

Mål P 3633-17

Detaljplan för Skåvsjöholm, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Österåkers kommun har av mark- och miljödomstolen getts tillfälle att yttra sig över aktbilagor i Mål nr P 3633-17. Yttrandet ska ha inkommit till domstolen senast 2018-01-12. Målet omfattar ett överklagande av detaljplan för Skåvsjöholm.

Ett förslag till detaljplan för Skåvsjöholm var på samråd under tiden 27 november 2008 – 9 januari 2009 och ställdes ut 19 maj – 9 juni 2014.

Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige 2017-05-15, KF § 4:11. Överklaganden/aktbilagor som inkommit till mark- och miljödomstolen, efter att planen antagits av Kommunfullmäktige kommenteras nedan.

Inkomna överklaganden

Sakägare

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Svartgarn 2:131 | MMD aktbilaga 2 |
| 2. Hästängsudds vägförening | MMD aktbilaga 3-6 |
| 3. Svartgarn 2:63 | MMD aktbilaga 7-10 |
| 4. Rydbo Saltsjöbads väg- och fastighetsägarförening | MMD aktbilaga 7-10 |

Överklaganden har till vissa delar liknande innehåll. Därför sker ibland hänvisningar i kommentarerna till ett annat överklagande.

1. Svartgarn 2:131

Vissa justeringar har gjorts inför beslutet att anta detaljplanen, men fastighetsägare till Svartgarn 2:131 har uppfattningen att detta inte räcker för att värna fågelliv och fiskbestånd i Skåvsjöholmsviken. En utredning av Naturvatten i Roslagen AB visar att det idag finns goda uppväxtplatser för gös, abborre och gädda i Skåvsjöholmsviken. Viken har idag också ett rikligt fågelliv, som kommer att påverkas kraftigt av anläggandet av de två bryggor som detaljplanen redovisar.

Enligt fastighetsägarnas uppfattning är Skåvsjöholmsviken alldeles för smal för att man ska kunna anlägga två båtbyggor som sträcker sig ända ut till mitten av den smala viken. Det betyder att båttrafiken måste gå mycket nära den östra sidan av viken, vilket innebär en avsevärd påverkan på de fastigheter som finns på den östra sidan av viken.

Fastighetsägaren anser mot den bakgrunden att det är orimligt att bryggornas längd ska sträcka sig ut till halva vikens bredd och att bryggorna är placerade för långt in i viken. På kartan över Skåvsjöholmsviken finns det idag en brygga inritad på den västra stranden. Denna brygga har inte funnits på flera år utan där finns bara ett

bryggfundament. En av de föreslagna bryggorna skulle med fördel kunna förläggas på denna plats samtidigt som den andra bryggan skulle kunna flyttas närmare vikens början. Genom att minska ner bryggorna till en tredjedel av vikens bredd och samtidigt flytta ut bryggorna skulle vattenkvaliteten i den trånga Skåvsjöholmsviken komma att påverkas mindre av utsläpp från båtmotorer och avsöndring av flyktiga bottenfärger.

Detaljplanen anger att båtbyggor inom WB₁ (Skåvsjöholmsviken) är avsedda för boende i området. Bryggorna ska vara gemensamma, fullt tillgängliga utan grindar. I tidigare förslag till detaljplan menade kommunen att avsikten var att anlägga en marina i Skåvsjöholmsviken med tre byggor. Detta har nu tonats ner till två byggor och ingenting nämns om en marina. I detaljplanen står det emellertid att planens intention är att båtbyggorna ska anläggas utan omfattande anordningar på land såsom båtslip, mastkran etc.

En detaljplan bör vara mycket tydlig och ange de yttre ramarna för vad mark- och vattenområden ska kunna användas till. Den skrivning som finns i föreliggande detaljplan tolkar fastighetsägaren som att kommunen genom ovan nämnda skrivning, mycket medvetet, lämnar utrymme för en marina vilket fastighetsägaren med kraft motsätter sig. Detaljplanen bör därför förtydligas i detta avseende så att det klargörs att byggorna och dess närområde inte utvecklas till en marina.

Detaljplanen nämner också att det är de boende i området som ska få tillgång till byggorna. Vattenområdet där byggorna avses förläggas ägs av Skåvsjöholmsviken AB (åtminstone var det så för några år sedan). Frågan som uppkommer är hur kommunen säkerställer att det är de tillkommande fastigheterna som kommer att få tillgång till dessa båtplatser? Företaget kan naturligtvis ha ett stort intresse av att snabbt sätta upp byggorna och sälja ut båtplatser till de högstbjudande och till detta kommer också frågan om en eventuell utbyggnad av en marina.

Avslutningsvis motsätter fastighetsägaren sig att det ska finnas infart/utfart till/från Landåvägen och detaljplanområdet Skåvsjöholm. Detta eftersom det kommer att innebära en väsentlig ökning av trafiken på Landåvägen i och med förskola och grundskola planeras inom Skåvsjöholm. Av rena trafiksäkerhetsskäl, måste syftet vara att se till att det är de större vägarna som används för biltransport mellan områdena. En öppning från Landåvägen till Skåvsjöholm bör därför bara omfatta gång- och cykeltrafik.

Kommentar:

Bryggornas placering och utbredning har ändrats efter samråd och utställning. En bygga har också tagit bort. I utlåtandet finns förutom kommentar till fastighetsägare även denna kommentar till Länsstyrelsen: "Båtbyggorna/bryggområdet (WB₁) på västra sida av Skåvsjöholmsviken har minskats och flyttats längre ut så att den känsliga delen av viken inte kommer att trafikeras av småbåtar." Detta har samrättats med Länsstyrelsen och de har valt att inte överpröva detta förslag.

Plan och genomförandebeskrivningen beskriver att syftet är att möjliggöra båtplatser invid bryggor och inte någon större anläggning som en marina. Detaljplanen medger bryggor inom vattenområde och park (allmän plats) på land. Det innebär bryggor med båtplatser men ingen marina med anläggningar på land. Precis som planbeteckningen WB₁ antyder är bryggområdet avsett för boende inom området. Strandskydd finns här kvar inom både WB₁ och PARK. Utbyggnad av bryggor kommer därför att kräva förnyad prövning enligt Miljöbalken.

Gällande Landåvågen, se kommentar till Hästängsudds vägförening. Här kan tilläggas att för fastighetsägare till Svartgarn 2:131 blir det en kortare vägförbindelse till förskola och skola. Det kan antas innebära en mindre belastning av Landåvågen i motsatt riktning och totalt sett mindre belastning av Svinninges vägnät.

2. Hästängsudds vägförening

Hästängsudds vägförening har en bestämd uppfattning att Landåvågen ska förbli en återvändsgata med möjlighet till genomfart endast för gång- och cykeltrafikanter.

Som detaljplanen anger ska gatunätet från det planerade området ansluta till Landåvågen i öster, citat: "I väster ansluter det nya gatunätet även till Saltsjöstigen och Lilla Badvägen och i öster till Landåvågen. Dessa kopplingar är inte minst viktiga för gång- och cykeltrafik." Samtidigt påpekas i detaljplanen att tillgängligheten i det befintliga vägnätet ofta är låg, citat: "Vägnätet i Svinninge saknar gångbanor och i vissa fall även hårdgjord vägbeläggning. Därför är ofta tillgängligheten låg för oskyddade trafikanter och rörelsehindrade utan bil. En viktig del i detaljplaneläggningen av Svinningeområdet är att planera för gång- och cykelbanor längs vissa av områdets huvudgator. Den nya huvudgatan genom planområdet i östvästlig riktning ges separerad gång- och cykelväg som kopplas till den nya gång- och cykelvägen som anläggs längs Hästängsuddsvägen."

Förskola och skola i det nya området skulle vid ett öppnande för biltrafik direkt leda till ökad trafik på Landåvågen, men även indirekt genom aktiviteter och nya bekantskaper mellan barn och vuxna. Om det sedan även byggs en förskola i Hästängsudd så skulle skjutsningen av skolbarn öka i bägge riktningarna. Vidare kommer, enligt föreningens uppfattning, antalet gång- och cykeltrafikanter öka markant av samma skäl som redovisas ovan.

Landåvågen är i enlighet med beskrivningen av vägnätet generellt i Svinninge idag smal, saknar cykel och gångbana samt har dessutom ett farligt backkrön där sikten av naturliga skäl är skyddad. Med den ökade trafikmängden som en öppning mot nya området skulle bidra till är vår bestämda uppfattning att trafiksäkerheten inte minst för gång- och cykeltrafikanter kommer äventyras.

Inför framtagandet av ett slutligt förslag till detaljplan för Skåvsjöholm har kommunen genomfört en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) över anläggning av bryggor i Skåvsjöholmsviken, tidigare benämnd marina. Slutsatsen av denna utredning var, föga förvånande, att planen kunde antas medföra betydande miljöpåverkan på naturvärden i vatten, strandskydd och miljö kvalitetsnormer för vatten. Vissa justeringar har gjorts inför beslutet om detaljplanen, men fastighetsägarens uppfattning är att detta inte räcker för att värna fågelliv och fiskbestånd i Skåvsjöholmsviken. En utredning som Naturvatten i Roslagen AB har genomfört visar att det idag finns goda uppväxtplatser för gös, abborre och gädda i Skåvsjöholmsviken och viken används frekvent av fritidsfiskare. Viken har idag också ett rikligt fågelliv, som kommer att påverkas kraftigt av anläggningar av de två bryggor som detaljplanen omfattar.

En placering och storlek på den marina som föreslås i Skåvsjöholmsviken är ytterst olämplig även med tanke på att en av Hästängsudds två badstränder finns på den östra sidan i den smala viken. Denna badstrand som funnit sedan 1950-talet är välbesökt av de boende i området. En marina i viken skulle ha väsentligt negativa effekter på dels landskapsbilden som finns idag, dels även utgöra en stor säkerhetsrisk för de badande (framför allt barn) då båttrafiken i den smala viken kommer att öka markant.

Hästängsudds Vägförening yrkar att Länsstyrelsen i Stockholms Län beslutar om att upphäva planen i sin helhet.

Kommentar: Gällande Landåvägen hänvisar vi till följande kommentar i utlåtande: "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. Det ankommer på angränsande vägföreningar att i samverkan med blivande samfällighet för Skåvsjöholm finna en lämplig vägstandard. En stor del av den ökade trafiken i Svinninge förklaras inte genom förtätningar utan av en spontan omvandling från ett fritidshusområde till ett område med permanentboende. Ett allmänt ökat bilinnehav har även lett till ökad trafik."

Avseende bryggor och marina se kommentar till Svartgarn 2:131

3. Svartgarn 2:63

Fastighetsägare till Svartgarn 2:63 anser att planen för Skåvsjöholm och kommande detaljplaner inom Svinninge inte kan vinna laga kraft förrän det förtydligas hur kommunen, utöver bygg- och markklovsgivning, mer systematiskt arbetar med områdesövergripande frågor i Svinninge och bistår samfälligheterna och de privata huvudmännen med nödvändig expertis och samordning i förvaltningsfrågor. fastighetsägaren ser inte att

det kan vara någon annan än kommunen som har nödvändigt helhetsgrepp gällande övergripande mål för kommunen och för Svinninge och därmed samordningsansvar mellan samfälligheterna. Ett tydliggörande av kommunens samordningsansvar utesluter inte spontan samordning mellan samfälligheterna i lokala gränsöverskridande frågor. Fastighetsägaren har i skrivande stund erhållit svar från kommunen (bilaga 2) på mejl ovan, i vilket det fortfarande råder otydlighet om hur långt kommunen anser att deras ansvar sträcker sig.

Då ändringar i PBL medför en större förtätning i befintliga områden än vad detaljplanerna ursprungligen avsåg (jfr bygglov Svavelsö 1:75 och mejl svar, bilaga 2) så blir belastningen och ansvaret för de enskilda huvudmännen större än vad som ursprungligen förespeglats.

- Fastighetsägaren undrar dels om den övergripande miljökonsekvensbeskrivningen för Svinninge från 2005 verkligen omfattar en utökad förtätning (står PBL över miljöbalkens krav på konsekvensutredning)?
- Givet att exploateringstalet (angivet lägenhetsantal per fastighet) inte längre stämmer för tidigare antagna planer så vill fastighetsägaren få bekräftat att ca 130 småhus, som anges både i plan- och miljökonsekvensbeskrivningen, är det bostadsantal för Skåvsjöholm som verkligen gäller? Stämmer innehållet i plankartan och beskrivningen överens? Är planbeslutet fattat och har samrådet skett på rätt grunder?
- Med hänsyn till den utökade förtätningen och sam användningen av allmänna ytor mellan samfälligheterna så undrar fastighetsägaren om inte Skåvsjöholm är det område där det borde finnas viktiga allmänna funktioner med kommunalt huvudmannaskap, som till exempel en ordentlig lekplats, så att erforderlig skötsel, underhåll och tillgänglighet säkerställs (jfr Skölsta, Uppsala kommun, bilaga 3)? Det i Svinninge ganska unika allmänt tillgängliga läget vid vattnet kommer göra området till en attraktiv plats, även för många utomstående, och borde därmed få kommunens särskilda omsorg. Inom Skåvsjöholm finns inte på samma sätt som i andra samfälligheter i Svinninge en tradition av privat huvudmannaskap, vilket hittills lyfts som ett skäl till att kommunen inte kan ta gängse kommunalt ansvar för olika funktioner.

Kommentar: Detaljplanen är upprättad utifrån planprogram för Svinninge och övergripande miljökonsekvensbeskrivningen för Svinninge. Detaljplanen har bedömts kunna medge ca 130 småhus. Därutöver medges bygglovsbefriade åtgärder, vilket detaljplanen inte har kunnat beakta.

Den senaste lagändring som behandlar bygglovsbefriade åtgärder, Attefallshus mm., har beslutats under planarbetets gång och har inte kunnat beaktas. Dessa bestämmelser innebär svårigheter när det gäller att bedöma tillkommande bostäder i planer. I vilken utsträckning dessa regler kommer att utnyttjas i planområdet går inte att förutse. I förhållande till

andra områden i Svinninge tillåts inte additionsbostad och småhusen är mindre i Skåvsjöholm.

I planprogram för Svinninge togs ställning till att hela fritidshusområdet skulle planläggas med enskilt huvudmannaskap, förutom huvudgata avsedd för kollektivtrafik och de centralt belägna grönstråken. Det fanns generellt sett en tradition och vilja att samfälligheter ska ha ett fortsatt ansvar för allmän plats. Detaljplanen har därefter upprättats utifrån dessa förutsättningar. I utlåtandet kommenteras att delar av Skåvsjöholm blir tillgängligt genom allmän plats och samfälligheterna har här skyldighet/rättighet som fastighetsägare och huvudman.

Det finns inom Svinninge en tidigare dom av Mark och miljööverdomstolen, 2013-01-30 mål nr P3775-12, där frågan om enskilt huvudmannaskap prövades. I domen fastställdes kommunens antagande av en detaljplan i Svinninge med enskilt huvudmannaskap. Mark- och miljööverdomstolen fann att det finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap utifrån dess läge i förhållande till tätorten och förhållandena i Svinninge. Därvid redovisade domstolen att det varit ett tidigare fritidshusområde, att väghållningen idag sköts av ett flertal föreningar, att det inte finns en stark opinion bland de boende mot enskilt huvudmannaskap och att många planer redan antagits i området med enskilt huvudmannaskap. Även det förhållandet att kommunen åtar sig huvudmannaskapet för busslingen och anlägger kommunalt vatten- och avlopp talade enligt domstolen för att enskilt huvudmannaskap kunde godtas.

4. Rydbo Saltsjöbads väg- och fastighetsägarförening

Rydbo Saltsjöbads väg- och fastighetsägarförening stödjer synpunkter framförda av fastighetsägare till Svartgarn 2:63. Föreningen har fört fram kritik om att kommunen planerar enskilt huvudmannaskap för vägarna och allmän mark i det nyetablerade området. I föreningens överklagan av kommunens bygglov för fastigheten Svavelsö 1:75 tog föreningen speciellt fram svårigheter som kan uppstå när bestämmelserna i den nya PBL tillämpas, som kan innebära att betydande fler fastigheter etableras än ursprungligen var planerat för. Resultatet blir en oberäknelig utveckling. Detta försvårar betydligt arbetet för en enskild förening som inte har den expertis som kommunen har tillgång till. Kommunen bör ta ett ansvar för området i sin helhet, eller i vilket fall ha en plan för hur man ska stödja befintliga och nyetablerade samfällighetsföreningar.

Kommentar: Se kommentar till Svartgarn 2:63

Daniel Nygårds
Planarkitekt