

Detaljplan för BJÖRNHAMMARVARVET DEL 2, i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Björnhammarvarvet var på samråd under tiden 24 januari – 21 februari 2011. Ett informationsmöte hölls för fastighetsägare den 13 maj 2013. Planen ställdes ut 16 september – 14 oktober 2013.

Efter utställningen har befintligt varvsområde samt fem bostadsfastigheter (Svinninge 1:96, 1:100, 1:216, 1:217, 1:219) i anslutning till varvsområdet tagits ur planområdet för Björnhammarvarvet. Varvsområdet och dessa fem bostadsfastigheter behandlas i separat planprocess för detaljplan Björnhammarvarvet del 2, vilket detta utställningsutlåtande avser.

Samtliga inkomna skriftliga yttranden från utställningen listas i detta utlåtande, även de som berör planområdet för Björnhammarvarvet del 1. I utlåtandet kommer dock endast de synpunkter som berör Björnhammarvarvet del 2 att sammanfattas och bemötas. De synpunkter som berör Björnhammarvarvet del 1 har bemötts i utställningsutlåtande för Björnhammarvarvet del 1. Detaljplanen för Björnhammarvarvet del 1 antogs av kommunfullmäktige den 13 juni 2016 och har sedan dess vunnit laga kraft.

Inkomna yttranden

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Miljö- och hälsoskyddsenheten
4. Roslagsvatten AB
5. E.ON Ingen erinran
6. Trafikverket Ingen erinran
7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)
8. Trafikförvaltningen (SLL)
9. Storstockholms brandförvar

Sakägare

10. Svinninge 1:234
11. Svinninge 1:254, 1:210, 1:101, 1:253, 1:8
12. Svinninge 1:92, 1:96 och Svartgarn 2:387, 2:433, 2:463, 2:499, 2:500
13. Svartgarn 2:462
14. Svinninge 1:207
15. Svinninge 1:80 och 1:140
16. Svinninge 1:96 samt Svartgarn 2:462, 2:463, 2:499, 2:500

17. Svartgarn 2:499
18. Svartgarn 2:499 och 2:500
19. Svinninge 1:92
20. Svartgarn 1:89

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget.

- Aktuell detaljplan ingick från början i detaljplan Björnhammarvarvet. Befintligt varvsområde samt fem bostadsfastigheter i anslutning till varvsområdet har sedan dess lyfts ur planområdet för Björnhammarvarvet och utgör nu detaljplan för Björnhammarvarvet del 2. I och med detta har administrativa justeringar gjorts i planhandlingarna.
- Plankartan möjliggör varvsverksamhet på fyra fastigheter som idag är bostadsfastigheter.
- Plankartan har uppdaterats med byggnadshöjder och byggrätter för varvsområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om att byggande i vatten kräver dispens från strandskydd och att anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Plankartan förses med upplysningstext angående dispens och vattenverksamhet.
- Varvsområdet har försetts med korsprickad mark där det finns risk för översvämning.
- En dagvattenutredning har gjorts och planbeskrivningen uppdaterats med information från utredningen.
- Ett geotekniskt utlåtande har gjorts och planbeskrivningen har uppdaterats med information från utlåtandet.
- Text under rubriken förorenad mark i planbeskrivningen har kompletterats.
- Placeringen av transformatorstationen har ändrats.
- Ett område för återvinningsstation har lagts in i plankartan
- Utfartsförbud har lagts mot Svartgarnsvägen/Gränsridarvägen.
- Mindre ändringar i genomförandebeskrivningen.

- Redaktionella ändringar av plankarta och planbeskrivning.

1. Länsstyrelsen

Har inget att erinra mot planförslaget. Det bör dock förtydligas på plankartan och/eller planbeskrivningen att möjligheten att bygga brygga prövas utifrån bestämmelserna 7 kap 18 b-c §§ miljöbalken. Det är därmed inte säkerställt, trots planbestämmelserna, att varje sökande kommer att kunna bygga en brygga utifrån de angivna maximala måtten.

Det bör även framgå av plankartan som en upplysning att strandskyddet fortfarande gäller inom vattenområdet och på udden.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om att byggande i vatten kräver dispens från strandskydd och att anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Plankartan förses med samma upplysningstext.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har vid genomgång av planens samrådshandlingar noterat följande;

Planbeskrivningen/ genomförandebeskrivningen

- Hur ska transformatorstationen hanteras. Ska det bildas någon ledningsrätt avseende transformatorstationen och ledningar? Ska avstyckning ske? Hur löses tillfart till transformatorstationen, servitut?
- Det står i genomförandebeskrivningen att fastighetsägarna själva svarar för utbyggnad av VA-ledningar i området. Det ska även framgå att fastighetsägarna också ska stå för driften av dessa ledningar om så är fallet. Det står i planbeskrivningen att fastighetsägarna ska sköta ledningarna. Att utbyggnad av VA-ledningar ingår i kostnaderna för fastighetsägarna bör framgå under ekonomiska frågor.
- Under rubriken fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen står följande:

"14 fastigheter (varav 3 marksamfälligheter) berörs av markinlösen och 12 fastigheter (varav 2 marksamfälligheter) berörs av s.k. släntintrång. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos lantmäteriet om inrättande av gemensamhetsanläggning."

Beslut avseende marköverföring, rättighetsupplåtelse samt inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt FBL (Fastighetsbildningslagen) respektive AL (Anläggningslagen) fattas av Lantmäteriet. Efter ansökan av berörd fastighetsägare, samfällighetsförening eller kommunen.

- Var konsekvent med benämningen av markintrång och markinlösen.
- Det finns servitut inom planområdet som kan komma att behöva omprövas genom lantmäteriförrättning med anledning av de gemensamma anläggningar som ska byggas ut. Detta bör framgå i genomförandebeskrivningen. Det bör även tydligt framgå vem som ska bekosta de olika fastighetsbildningsåtgärderna som krävs för planens genomförande.

Plankarta/planbestämmelser

- Egenskapsbestämmelsen e4 ska förtydligas. Är det fastighetens totala areal (landareal + vattenareal) som ska vara större än 18 000 m² eller är det enbart landarealen som avses?
- Om syftet är att kommunen ska ansvara för släntområden så är egenskapsbestämmelsen z1 ett alternativ. I annat fall bör släntområdena ligga på allmän platsmark. Kommunen har ansvar för utbyggnad, underhåll och renhållning av z-områden enligt lagstiftning. Några möjligheter till finansiering av detta genom avgifter från fastighetsägarna föreligger inte.
- I planbestämmelserna, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen bör begreppen *tomt* och *fastighet* ses över, då detta är två skilda begrepp. *Fastighet* definieras i 1 kap. JB och är ett äganderättsligt begrepp. *Tomt* finns i PBL och i MB och är ett funktionellt begrepp.
- En g-bestämmelse innebär att det berörda utrymmet inte får användas på ett sätt som omöjliggör byggandet av en gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen innebär inte att det är prövat att en gemensamhetsanläggning kan inrättas. Fastigheter som kan komma i fråga att delta i gemensamhetsanläggningen som avses med g är fastigheter inom det aktuella kvarteret. Är avsikten att dagvattenledningar/diken som avses med g1 och g2 ska ingå i en större anläggning gemensam för flera kvarter och flera planområden så bör dessa säkerställas på annat sätt. Det är vidare inte självklart att en gemensamhetsanläggning enligt AL kan inrättas avseende dagvattenhanteringen inom planområdet, det kan eventuellt vara fråga om vattenverksamhet enligt 11 kap. MB.
- Valet av enskilt huvudmannaskap bör motiveras.

Kommentar: Placeringen av transformatorstationen har ändrats. Den ligger nu i anslutning till allmän plats och nås via en stickgata från Björnhammarvägen.

Kommunen genom Österåkersvatten AB har beslutat att ansvara för utbyggnad av vatten- och spillvattenförsörjningen inom Svinningeområdet. Österåkersvatten AB kommer att anlägga ledningar för vatten och spillvatten inom det området som i detaljplanen för Björnhammarvarvet del 1 är planlagt för allmän plats för väg. Utefter detta vägområde kommer anslutningspunkter att

tillhandahållas för de fastigheter som inte kan anslutas utmed Björnhammarvägen eller Nantesvägen.

Begreppen *tomt* och *fastighet* ses över.

Övriga synpunkter rör detaljplanen för Björnhammarvarvet del 1 och har behandlats i den detaljplanen.

3. Miljö- och hälsoskyddsenheten

Förorenad mark

Detaljplaneområdet omfattar två MIFO objekt som indikerar att det finns risk att marken inom detaljplanen är förorenad. Detta innebär att markarbeten inom eller i

anslutning till dessa objekt måste föregås av en markundersökning och om förorening bekräftas ska en anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden göras innan man påbörjar något markarbete så som exempelvis grävning för vatten- och avloppsledning.

I varvsverksamheterna inom detaljplanen sker båtuppställning och hanteringen av dessa uppställda båtar vad gäller målning, tvättning och putsning riskerar att förorena marken med rester från båtottenfärg. En spolplatta med efterföljande rening i anslutning till upptagningsrampen bör göras för att minska fortsatt förorening av markområdet och utanför liggande Överbyfjärden. Om det finns möjlighet bör krav på ett sådant tekniskt system ställas på verksamhetsutövaren redan i detaljplanen.

Buller

Ett flertal fastigheter, både befintliga och planerade ligger i direkt anslutning till varvsverksamheten och riskerar att bli bullerstörda av den. Buller från verksamheten omfattas inte i planbeskrivningen men bedöms kunna påverka närliggande fastigheter. De bullervärden som ska klaras är naturvårdsverkets riktvärden för industribuller. För att minska risken för bullerstörning från varvsverksamheten kan regleringar behövas i byggloven för några av de nya byggnaderna.

Dagvatten

Det bör i stycket som beskriver ett reningssystem för dagvatten från varvsområdet nämnas att anmälan till miljö- och hälsoskyddsenheten behövs för en sådan åtgärd.

Vattenområden

I stycket om vattenområden beskrivs byggande av enskilda bryggor och det nämns att detta kräver dispens för strandskydd. Stycket bör kompletteras med att bryggorna även kräver anmälan till Länsstyrelsen för vattenverksamhet.

Kommentar: Sedan yttrandet skrevs har miljö- och hälsoskyddsensheten påbörjat utredning av varvsområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med information om föroreningarna och vidare hantering.

Planbestämmelsen Småbåtshamn/varv är preciserad till att verksamheten inte får vara störande eller innebära några risker för omgivningen med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet. Verksamheten bedöms inte innebära sådan bullerproblematik att riktvärden för buller överskrids.

Planbeskrivningen kompletteras med information om hur dagvatten ska hanteras och att det behöver göras en anmälan till miljö- och hälsoskyddsensheten.

Planbeskrivningen kompletteras med text om att byggande i vatten kräver dispens från strandskydd och att anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Plankartan förses med upplysningstext angående dispens och vattenverksamhet.

4. Roslagsvatten AB

Kommentar: Yttrandet rör detaljplanen för Björnhammarvarvet del 1 och har behandlats i utställningsutlåtandet för den planen.

5. E.ON

Ingen erinran

6. Trafikverket

Trafikverket yttrar sig i egenskap av väghållare för väg 1004 (Svinningevägen) som inte ligger i anslutning till planområdet. Frånsett de generella synpunkter beträffande trafikallsträng på Svinningevägen, samt gång och cykelförbindelser till området, som Trafikverket framfört tidigare under planprograms- och detaljplanprocessen, har Trafikverket ingen erinran.

Kommentar: Synpunkterna framförda under samrådet har beaktats.

7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)

Kommentar: Yttrandet rör detaljplanen för Björnhammarvarvet del 1 och har behandlats i utställningsutlåtandet för den planen.

8. Trafikförvaltningen (SLL)

Trafikförvaltningen betonar vikten av hög standard på vägarna i området för att

köra bussar i linjetrafik på. Detta har redan framförts i SL:s samrådsyttrande. Det anses vara positivt för kollektivtrafiken att gång- och cykelvägar planeras längs Björnhammarvägen och delar av Nantesvägen. Slutligen påpekar förvaltningen att det finns behov för översyn av vägbredd och hållplatser utmed dessa vägar. Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter att framföra i ärendet.

Kommentar: Synpunkterna har noterats. Björnhammarvägen och Nantesvägen regleras inte i aktuell plan.

9. Storstockholms brandförsvär

SSBF har inte identifierat några särskilda riskobjekt som är i behov av vidare utredning för den aktuella planen.

SSFB föreslår att brandpostsystemet byggs ut till ett konventionellt försörjningssystem när det kommunala VA-systemet byggs ut som föreslagits i denna plan. SSBF önskar att kommunen beaktar framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon. Boverkets byggregler hänvisar till att om gatanätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet ska särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsväg ska vara skyltad och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och en byggnads angreppspunkt bör understiga 50 m. För brandförsvarets fordon krävs normalt bärighet enligt BK2-väg.

Kommentar: Synpunkterna har noterats. Kommunen förutsätter att brandförsvaret för en dialog med Roslagsvatten vad gäller brandvattenförsörjning i Svinninge.

10. Svinninge 1:234

Fastighetsägaren framför önskemål om att detaljplaneförslaget kompletteras så att brygganläggningen i förlängningen av samfälligheten s:2 kan inrättas som gemensamhetsanläggning för de pågående verksamheterna inom planområdet.

Fastighetsägaren framför även än en gång intresse av att förvärva marken som de under många år har arrenderat av Österåkers kommun.

Kommentar: Det är upp till rättighetsinnehavaren att ta initiativ till en eventuell gemensamhetsanläggning.

11. Svinninge 1:254, 1:210, 1:101, 1:253, 1:8 (2 likadana yttranden).

Kommentar: Yttrandet rör detaljplanen för Björnhammarvarvet del 1 och har behandlats i utställningsutlåtandet för den planen.

12. Svinninge 1:92, 1:96 och Svartgarn 2:387, 2:433, 2:463, 2:499, 2:500

Undertecknade har inte tidigare haft något emot att Svinninge 1:99 blir båtuppläggningsplats. De anser att Svinninge 1:99 ska ha samma bestämmelser som prickmark.

De ogillar planerna att bygga båthallar med takfotshöjd på 8 meter.

Kommentar: Idag bedrivs varvs- och hamnverksamhet inom fastigheten Svinninge 1:99. Detaljplanen medger fortsatt användning för småbåtshamn med båtupplag i området. Varvsverksamheten får ej vara störande eller innebära några risker för omgivningen, med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet. Planområdet är beläget i en sänka vilket gör att högre bebyggelse nödvändigtvis inte behöver upplevas så hög i jämförelse med närliggande bostadsbebyggelse. För att varvsverksamhetens stora och höga volymer ska möta närliggande bostadsbebyggelse föreslås att byggnadshöjderna varieras inom området. I områdets ytterkanter, i de delar som ligger nära bostadsfastigheter, medges en något lägre höjd. I planområdets mitt medges en högre höjd. Den tillåtna totalhöjden varierar inom planområdet från 4,5 till 8 meter. Varvsområdet föreslås att maximalt bebyggas till 30 procent av fastighetsytan.

13. Svartgarn 2:462

Fastighetsägaren har inte tidigare haft något emot att Svinninge 1:99 blir båtuppläggningsplats. Fastighetsägaren anser att Svinninge 1:99 ska ha samma bestämmelser som prickmark och ogillar byggnation av fastigheter på tomten Svinninge 1:99.

Kommentar: Se kommentar till yttrande nummer 12.

14. Svinninge 1:207

Kommentar: Yttrandet rör detaljplanen för Björnhammarvarvet del 1 och har behandlats i utställningsutlåtandet för den planen.

15. Svinninge 1:80 och 1:140

Kommentar: Yttrandet rör detaljplanen för Björnhammarvarvet del 1 och har behandlats i utställningsutlåtandet för den planen.

16. Svinninge 1:96 samt Svartgarn 2:462, 2:463, 2:499, 2:500

Fastighetsägarna avstyrker att infarten Svartgarnsvägen/Gränsriddarvägen öppnas för trafik. De vill att de två befintliga infarterna även i fortsättningen används till och från varvsområdet.

Den östra infarten är felritad i illustrationsplanen, då även denna infart ska användas i framtiden. De anser att utfartsförbudet mot Björnhammarvägen behöver förtydligas så att det även inkluderar Gränsridarvägen och Svartgarnsvägen.

Kommentar: Planförslaget har justerats med utfartsförbud mot Svartgarnsvägen/Gränsridarvägen. Illustrationsplanen har justerats gällande den östra infarten.

17. Svartgarn 2:499

Fastighetsägaren som yttrar sig här har inte yttrat sig förut då han köpte 1/5 del av tomten Svartgarn 2:499 i våras. Detta yttrande är på vägnar av de övriga delägares. Dessutom stödjer han allt som övriga delägare till Svartgarn 2:499 tidigare yttrat. Fastighetsägaren anser att den projekterade busshållplatsen utanför ett boningshus 5 meter från Gränsridarvägen är felplacerad på grund av att huset kommer att utsättas för buller. Inomhusbullret kommer att överstiga de normer som gäller idag. Istället föreslås det att en bussficka placeras där återvinningsstationen i planförslaget är placerad vilket han visar med en illustration.

Slutligen anser fastighetsägaren att marknadsvärdet för exploatering skadas väsentligt av den nu utställda planen då siktlinjen mot havet elimineras. Detta drabbar även Svartgarn 2:499 och 2:462.

Kommentar: Busshållplatsernas läge regleras i redan laga kraftvunnen detaljplan. I övrigt, se kommentar till yttrande nummer 12.

18. Svartgarn 2:499 och 2:500

Fastighetsägarna yttrar sig genom att framföra följande punkter:

Formella fel

I samrådets plankarta på kommunens hemsida anges en tom romb som borde innehålla bygghöjd för varvet. Det saknas angivande av byggyta för byggnader. Detta gör, enligt fastighetsägarna, att utställningshandlingens förslag till detaljplan inte uppfyller kriteriet att vara en detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

De påpekar att varken kommunen eller länsstyrelsen har uppmärksammat i sina samrådsyttranden föroreningar från varvet kan ha spritts via luften. De anser vidare att det krävs en miljökonsekvensbeskrivning för att Svinninge 1:89, 1:145 och 1:234 ska kunna få byggrätter som ger möjlighet till expansion.

Huvudmannaskap

Kommunen äger fastigheten Svinninge 1:99 till vilken man med fordon kan komma via samfärd väg s:2 öster om fastigheten. Fastighetsägarna anser att kommunalt huvudmannaskap är enda alternativet för s:2.

Upphävandet av strandskydd

Dessutom motsätter de sig att strandskyddet avskaffas för samfälligheten s:2 och Svinninge 1:99 då de boende förlorar rätten till tillträde på nämnda mark.

Övrigt

I övrigt refererar de till gemensam skrivelse från fastighetsägare i närheten av Svinninge 1:99.

Kommentar: Plankartan har justerats gällande byggnadshöjder och byggrätter. Kommunen har i behovsbedömningen gjort bedömningen att planen inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan. I Länsstyrelsen samrådsyttrande framgår att de delar kommunens bedömning.

Kommunen avser inte att anordna kommunal gata inom kvartersmark för varvsområdet.

Upphävandet av strandskyddet hänger inte ihop med allmänhetens tillträde till området.

19. Svinninge 1:92

Meddelar att de har servitut på strand- och båtplats på fastigheten Svinninge 1:99 som de önskar behålla.

Kommentar: Synpunkterna har noterats.

20. Svartgarn 1:89

Fastighetsägaren önskar köpa fastigheten Svartgarn 1:216 och omvandla till industritomt för att utöka verksamheten.

Kommentar: Under planarbetet har fastighetsägaren köpt fastigheten och planen möjliggör en utökning av verksamheten.

Maria Bengs
Planchef