

Detaljplan för Säbyvikens marina, Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Säbyvikens marina har varit utställt på granskning under tiden 25 mars – 17 april 2015. Planförslaget har under granskningstiden visats i Alceahuset, på information Österåker i Åkersberga centrum, samt varit tillgängligt på kommunens webbplats. Dessförinnan var det samråd kring planförslaget under tiden 25 september – 31 oktober 2012. Ett samrådsmöte hölls i fullmäktigesalen den 10 oktober 2012. Samrådet redovisas i samrådsredogörelse 2 daterad 2014-06-25.

Under granskningstiden har 19 yttranden inkommit. De skriftligt inkomna synpunkterna över planen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

- | | |
|---|---------------|
| 1. Lantmäteriet | |
| 2. Skanova | |
| 3. E.ON elnät Stockholm AB | Ingen erinran |
| 4. Vattenfall eldistribution AB | Ingen erinran |
| 5. Storstockholms brandförsvaret | Ingen erinran |
| 6. Kommunala handikapprådet | Ingen erinran |
| 7. Kommunala pensionärsrådet | |
| 8. Trafikförvaltningen | |
| 9. Roslagsvatten AB | |
| 10. Naturskyddsföreningen | |
| 11. Österåkers hembygds- och fornminnesförening | |
| 12. Länsstyrelsen | |

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

13. Arrendator inom Rydboholm 2:1
14. Rydboholm 10:1
15. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening
16. Svavelsö 1:32
17. Ubby 2:1

Förslag till revideringar av planen efter utställningen

Nedan beskrivs ändringar som har gjorts efter granskningen, dels utifrån inkomna yttranden, dels övriga revideringar.

- Förtydligande av bestämmelsen Småbåtshamn, transformatorstation.
- Omhändertagande av dagvatten på uppställningsyta utökas till att också omfatta parkering.
- Strandskydd gäller inom vattenområde, även för bryggplats.
- Båthallarna i området västra del flyttas norrut, minskas till ytan och terrasseringen utgår.

- I planhandlingarna tydliggörs att båthallen i områdets norra del ska vara en integrerad del i marinans verksamhet. Stängsel tas bort inom området om det inte finns några säkerhetsskäl såsom fallrisk, miljöstation mm.

Vid detta dokumentets upprättande har stängsel som tidigare omgärdade den befintliga båthallen i områdets norra del tagits bort i den del som har avskilt båthallen från den marina anläggningen i övrigt. Båthallen ägs, förvaltas och upplåts såsom den övriga delen av marinans område.

Kommentar gällande inom planområdet befintlig båthall

Då flera inkomna yttranden berör den befintliga båthallen vill kommunen kort kommentera och beskriva tillkomsten av denna.

Tillkomsten av befintlig båthall har skett genom att kommunens byggnadsnämnd i augusti 2002 lämnade bygglov samt medgav avvikelser från detaljplan. Vid handläggning av ärendet uppmärksammades ej att strandskyddet ej var upphävt inom hela planområdet. Bygglovet överklagades ej och vann laga kraft. I maj 2010 lämnades bygglov samt medgavs avvikelser från detaljplanen för tillbyggnad av båthallen. Detta bygglov överklagades varpå länsstyrelsen kom att uppmärksamma att frågan om strandskydd ej hade hanterats i samband med lovärendena. I augusti 2010 beslutade byggnadsnämnden att i efterhand meddela strandskyddsdispens. Strandskyddsdispensen samt lovet för tillbyggnad kom sedan att undanröjas. Noteras ska också att kommunstyrelsen redan i mars 2010 gett uppdrag om att upprätta ett förslag till planprogram.

Yttranden

1. Lantmäteriet

Under rubriken EL i plan- och genomförandebeskrivningen framgår att befintlig luftburen kraftledning kan grävas ner. Om den ska grävas ner inom kvartersmark och det ska vara möjligt att säkerställa markupplåtelsen med ledningsrätt bör u- område införas. Om befintlig luftledning ska kvarstå bör l-område för denna anges i kartan. För att bilda ledningsrätt inom kvartersmark krävs u- eller l-område.

Lantmäteriet undrar om bestämmelsen V_1 kan förhindra medgivande till bygglov för annat än transformatorstation då en sådan ska kunna uppföras var som helst inom V_1 . Enligt plan- och genomförandebeskrivningen ska transformatorstation placeras vid infarten till hamnområdet. Om ni vet mer specifikt var transformatorstationen är tänkt att byggas kan det vara lämpligt att istället införa ett E-område. Generellt bör kvartersmarksanläggningar som är yttäckande, dvs. förhindrar annan användning av markytan redovisas som ett eget ändamål E.

Kommentar:

Detaljplanen kvarstår med att en transformatorstation kan placeras i lämpligaste läge. Det gör det svårt att markera ut ett u-område på plankartan. Planbestämmelsen på plankartan formuleras däremot om så det omfattar en småbåtshamn, och att därutöver får en transformatorstation anordnas.

2. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledningar förlagda på stolpar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Om det blir aktuellt att bygga hallbyggnader kommer befintliga teleledningar att behöva flyttas. Under stycket ekonomiska frågor i plan- och genomförandebeskrivningen beskrivs att fastighetsägaren svarar för alla kostnader för planens genomförande. Här avses även teleledningar.

3. E.ON elnät Stockholm AB

Ingen erinran.

4. Vattenfall eldistribution AB

Ingen erinran.

5. Storstockholms brandförsvär

Ingen erinran.

6. Kommunala handikapprådet

Ingen erinran.

7. Kommunala pensionärsrådet

Kommunala pensionärsrådet ställer sig negativt till detaljplanen på grund av miljökonsekvenserna.

*Kommentar:
Synpunkten noteras.*

8. Trafikförvaltningen

Närmaste hållplats är Polackstorp som ligger cirka 1 kilometer från planområdet utmed väg 274. Hållplatsen trafikeras av stamlinje 670, 680 och 681.

Trafikförvaltningen har tidigare yttrat sig vid programsamrådet 2010 och då detaljplanen var på samråd 2012. Trafikförvaltningen kunde då konstatera att närmaste hållplatsen Polackstorp inte ansluter till vägar in mot marinan. Trafikförvaltningen förutsatte i yttrandet att kommunen skulle kontakta Trafikförvaltningen om en eventuell ändring av hållplatserna i området.

Trafikförvaltningen bedömer att det är att föredra att det anordnas en säker gångväg från befintlig hållplats framför att anlägga nya eftersom planområdet geografiskt ligger mycket nära befintlig hållplats. I planbeskrivningen anges att det inte planeras för ny GC-väg inom eller i närheten av området men att planen inte möjliggör att en sådan anordnas mellan marinan och väg 274. Trafikförvaltningen anser att det skulle vara positivt om planen kompletterades med en gångväg från busshållplatsen Polackstorp till planområdets södra del. Det skulle åstadkomma en gen och säker koppling till kollektivtrafiken.

*Kommentar:
Syftet med detaljplanen bör inte påverka placeringen av hållplatser. Oavsett om det gäller den befintliga marinan eller en utökning av denna, bör det inte medföra en förändring av befintliga hållplatsernas läge eller tillgänglighet till marinan. Om besökare till marinan i framtiden i större utsträckning åker kollektivtrafik och att befintliga stigar inte räcker till antar kommunen att det också bör vara marinans intresse att förbättra framkomligheten på någon av de befintliga stigarna. En sådan gångväg bör kunna inrymmas under användningen natur.*

9. Roslagsvatten AB

I dagläget finns det inga planer på att ta in Säbyvikens marina i allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Roslagsvatten har förberett en anslutningspunkt för vatten och spillvatten för marinan, denna ligger i Svavelsövägen. Samtal pågår mellan Roslagsvatten och Säbyvikens marina om möjligheten att hitta andra anslutningsalternativ.

10. Naturskyddsföreningen

All båt- och hamnverksamhet i Säbyviken har stor negativ påverkan på vattenkvaliteten och på vattenlevande växter och djur. Även markområden

där upptagning och uppställning sker och där bottentvätt och båtbottnmålnings utförs, är mycket förorenade av miljöskadliga ämnen som PAH, PCB och TBT och även förhöjda halter av metaller som koppar, zink, bly och krom. Vilket också visat sig i provtagning i Säbyviken.

Den föreslagna utbyggnaden av marinan med 220 båtplatser och en storskalig exploatering av hamnverksamhet med uppläggning av båtar och service m.m., kommer att medföra ytterligare påverkan på miljön. Länsstyrelsen har också tidigt påpekat att en utbyggnad kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljölagarna har skärpts då det blivit allt tydligare att hamn- och båtverksamhet förorsakar stor miljöpåverkan och kraven på åtgärder har därmed ökat. I miljöbalken 2 kap. § 8 anges att alla som bedriver verksamhet som orsakar skador på miljön har ansvar för att åtgärda dessa och i kap 10 § 5 redovisas också att "den som är ansvarig för att avhjälpa en allvarlig miljöskada ska utföra eller bekosta det avhjälpande som behövs för att återställa miljön till det skick som den skulle ha varit i om skadan inte uppstått". Föreningen anser att man med stöd av skärpta miljölagar bör ställa krav på alla de åtgärder som föreslås i planen redan nu och utan villkor att genomföra dem först i samband med en föreslagen utbyggnad av marinan.

Kommunen redan i dagsläget borde ha krävt de miljöåtgärder som föreslås i detaljplanen för att förbättra läget i Säbyviken.

I länsstyrelsens fastställelse av gällande byggnadsplan, beslöts att trädfällningsförbud skulle råda. Hamnanläggningen har dock byggts ut genom åren till en storskalig industriell verksamhet, och trädfällningsförbudet har inte beaktats och skogen har succesivt fällts. Detta har lett till att spridningskorridoren mellan Bogesundskilen och övriga naturområden försvagats och de ekologiska sambanden och spridningsmöjligheterna riskerar att upphöra om marinan tillåts expandera ytterligare.

Föreningen anser att industriverksamhet av detta slag inte hör hemma i ett skört och känsligt naturområde och att det kommer att föröda områdets karaktär och hota såväl den marina miljön som naturen kring den redan hårt exploaterade viken. Säbyviken är en av de minst lämpliga platserna för en hamnanläggning och att fortsätta att bygga ut hamnverksamheten är därför mycket olämpligt.

Sammanfattningsvis anser föreningen att utbyggnad av marinan ska avslås med hänvisning till att ökad båtverksamhet i hela viken och utökning av hamnverksamheter kommer att leda till ökade skador på en redan känslig miljö. Vidare vill föreningen kräva att det ska privata båthuset ska rivas och att marken ska återskapas som naturområde då bygglov och strandskydd

är upphävt och båthuset inte ingår i marinans verksamhet. De kräver också miljöåtgärder som spolplattor, latrintömningsanläggning, båtbottevätt m.m. med tillräcklig kapacitet och tillämpning av bästa möjliga teknik omgående. Lagstiftning finns redan som kan åberopas. Dessutom ska ambitionsnivån öka när det gäller tillsynen över användandet av giftiga och förbjudna båtbottefärger.

Viken är idag redan hotad av befintlig båtverksamhet och jordbruk. Övergödning från omkringliggande jordbruksmark och miljöfarlig verksamhet av olika slag inom hamnområdet och från båtarna har bidragit till stora skador.

I Svinninge och Svavelsö har strandskyddet upphävts och där kommer ett stort antal nya bryggor och båtar att tillkomma. I MKB:n uppskattar man en ökning med ca 100-150 nya båtar som en följd av förtätningen i det nämnda området. I MKB:n redovisas, trots denna vetskap, inget om vad de kumulativa effekterna blir då utsläpp av skadliga ämnen ökar dels pga. Den utökade marinans dels pga. den förväntade ökningen av båtar också i Svinninge och Svavelsö. Vi anser därför att en analys av de sammantagna effekterna på vattenkvaliteten och djurlivet i hela Säbyviken borde ha genomförts. Riskerna är överhängande för nya och ökade skador och man måste därför tillämpa försiktighetsprincipen.

Kommunens brist på analys av vad olika detaljplaner och utbyggnader medför i sammantagna effekter, riskerar att leda till en utveckling, som med de små stegens tyranni leder till en totalt havererad natur och miljö i Säbyviken. Kommunen är skyldig att ha helhetsansvar över samtliga utbyggnader och effekterna de medför på miljön. Vi finner att kommunen inte tagit detta ansvar och krävt att en sådan studie genomförts.

Föreningen anser också att man underlåtit att göra bullerstudier. Båtar har mycket starkt motorljud som fortplantar sig både över och under vatten och bullernivåerna kan lätt bli oacceptabelt höga. I samband med bullerutredning borde man ha granskat bullernivåerna från vägtrafiken på väg 274 när stor del av skogen avverkats och bara ett glest skogsbälte finns kvar som kan skydda från den mycket täta biltrafiken, och även detta avseende borde de kumulativa effekterna studerats.

Utbyggnaden av båthallar omfattar ca 15 100 kvm i hangarliknande skjul 10-13 meter höga (3-4 våningshus). I förslaget skriver man "att de ska anpassas i naturen och att man inte kommer att uppfatta dem då de döljs bakom masterna". Detta är verkligen ett anmärkningsvärt försök att bagatellisera hangarernas jättelika volymer och enorma inkräktande på landskapsbilden.

En ca 500 meter lång betongkaj ska anläggas längs hela hamnområdet. Båtbryggorna ska förlängas från 100 meter till 190 meter. Marinan är redan

en omfattande industriverksamhet som till volym och omfattning skulle utökas och förstärkas ytterligare efter en utbyggnad. Det inre av Säbyviken kommer då att vara ett storskaligt industriområde som totalt spolierar områdets natur. I den nya detaljplanen föreslår man att planområdet utvidgas och att också omfatta det privata och instängslade båthuset om 496 kvm. Bygglov och strandskyddsdispens för båthuset är upphävda. Vi anser att det är orimligt att anta en detaljplan där ett privat båthus ska ingå i detaljplanområdet då det inte på något vis kommer att ingå i marinans verksamhet.

En stor samsyn råder om att området har stora kvaliteter. Österåkers kommun skriver i sin grönplan, "ett fint obebyggt område med utblickar och öppna landskap som bedöms som mycket värdefullt, klass 3", och kulturmiljön ses också som mycket värdefull med fornlämningar, även dessa av klass 3. Området tjänar dessutom som spridningskorridor mellan Bogesundskilen och angränsande naturområden i Österåker. Länsstyrelsen är av samma uppfattning och skriver i tidigare remissyttrande: "En utökning av antalet båtplatser för vinterförvaring kommer att innebära stora ingrepp i Säbyvikens naturmiljö. En fördubbling av antalet bryggplatser riskerar att förvärra dokumenterade miljöproblem i vattnet."

I planärendet skriver kommunen att "inom detaljplaneområde finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus." Och dessvärre är detta delvis sant, men länsstyrelsen fastställde i byggnadsplanen att trädfällningsförbud skulle råda men ändå har genom åren träden fällt utan hänsyn till trädfällningsförbudet. Vi anser att kommunen brustit i tillsyn för att skydda skogen och idag finns just ingen skog kvar.

Vattenmyndigheten har bedömt att Säbyviken riskerar att inte uppnå god kemisk status till 2015. Muddringsarbeten i viken kommer enligt planförslaget att vara omfattande och i MKB talar man om att vidta skyddsåtgärder inför detta. Trots detta kommer muddringen att medföra miljöproblem då man oundvikligen rör upp bottensediment som innehåller stora mängder av giftiga metaller. Muddringen kommer att blir omfattande och uppskattas till hela 0,8 ha för att bygga bryggor och betongkaj.

Båtverksamhet medför stora föroreningar i vatten och sediment. Det handlar om föroreningar av zink, koppar, kadmium, krom och även kvicksilver samt höga halter av PAH, PCB, TBT m.m. I sådana förorenade bottenmiljöer väljer man vanligtvis att göra så litet som möjligt och istället försöka fixera sedimenten med mattor för att undvika läckage av miljögifter. Vi är oroad för att muddring trots skyddsåtgärder kommer att påverka fiskbestånden. Länsstyrelsen har påpekat att området är viktigt för lek och uppväxtmiljö för abborre, gädda och gös.

Vid provtagning fann man häromåret endast 1 gäddyngel vilket talar för viken redan idag är mycket hotad som lekplats och för fiskreproduktion. I

Svinninge och på Svavelsö pågår omvandling och stor utbyggnad med nya bostäder är att vänta. Ca 100-150 båtar väntas tillkomma i dessa områden och därtill finns Björnhammarvarvet med idag 175 båtplatser. Det är således en omfattande båtverksamhet som pågår och som dessutom kommer att öka.

En miljöbedömning av Säbyviken borde därför ha inkluderat befintlig båtverksamhet och vad en utbyggnad av nya båtplatser får för kumulativa effekter på vattenmiljön i hela Säbyviken.

I ärendet skriver man angående strandskydd att särskilda skäl för att upphäva detta föreligger och redovisar följande:

"Det område som upphövandet avser har redan tagits i anspråk som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte". Vi anser att detta är felaktigt. Det har även varit förvaltningsrättens och mark- och miljööverdomstolens åsikt att marken inte redan är ianspråktagen, vilket ledde till att man upphävde såväl bygglov som strandskyddsdispens.

"Det område som upphövandet avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet". Det privata båthuset norr om marinan skulle överhuvudtaget aldrig fått uppföras om man följt gällande detaljplan.

"Det område som upphövandet avser behövs för att utvidga en pågående verksamhet. Det privata båthuset avses inte ingå marinans verksamhet utan avses förbli privat och inhägnat.

"Det område som upphövandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse". Det privata båthuset kan absolut inte anses vara av allmänt intresse och frågan är om 220 båtplatser och nya båtägare kan anses som ett så stort allmänintresse att man exploaterar och allvarligt skadar värdefull natur och miljö.

Med stöd av ovanstående anser vi att kommunen bör avslå en utbyggnad av marinan och kräva rivning av det privata båthuset och återställande av grönområdet. Vidare bör man följa befintliga lagar och kräva av ansvariga för marinan båtbottentvätt, spolplatta, latrintömningsanläggning m.m. med tillräcklig kapacitet och tillämpning av bästa möjliga teknik omgående. Kommunen bör också påminna de ansvariga för marinan om gällande förbud för användande av giftiga och förbjudna båtbottenfärger omgående och att kommunen måste sköta tillsynsansvaret på ett fullgott sätt och med ökad ambitionsnivå.

Kommentar:

Kommunen anger i översiktsplanen samt i en båtplatsinventering kommunens behov av båtplatser.

Syftet med detaljplanen vilket ska framgå i plan- och genomförande-beskrivningen är att möjliggöra en utbyggnad av en befintlig verksamhet, d v s Säbyvikens marina, med markanvändningen småbåtshamn. Detaljplanen reglerar markanvändningen som småbåtshamn, inte hur den förvaltas. Det båthus som har uppförts har beviljats bygglov som efter överklagande har upphävts såsom stridande mot befintlig byggnadsplan. Nu pågår en ny planprövning för utökning av marinan. Läs mer under kommentar i början av detta granskningsutlåtande.

Vegetation har en begränsad bullerdämpande effekt, de planerade båthallarna kommer ha en större bullerdämpande effekt. Buller från båttrafik i Säbyvik redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommunen avser att genom en utveckling av marinan också ställa krav på åtgärder som båtbottenvätt spolplatta mm. I dagens lagstiftning kan inte dessa krav ställas.

11. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF) har tidigare påpekat att: "Det föreslagna planförslaget behandlar en del av ett mycket intressant område i Österåker. Det vidsträckta gamla åkerlandskapet ända från torpet Rännilen i norr till Säbyviken i söder utgör ett mycket vackert och fantasieggande landskapsrum. En viktig del i detta rum är det vattenflöde som utgörs av Ubbby å. Detta område har även mängder av kända spår från gamla tider, främst mängder av gravar och gravfält från järnåldern. Dessa fornlämningar täcker en mycket lång sträcka på den västra höjdryggen mot Ubbysänkan".

Vi menar att detta område är så viktigt för vår kommun att ingrepp här måste göras med minsta möjliga påverkan. Detta betyder att det inte kan vara lämpligt att planera hallbyggnader eller annan för ögat störande verksamhet vid Norra Säbyvikens strand. Siktlinjen måste vara fri längs Ubbysänkan ned mot Säbyvikens vatten. Även kan fel placerade bryggor och alltför många båtar ge störningar för upplevelsen av landskapsbilden. Det vore i högsta grad lämpligt att upprätta någon form av skydd för detta." Vi anser fortfarande att mängden båtar och deras placering utgör en störning i upplevelsen av det nämnda kulturlandskapet.

Vi ser med tillfredsställelse att det nu genomförts en arkeologisk undersökning. Samtidigt konstaterar vi att utredningen påpekar att boplatslämningar är sannolika i anslutning till gravarna i området. Detta, och det faktum att det råder ett säkerhetsavstånd på (troligen) 50 meter från kända lämningar, gör att markarbeten inom stora delar av planområdet endast kan genomföras med stor försiktighet. Dessutom måste anträffade sannolika arkeologiska lämningar genast anmälas och arbetena avbrytas.

Området är även av stort värde för det rörliga friluftslivet. För att underlätta för de intresserade att få tillgång till detta, så bör parkeringsmöjligheter anordnas.

Kommentar:

Utifrån kommunens analyser med siktlinjer från "Ubbysänkan" så kommer inte de nya större hallbyggnaderna att synas härifrån. Här emellan ligger ett berg som är planlagt som natur i både gällande och ny detaljplan. Delar av den "befintliga" båthallen kommer dock att synas. När det gäller bryggor har detaljplanen bl.a. också tagit hänsyn till dessa siktlinjer och utvidgningen av bryggområdet har därför till största delen skett i den södra delen.

Kommunen delar ÖHF:s synpunkt att med hänsyn till fornlämningar måste markarbeten ske med stor försiktighet. Detta gäller främst marinans norra del.

12. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har fått detaljplan för Säbyvikens marina för synpunkter i samband med granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Säbyvikens småbåtsmarina som bl.a. innebär att antalet bryggplatser utökas från 350 till 550 st. och att båt- och verkstadshallar uppförs om totalt ca 17000 m². Planområdet ligger inom riksintresseområde enligt 3-4 kap miljöbalken (MB) och berör strandskydd enligt 7 kap MB. Planen har av kommunen bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Länsstyrelsen har den 22 september 2010 lämnat ett programyttrande (beteckning 4021-10-7003) och den 26 april 2013 ett samrådsyttrande (beteckning 4021-32836-2012) över planförslaget. Planförslaget har varit utställt för granskning den 25 mars - 17 april 2015, vilket detta yttrande gäller.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att 1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. MB inte tillgodoses, 2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte följs, 3. strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser, 4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller 5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen delvis medför att strandskyddet enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser. Vi anser att särskilda skäl får strandskyddsupphävande saknas inom den nordöstra delen av planområdet som berör befintligt

båthus, inklusive brygga (7 kap 18 c § MB). Länsstyrelsen anser att det föreligger särskilda skäl för upphävande för åtgärder inom övriga områden, men att strandskyddsintresset väger tyngre än exploateringsintresset i den södra delen av planområdet samt inom vattenområdet (4 kap 17 § PBL). Länsstyrelsen anser till följd härav att strandskyddet ska ligga kvar inom vattenområdet samt att den södra delen av den oexploaterade strandlinjen och den nordöstra delen av planområdet ska undantas från planläggning.

Länsstyrelsen befarar att miljö kvalitetsnormer för vatten på sikt inte kan följas, med avseende på Tributyltennföreningar, TBT, om inte dagvattenhanteringen anpassas till ett förändrat klimat. Med nuvarande lösning ökar risken för att orenat dagvatten tillförs Säbyviken om dagvattensystem svämmar över. Länsstyrelsen anser att kommunen vid bygglovprövning ska säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering, så att miljö kvalitetsnormerna för Säbyviken även kan följas på sikt. Om kommunen beslutar att anta planforslaget i dess nuvarande utformning åligger det Länsstyrelsen att pröva planen enligt 11 kap 10 § PBL. Detaljplanen kan då komma att upphävas med stöd av 11 kap 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen förutsätter att dialogen med Vaxholms stad fortsätter för att klara ut gemensamma frågeställningar rörande trafiksäkerheten på länsväg 274 samt miljö kvalitetsnormerna för vatten rörande Säbyviken.

Säbyviken är en utpekad vattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer för vattenkvaliteten. Den ligger inom både Vaxholms och Österåkers kommuner. Säbyviken har klassningen måttlig ekologisk status pga. problem med bl.a. övergödning. God ekologisk status ska vara uppnådd år 2021. Kemisk ytvattenstatus är klassad till god, med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar; Inom ramen för detaljplaneläggningen har provtagningar gjorts som visar på förhöjda halter tributyltennföreningar, TBT. TBT är dock ännu inte klassat inom ramen för vattenförvaltningen. Beslut om ny statusklassning, med hänsyn till bl.a. TBT, fattas först under 2018.

Detaljplanen innebär att marken kommer att hårdgöras för att möjliggöra uppsamling och rening av dagvatten före utsläpp i viken, vilket är en förbättring jämfört med idag. Av planbeskrivningen framgår att ytterligare åtgärder kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Det gäller bl. a. anläggande av en båtbottentvätt och latrintömningsanläggning. En dagvattenanläggning ska genomföras i enlighet med "PM dagvatten". Enligt dagvattenutredningen går det inte att anpassa dagvattenreningsanläggningen till den havsnivå som förväntas om hundra år. Vid regn som är kraftigare än 2-års regn (utan klimatkompensation), räknar kommunen med att dagvatten kommer ledas direkt till recipient utan föregående rening.

Länsstyrelsen bedömer att det med den marina verksamheten i Säbyviken följer en risk för kontinuerliga utsläpp av förorenat vatten i viken. Många båtar har fortfarande kvar båtbottnfärg innehållandes bl.a. TBT. TBT har därtill ersatts av andra verksamma ämnen, men där kunskapen än så länge är begränsad vad gäller hur dessa ämnen påverkar ekosystemet i en större skala. De verksamma ämnena är bl.a. koppar och zink, som båda är tungmetaller med toxiska effekter på marint växt och djurliv. Länsstyrelsen är därför positiv till att åtgärder vidtas för att begränsa utsläppen till recipient Säbyviken. Med nuvarande lösning ökar dock risken för att orenat dagvatten tillförs Säbyviken om dagvattensystemen svämmar över i händelse av skyfall. Med hänsyn till denna risk och kunskapen om förekomsten av förhöjda halter av TBT i det aktuella vattenområdet, anser Länsstyrelsen att möjligheten att på sikt bibehålla god kemisk status i vattenförekomsten äventyras, om inte en långsiktigt hållbar lösning för omhändertagande av dagvatten skapas. För att åstadkomma en långsiktigt hållbar lösning behöver dagvattensystemet klimatanpassats i en större utsträckning. Lösningarna behöver ta hänsyn till såväl havsnivåhöjningar och till att skyfallen förväntas att bli allt vanligare.

Planen innebär att bygglov inte får ges förrän dagvattenhanteringen från uppställningsplatsen är ordnad. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen i samband med bygglovprövningen därmed kan säkerställa att dagvattnet omhändertas på ett långsiktigt hållbart sätt. Vi anser dock att planbestämmelsen även ska omfatta dagvattenhanteringen från parkeringsplatsen. Rening i krossdiken relativt nära den känsliga recipienten är inte tillräckligt. Dagvattenhanteringen bör i stället efterlikna den som gäller för uppställningsplatserna.

Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken

Inom planområdet finns en gällande byggnadsplan för småbåtshamn som fastställdes av Länsstyrelsen 1981. Av beslutet framgår att strandskyddet är upphävt inom områden som på gällande plankarta har beteckningen Ub (båtupplagsändamål), Th (område för hamnändamål) samt Vb (vattenområde för småbåtshamnsändamål).

Strandskydd råder inom område med beteckningen V (vattenområde) samt inom planlagt grönområde. När gällande plan ersätts med en ny detaljplan återinträder det generella strandskyddet om 100 meter från Säbyträsk och Säbyvikens strandlinjer till följd av bestämmelserna i 7 kap 18 g§ MB samt p5 i övergångsbestämmelserna till lagen (2009:532) om ändring i miljöbalken. Det innebär att upphävande av strandskyddet prövas på nytt inom hela planområdet.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL). Vid bedömningen ska hushållningsbestämmelserna i 3-4

kap MB tillämpas (2 kap 2 § PBL). Planområdet berörs av liksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB samt riksintresse för kust och skärgård enligt 4 kap 1 och 2 §§ MB. I planförslaget föreslås strandskyddet upphävt inom kvartermark med planbestämmelsen V₁ samt inom vattenområde med planbestämmelsen WV₁.

Länsstyrelsen lämnade samrådssynpunkter på planförslaget i april 2013, där vi bl.a. framförde att motiven och de särskilda skälen för strandskyddsupphävande behöver tydliggöras. Efter kommunens förtydliganden i granskningsskedet gör Länsstyrelsen följande bedömning av kommunens avsikt att tillämpa de särskilda skälen för upphävande enligt 7 kap 18 c § MB.

Länsstyrelsen anser att det inte är möjligt att i detta ärende hänvisa till punkten om att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 7 kap. 18 c § p 55 MB, oavsett vilken del av detaljplanen man bedömer, med hänsyn till vad regeringen anför i prop. 2008/09:119 s.106. Där anges att åtgärder som kan komma ifråga är t.ex. sådana som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggningar, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av frilufts-, naturvårds-, miljö- eller kulturhistoriska intressen inom strandskyddsområdet. För att det ska vara fråga om ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Bryggorna och hallarna har visserligen koppling till en viss typ av friluftsliv. Men området är stängt för allmänheten och det är enligt Länsstyrelsens bedömning inte en sådan anläggning som avsågs genom denna skrivning i förarbetena.

Mer sannolikt är det friluftsanläggningar för den breda allmänheten, tillgängliga för alla, som främst avsågs. Vidare kan ifrågasättas om åtgärden ifråga kan anses långsiktigt ge fördelar för samhället. Den nordöstra delen av planområdet kan inte anses ianspråktagen på det sätt som åsyftas i 7 kap 18 c § pkt I MB. Tidigare fritidshusbebyggelse har brunnit ned för så länge sedan, att området idag är att anse som allemansrättsligt tillgängligt. Enligt uppgift i planhandlingarna finns endast en husgrund kvar och uthusen är så förfallna att de inte kan anses ha någon hemfridszon varför hela detta område är att anse som allemansrättsligt tillgängligt. Kommunens hänvisning till att befintligt båthus kan anses ha mindre avhållande effekt än bostadshus har därför ingen relevans för denna bedömning. I anslutning till båthuset är området därtill i sin helhet inhägnat i förhållande till omgivningen och den marina anläggningen i övrigt. Mot bakgrund av att detta markområde, inklusive vattenområdet kring bryggan, har tagits i anspråk på ett sätt som saknar laglig grund i strandskyddsbestämmelserna kan inte ianspråktagandet nu åberopas som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. Med hänsyn till att området idag är inhägnat och att det inte framgår av planhandlingarna hur detta

markområde är avsett att ingå i utvecklingen av befintlig verksamhet, kan inte heller 7 kap 18 c §, pkt 4MB åberopas. Särskilda skäl för strandskyddsupphävande saknas således inom denna del.

Länsstyrelsen bedömer att det ur ett strandskyddsperspektiv kan föreligga särskilt skäl att ta den mark i anspråk som enligt planförslaget ska upptas av båthallar (undantaget det ovan nämnda enskilda båthuset i planområdets norra del). För verksamhetens båthallar, inklusive den nordöstra byggnaden, gör Länsstyrelsen bedömningen att 7 kap 18 c § pkt 4 MB är tillämplig, dvs. området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området. För bryggorna bedömer vi att såväl pkt 3 som pkt 4 kan tillämpas. Punkten 3 innebär att området behövs för en anläggning som får sin funktion måste ligga vid vatten och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Eftersom bryggorna till största del planeras inom område för befintliga bryggor är området även i anspråktaget på ett sådant sätt som avses i 7 kap 18 c § p I MB.

Då kravet för strandskyddsupphävande är att det ska föreligga särskilda skäl och att exploateringsintresset ska väga tyngre än strandskyddsintresset, så är följande bedömning endast relevant för de delar av detaljplanen där det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § MB. Enligt länsstyrelsens bedömning ska övriga delar inom strandskyddat område undantas från fortsatt planläggning.

Länsstyrelsen anser att strandskyddsintresset väger tyngre än exploateringsintresset inom den södra delen av planområdet som inte ligger i direkt anslutning till ianspråktagna områden. Strandskyddet inom detta område väger särskilt tungt då befintligt riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB samt enligt 4 kap 1 och 2 §§ MB kan komma att påverkas negativt inom angivet område. Detta mot bakgrund av att strandlinjen idag är opåverkad och att synintrycket av båthallarna kommer att påverka upplevelsevärdena för det rörliga friluftslivet negativt.

Utifrån en avvägning mellan strandskyddsintresset och exploateringsintresset anser Länsstyrelsen att nedan markerat område (bild 2) ska undantas från fortsatt planläggning. Det innebär bl.a. att planerad båthall inte kan placeras i enlighet med planförslaget, men möjligen kan förskjutas norrut.

Länsstyrelsen anser att exploateringsintresset väger tyngre än strandskyddsintresset inom marinans södra del. Motiven till denna bedömning är att den västra hallen endast marginellt inkräktar på strandskyddsområdet för Säbyträsk och att befintlig väg även har en avskiljande effekt. Marginellt intrång gäller även den mindre delen av den nordvästra hallen som är belägen inom strandskyddsområdet och den östra

hallen centralt i området. Den östra hallen bedöms även ligga inom legalt anspråktaget verksamhetsområde enligt gällande plan.

Bryggorna planeras till största del på samma plats som befintliga bryggor, varför anläggningarna som sådana inte kan anses ha en avhållande effekt på allmänhetens tillträde till området. I planhandlingarna står emellertid att ca 8000 kvm ska muddras ned till 3-4 m djup får att utöka den södra delen av anläggningen. Åtgärderna är av den omfattningen att tillstånd för vattenverksamheten enligt 11 kap MB krävs. Skyddsåtgärder som behövs får att minimera negativa konsekvenser i den marina miljön, som en följd av muddringen, kommer att regleras i kommande tillståndsprövning.

Länsstyrelsen anser att muddringen är ett omfattande ingrepp och befarar att verksamheten kan komma att få negativa effekter på det marina växt- och djurlivet i Säbyviken. Bottenvegetation kan komma att försvinna och siktdjup kan genom grumling komma att försämrans inom ett stort område. Muddringen innebär även risk för spridning av föroreningar som ligger lagrade i bottensedimenten. Säbyvikens möjligheter till eventuell återhämtning efter ingreppet är inte belyst i planhandlingarna. Avgörande får hur stor påverkan blir är beroende av hur omfattande muddringen slutligen blir och med vilket tillvägagångssätt muddringen genomförs. Villkoren i tillståndsbeslutet kommer vara av stor betydelse.

Mot bakgrund av ovanstående anser Länsstyrelsen att det av strandskyddets syften, som avser att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet, är av sådan väsentlig betydelse att strandskyddsintresset väger tyngre än exploateringsintresset. För att säkerställa att genomförandet av åtgärder i vattenområdet utreds, planeras och utvärderas med hänsyn till Säbyvikens marina växt- och djurliv, dvs. strandskyddets biologiska syfte, anser Länsstyrelsen att strandskyddet ska vara kvar inom vattenområdet. För åtgärder som tillståndsprövats behövs emellertid ingen dispens från strandskyddet (7 kap 16 § punkt 2 MB). Detta innebär att bedömningar rörande strandskyddsintresset kontra exploateringsintresset inom vattenområdet kommer att avgöras i efterföljande tillståndsprövning av mark- och miljödomstolen. För de delar av vattenområdet som inte omfattas av tillståndsprövning i mark- och miljödomstolen kommer genomförandet av anläggningarna att kräva dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig verksamhet med markanvändningen småbåtshamn. Kommunen har förutsatt i detaljplanens handlingar att även båthallen i nordvästra delen ingår i denna verksamhet. Åtgärder ska vidtas för att införliva båthallen i marinans verksamhet och drift. Avskiljande stängsel tas bort förutom av säkerhetsskäl för de delar där det förekommer fallrisker.

De större hallbyggnaderna i västra delen minskas och flyttas norrut. På så sätt ligger hallbyggnaderna utanför strandskydd mot Säbyvik. Denna södra del planläggs istället som natur. För lämpligt nyttjande av de flyttade hallarna utgår en terrassering bakom främre hallarna och alla hamnar på samma nivå över havet. Kommunen gör bedömningen att denna förändring i huvudsak innebär ett ökat avstånd till närmaste grannfastighet och ett tillgodoseende av synpunkter i yttrande. Det föranleder att förslaget inte behöver gå ut på granskning igen.

Egenskapsbestämmelse att dagvatten ska tas omhand inom uppställningsyta utökas till att även omfatta parkeringsyta.

Detaljplanen upphäver inte strandskydd inom vattenområde. Precis som länsstyrelsen beskriver får detta avgöras i efterföljande tillståndsprövning av mark- och miljödomstolen samt i dispens från strandskyddsbestämmelserna.

13. Arrendator inom Rydboholm 2:1

Arrendatorn ställer följande fråga till de beslutsfattare som ska anta detaljplanen. Tror du med handen på hjärtat att Säbyviken, vilken är den näst syrefattigaste viken från Norrtälje i norr till Södertälje i söder med dokumenterade miljöproblem, kommer att bli bättre eller sämre av att marina växer med ytterligare ca 200 båtplatser?

Mot bakgrund av de miljöproblem som Säbyviken idag har bör endast den som verkligen har goda skäl att utgå ifrån att en utökning är till det bättre rösta ja för en utbyggnad. Problemet är att det inte finns några sådana goda, säkra, skäl att basera ditt beslut på. I förevarande fall så räcker det inte med att tro - eller hoppas - att det kommer att bli bättre med en utökning. Inte heller räcker det med att Österåkers tjänstemän säger att "det kan kanske bli bättre, men vi vet inte".

Miljösituationen är så allvarlig i Säbyviken att du som politiker måste ta det säkra för det osäkra; vad säger din intention? Kommer ytterligare 200 båtar och en spolplatta och skrivelser om giffria färger göra att fler än ett gäddyngel överlever i viken i framtiden? Vad påverkar gäddynglen mest? De faktiskt tillkommande 200 båtarna eller de eventuella förbättringar som en t.ex. spolplatta kan innebära (men som är långt ifrån säkra)?

Den riskvillige och expansionsbenägne invänder här oftast att: "Ja, men vi skriver ju in massa förpliktar för verksamhetsutövaren i ett exploateringsavtal." I detta sammanhang ska sägas att verksamhetsutövaren alltid kommer att slå vakt om de rättigheter hen erhåller genom detaljplanen, men vem ska bevaka verksamhetsutövarens förpliktelser? Naturen har ofta svårt att uttrycka sig och saknar oftast ombud. Avtal låter bra, men efterlevs de inte är de inte värda pappret de är

skrivna på. Vem minns om femton år att det skulle ligga en gäddfabrik längst In i Säbyviken? Och vem ska bevaka att den finns kvar? för den som tycker att detta låter väl pessimistiskt så tog det mindre än 20 år för Österåkers kommun "att glömma" att området vid Säbyvikens marina var ett strandskyddat grönområde som omfattades av trädfällningsförbud. Och detta efter att man 20 år innan dess under femton år missat att det pågick fullskalig hamnverksamhet i viken utan tillstånd.

Riskminimering. Det är vad valet om utbyggnaden av Säbyvikens marina handlar om. Sett mot det övergripande målet- vilket 2015 måste vara att förbättra situationen i Säbyviken, måste det alternativ som innebär minst risk för en försämring väljas. (För den som istället anser att äganderätten och fler båtplatser står över miljömål så väger förstås målet att förbättra situationen i Säbyviken lätt. Här skall på förekommen anledning klargöras att miljöretten står över äganderätten; äganderätten är endast en residualpost efter att annan lagstiftning tillgodosetts, se t.ex. Millqvist, saktrettens grunder.)

Argumentet att det behövs en ny detaljplan för att det ska bli bättre är inget annat än ett falskt argument: enligt gällande lagstiftning har en verksamhetsutövare ett betydande ansvar och en skyldighet att bedriva sin verksamhet med iakttagande av försiktighetsprincipen. Slutsatsen av detta är att det går att ställa betydligt högre krav på verksamhetsutövarens befintliga verksamhet utan att den måste byggas ut. Österåkers kommun kan således i egenskap av tillsynsmyndighet över miljöbalken ställa krav på kompensationsåtgärder utan att verksamhetsutövaren expanderar sin verksamhet.

Och nu går jag över till lite mer konkretion: Av beslutsmotiveringen till strandskyddsdispensen som byggnadsnämnden utfärdade 2010-08-31, § 400 (bilaga 4) framgår att byggnadsnämnden stödde sitt beslut på att "båtgaraget och bryggan placeras inom ett område där det sedan tidigare fanns plats för upptagning av båtar och bedöms inte ytterligare motverka strandskyddets syfte." Argumentet vidhölls senare av Österåkers kommun i mark- och miljödomstolen. Detta argument är inget annat än en fabulering och har ingenting med verkligheten att göra. Det är totalt oacceptabelt att Österåkers kommun fabricerar beslutsunderlag på detta sätt. Jag kräver att Österåkers kommun från och med nu tar avstånd från skrivningen. Området där båthallarna ligger utgjordes tidigare av berghällar, och det krävdes både vid uppförandet av båthallen 2002 samt tillbyggnaden 2010 omfattande spräng- och schaktarbeten för att jämna marken.

Arrendatorn menar att kommun fortfarande inte accepterar mark- och miljödomstolens domslut att markområdet där båthallarna ligger är naturmark. Här hänvisar arrendatorn till Mark- och miljödomstolens beslut 2013-08-13, mål nr M3698-12, där marken där båthallarna ligger är att anse som naturmark och därmed ska vara tillgängligt för allmänheten. Domstolen

skriver: "I en detaljplan som beslutas idag torde begreppet "grönområde" inte vara en gängse beteckning på ett område som det nu aktuella. Ett sådant område torde istället betecknas med begreppen "NATUR" eller "PARK" och därigenom ange att mark- områdets användning är avsett som allmän plats (se ex Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, Boverkets allmänna råd 1996:1 ändrad genom 2002:1, s. 82). Markområdet som pekats ut som "grönområde" får därför behandlas som allmän plats. I plan och genomförandebeskrivningen finns följande formulering: "Det fanns även en tidigare, ända in på 90-talet, fritidsbebyggelse i områdets norra del. Bebyggelsen var placerad nära Säbyvikens strand och omgärdades av ett staket. Av detta följer att området under lång tid varit ianspråktaget för bostadsändamål. Byggnadernas placering finns redovisade i grundkartan till gällande detaljplan (fastställd 1981-05-21). I gällande detaljplan finns ett utlagt bryggområde med upphävt strandskydd tillhörande det befintliga fritidshuset. Bryggområdet är uppenbarligen avsatt för fritidstomtens räkning. Kommunen kan idag inte se varför i gällande detaljplan fritidshustomten erhållit användningen allmän plats, natur." Arrendatorn påvisar att kommunen fortfarande framhårdar att marken inte är att anse såsom natur, trots att markens rättsliga status redan är avgjord av mark- och miljödomstolen. Att på detta sätt inte acceptera de rättsvårdande instansernas lagakraftvunna beslut utgör kommunalt lagtrots och är sannolikt straffrättsligt sanktionerat (tjänstefel) samt kan bli föremål för JO-kritik.

Vidare i plan och genomförandebeskrivningen framgår att marinan kommer vara kommersiellt tillgänglig och är därmed inte ett enskilt intresse av det slag som anges i Naturvårdsverkets handbok avsnitt 4.4. Vad gäller Jordägarens båthallar så är detta inte sant eftersom båthallarna endast är ett enskilt intresse. Detta framgår bland annat tydligt i det första bygglovets för båthallen som beviljades 2002. Här framgår att "byggnaden har ingen övernattningsmöjlighet och är helt privat.", samt i bilaga s.10 att "nybyggnad av båtgarage till förvaring av båtar för privat bruk på Rydboholm 2:1. Dessutom i jordägarens svar till byggnadsnämnden och länsstyrelsens förfrågan angående den olagliga uppläggningsplanen av utsprängda stenmassor, daterad 2010-08-12, står att "inom det område på fastigheten Rydboholm 2.1 där Säbyvikens marina bedriver sin verksamhet låter Fastighetsägaren i privat regi utföra tillbyggnad av ett befintligt båthus i enlighet med erhållet bygglov".

Vidare så behöver inte verksamhetsutövarens privata båthallar ligga vid vattnet; de skulle lika gärna kunna ligga utanför den strandskyddade zonen, eller i vart fall inte närmare vattnet än 100 meter. Det saknas således särskilda skäl på den grunden för dessa båthallar. Det är också av betydelse att det som framförs i plan och genomförandebeskrivningen inte stämmer. "man bör ha i åtanke att naturmarken norr om föreslagen hallbyggnad har en mycket brant topografi närmast strandlinjen, vilket medför att en passage ovanför denna brant kan ses som naturlig." Det gick

tidigare utmärkt att följa strandlinjen; en promenadväg långt mer naturlig än att passera bakom båthallarna.

Vad gäller argumentet att marken där båthallarna ligger tidigare varit ianspråktagen för enskilt ändamål så ska upplysas om att det var över 25 år sedan och att samtliga byggnader, inklusive det nedbrunna fritidshuset vilket var en tiondel så stort som dagens båthallar var uppförda utan bygglov. Området idag är och skall vara precis som mark- och miljödomstolen konstaterar i sin dom och som Österåkers kommun har att rätta sig efter, allemansrättsligt tillgängligt.

Så här skriver studenter vid Stockholms universitet (Rapport från kursen Miljökonsekvensbeskrivningar 15 hp, HT 2013 Institutionen för naturgeografi och kvartärgeologi) i sin MKB av planförslaget för Säbyvikens marina. Planalternativet medför landskapsbilden, då uppförande av nya byggnader samt förlängning av bryggor. Stora negativa konsekvenser på vattenmiljön väntas följa av muddring och av ett fortsatt läckage av båtbottnfärger. Införandet av hårdgjorda ytor minskar utsläppen av båtbottnfärger något, varför planalternativet bedöms ge små positiva konsekvenser för markförhållandena. En negativ konsekvens som bedöms bli stor är alternativets påverkan på den biologiska mångfalden i vattnet, som skadas av grumling och spridning av miljögifter.

Kommentar:

Mark- och miljödomstolens dom avser ett bygglov enligt en detaljplan fastställd 1981-05-21. Aktuellt förslag till detaljplan innebär en prövning för en ny detaljplan. Kommunen är väl medveten om att kommunen tidigare har planlagt ett fritidshus som allmän plats, vilket idag skulle betecknas som natur. Kommunen har dock inga uppgifter på varför man på den tiden planlade ett privat fritidshus med tillhörande tomt som allmän plats och samtidigt avsätter ett bryggområde till en användning tillhörande ett fritidshus.

14. Rydboholm 10:1

Jag har erhållit en kungörelse från Österåker kommun, dat. 2015-03-25, om att detaljplanen för Säbyvikens marina nu skall fastslås. En detaljplan som "möjliggör en utbyggnad", att verksamhetsområdet utökas, att enorma hallar byggs för vinterförvaring av båtar samt "service för liknande eller marint anknuten verksamhet". Att bryggområdet utökas med 40 %, Att detaljplanen "bedöms innebära betydande miljöpåverkan". Att strandskydd avskaffas på land och över vatten. "Den som beslutet angår och som inte senast då har framfört skriftliga synpunkter kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen".

Den 21 juni 1976 anmälde jag, tillsammans med Rune Landert, de otroliga förhållandena som rådde i den olaga svartbyggda marinan till länsstyrelsen,

Byggnadsnämnden och Hälsovårdsnämnden i Vaxholms kommun samt statens Naturvårdsverk. I min inlägga pekade jag framför allt på vattenföroreningarna, toalettavloppen, oljespillet, de giftiga bottenfärgerna. Ibland var hela Säbyviken täckt av en oljefilm, påverkan på fisken klart märkbar. Den försämrade vattenkvaliteten berör ju inte bara mig, utan flera hundra strandfastighetsägare ända ut till Trälhavet. Jag hade naturligtvis sett vad som skett, men inte haft kunskap om mina juridiska rättigheter som närmaste och enda granne. Däremot försökte jag på olika sätt i media skapa en opinion mot den olagliga förstörelsen av Säbyviken och kan nog sägas ha haft viss framgång.

Under sommaren 1977 städslade jag AB Hydrakonsult för att göra en analys av vattnet i hela Säbyviken. Vattenprov togs i juni och augusti på fem olika platser och olika djup. Analyserna visade att bakteriehalterna fortfarande understeg normerna för otjänligt badvatten, om man inte har för stora pretentioner och att syrehalten i ytvattnet var tillfredsställande men att allt fiskliv under åtta meters djup omöjliggjorts av svavelväte. Trots lama protester från stadsarkitekten och några andra "tjänstemän" fortsatte den dåtida markägaren låta bulvanen fortsätta att bygga ut marinan i våldsam takt, även efter ett helt komiskt bötesföreläggande. Och 1977-09-15 framlägger Erik Thelaus arkitektkontor ett "Förslag till byggnadsplan för småbåtshamn vid Säbyviken". I planförslaget talar man bara om uppläggningsplatser på land för c:a 200 båtar och vattenområde för c:a 350 båtar vid flytbryggor. Man ska inte inkräkta på fornlämningarna, utföra T-korsningen med väg 274 helt enligt Vägverkets rekommendation och ha ett insynsskyddat parkeringsområde i barrskogen. Plats har reserverats för en mindre byggnad i ett plan, som ska inrymma en mängd funktioner som telefonhytter, latrinavfallsrum, batteriladdningsrum, förråd, kiosk med tillhörande förråd och soprum, ev. plats för uteservering, vaktlokal, klubblokal m.m. Diverse skrivelser utväxlades mellan mig, byggnadsnämnden, hälsovårdsnämnden, stadsarkitekten, åklagare med flera, vilket medförde en byggnadsavgift (böter) på 848 kronor för markägaren, och att mina skrifter" inte föranleder annan åtgärd än att de överlämnas i kopia till länsstyrelsen för kännedom och eventuell åtgärd".

Så får jag i september 1979 en odaterad kungörelse som kungör att planförslaget skall utställas tre veckor i september. Vidare uppmanades jag att komma in med yttranden och tyckanden, vilket jag gjorde den 22 september. Det kändes redan då tämligen meningslöst att "inkomma med yttrande över planförslaget till småbåtshamn". Skälen till detta var naturligtvis flera, främst en känsla av maktlöshet inför detta laglösa fait-accompli, alla decenniernas totala förakt för strandlag, byggnadslov och tillstånd.

1980-11-25 ber mig Länsstyrelsen att "yttra mig" om Vaxholms byggnadsnämnds, arkitektkontors och hälsovårdsnämndens åsikter om planförslaget. Jag gör så och upprepar att det enligt experter fortfarande är den sämst placerade marinan bland de nitton placeringar som undersökts

och som tillkommit med helt olagliga metoder och de berörda myndigheternas totala inkompetens. Skillnaden mellan tidigare Thelaus tidigare byggnadsplan och den slutgiltiga var marginell. Det hade tillkommit: "att med UB betecknat område, får bebyggas endast med för detta ändamål erforderliga förvaringsbyggnader" och att "trädfällning inte får verkställas utan i samråd med representant för skogsvårdsstyrelsen". Något som jag starkt betvivlar någonsin skett. Vidare kräver hälsovårdsnämnden bakteriologiska badvattenprover, något som jag har efterfrågat och vet inte har tagits. Hälsovårdsnämnden kräver också tre klosetter.

Den 21 maj 1981 fastställde Länsstyrelsen den byggnadsplan som då gav dåvarande markägaren ett sken av laglighet efter att i trettio år utan minsta erforderlig tillståndsgivning via bulvaner byggt upp en båthamn för c:a 400 båtar. Strandlag, kulturmark, fornminnen, alla kringboendes bad- och fiskevatten, Bogesundskilen, Natura 2000, allt överkört. Jag erbjöds att ända till den 18:e december inkomma med yttranden, dock inte vad jag tidigare sagt. Jag fann det helt meningslöst.

Så går trettio år. Ägaren övertar driften, tillsätter en hamnfogde. Antalet båtar är väl detsamma, bryggorna ligger där de ligger, ibland där de får ligga, ibland där de inte får. Tillfartsvägen byggs ut, en mindre byggnad uppförs, en till och byggs om. De tvåhundra vinteruppställda båtarna man talat om är nu trehundra. Man schaktar och spränger, planerar och fyller ut. Somt sker med kommunens bygglov, somt utan. Sakta gör man små, små steg över den fastlagda planen. Den tjänstvilliga kommunen hjälper Carl Douglas att utöver planen bygga en privat båthall med kran, brygga och kaj. Sådant märker ingen. År 2009 beslöt markägaren att sätta in nådastöten mot Säbyviken. Man upprättade ett "planeringsavtal" mellan Wasatornet och kommunen. Överenskommelsen visar redan då klart den tänkta utvecklingen, exakt densamma som ett år senare kommer fram i kommunens samrådshandling. "syftet är att anpassa befintlig detaljplan efter verklig användning" d.v.s. sakta förvandla hela Säbyviken till ett lönsamt industriområde och att bygga upp "en mindre camping", tjänsteutlåtande 2010-02-26. Planen avsågs att "diskret framföras på ett "samrådsmöte" 2009-05-31 på kvällstid i ett rum med fyra stolar. På grund av mina flygblad blev det allt ganska många fler. Så började kampen för att rädda Säbyviken.

Området utanför marinan kring Säbyviken "campingen" var uppdelad i fyra delar, alla med vaga formuleringar för att kunna helt ändra användningen. Jag fick uttala mig och gjorde så. I nästa variant, mellan samrådshandling 2010-05-12 och revisionen 2011-02-22 hade man olagligt elegant införlivat Carl Douglas privata båthall i Säbyvikens marina.

Detta kräver en utvikning, också för att illustrera fastighetsägarens gängse tillvägagångssätt. Jag hade av en ren slump fått veta att jag hade juridisk rätt att överklaga byggnadslovet för den hundraprocentiga tillbyggnad av

hallen som pågick och gjorde så. Byggnadslovet för den tidigare byggda delen med kaj, kran och strand hade BN bevilja 2002-05-27, båda gångerna i fullt medvetande om existensen av detaljplan och grönområde. Därtill med en tämligen enastående motivering "Med beaktande av vad som bedöms komma till uttryck i såväl det påbörjade planprogrammet som i senare åtföljande detaljplan, anser BN att den föreslagna tillbyggnaden inte utgör ett större undantag från gällande detaljplan än att bygglov kan medges". Men Länsstyrelsen var inte lika claire-voyant utan upphävde bygglovet. Fast markägaren brydde sig inte, utan byggde lugnt färdigt - utan bygglov. Och vad som var värre, det framkom att det var trassel med strandlagar och obefintlig vattendom och annat, som revs upp av andra personer. Jag drogs in i rättegång i Förvaltningsrätten och fick svara på oändliga inlagor från diverse håll, senare även från Kammarrätten och Svea Hovrätt och Högsta Förvaltningsdomstolen.

I samrådshandlingen 2012-05-08 hade man ryckt ut delen med camping, enligt den gängse principen att bara ta små, små bitar i taget så att det inte märks så mycket. Men det mesta var ändå med i den komiskt devota miljökonsekvensbeskrivning som Tyréns levererat. En åsikt som Länsstyrelsen helt delade, och som Länsstyrelsen 2013-14-26 ger en grundlig lektion i hur en MKB bör utföras. I den nya MKB:n behandlas även de tidigare delarna av planen, men i detaljplanen endast marinan. De enorma hallarna har fått annan placering och utformning. Och nu ska jag för elfte gången komma med synpunkter. En grundläggande: En granne, med aldrig så liten gräns har vissa juridiska rättigheter. En granne över aldrig så smalt vatten behöver inte tillfrågas eller underrättas, inte rätt. Detaljplanen ger markägaren en mängd rättigheter men få skyldigheter och de senaste decennierna gör en knappast lugnare på den punkten.

Varför pratar man bara om gädda, abborre och gös? Det fanns förr mycket gott om andra arter, t.ex. utter, strömming och ål. I "fackpressen" stod i min ungdom att aspen, numera gravt rödlistad, inte förekom i östra skärgården, tills jag lämnade in ett par till Riksmuseet. Plus en nitton kilos lax. "Erosionen ökar inte" -Universitetets kurs i MKB anser inte att "allt redan är förstört" utan pekar på att även mindre båtar ger svall och påverkar mycket. Fyrtio procent mer trafik lär inte minska erosionen. Stora bullerstörningar. Hastighetsbegränsningar! Hur ska man kunna "fasa" ut alla bottenfärger? En from förhoppning. Skyddsåtgärder mot muddring, omrörning av sediment? Tvivlar på möjligheten liksom Universitetets MKB. Hur kan man tala om "mycket lokalt negativ påverkan" och "smälta samman med omgivande skog" inför anblicken av c:a 80 000 kvm plansprängda och "hårdgjorda" ytor, 10 000 kvm lodräta plankytor och 500 löpmeter 2 meter hög betongkaj? Långt över en kilometer flytbryggor. Att medge att "De nya byggnaderna innebär ett intrång i en kulturhistorisk miljö vilket försämrar upplevelsevärdet" får väl anses vara århundradets understatement.

Vad markägaren menar med sina floskler om att "bevara traktens traditionsbundna natur och kulturmiljö" kan man närmast beundra vid den tidigare vackra granngården Säby gård, känd sedan fjortonhundratalet. Från den gården kunde man verkligen tala om "att vackert böljande åkrar breder ut sig" över det dåtida gravfältets alla fullt synliga gravkullar i betesmarken ned mot fjärden. Nu är gravfältet i sin helhet förvandlat till en ogenomtränglig granåker som bildar en massiv vägg och samtidigt är helt ödeläggande för järnåldersgravarna. Gårdens hus är numera dränkt i presenningsbyggnader, återvinningscentral, byggnadsmateriallager, stängslade områden mm. Hur ska en kommande "lokalgata" norrut från marinan kunna undgå att passera rätt igenom gravfältet? "Målsättningen vid utveckling av kulturmiljöer "

Jättehällarna längs med Vaxholmsvägen lutar sig direkt mot fornlämningen objekt 3 -Östra Ryd 312, en vägbank. Och i skogsremsan, 40 meter, skall man anlägga en gångväg. Hur ska passerande djur få plats? Campingområdet berörs bara skissartat, men skrämmande. I detaljplanen ömmar man för den eventuellt överlevande fisken, föryngringsställen och grunda stränder, i 'naturparken koncentrerar man sig på att förstöra dem. Runt Ubby-bäckens utlopp planeras grupper av byggnader (med hög grad av komfort) och ett antal hus på flottar, på nordsidan av Norsundet nere vid vattnet stugboende och bryggor i direkt anslutning till stranden, hela udden ska bli badstrand. Allt detta exakt på de ställen som detaljplanen anger som lekrområden. Detta tillsammans med mängder av husbilar och husvagnsplatser uppe i skogen, lekpark och idrottsplats. Bara ett inriktningsförslag, men kalla det naturpark? Annars kalhugget vi!

"Detaljplanen kommer dock inte att reglera bryggornas placering och enskilda längder exakt. Detaljplanen reglerar heller inte genomförandet av utbyggnaden". Som vanligt skjuter man upp och plockar in allting i små omärkliga stycken som ingen märker.

"Vid tröskeln kan en ökad frekvens båttrafik påverka botten", "Det är dock så grunt på platsen att båtpassager vanligtvis sker med stor försiktighet" och "det får förutsättas att den fisk som uppe håller sig här är anpassad till stora variationer", alltså kan "den ökade båttrafiken över tröskeln till följd av ökad kapacitet hos marinan därför bedömas påverka fisken i liten omfattning". Tuffa fiskar, hur man nu vet det. Och ett annat ganska troligt konstaterande "Båtarna i hamnområde av bedöms stå för en stor del båttrafiken i fjärden och ett antagande är att båttrafiken mestadels sker som in- och utpassage i viken via Skåvsjöholmssundet". Står oemotsagt!

Vaxholms kommun planerar att dra fram ett cykelstråk längs väg 274, något som verkligen måste beaktas vid planerna på att bygga, en välbehövlig "spansk" korsning. Hur rädda skogsremsan?

In summa angående detaljplanen. Mitt och många andras hopp är att Länsstyrelsen stoppar den kriminella utbyggnaden av Säbyvikens marina och den planerade förvandlingen av hela trakten till industriområde, och inte belönar femtio års förakt av alla lagar och myndigheter. Eller är det nödvändigt att Länsstyrelsen enligt minnesanteckningen 2012-12-14 åter tvingas fastslå inför kommunfullmäktige postulatet att "Det är väsentligt att myndighetsutövning sker i enlighet med lagar och förordningar och att alla medborgare behandlas lika." Och det är tur att korruption och nepotism bara förekommer utomlands. Ytterligare ett prov på markägarens feodala självöverskattning fick vi se för en tid sedan när han "gick till kungs" med att begära avskaffning av strandlagen i hela grevskapet.

Kommentar:

Processen kring gällande detaljplan, fastställd 1981-05-21 kommenteras inte här. För aktuellt planarbete togs ett planprogram först fram innehållande både en marina och en naturpark. Sedan har kommunen gått vidare med den del som omfattar Säbyvikens marina. Avseende bygglovet för båthallen har det avgjorts i en annan process, läs mer under kommentar i början av detta granskningsutlåtande.

15. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening

Sammanfattningsvis anser föreningen att en utökad verksamhet vid marinan i kombination med placeringen längst in i en trösklad vik är direkt olämplig. För att utöva båtliv krävs transport ut genom hela Skåvsjöundet och sedan tillbaka igen. Alla transporter innebär alltid en fördubbling av sjötrafiken i sundet. Märkligt nog behandlas inte detta i MKB:n. Vidare menar föreningen att de hangarliknande båthallarna svårligen kan smälta in i miljön. Att påstå att masterna från båtarna i marinan kommer att dölja båthallarna är nästan löjeväckande. Föreningen menar också att en utbyggnad av åtgärder i form av båttvätt, toatömningsstation etc. som avser att skydda land och vattenmiljö från ytterligare förorening av viken måste ingå i ett nollalternativ. Det är märkligt att denna typ av åtgärder endast kan utföras vid en utbyggnad av marinan. Det är också fel att legalisera de privata båthusen i marinans norra del genom att låta detaljplanen omfatta även dem.

I planen ingår att bygga båthallar som totalt omfattar ca 15,100 m², 10-13 meter höga (3-4 våningshus). Man menar "att de ska anpassas i naturen och att man inte kommer att uppfatta dem då de döljs bakom masterna". Inom detaljplanen anläggs cirka 500 meter lång betongkaj längs hela hamnområdet. Båtbryggorna förlängas från 100 meter till 190 meter. Detaljplanen innebär också att legalisera det privata och instängslade båthuset om 496 m², trots att bygglov och strandskyddsdispens för båthuset är upphävda.

Rydbo Saltsjöbads fastighetsägare lämnade synpunkter redan 2010 över planprogrammet för marinan. Förslaget till program berörde och upprörde många fastighetsägare i området, vilket framkom bland annat genom att en fastighetsägare på eget initiativ arrangerade en namninsamling som på kort tid resulterade i fler än 150 underskrifter. Det finns en grundmurad opinion emot en utbyggnad av marinan, som grundar sig på en oro för hur vatten och strandmiljön ska klara av det ökade antalet båtar i Säbyviken. Föreningen lämnade tillsammans med sakägare och 16 enskilda fastighetsägare synpunkter som samtliga speglar en oro för om Säbyviken kan räddas.

Redan vid etableringen på 60-talet, då man ville expandera till upp mot 700 båtar, svarade utredarna att 300-350 båtar var vad miljön maximalt skulle tåla. Sedan dess har vikens förutsättningar, flera året-runt boenden och ett annorlunda båtliv, förändrats, med från miljösynpunkt, negativa konsekvenser.

Säbyviken är en så kallad trösklad vik. Det innebär en begränsning av vattnets cirkulation i viken, vilket gör miljön mer känslig för nedsmutsning. Marinans placering långt in i en vik, innebär att båtar, för att ägarna ska kunna njuta av båtliv eller kommunicera med omgivningen av annat skäl, måste trafikera en lång sträcka ut till mer öppet vatten tur och retur. Detta berör alltid området Skåvsjösundet och förbi själva tröskeln. Marinans placering från miljösynpunkt är med andra ord det sämsta tänkbara. MKB:n behandlar inte utbyggnaden i relation till konsekvenserna för hela Säbyviken. Det är rimligt att anta att exploateringen av Skåvsjöholm och utbyggnad av områden längs med Säbyviken innebära att fler båtar kommer att finnas i området inom en snar framtid.

Båtägarna har ökade krav på komfort, det handlar i första hand om sanitetslösningar, såsom toalett- och gråvattenavlopp. Föreningens medlemmar kan vittna om synliga resultat av detta i form av onämnbare toaletter och papper och skräp som flyter i land på stränderna utefter infarten till marinan. Föreningen anser att flera tömningsstationer måste uppföras redan vid inloppet till Resarö ström och Säbyviken, även vid ett nollalternativ.

I MKB:n dras slutsatsen att planförslaget inte kommer innebära att någon större typ av båtar tillkommer som skulle kunna orsaka erosions-skador. Det ska sättas i relation till de stora båthallarna och den långa transportsträckan ut till friare vatten. Det är därför tvärtemot rimligt att anta att båtarna kommer öka i storlek. Och man argumenterar att det som kan erodera, redan har eroderat. Oavsett vad gäller det, så anser föreningen att risken är stor att svallen ökar till men för skyddande vassar och grunda grusbotten där både fisk och fågelliv är beroende av en fredad miljö. Svallen medför också materiella skador på bryggor och strandskoningar.

I den nya detaljplanen föreslår man att planområdet utvidgas för att också omfatta det privata och instängslade båthuset om 496 m². Bygglov och strandskyddsdispens för båthuset är upphävda. Att inkorporera privat egendom som inte alls kommer ingå i marinans verksamhet i detaljplanen är inte rimligt. Kommunens agerande i detta ärende är högst märkligt och kan inte ses på annat sätt än att man föredrar att tillgodose en speciell medborgares önskemål, oavsett vad det innebär för natur och miljö.

Kommentar:

Det är ur miljösynpunkt bättre att samla båtar i en marina än längs spridda enskilda bryggor. Strandskyddsdispens har ännu i någon omfattning inte prövats för de enskilda bryggorna.

16. Svavelsö 1:32

I materialet så beskrivs alternativen till utbyggnad endast så som nyetableringar. Det finns i det direkta närområdet minst två större redan etablerade marinor (Svinninge och Björnhammarvarvet). Innan detta planförslag antas så måste det jämföras med utbyggnad av dessa, alternativt granska hur beläggningsgraden på dessa marinor och andra inom närområdet inklusive Täby och Vaxholms kommuner ser ut för att förstå om behovet av en utbyggd Säbyvikens Marina finns. Om behovet inte finns utan kapacitet inom befintliga marinor kan tillgås, så måste det ut miljöaspekter och inkräktande på natur och tillgänglighet vara att föredra. Det står även att "Kommunen godkände 2010-05-03 en båtplatsinventering men det finns inga referenser eller statistik som visar på nödvändigheten av en utbyggd marina. Detta måste bevisas med data från inventeringen innan beslut tas.

Att göra Säbyvikens Marina till en miljömässigt anpassad marina är lovansvärt, men detta borde göras även om utbyggnad inte godkänns. T.ex. så måste båtbottevätt, spolplatta och avfallshantering kunna byggas inom befintlig marina och om detta inte redan skett, vad är det då som säger att detta kommer göras vid ett antagande av planförslaget? Se till att alla miljöanpassningar görs omgående. Det är hårresande att läsa att dessa förbättringar kan göras vid antagande men inget görs av kommunen enligt detta förslag för att kräva att dessa anläggs omgående.

Enligt förslaget så omfattar det en del av fastigheten Rydboholm 2:1 som är i privatägo. Hur kan kommunen säkerställa att de åtgärder man vill ha implementerade så som t.ex. båtbottevätt, spolplatta och hallar kommer att byggas inom rimlig tid för att inte miljön skall påverkas negativt? Det nämns också service så som café eller annat och samma gäller för dessa. Hur kan kommunen säkerställa att de näringsidkare som vill/kan erbjuda service till bästa pris och kvalitet ges en lika chans och oberoende bedömning till att starta den servicen på området?

Det står även "Säbyvikens Marina är en "åtgärd som ger långsiktiga fördelar för samhället". Det är inte ett privat bostadshus eller annan renodlad privat angelägenhet, vilket skulle strida mer mot strandskyddets syften som de tolkats av Naturvårdsverket". Hur kan man påstå detta när marken är i privat ägo och därav styrs av en persons privata ekonomiska intressen.

Det finns inga hänsyn tagna till nyantagen detaljplan för Svavelsö vilken riktar sig mot att göra Svavelsö till permanentboende, ej heller dess boende. Detta kommer medföra mer störningar så som visuellt av marinan, diverse oljud med verksamheten, mer båttrafik, mer biltrafik etc.

Behoven av utbyggnad av infrastruktur så som vägar, cykelvägar, gångvägar, bussförbindelser, parkeringar och dyl. har lämnats därhän och den enda rekommendationen är ändrad anslutning till väg 274. Mer måste göras för att förstå konsekvenserna av det ökade trafiktrycket och samtidigt hålla nere miljökonsekvenserna genom t.ex. bättre bussförbindelser. Vidare så framgår det inte vem som skall ta kostnaden för anslutningen till väg 274. Antar att det inte är kommunens invånare utan privatpersonen som äger Rydboholm 2:1.

Det står även att "Däremot finns tidvis förhöjda halter av koppar och zink i vattnet. Det har varit svårt att jämföra halterna med hur det vanligen ser ut i Skärgården i Stockholms län då det saknas referensprover. Båtbottenfärger är en sannolik orsak till förhöjningen av zink men då både zink och koppar är vanliga urbana föroreningar är halterna sannolikt även orsakade av diffus spridning". Denna omskrivning känns inte särskilt vetenskaplig och prover borde göras om och endast ur ett statistiskt bevisat hänseende användas i utredningen. Denna tolkning är inte oberoende utan försöker leda i bevis att ingen fara finnes.

Kommentar:

Kommunen har sett att det är ett stort behov av båtplatser och att det främst ska tillgodoses inom redan befintliga marinor. Detaljplanearbeten har påbörjats förutom för Säbyvikens marina även för en utvidgning av Svinninge marina och för Björnhammarvarvet.

Det som skiljer Säbyviken mot övriga två marinor är att genom detaljplan och exploateringsavtal binder kommunen upp Säbyvikens marina att genomföra vissa miljömässiga åtgärder.?

Beträffande strandskydd gäller att bostadshus med hemfridszon i regel har större avhållande effekt än verksamhetslokaler och dyl. Detaljplanen avser inte att ändra markägoförhållandet.

17. Ubby 2:1

Fastighetsägare till Ubby 2:1 är Prästlönetillgångar i Stockholms stift.

Allmänt tycker fastighetsägaren att det är olyckligt att frågan om Säbyvikens marinas utvidgning och upphävandet av strandskydd som krävs för detta, inte prövats i en detaljplaneprocess från början. Den prövningen sker nu delvis i efterhand. Om prövningen görs från början i ett detaljplanearbete kan den vara förutsättningslös. Det är inte möjligt på samma sätt när en del av utvidgningen redan finns på plats.

Fastigheten Ubby 2:1 gränsar inte direkt till marinan men har ett vattenområde som gör det. Vi är därför mycket angelägna om att vattenmiljön inte försämras utan i stället på sikt förbättras genom att det säkerställs att de miljöåtgärder som beskrivs i granskningshandlingen kommer till stånd för att förverkliga marinans höga miljöambitioner. Det som vi uppfattar som extra viktigt är att dagvatten tas om hand och renas att vatten och avlopp ansluts till det kommunala ledningsnätet att en båtbottentvätt anläggs och att kantzoner finns mot jordbruksmarken. Även våtmarken för att gynna gäddans reproduktion ser vi positivt på.

Tidigare har vi också framhållit vikten av att buller från en utbyggd anläggning inte ökar och därmed ökar störningen i omkringliggande områden.

Kommentar:

Kommunen är lika angelägen som fastighetsägaren att vattenmiljön inte försämras och att beskrivna miljöåtgärder kommer till stånd. Oavsett om det kommunalt vatten och avlopp eller ett enskilt reningsverk kommer det ställas krav på rening.

Daniel Nygårds
Planarkitekt