en kraftig miljöpåverkan och fastighetsägarna anser att en miljökonsekvensbeskrivning bör tas fram i samband med detaljplannearbetet.

*Kommentar:*

*Programmet anger att mindre tomter kan prövas vid nyexploatering på sidan 13, under rubrik 4.4.2.*

*Föreslagna båtplatser avser främst mindre båtar. För upptagning, mastkran, vinterförvaring etc. hänvisas till närliggande marinor. Vinterförvaring på allmän plats medges inte. Skåvsjöholmsviken kommer att hållas fri från bebyggelse och allmänhetens tillgång till området säkras genom bibehållet strandskydd och genom att området planläggs som allmän plats i detaljplanen. Bryggorna kommer att utgöra en tillgång för de boende i Svinninge och förbättra friluftslivets villkor.*

*Bryggornas utformning i Skåvsjöholmsviken har efter samråd ändrats till att utgå från uddens nordöstra strand. Den inre av Skåvsjöholmsviken påverkas därmed i mindre utsträckning av förändringen. Oavsett vad detaljplanen medger prövas vattenverksamhet utifrån annan lagstiftning. Ansvaret för detta ligger på verksamhetsutövaren.*

28. Svartgarn 2:36

Fastighetsägarna motsätter sig detaljplanen och anser att den föreslagna exploateringen är för kraftig. Förslagets mista tomstorlek bör vara 1000 m<sup>2</sup>.

Trafiken upplevs som en viktig fråga då det anses att Svinningevägen redan är överbelastad och det är för höga hastigheter på vägen.

De föreslår att ringlinjen (huvudgatan) inte ska anslutas till Svavelsövägen då det föreslagna området bör ha egen in- och utfart. Detta för att inte Rydbo Saltsjöbad ska drabbas av ökad trafik. Av samma anledning motsätter de sig även den föreslagna bussleden på Svavelsövägen. Ett sista alternativ är att endast tillåta busstrafik på Svavelsövägen, med hinder för biltrafik.

*Kommentar:*

*Huvudgatan behöver utformas för busstrafik för att tillgodose konferensanläggningens behov. Inga beslut är i dagsläget fattade om eventuell busstrafik genom området, men planen möjliggör ett ökat upptagningsområde för busslinjen om detta kommer att efterfrågas.*

29. Svartgarn 2:118

Kommentar och sammanfattning enligt yttrande 17, med följande tillägg:

Fastighetsägarna anser att utfarten till den skarpa kurvan i Svinningevägen bör stängas och att Skåvsjöholmsvägen görs till återvändsgata. Dessutom är förslaget med busstrafik över backkrönet ogörligt. Även hastigheten på vägen är för hög och bör sänkas.

Fastighetsägarna ber om förtydligande kartor över gränsen mellan Skåvsjöholm och deras samfällighet, alternativt en bekräftelse på att gränsen går i ett befintligt dike.

*Kommentar:*

*I planarbetet för Rydbo Saltsjöbad, del 1 och 2 kommer behovet av åtgärder i vägnätet att utredas. Generellt strävar man i kommunen efter att ha ett kontinuerligt gatunät. Trafiksäkerheten på Svinningevägen genom Svinninge utreds och bl.a. gällande hastighetsbegränsning ses över av kommunen och Trafikverket.*

30. Svartgarn 2:104 (dubblätt)

*Kommentarer och sammanfattning enligt yttrande 3*

31. Svartgarn 2:345

Fastighetsägaren anser att förslaget inte stämmer överens med den kringliggande bebyggelsemiljön, då förslaget innebär många hus med små tomter. Vill också påpeka att den befintliga vägen som föreslås anslutas till Landåvägen är en olämplig gata för ökad trafik.

*Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200-1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Utbyggnader av nya gator i Svinninge ska i största möjliga omfattning göras så att ett kontinuerligt vägnät skapas utan återvändsgator. Detta för att skapa korta avstånd och sprida trafiken jämt i nätet och därigenom undvika intensiv trafik på ett fåtal gator. Forskning har visat att även risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator. I samband med den kommande planläggningen av Svartgarn kommer behovet av justeringar i vägnätet att utredas.*

*Exploatören har skyldighet att samråda med de omgivande samfällighetsföreningarna vid anläggande av anslutande vägnät.*

### *32. Svartgarn 2:6*

Fastighetsägaren Skåvsjöholm AB är positiva till förslaget om en badplats i Västerviken men med förutsättningen att badplatsen främst tillgodoser behovet av rekreation för boende inom Skåvsjöholm samt grannfastigheter. Kommunen har inte uttryckt någon vilja att inrätta en kommunal badplats. Ägaren anser att den föreslagna parkeringen vid badplatsen är olämplig då den uppmuntrar en ökad konkurrens om utrymmet från utomkommunala besökare. Om det finns ett behov av någon parkeringsplats bör det ske inom utrymmet utmed befintliga bostadsgator. Föreslagen parkering bör istället redovisas som kvartersmark för bostadsändamål.

Komposteringsanläggningen öster om skolan föreslås skiljas ut för att ägaren ska fortsatt kunna nyttja den samt vid behov utöka den.

*Kommentar:*

*Badplatsen förutsätts enligt planen vara en del av samfälligheten.*

*Även om badplatsen primärt antas bli använd av de boende i området kan det inte uteslutas att några besökare färdas med bil. För detta ändamål bör en parkeringsplats finnas.*

*Området kring komposteringsanläggningen kommer i likhet med all övrig allmän plats inom planområdet att ägas och förvaltas av en samfällighetsförening. Olika anläggningar kommer troligen att utgöra skilda gemensamhetsanläggningar i vilka fastigheter deltar med skilda andelstal. Andelstalet bestäms av den nytta fastigheten har av att delta samt fastighetens uppskattade användning. Svartgarn 2:6 ska därmed fortsatt nyttja anläggningen i den omfattning som behövs.*

### *33. Kommunala pensionärsrådet*

Pensionärsrådet anser att den bedömda ökningen av fordon mellan Svinningevägen och Vaxholmsvägen är för låg. De anser att Svinningevägen redan idag har en för dålig standard.

Rådet erfordrar någon form av äldreboende inom planområdet då det redan finns ett stort antal äldre invånare inom Svinningeområdet.

Rådet anser det bra att planen håller på strandskyddet och att fornlämningar bevaras och framför att förorenat dagvatten måste hanteras.

#### *Kommentar:*

*Prognoserna som uppges är utförda enligt vedertagna och moderna beräkningsmodeller.*

*Möjligheten till äldreboende diskuteras inom angränsande planområden.*

*Planen reserverar de ytor som krävs för fördröjning och rening av dagvatten som genereras inom planområdet. I stället är höga flöden med risk för översvämningar den viktigaste aspekten att hantera. Fördröjningsanläggningar planeras i de övergripande dagvattenstråken inom Svinninge.*

### *34. Villaägarna, Österåkers samverkansförening*

Föreningens generella huvudkrav för förnyelseområden är väl tilltagna tomter, kretsloppsanpassade småskaliga avlopp samt bevarad lantlig karaktär. Tomtstorlekarna 300-1500 m<sup>2</sup> avviker från befintlig karaktär och gängse normer i närliggande områden. Planförslaget innebär att endast ett storskaligt VA-system kan fungera.

Villaägarna anser att den hårt trafikerade Svinningevägen kommer att få än större belastning därför bör den rätas ut och ges en sträckning så att genomfartstrafiken mellan Vaxholm och Åkersberga uteblir. Detta bör göras före byggstart. Vägnätet inom det nya området bör inte knytas samman med omkringliggande områdets vägnät.

Utsikten mot ängar, åkrar och vatten kommer för vissa befintliga hus att bli skydd i och med planförslagets genomförande.

Att bebygga den gamla sjöbottnen kommer att bli kostsamt.

Det befintliga populära motionsspåret bör bevaras.

Remisstid över semestertid och julhelg är ett övergrepp mot demokratin.

*Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Geoteknisk utredning har gjorts inför utbyggnad av området och enligt exploatörens beräkningar är projektet lönsamt trots de markförstärkningar som krävs. Infiltrationsanläggningar inom tomterna är svåra att genomföra med hänsyn till den höga grundvattennivån och de lerlager som förekommer. Området avses bli en del av det allmänna VA-nätet som är under utbyggnad i Svinninge. Storskaliga VA-lösningar bedöms vara det alternativ som ger minst miljöpåverkan i Svinninge, då näringsämnen kan bindas och omhändertas på ett robust och kontrollerat sätt.*

*Motionsspåret ska bevaras, om än i en något ändrad sträckning.*

*Någon förbifart förbi Svinninge är i dagsläget inte aktuell. Behovet av åtgärder på Svinningevägen har kommunen påtalat för Trafikverket. Den av kommunen planerade gc-vägen innebär en markant förbättring av trafiksäkerheten längs Svinningevägen.*

*Utbyggnader av nya gator i Svinninge, såväl som i övriga kommunen, ska i största möjliga omfattning göras så att ett kontinuerligt vägnät skapas utan återvändsgator. Detta för att skapa korta avstånd och sprida trafiken jämt i nätet och därigenom undvika intensiv trafik på ett fåtal gator. Forskning har visat att även risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator.*

*I remisstiden 27/11 2008 – 9/1 2009 räknades helgerna bort och tiden var därmed längre än den normalt föreskrivna.*

### *35. Svartgarn 2:54*

*Fastighetsägaren anser att planområdet är en viktig lunga för de boende i området, precis som Karsvreta träsk och Boda sjön. Planförslaget strider mot tidigare ställningstagande från kommunen om att Svinninge inte ska förtätas, vilket ett genomförande kommer att innebära. Majoriteten av de boende motsätter sig förtätningen.*

*Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Ett antal medelstora fastigheter har upplevts och utnyttjats som grönområden genom att de idag inte är bebyggda. Det är rimligt att även dessa områden kan bebyggas till viss del.*

### *36. Svartgarn 2:136*

Fastighetsägaren anser att planförslaget följer de intentioner som finns i samhället när det gäller energibesparing och miljöeffekter. De föreslagna utredningsområdena för bostäder bör byggas tillräckligt tätt för att för att skapa det befolkningsunderlag som behövs för kommunal och kommersiell service.

Fastighetsägaren föreslår att området byggs ännu tätare och även med flerbostadshus.

Fastighetsägaren önskar att förslaget om en 11-mannplan i anslutning till skolan bör ändras då dess användning är begränsad till föreningarnas organiserade träningstillfällen. Han föreslår istället att det anläggs två mindre näridrottsplatser för spontanidrott vid skolan och i den södra delen av området. 11-mannaplanen bör anläggas så den kan nås från de två utvecklingsområdena som anges i ÖP 2006, Svinninge och Täljö.

#### *Kommentar:*

*Fotbollsplanens läge intill skola är lämplig med hänsyn till skolverksamheten. Bollplanen kan även användas som två 7-mannplaner. Ytor för spontanidrott finns i anslutning till badet vid västerviken.*

*Området ska prövas för bostäder som friliggande villor, kedjehus eller radhus.*

### *37. Svartgarn 2:157*

Fastighetsägaren undrar vilket krav finns det på utbyggnadstakten av VA-nätet då genomförandetiden är 15 år? Med ett överklagande av planen kan en utbyggnad i sämsta fall bli först 2026. Motförslag är en oberoende VALösning för Rydbo Saltsjöbad och Svavelsö, alternativt en kortare genomförandetid.

Det framgår inte i planförslaget hur gator ska samordnas med samfälligheter. Enligt planen är inte kommunen huvudman för allmän platsmark vilket innebär att kommunen inte har för avsikt att vara väghållare för en huvudgata dimensionerad för busstrafik.

Förslagsvis så bör planenheten redan i detaljplanen fastställa vilka andelstal som den nya bebyggelsen skall ingå med i vår vägförening.



Placering av den el-transformator som finns utmed Svavelsövägen och försörjer Rydbo Saltsjöbad säkerställs inte på plankartan.

*Kommentar:*

*Utbyggnaden av VA-nätet till Rydbo Saltsjöbad och Svavelsö har inte begränsats av utbyggnadstakten i Skåvsjöholm och är nu i det närmaste färdigställt. Andelstal i samfällighetsföreningarna bestäms genom en lantmäteriförrättning efter planens antagande.*

*För den aktuella transformatorstationen har ett E<sub>2</sub>-område inrättats inom detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad, del 1.*

### 38. Svartgarn 2:522

Fastighetsägaren anser att placeringen av skolan framför deras tomt är oacceptabel.

Vidare anser ägaren att de föreslagna tomterna är för små och stämmer inte överens med övriga Svinninge.

Ägaren menar att det vilt som passerar området idag kommer få det svårare i och med planförslagets genomförande.

*Kommentar:*

*Skolans utformning är i dagsläget inte detaljstuderad och kan därför komma att omarbetas inom de ramar som detaljplanen ger.*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Ett antal medelstora fastigheter har upplevts och utnyttjats som grönområden genom att de idag inte är bebyggda. Det är rimligt att även dessa områden kan bebyggas till viss del.*

*Planen säkrar ett sammanhängande grönområde från Karsvreta Träsk, via Boda Skogen till Rydbo Saltsjöbad och Norsundet. Djurlivet kommer fortsatt ha goda förutsättningar att röra sig i området.*

### 39. Roslagsvatten AB

Följande synpunkter har framförts i samrådet:

- U-områden skall vara 8 meter breda

- VA-plan bör ingå i detaljplanehandlingar
- U-område skall finnas söder om fastighetsgräns vid fastigheterna 2:149, 2:150 inom de föreslagna tomterna
- U-område skall finnas väster om fastigheten 2:356 på de nya tomterna så att u-området kommer i gatuförlängningen
- Träd får ej planteras närmare än 4 meter från en lednings centrum.
- Innan detaljplanen antas skall ett exploateringsavtal vara undertecknat

Planbeskrivningen redogör ej om området skall ingå i verksamhetsområdet för spillvatten och vatten. Om exploateringen genomförs i enlighet med VA-planen och i rätt tidpunkt är det rimligt att ett verksamhetsområde för dagvatten läggs ut lokalt för detta område.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Planen har utvecklats och kompletterats enligt Rosvab:s önskemål i aktuella delar. Verksamhetsområde för dagvatten föreslås läggas ut för planområdet enligt Rosvab:s förslag. I planarbetet före antagandet kommer större tyngdpunkt att läggas vid genomförandefrågorna då exploateringsavtalet ska slutas.*

#### *40. Svartgarn 2:34*

Fastighetsägaren anser att de föreslagna tomtstorlekarna avviker mot det som gäller för området idag. Förslagsvis bör tomternas minsta storlek vara 1500 m<sup>2</sup>.

Det är av vikt att den planerade huvudgatan från Hästängsuddsvägen inte ansluter till Svavelsövägen för att undvika att genomfartstrafik uppstår. Vid samrådsmötet i dec 2008 sades det att kommunen inte hade några planer på en busslinje genom området. Därmed undras varför det i planbeskrivningen är en buss med på bilden av huvudgatan?

Då busstrafik kommer trafikera gatan bör den i planen betecknas *genomfartsgata*.

*Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Kommunen ska i alla situationer genom den fysiska planeringen agera strategiskt och därigenom möjliggöra framtida utbyggnader av samhälls-service som krävs, som gator, kollektivtrafik, vatten och avlopp. Det förändringar i vägnätet som föreslås i planprogrammet är fortfarande vägledande*

*i planeringen och detaljutformningen för detta kommer att hanteras i respektive detaljplan.*

*Huvudgatan behöver utformas för busstrafik för att tillgodose konferensanläggningens behov. Inga beslut är i dagsläget fattade om eventuell busstrafik genom området, men planen möjliggör ett ökat upptagningsområde för busslinjen om detta kommer att efterfrågas.*

*Utbyggnader av nya gator i Svinninge ska i största möjliga omfattning göras så att ett kontinuerligt vägnät skapas utan återvändsgator. Detta för att skapa korta avstånd och sprida trafiken jämt i nätet och därigenom undvika intensiv trafik på ett fåtal gator. Forskning har visat att även risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator.*

*Skillnaden mellan användningen huvudgata och genomfartsgata består i att genomfartsgatans huvudsakliga uppgift är att leda trafik mellan områden. Områdets huvudgata har olika funktioner, bland annat att leda trafik från Svinningevägen till bostäderna, skolan och konferensanläggningen.*

#### *41. Svartgarn 2:121*

*Kommentar och sammanfattning enligt yttrande 17*

#### *42. Svavelsö 1:73*

*Fastighetsägaren invänder mot planförslaget då detta inte anses vara i linje med den av kommunen förespeglade utvecklingen av områdena Hästängsudd och Rydbo Saltsjöbad. De viktigaste kriterierna för bibehållen karaktär är tomternas storlek och det öppna landskapet.*

*Kommentar:*

*Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt ett hundratal tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m<sup>2</sup> som angivits som en generell målsättning för Svinninge.*

*Planen säkrar ett sammanhängande grönområde från Karsvreta Träsk, via Boda Skogen till Rydbo Saltsjöbad och Norsundet. Ett antal medelstora fastigheter i Svinninge har upplevts och utnyttjats som grönområden genom att de idag inte är bebyggda. Landskapsrummet har i Skåvsjöholm hållits öppet i syfte att upprätthålla bete och lantbruk, vilket i dagsläget inte är lönsamt. Det är därför rimligt att området får en annan användning och delvis bebyggs.*

#### *43. AB Storstockholms lokaltrafik, SL*

SL har inget att invända mot planförslaget utan ser positivt på möjligheten att kunna trafikera området via ny huvudgata och därmed minska trafikbelastningen på en del av Svinningevägen. Trafikeringen förutsätter en korrekt utformning av vägnätet. SL förespråkar två körfält om vardera 3,5 meter i stället för 3,25 + 3,75 som illustreras i planen. Gena och trygga gångvägar till hållplatserna bör anläggas. Några hållplatslägen finns inte illustrerade, men ett lämpligt läge kan vara i anslutning till skolan. Om den nya gatan inte kommer trafikeras av busstrafik bör istället ett nytt hållplatsläge införas på Svinningevägen vid skolan. Ny bebyggelse ska utföras med hänsyn till lågfrekvent buller.

#### *Kommentar:*

*Huvudgatan behöver utformas för busstrafik för att tillgodose konferensanläggningens behov. Inga beslut är i dagsläget fattade om eventuell busstrafik i linjetrafik genom området, men planen möjliggör ett ökat upptagningsområde för busslinjen om detta kommer att efterfrågas.*

*Huvudgatorna ska byggas med standarden 6,75 meter inklusive belagd stödremsa, enligt överenskommelse med SL.*

#### *44. Storstockholms brandförsvaret*

Brandförsvaret förutsätter att planområdet förses med vatten för brandsläckning enligt konventionellt system. Alternativ brandvattenförsörjning godtages ej för skolor, handel, hotell eller liknande.

Brandförsvaret förutsätter vidare att framkomlighet och bärighet för släckningsfordon beaktas.

#### *Kommentar:*

*Brandförsvarets synpunkter kommer beaktas i det fortsatta planarbetet.*

#### *45. E.ON Elnät Sverige AB*

E.ON har 10 kV- och 0,4 kV-nät i området. Det kommer att behövas flera nya nätstationer samt u-områden i området för att klara det ökade effektbehovet. För att kunna optimera anläggningarna önskar E.ON få samråda i ett tidigt skede om eventuella förändringar och åtgärder i befintliga anläggningar. E.ON:s kostnader för säkerställande av eldistributionsanläggningen inom planområdet kommer att belasta exploitören i sin faktiska helhet.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras och kommer att inarbetas så långt som möjligt i utställningsförslaget.*

*46. Länsstyrelsen*

Länsstyrelsen menar att exploateringen innebär en så påtaglig förändring av landskapsbilden och påverkan på miljön i övrigt att den sammantaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En utveckling av programskedets övergripande MKB skulle ge ett ändamålsenligt beslutsunderlag.

Länsstyrelsen anser att områdets naturvärden behöver behandlas utförligare i det fortsatta planarbetet. Här innefattas skyddszoner och gröna spridningskorridorer för att säkerställa naturvärdena. Befintlig och föreslagna bebyggelse bör anpassas så att naturvärdena inte störs t ex genom att nyttja triviala naturområden som buffert till högre värden. Framtagande av en skötselplan för områden med sådana höga värden bör övervägas.

Det inre av de två vikarna inom planområdet är fortfarande oexploaterade. En redovisning av orörda stränder i Svinninge- och Svartgarnsområdet behövs. Enligt Fiskeriverket ingår vikarna i ett större lekområde för gös. Båda vikarna har utmärkta förhållanden som uppväxt- och lekområden för flera fiskarter. Som underlag för planförslaget har endast vegetationen inventerats, vilket inte räcker för att bedöma naturvärdena. Länsstyrelsen bedömer att särskilt båthamnen, men även badplatsen kommer att skada naturvärden och andra friluftslivsvärden, vilket också ska beaktas. Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta planarbetet bör redogöra för förekomst och behov av bad- och båtplatser sett i ett större sammanhang. Går kommunen vidare med badplats respektive småbåtshamn vid Skåvsjöholm behöver miljökonsekvenser och alternativ beskrivas. Bad- och hamnanläggningar och andra förändringar i vatten- och strandområdet kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

Åkerholmar omfattas av miljöbalkens generella biotopskydd. Om planen utformas så att ingrepp inte behöver ske i åkerholmarna så behövs inte dispens från biotopskyddet.

Av planförslaget framgår inte hur strandskyddet påverkas eller om kommunen avser att begära upphävande av strandskyddet. Det är positivt att planbeskrivningen anger att ingen ny bostadsbebyggelse föreslås inom strandskyddsområdet. Även kursgårdens strandområden omfattas av strandskydd och tillgängligheten till och möjligheten till passage utmed stranden runt udden bör säkerställas i planen. Om kommunens avsikt är att strandskyddet ska upphävas, ska detta framgå av kungörelsen i samband med planens utställelse.

Inom ramen för vattenförvaltningsarbetet har Säbyviken utpekats som en s k potentiell vattenförekomst. Miljökvalitetsnormer kommer förmodligen att gälla för denna. Säbyviken är övergödd och har bedömts ha en måttlig ekologisk status och det finns risk för att god ekologisk status, d v s miljökvalitetsnormen, inte nås till målåret 2015. Planhandlingarna bör redovisa hur kommunen avser hantera vattenkvalitetsfrågorna. Länsstyrelsen anser att dagvattenförhållandena och avrinnings- och recipientförhållandena inom och i anslutning till planområdet behöver undersökas och redovisas utförligare. Länsstyrelsen erinrar om intentionerna i planprogrammet. Kommunen bör i det fortsatta planarbetet överväga att "öppna upp" kulverteringen från Boda träsk och leda vattnet i en öppen bäckfåra till viken.

Enligt planhandlingarna befinner sig grundvattenytan nära under, eller ibland över, markytan i låglänt terräng. Det är oklart exakt vilka, och hur stora, områden detta rör, och om det finns naturvärden knutna till dessa sankmarker. Det ska framgå av planen om sankmark avses tas i anspråk för bebyggelse eller annan anläggning som kan innebära att marken behöver avvattnas eller fyllas. Såväl dispens som tillstånd krävs för att få genomföra markavvattnande åtgärder. Att området planläggs för bebyggelse är inget särskilt skäl för dispens.

Översvämningsrisk och lägsta nivåer för bebyggelse behöver redovisas och vid behov regleras med planbestämmelse.

I området finns kända fornlämningar. Länsstyrelsen gör bedömningen att det krävs en arkeologisk utredning för att avgöra om det finns fler fornlämningar inom området. Kontakt tas direkt med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet för avgränsning och beställning av sådan utredning. Det är positivt att planen reglerar ett bevarande av kursgårdens kulturhistoriskt intressanta miljö med skyddsbestämmelser, begränsning av byggrätter och lovplikt för trädfällning. Länsstyrelsen föreslår att en skötselplan tas fram för området jätteträd och hålträd för att bevara miljöerna och arterna.

Det är mycket positivt att lokalgator anläggs parallellt inom området så att antalet direktutfarer mot Svinningevägen kan minimeras, och att detta föreslås regleras med utfartsförbud i detaljplanen. Bullernivåer samt behov av bullerskyddsåtgärder för att begränsa störningarna för bostadsbebyggelse och skolområde utmed Svinningevägen ska belysas, och vid behov regleras med bestämmelse i planen. Länsstyrelsen anser inte att avsteg från gällande riktvärden kan godtas i detta område. Det är inte lämpligt att lägga ett sådant stort ansvar på enskilda vägföreningar som ett enskilt huvudmannaskap innebär ifråga om helhetssyn och kompetens i förvaltningen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör vara huvudman för väghållningen inom detaljplanelagda områden, särskilt i de tätortsnära bebyggelseområdena nära Åkersberga.

*Kommentar:*

*Kommunen godtar länsstyrelsens bedömning att planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Till planens utställning har därför en miljöbedömning gjorts med en miljökonsekvensbeskrivning som resultat. De miljöaspekter som Länsstyrelsen anger har belysts i MKB:n respektive i reviderad planbeskrivning.*

*I enlighet med kommunens underlag till grönplan föreslås i planhandlingen att en skötselplan upprättas för skog med höga naturvärden.*

*Oexploaterade strandområden i Svinningeområdet har redovisats i planprogrammets översiktliga MKB.*

*Inom ramen för miljöbedömningen har flera åtgärder införts i planen för att hantera identifierade miljökonsekvenser.*

*Dagvattenhanteringen inom planområdet har utretts och en dagvattenplan tagits fram som granskats av Roslagsvatten. Dagvattenplanen redovisar även hanteringen av överordnade avrinningsstråk Trygarn och Karsvreta. Ytor för VA-anläggningar har reserverats i planen i syfte att utjämna och rena flöden på ett sätt som så långt det är rimligt ger ökade förutsättningar för att MKN för vatten och god ekologisk status i Säbyvik kan uppnås. Ett genomförande av detaljplanen innebär att fosfor och kväve i dagvattnet minskar något jämfört med nollalternativet. Kommunen kräver inte i detta skede att befintlig reglering av Boda Träsk tas bort. Befintlig dammkonstruktion är lagligförklarad av miljödomstolen, ett beslut vilket fastställts av miljööverdomstolen 2005-05-23 efter att ha blivit överklagat. Planen förhindrar inte andra lösningar för de överordnade stråken, t ex att ursprungliga vattenvägar tas upp eller mer ekologiskt anpassade lösningar utvecklas.*

*Den framtagna dagvattenplanen bedöms inte medföra krav på tillstånd till markavvattning. Dagvattenplanen innebär bl.a. att stora delar av det kulverterade avrinningsstråket Trygarn ersätts av öppet dike. Hantering av dagvatten innebär inte markavvattning och åtgärderna på diket avser endast att återställa detta till tidigare skick.*

*Planen kommer att kompletteras med bestämmelser på plankartan för lägsta nivå för färdigt golv vilket är +2,2 meter i RH1900 för bostadslägenhet och +1,7 meter för övriga lokaler. För några kvarter i anslutning till dagvattenstråket Trygarn är +2,6 meter lägsta tillåtna nivå för färdigt golv i bostäder. Lägsta nivå för gata är +1,5 meter.*

*Delar av det befintliga strandskyddsförordnandet föreslås upphävt. För detta har upprättats separata handlingar som kommer skickas till Länsstyrelsen tillsammans med utställningshandlingen. Området där strandskyddet avses hävas utgörs huvudsakligen av anlagd mark i anslutning till konfe-*

*rensanläggningen och är att betrakta som tomtplats. Det särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken som åberopas för hävande av strandskyddet är att området redan är ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planförslaget bedöms därmed inte strida mot strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. I stort sett bedöms planförslaget inte heller strida mot syftet att trygga goda livsvillkor för djur- och växtlivet.*

*En arkeologisk utredning har utförts sedan samrådet med resultatet att en tidigare okänd fast fornlämning kunde fastställas. Fornlämningen är i planförslaget lokaliserad till naturmark och någon konflikt med bebyggelseförslaget finns inte.*

*Enskilt huvudmannaskap har varit en förutsättning för planeringen i Svinninge sen programskedet som genomfördes 2004-2005, vilket ägaren till Svartgarn 2:6 accepterat.*

*Övriga synpunkter noteras.*

#### *47. TeliaSonera Sverige Netfastigheter AB*

TeliaSonera har efter samrådet framfört att befintlig telestation vid Hästängsuddsvägen påverkas av planförslaget.

#### *Kommentar:*

*Telestationen vid Hästängsuddsvägen flyttas till ett E<sub>3</sub>-område som avsatts i nära anslutning till befintlig station, enligt ägarens önskemål.*

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Jonas Carlsson  
Planarkitekt SWECO