

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

---

Detaljplanen var ute på samråd under tiden 24 januari – 20 februari 2011 under namnet, detaljplan för Björnhammarvarvet. Ett samrådsmöte hölls den 15 februari 2011. Därefter var planen på utställning under tiden 16 september – 14 oktober 2013. Efter utställningen har varvsområdet samt fem bostadsfastigheter i anslutning till varvsområdet brutits ur det ursprungliga planområdet för Björnhammarvarvet. Detta område behandlas nu i aktuell plan Björnhammarvarvet del 2.

Detaljplanen med den nya avgränsningen ställdes ut under tiden 25 april – 23 maj 2018. Inkomna skriftliga yttranden från utställningen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande. Då planarbetet påbörjades innan 2 maj 2011 har plan- och bygglagen (1987:10) tillämpats vid framtagandet av planen, därmed används andra benämningar av vissa moment bl.a utställning istället för granskning

### **Inkomna yttranden**

#### Remissinstanser

---

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Skanova
4. Trafikförvaltningen (SLL)
5. Sjöfartsverket
6. E.ON Elnät Stockholm AB
7. Naturskyddsföreningen
8. Roslagsvatten
9. E.ON Energilösningar AB

#### Sakägare

---

10. Sakägare nummer 1
11. Sakägare nummer 2
12. Sakägare nummer 3
13. Sakägare nummer 4
14. Sakägare nummer 5
15. Sakägare nummer 6
16. Sakägare nummer 7
17. Sakägare nummer 8
18. Sakägare nummer 9

#### Ej sakägare

---

19. Privatperson nummer 1
20. Privatperson nummer 2 till nummer 16 (gemensamt yttrande)
21. Privatperson nummer 3 (eget yttrande och undertecknat gemensamt yttrande redovisat som yttrande nummer 20)
22. Privatperson nummer 17

## Remissinstanser

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Kommunen bör dock överväga att förtydliga kravet på dispens från strandskyddsbestämmelsen redan i planbestämmelsen för WB<sub>1</sub>.

*Kommentar:*

*Plankartans WV<sub>1</sub> och WB<sub>1</sub>-bestämmelse har uppdaterats med förtydligande om att byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.*

### 2. Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev. gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

Delar av planen som måste förbättras

Plankarta och bestämmelser

Gränser markerade på plankarta överensstämmer inte helt med de som anges under planbestämmelser. Översyn över användning- och egenskapsgräns måste ske.

Befintlig utfart avseende Svinninge 1:219 blir efter planens antagande belagt med utfartsförbud. Hur angöring till fastigheten ska ske saknas information om. Detta måste ses över och kompletteras med.

Det noteras att vattnet framför varvet är outrett, vilka som berörs av planen är således inte fastställt. För att kunna fastställa sakägarkretsen måste utredning ske.

Delar av prickmarken är reserverad för gemensamhetsanläggning. Avses enbart gata ned mot vatten omfattas av g eller ska alla prickmarkerade vägstråk omfattas?

Plan- och genomförandebeskrivning

Uppgift om vem som står för kostnaderna avseende Lantmäteriförrättningar saknas.

Område som är reserverat för gemensamhetsanläggning är idag en samfällighet som till stor del har andra deläggande fastigheter än de som föreslås ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Fastighetsrättsliga- och ekonomiska konsekvenser av detta saknas. Genomförandebeskrivningen måste kompletteras med detta.

Konsekvensbeskrivning avseende påverkan på befintliga rättigheter saknas. Genomförandebeskrivningen måste kompletteras med detta.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader. Det noteras att det skett förändringar på angränsande fastigheter och att grundkartan bör uppdateras.

Plankarta

Skrivning avseende antalet bryggor bör förtydligas då uttrycket "och/eller" kan bli motsägelsefullt.

Upplysning

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

*Kommentar:*

*Skalan på användningsgränser och egenskapsgränser har setts över och justerats för att överensstämma med planbestämmelsernas gränser.*

*Fastigheten Svinninge 1:219 kommer efter planens genomförande inte att utgöra en egen fastighet utan fastighetsreglering kommer att ske vid de fastigheter som i dagsläget är bostadsfastigheter. Björnhammarvarvet har förvärvat fastigheterna och har för avsikt att slå samma dessa. Därmed innebär utfartsförbudet att fastigheten inte kommer sakna angöring.*

*Det sker ingen ändring i vattenområdet mot idag. Kommunen har tidigare inte utrett vattenområdena i samband med upprättandet av detaljplaner i Svinninge. Kommunen gör bedömningen att sakägarkretsen inte påverkas.*

*Bestämmelsen g gäller inom prickmarkerat område markerat med g och bryts av egenskapsgränser som en egenskapsbestämmelse. Detta innebär att g gäller för gatan ned mot vattnet och för gatan österut.*

*Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift om vem som står för kostnaden för lantmäteriförrättningar.*

*De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs mer generellt i detaljplaner som handläggs med PBL (1987:10)*

*Grundkartan upprättades i dec 2017 och bedöms av kommunens kart- och mätenhet vara aktuell som underlag för detaljplan till och med juni 2018. Planen befinner sig nu i antagandeskedet och grundkartan bedöms inte behöva uppdateras inför antagandet.*

*Plankartans bestämmelse om antalet bryggor förtydligas genom att texten "och/eller 1 per 100 meter får uppföras" tas bort. Vattenområdet där bestämmelsen finns är mindre än 100 meter brett och texten är därför onödig.*

### **3. Skanova**

Skanova har luft samt markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till 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:*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med information om Skanovas ledningar och med information om att eventuell ledningsflytt bekostas av den part som initierar åtgärden.*

### **4. Trafikförvaltningen (SLL)**

Trafikförvaltningen har ingen erinran mot föreslagen detaljplan. Sedan föregående granskning har Björnhammarvägen byggts om och gång- och cykelväg är anlagd intill Björnhammarvägen längs med sträckan. Trafikförvaltningen förutsätter att placeringen av utfartsförbud är lokaliserad vid befintlig busshållplats.

*Kommentar:*

*Utfartsförbud är lokaliserad vid befintlig busshållplats. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.*

### **5. Sjöfartsverket**

Sjöfartsverket konstaterar att förslaget inte innebär någon större förändring mot dagsläget och att sjöfarten inte kommer att påverkas negativt och därmed har vi inget att erinra.

*Kommentar:*

*Noteras*

### **6. E.ON**

EON Elnät Stockholm AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

*Kommentar:*

*Noteras*

## **7. Naturskyddsföreningen**

Även om Björnhammarvarvet är, enligt planen, ett av de områden i Svinninge som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, kommer troligtvis en utökad miljöfarlig hantering att ske inom området i samband med att nu fler av områdets fastigheter fått ändrade användningsbestämmelser från kvartersmark för bostäder till kvartersmark för småbåtshamn/varvsverksamhet. Vi föreslår att planen omfattar rutiner som förebygger farliga kemiska utsläpp och därmed minskar risken för miljöpåverkan och behovet av framtida sanering.

Vi gläds åt planens bevis på att saneringen av mycket av föroreningen från tidigare verksamhet har varit lyckad. Vi vill påpeka att verksamheten fortsätter och utökas vilket betyder att om man inte vidtar åtgärder för att hindra utsläpp av farliga ämnen så finns återigen miljörisker.

Av Miljöbalkens 26 kap 19 § framgår att den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön, ska fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Det framgår också att den som bedriver sådan verksamhet eller vidtar sådan åtgärd ska hålla sig underrättad om verksamheten eller åtgärdens påverkan på miljön, samt lämna förslag till kontrollprogram eller förbättrande åtgärder till tillsynsmyndigheten, om tillsynsmyndigheten begär det.

Planen bör kräva att varvet tar hänsyn till framtida risker. Då det är den som bedriver en miljöfarlig verksamhet som ska förhindra att farliga ämnen, såsom båtbottnfärg, glykol, oljor, slipdamm mm, sprids från verksamhetsområdet ut till vatten/hav/den hårt ansträngda Östersjön och omgivande naturområden så åligger det varvet att vidta nödvändiga åtgärder för att minimera farliga utsläpp. Att Björnhammarvarvet inte har den lagstadgade toatömning för båtar tyder på att det behövs uppmuntras till en mer aktiv hållning i fråga om miljöskydd. Nedan är punkter som planen bör framhållas för att försäkra att saneringens fördelar inte tillintetgörs:

- Rening av utgående dagvatten från den miljöfarliga verksamheten bör ske genom kontrollerad infiltration och uppföljning med kontrollprogram för att säkerställa halterna.
- Installation av spolplatta med efterföljande rening för uppsamling av farliga ämnen och partiklar i samband med båtbottnvätt och upptagning är ett måste i dagens miljöanpassade verksamheter och för att kunna följa intentionen i miljöbalken. Vi uppmuntrar kommunen att söka LOVA-bidrag för installation av spolplatta med rening för att minimera kostnaden för småbåtshamnen/varvet.
- Verksamhetsutövaren ska tillse rutiner för hur slipdammet ska omhändertas. Om vårustning sker i verkstadshallar ska det inte finnas några golvbrunnar.

Vid slipning utomhus ska våtslip alternativt en slipmaskin kopplad till sug användas.

- Vid skrapning av skrov ska man lägga plast eller liknande under för att samla upp färgrester som ska hanteras som farligt avfall.
- Spillskydd/invallning för uppsamling av eventuella spill och rutiner för hur uppsamling av spill kan ske ska finnas.
- Tillse god förvaringen och hantering av kemikalier ska ske i helst låsbara utrymmen och miljöstationer.
- Varvet ska informera om och uppmuntra till att använda giftfri färg.

*Kommentar:*

*Frågorna/synpunkterna regleras inte i detaljplan. Kommunens miljö- och hälsoskydds-enhet bedriver redan idag tillsyn över verksamheten inom planområdet och hanterar dessa frågor.*

## 8. Roslagsvatten

### Planbeskrivning

Sid 20 Vatten och avlopp

Allmänt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten finns utbyggt i anslutning till planområdet och förbindelsepunkter finns utbyggda till alla fastigheter planområdet. Om inte anslutning redan skett, ska anslutning ske till redan anlagt VA-nät.

Sid 21 Dagvattenhantering

Vi vill framhålla vikten av att behålla både dike 1 och 2, samt att även restaurera dessa, för att kunna leda bort dagvatten från områdena uppströms. I övrigt ansluter vi oss till miljö- och hälsoskydds-enhetens synpunkter.

### Genomförandebeskrivning

Sid 5 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

I de fall additionsbostad inrättas, t ex "Attefallshus", tillkommer anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Frågor om VA-avgifter hanteras och besvaras av Österåkersvatten AB.

### Plankarta

Begränsningar av markens byggande:

Komplettering: g bör kompletteras med dike (- för dagvatten) eller E<sub>4</sub>

Se utdrag ur Boverkets PBL Kunskapsbanken nedan.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

g – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.  
(Observera att g-bestämmelsen inte kan ange för vilket ändamål gemensamhetsanläggningen inrättas och att den inte heller garanterar ett genomförande eftersom prövningen sker i efterhand enligt anläggningslagen. Krävs det ett genomförande av en viss gemensamhetsanläggning måste kommunen använda fastighetsindelningsbestämmelser.)

Mark och vegetation:

Komplettering: Minst x % av marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering (E<sub>1</sub>)

Mycket bra att det finns en administrativ bestämmelse som säger att startbesked inte får ges innan dagvattenlösningen har godkänts av kommunens miljö- och hälsoskyddsenshet.

*Kommentar:*

*Vatten- och avloppssituation har reviderats efter förslag.*

*Avsikten är att båda diken behålls. Dike 2 ligger inom g-område, dike 1 är beläget utanför gällande detaljplan.*

*Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med information om additionsbostad och VA-taxa.*

*Plankartan innehåller inga bestämda områden med diken och dagvattenytor eftersom det i dagsläget inte är helt bestämt hur marken inom planområdet kommer att anordnas och hårdgöras. Eftersom marken är förorenad inom vissa områden behöver den saneras. Dagvattenhanteringen beror på var marken saneras och var den inte saneras. I dagvattenutredningen föreslås att marken utformas med en kombination av grusade och asfalterade ytor med fokus på att hårdgöra ytor som är mer förorenade och att en bra och effektiv rening ordnas där. På mindre förorenade ytor kan genomsläppliga material användas så att flöden mot reningsanläggningarna och recipienten kan minskas. Dike kan anordnas inom området markerat med g. (avstämning om plankartan ska kompletteras med något eller förtydligas, annars kanske omformulering av stycket)*

## 9. E.ON Energilösningar AB

E.ON Värme i Stockholm har inget att erinra om föreslagen detaljplan, då vi inte har några fjärrvärmeledningar i närområdet. Dock vill vi meddela att vi gärna medverkar för alternativa energilösningar.

*Kommentar:*

*Noteras*

## Sakägare

### 10. Sakägare nummer 1

I egenskap av fastighetsägare i Hästängsudd under 44 år har jag gått över Svinninge 1:99 ner på S:2 och tittat på båtar som är förtöjda vid bryggorna. Detaljplanen (med Länsstyrelsen upphävande av strandskyddet 2013) tar ifrån mig denna lagskyddade rätt. Genom att i denna detaljplan hävda min rätt till tillträde blir jag automatiskt representant för alla andras rätt till detsamma.

S:2 är en samfällid väg vars andelsägare till 80 % är fastigheter utanför denna detaljplan. Hela 40 % ägs av Svinninge 1:2 vars helägare är kommunens bostadsbolag Armada.

Varför tilldelas inte andelsägarna i S:2 och andra fastighetsägare i Dpl Björnhammar båtuppläggningsplatser på kommunägda Svinninge 1:99 i den utställda planen?

Med anledning av att jag som kommuninvånare är delägare i Svinninge 1:99 och att S:2 är en samfällighet tillgänglig för alla gående för närvarande kräver jag att S:2 får kommunalt huvudmannaskap med allt vad detta positivt innebär för nu levande och kommande människor. Så som detaljplan utformats i utställningsförslaget kan hela varvsområdet stängas av med höga stängsel och allt tillträde för allmänheten förbjudas. Jag vill att hela varvsområdet skall vara allmän plats. Jämför med Pampas Marina i Solna, där ett mycket populärt område skapats, där det finns husbåtar och mycket annat. Har ni som styr över denna dpl:s framtagande aldrig varit där rekommenderar jag ett besök där.

Vidare finns det i detaljplanens sämsta förlängning möjlighet för att det otänkbara inträffar. Övervägande majoriteten av svenskarna kan inte tänka sig att fysiska krigiska händelser kan drabba Sverige inom överskådlig tid. Även om sannolikheten är liten öppnar dpl Björnhammarvarvet del 2 för att utländskt företag såsom bulvan för fientligt inställd stat kommer i besittning av varvsområdet till viss andel eller i sin helhet. En trojansk häst blir möjlig på varvsområdet med allvarliga följdverkningar vid ett fysiskt angrepp. Att upprätthålla allmän plats genom kommunal väg på S: 2 och allmänhetens närvaro på planområdets industridel minskar riskerna för detta, och även att olaglig hantering av giftiga ämnen sker.

Slutligen måste återvinningsområdet justeras så som bilaga 1 visar av följande anledningar:

A/ utfartsförbud 10 m för att hålla säkerhetsavstånd till vägkurvan bussvägen/huvudgatan

B/ n - ett litet naturområde sparas av utvuxen skog, vilken utgör en viktig avskärmning.

C/ området utvidgas 8 till 10 m åt söder för att göra det möjligt för fordon att vända utan att backa ut på bussvägen. Med fordon menas lastbilar, personbilar



med släp och framför allt att flera fordon skall kunna stanna samtidigt utan att något blir stående på bussvägen = huvudgatan.  
D/ Undertecknad (innehavare av körkort ABECDE, fd lärare) begriper och förklarar/motiverar åtgärden.



Bild från bilaga 1 till yttrandet från Sakägare nummer 1.

**Kommentar:**

Kommunen avser inte att anordna kommunal gata inom varvsområdet. S:2 kommer även fortsättningsvis vara en samfällad väg med oförändrade ägarförhållanden. Detaljplanen innebär ingen skillnad mot dagsläget gällande möjligheten att stängsla in området. Området är inte allmän plats idag.

Detaljplanen hanterar inte tilldelning av båtplatser inom planområdet.

I detaljplanen för Pampas Marina är området inte planlagt som allmän plats, även där är marken planlagt som kvartersmark respektive vattenområde för bostäder.

*Plankartan justeras inte gällande återvinningsområdet. Tanken är att området ska utformas med parkeringsplatser längsgående med Björnhammarvägen och uppställning av containrar parallellt med parkeringsfickorna. Det krävs då ingen backning ut på vägen. Uppförande av återvinningsstation är bygglovspliktigt och vid en sådan ansökan kommer kommunens väg- och trafikenhet att vara remissinstans och granskar då den föreslagna utformningen av återvinningsstationen mer ingående.*

## **11. Sakägare nummer 2**

### "Länets mest attraktiva skärgårdskommun"

Citatet ovan är från kommunens hemsida under Boende & Miljö. På ett ställe utefter huvudgatan i Svinninge byter gång- och cykelbanan sida med ett övergångsställe. Där saktar alla trafikanter ner och blickar ner över Björnhammarvet och ser Östersjön tydligt.

Detaljplaneförslaget medger att 100 % av denna sjöutsikt ersätts av byggnader - se vårt fotomontage bilaga A som bygger på vår mer korrekta illustrationsplan bilaga B.

Områdets skärgårdskaraktär av blänkande vatten, båtar i vatten och på land ersätts med byggnader av industrikaraktär.

Bilaga B skall tolkas: Rödgrön linje anger höjd på byggnader på plusmarken längre ner i bilden. Röd linje anger byggnaders höjder närmare betraktare = fotografen som står mitt i gatan på övergångsstället.

Hela Svinningehalvön förlorar med planens genomförande sin skärgårdskaraktär på allmän plats med åtföljande lägre attraktivitet att bo i området. Varvsutbyggnaden enligt förslaget medför också försämrade luftkvalitet och hälsorisker i området. I detta yttrande visas att det verkliga resultatet av förslaget till detaljplan blir på detta sätt.

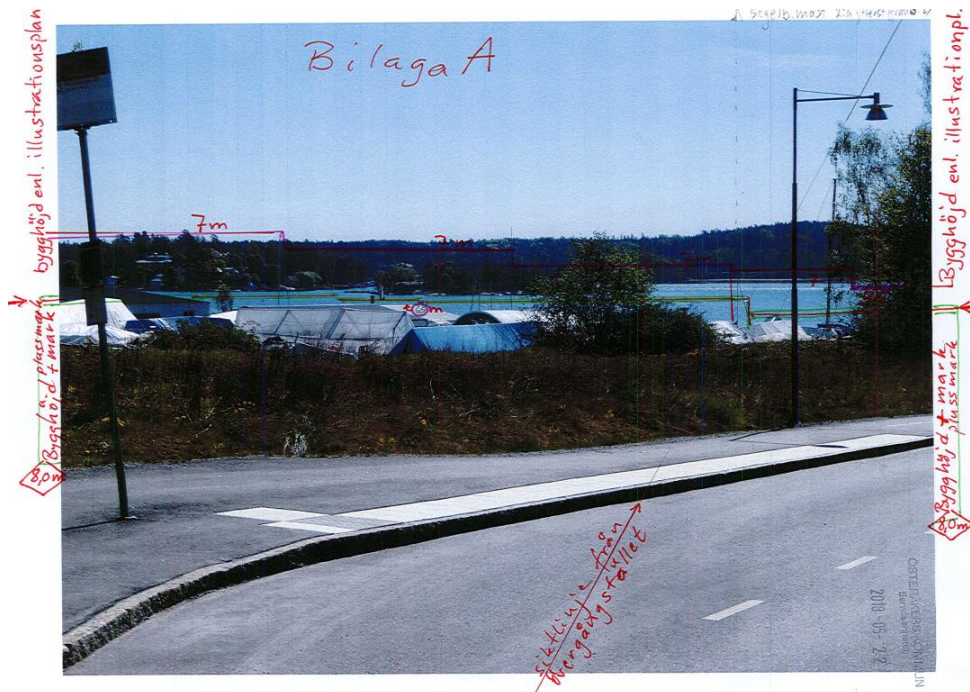


Bild från bilaga A i yttrandet från Sakägare 2.

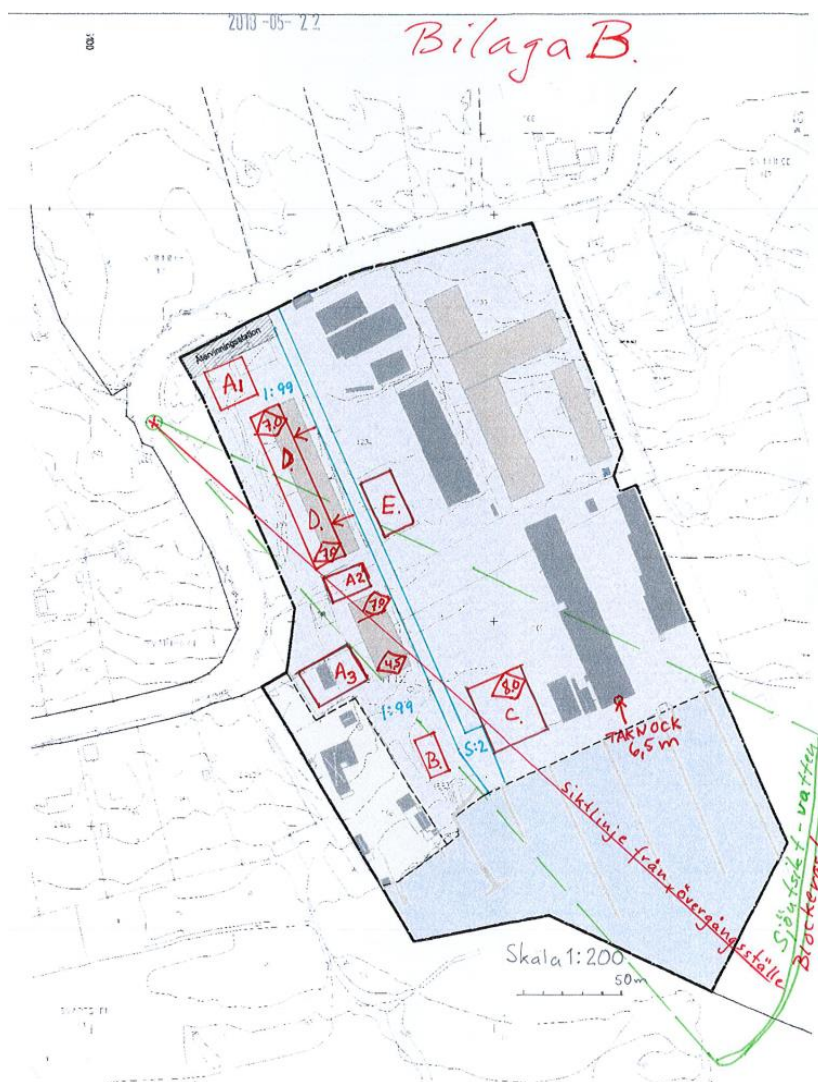


Bild från bilaga B i yttrandet från Sakägare 2.

#### Missvisande illustrationsplan

Utställningshandlingens illustrationsplan visar inga nybyggen på plusmark och för liten areal med nya byggnader på övrig mark för att komma upp i plankartans maximala exploateringsgrad 0,3 - det vill säga 30% av fastigheternas area får bebyggas med enplansbyggnader. Vår mer korrekta illustrationsplan bilaga B tillför byggnaderna A1, A2, A3, B, C och E för att visa 30% exploateringsgrad. Byggnad D har vi flyttat 8m åt väster då det krävs uppställningsplats mot vägen på S:2.

#### Utställningshandling planbeskrivning sidan 12

Volymbilden och fotomontaget visar inte vad detaljplaneförslagets maximala exploatering medger. Därför är de oriktiga och direkt vilseledande och duger inte och är skadliga som underlag för ett beslut om antagande i kommunfullmäktige. Samma gäller den missvisande illustrationsplanen.

### Exploateringsgrad 30 %

För detaljplanens industridel innebär exploateringsgrad 30 % att från befintliga industribyggnader 5000 kvm sker en ökning till 13 000 kvm byggnadsyta. Detta är en ökning med 2,6 gånger eller 260%. Denna stora ökning skrivs i kungörelsen såsom " ... viss ökning av varvs- och småbåtsverksamhet ...".

Detta skall jämföras med en exploateringsgrad på 10 % på de tre omkringliggande detaljplanerna innehållande bostäder och förskola. Bristen på industriområden i Österåker kan inte rimligen kompenseras av en överexploatering i denna detaljplan.

### Luftföroreningar

Ökningen 260 % för bebyggd yta på mark leder till uppskattningsvis 500 till 600 procent utökad byggnadsvolym. Dessa stora arbetslokaler giftiga slipdamm, lösningsmedel, svetsgaser mm måste av arbetshygieniska skäl ventileras bort, vilket sker till omgivningen i takhöjd.

Varvsområdet omges i dag till  $2\frac{1}{2}$  sidor av 4 bostäder. När dpl Björnhammar är klar blir det bostäder och förskola norr om hela Björnhammarvägen.

Med förhärskande västliga vindar och sjöbris under sommarhalvåret kommer vinden till 90 % att föra föroreningarna till omgivande bostadsbebyggelse. Att det rör sig om giftiga ämnen framgår av kommunens egna mark- och sedimentanalyser. Den kraftiga ökningen av byggnadsvolymer måste tas ner till rimligare lägre nivåer.

### Räddad sjöutsikt

Bilaga C visar vilka maximala takhöjder som krävs för att rädda sjöutsikten som visas på fotot bilaga A. I stället för takhöjder i romber kan och bör mark i bilaga C i synfältet för sjöutsikt få beteckningen prickmark då vinterförvaringsyta behövs. Speciellt Svinninge 1:99 - kommunens egen mark behöver prickmark. För att rädda sjöutsikten måste byggnadsvolymer minskas kraftigt för Svinninge 1:99.

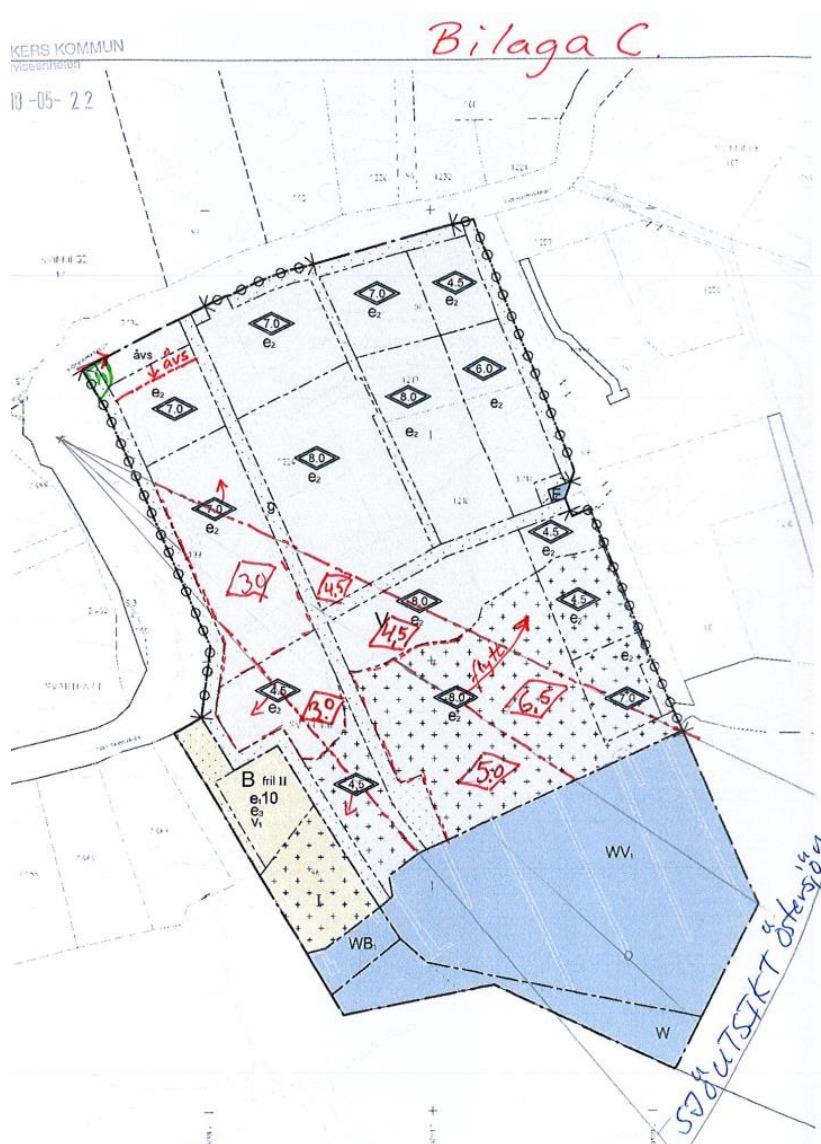


Bild från bilaga C i yttrandet från Sakägare nummer 2.

### Vinterförvaring

En speciell planregel behöver införas för den halvårsvisa vinterförvaringen. Mastfria båtar och båttäckning måste med denna planregel hållas nere under de takhöjder som med rött anges i bilaga C - det vill säga sektorn för sjöutsikt Östersjön. I annat fall kommer tillfälliga höga ställage (Zip-uppställage) monteras för lagring av båtar i flera våningar. Bristen på vinterförvaringsplats framgår av att det största företaget på området har sökt tillfälligt bygglov för vinterförvaring av båtar på Armadas fastighet Svinninge 1:2 utanför varvsområdet.

### Formella anmärkningar

Vi betraktar och uppfattar denna "utställning" av detaljplanen som ett samråd då de tidigare offentliggjorda plankartorna för varvsområdet inte uppfyllt minimikraven för en plankarta mm – se våra tidigare yttranden.

### Det enskilda och allmänna intresset

De ökade intäkter Österåkers kommun får av i detaljplanen uppkomna byggrätter på den egna fastigheten Svinninge 1:99 är betydande, om den genomförs så som den föreslås. Men sänkningen av fastighetsvärdet på Armadas (kommunens eget fastighetsbolag) fastighet Svinninge 1:2 kommer att överstiga vinsten på Svinninge 1:99. Detta är en realitet då marknaden fungerar så.

Att våra fastigheter Svartgam 2:499 och 2:500 drabbas på samma sätt av värdesänkning försämrar inte våra sakliga argument i detta yttrande. Vårt intresse sammanfaller i allt väsentligt med det allmänna intresset, vilket tyvärr kommunen bortsett från vid framtagande av detaljplanen.

Vi hävdar att den skriande bristen på planerad industrimark i allmänhet och i viss mån båtvarv i Österåkers kommun inte kan hävas med en överexploatering av Björnhammarvarvet. Hänsyn till de boende i området och allmänna intressen måste väga tyngre.

### *Kommentar:*

*Verksamheten har funnits på platsen under lång tid, redan i "Ekonomiska kartan" från 1952 står Björnhammarvarvet utpekade. Svinninge 1:89, 1:99, 1:234 står alla utpekade som verksamhetsområde i Svinninge planprogram (2005-12-19) och förutsätts bevaras. I Österåkers kommuns nya översiktsplan ÖP 2040 beskrivs framtidsvisionen för kommunen som att det år 2040 i Österåker kommer finnas "...en levande, aktiv och attraktiv skärgård..." Det står också att småbåtshamnar och båtliv är en viktig del av kommunens identitet. Småbåtshamnen och den varvsverksamhet som pågår inom området bedöms således som en viktig del i Österåkers vision om att vara en ledande skärgårdskommun. Att möjliggöra för fortsatt och utvecklad verksamhet inom planområdet bedöms således som betydelsefullt.*

*Efter synpunkter i samrådet och utställningen för Björnhammarvarvet så har kommunen reviderat planförslaget och lagt till bestämmelser som reglerar höjd, exploateringsgrad och största byggnadsarea. Bestämmelse gällande höjd på byggnader har gjorts dels med hänvisning till den bebyggelse som redan i dag finns inom området men även utifrån att intilliggande fastigheter ska påverkas negativt i så lite utsträckning som möjligt. Bedömning har gjort att en något högre höjd kan tillåtas inom varsområdets centrala delar samt ner mot vattnet där marken är betydligt lägre och påverkan mindre. I varvsområdets yttre delar har, sedan förslaget var på samråd och utställning 1, höjden sänkts, totalhöjden varierar således mellan 4,5 – 8 meter inom området. De bostadshus och varsbyggnader som finns inom området är redan idag 1- 2 våningar med totalhöjd om 7-8 meter vilket har varit motivet till föreslagen höjd på byggelsen i området. Generellt i Svinninge tillåts bostadsbebyggelse att uppföras med en byggnadshöjd om 7 m, inom varvsområdet är bestämmelsen totalhöjd. Skillnaden mellan totalhöjd och byggnadshöjd är att totalhöjd är höjden mellan medelmarknivå för byggnaden och högsta punkten på byggnaden,*

*byggnadshöjd mäts från medelmarknivå för byggnaden till där vägg och takfot möts. Byggnadshöjden omfattar således inte höjden ovanför till tacknock vilket brukar omfatta ytterligare 1-2 meter. För att säkerställa att siktlinjer bibehålls så har prickmarkerade stråk lagts in i plankartan där byggnad ej får uppföras. En successiv utveckling av hamn – och varvsverksamheten över lång tid har gjort att byggnader har kompletterats och byggts om alltefter verksamhetens förändrade behov, vilket inneburit en viss variation inom området. Bedömning gjorts att inte reglera mer gestaltning inom detaljplanen utan det blir en bedömning i bygglovskedet.*

*Området omgärdas redan idag av stor del växtlighet, vilket begränsar sjöutsikten men även döljer varvsbyggnaderna för intilliggande fastigheter. I planbeskrivningen visas illustration hur området kan komma att uppfattas, där växtligheten även vintertid innebär en avskärmning. Den sjöutsikt som redovisas i yttrandet ses från korsningen Gränsridarvägen/Björnhammarvägen och inte från någon privat fastighet. Bedömningen är att intilliggande fastigheters sjöutsikt inte skulle påverkas nämnvärt vid ett genomförande av detaljplanen.*

*Illustrationsplanen är inte juridiskt bindande utan visar ett förslag till möjlig utbyggnad inom område. Det är plankartan som är juridiskt bindande, i detta fall innebär det en exploateringsgrad om 30 %. I Svinninge har exploateringsgraden för bostadsfastigheter generellt varit 10 % av fastighetsarean. Användningsområde småbåtshamn/varv innebär andra förutsättningar och behov vilket medför en annan exploateringsgrad än bostadsfastighet. Efter synpunkter i samråd och utställning 1 har planförslaget reviderats och kompletterats med planbestämmelse om maximal exploateringsgrad och största byggnadsarea/fastighet för att reglera lämplig exploateringsgrad.*

*En behovsbedömning togs fram för detaljplanen för Björnhammarvarvet där bedömning gjordes att det inte krävdes miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning då det inte skedde markanta förändringar inom området. Efter att detaljplanen delades i Björnhammarvarvet del 1 och Björnhammarvarvet del 2 så har frågan stämts av igen med hänvisning till att de fyra bostadsfastigheterna får ändrad användning. Länsstyrelsen delar fortsatt kommunens uppfattning om att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för varvs- och hamnverksamhet och innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Länsstyrelsen har i sitt yttrande från utställningen inget att erinra på detaljplanen för Björnhammar del 2. Detaljplanen innebär att verksamheterna inte får vara störande. Frågor beträffande buller, luftkvalitet m.m. behandlas av kommunens miljö – och hälsoslyddsenshet som bedriver tillsynsverksamhet med stöd av bestämmelser i miljöbalken. Det är svårt att förutse kommande trafikflöde, men då varvsverksamheten redan finns inom området idag betraktas den ökade trafikstringen som ringa.*



*Placering av tillfällig vinterförvaring kan inte regleras i detaljplan, vinterförvaring kan även komma att ske inom byggnader.*

### **12. Sakägare nummer 3**

När denna detaljplan var på utställning under tiden 16 september- 14 oktober 2013 motsatte sig vår pappa planen. Så här skrev han till Österåkers kommun planenheten 12 oktober 2013:

"Undertecknad har vid det tidigare samrådet inte haft något emot att Svinninge 1:99 blir båtuppläggningsplats. Som grannfastighet emot säger jag mig byggnationen av fastigheter på tomt Svinninge 1:99. Jag vill att Svinninge 1:99 får samma bestämmelser som prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas. Detta är i enlighet med planprogrammet där det skrivs att varvsverksamheten ska få vara kvar."

Idag emot säger vi oss (barn till ovan nämnda pappa) och ägare av fastigheten, byggnation av fastigheter på detaljplan för Björnhammarvarvet del 2. På rådande illustrationsplan får byggnaderna vara 7 m höga närmast Gränsridarvägen och 8m höga närmast vattnet. Industrikänslan detta medför anser vi förstör rådande skärgårdskaraktär på området. Byggnaderna kan enligt detaljplanen placeras på ett sådant sätt att vi förlorar vår sjöutsikt. Detta påverkar inte bara de vackra omgivningarna utan medför även en värdeminskning av vår fastighet.

Vi anser att varvsverksamheten ska vara kvar men motsätter oss ny byggnation på detaljplan för Björnhammarvarvet del 2 (Svinnigne 1:99).

*Kommentar:*

*Kommunen mottog yttrandet vid samråd och har kommenterar yttrandet i samrådsredogörelsen*

*För övriga synpunkter se kommentar sakägare nr 2*

### **13. Sakägare nummer 4**

Fastighetsägare vill att detaljplanen ändras så att sjöutsikten från väster det vill säga Gränsridarvägen/busshållplatsen/övergångsstället blir kvar och inte kan skymmas av byggnader eller annat.

*Kommentar:*

*Se kommentar sakägare nr 2*

### **14. Sakägare nummer 5**

Med tanke på att vår tomt angränsar till varvet önskar vi belysa vissa punkter som berör oss negativt både miljömässigt samt även försämrar vårt boende avsevärt.

- **Inga högre skrymmande byggnader mot vår tomtgräns.** Höjderna på dom befintliga byggnaderna mot vår gemensamma gräns är idag på den övre gavel är 2,3 meter och stiger till 3,7 meter på gaveln mot vattnet. Något vi tycker ej bör överskridas. På den villatomten som har sin gräns mot varvets västra sida är det förslag på max 4,5 meter höga byggnader. Medan vid vår gräns så skulle man kunna bygga upp till 7 meters hus. **Något vi starkt motsätter oss. Eftersom det skulle bli en betydande negativ skillnad för oss och vår boendemiljö.**
- **Förslag på ett eventuellt bullerplank pga ökat buller.** Numera störande verksamhet på grund av att ett nytt företag flyttat in i varvets lokaler, där man bl.a. provkör utombordsmotorer utomhus utan vattendämpning. Ljudet är öronbedövande!

Men även annat buller har ökat i och med att verksamheten ökat.

- Detaljplanen handlar således även om nyetablering av företag på begränsad yta och inte enbart utökning av befintlig verksamhet.

Att riva bostadshus (ett helt kvarter) och ändra strukturen på kvarteret skapar naturligtvis högre belastning i hela området. Detta har länsstyrelsen tydligen inte förstått (eller kanske inte fått hela bilden av vad som sker) då de skriver "marginella förändring" till befintlig markanvändning.

Vi som bor här har redan märkt av dom förändringarna i form av buller, trafik, miljö m.m.

### **Som avslutning önskar vi tillägga följande.**

Vi känner redan nu av en försämring av vårt boende med trafik som tredubblats med den påföljden att vår gemensamma väg är sönderkörd. Oväsen/buller av alla möjliga slag, som gör att vi inte gärna sitta ute när det är som värst. Detta började när dom nya ägarna tog över varvet och började exploatera varvsverksamheten. Innan, med dom förra ägarna hade vi aldrig någon anledning att klaga, tvärtom så hade vi ofta en dialog angående förändringar dom ville gör. Det skedde i samförstånd.

*Kommentar:*

*Kommunen avser inte reglera uppförande av plank i detaljplanen. Detaljplanen hindrar dock inte möjlighet till plank. Det krävs dock bygglov för att uppföra plank.*

*För övriga synpunkter ser kommentar sakägare 2.*

### **15. Sakägare nummer 6**

Fastighetsägaren ser det som en risk att en ökad verksamhet kommer att vara störande för omgivningen då det redan i nuläget bedrivs relativt omfattande

verksamhet i området.

Varför anses det att byggnadernas höjd inte kommer att påverka närliggande bebyggelse när tidigare bebyggelse är betydligt lägre ner mot vattnet. Som förslaget är nu så kommer bebyggelsen närmast Björnhammarvägen där höjden över vattnet är som störst att vara 6 meter på en byggnad och 7 meter på två byggnader. Då spelar det mindre roll vilken höjd övriga byggnader har när kontakten med vattnet från fastigheterna på andra sidan Björnhammarvägen reducerats. Att även föreslå en ny byggnad parallell med Björnhammarvägen som definitivt förhindrar kontakt med vattnet är ytterst bekymrande.

Förslaget att maximalt 30 procent av fastigheten får bebyggas när så gott som hela Svinninge har en begränsning på 10 procent.

Föreslagen ny bebyggelse påverkar tidigare föreslagna siktlinjer från Österåkers kommun.

Fastigheterna (Svinninge 1: 100, 1:219, 1: 216, 1: 217) föreslås av Österåkers kommun att undantas från begränsningen på 10 procent av fastigheten. Om detta är avsikten enligt Österåkers kommun så faller hela argumentationen i översiktsplanen.

*Kommentar:*

*Se kommentar sakägare 2*

## **16. Sakägare nummer 7**

Som fastighetsägare i omedelbar närhet till ovan planförslag har vi ett antal synpunkter på planförslaget till förändringen av detaljplanen vilka måste åtgärdas innan den fastställs.

- Syftet med förändringen av detaljplanen framgår inte, inte heller de överväganden som kommunen har gjort för att komma fram till att en förändring av detaljplanen är nödvändig, hänvisning till för ärendet relevanta undersökningar saknas. Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, behovet av förändringen ur kommunens perspektiv måste därför förtydligas så att det framgår varför kommunen värderar varvsverksamhet högre än bostäder trots det åtagande som kommunen gjort i samband med Sverigeförhandlingen om 7020 bostäder.
- Planförslaget anger att "varvsverksamheten får ej vara störande eller innebära några risker för omgivningen, med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet." Trots detta framgår inte vilken typ av varvsverksamhet som skall tillåtas, syftet med detaljplanen beskrivs på Österåkers kommuns hemsida som möjliggöra en viss utökning av varvs- och småbåtsverksamhet...", vi anser att en utökning med minst 7000 kvm i direkt anslutning till bostadsbebyggelse är en betydande utökning. Planförslaget över detaljplanen måste därför kompletteras med en beskrivning av tillåten

varvsverksamhet rörande både typ, och tider den får pågå. Redan idag så medför varvsverksamheten ett stort antal tyngre bullrande fordon som ofta står på tomgång inom området (även kvällstid). Planförslaget skall därför även förtydligas avseende tillåten tomgångskörning så att samma regler gäller inom och utanför varvsområdet. Ett alternativ till beskrivning är att tydliggöra eventuellt behov av miljötillstånd för verksamheten, varvsverksamheten kan mycket väl uppgå till en verksamhet som kräver "Anmälningsskyldighet C" enligt miljöprövningsförordningen (2013:252), genom att detta framgår av detaljplanen förtydligas hur störningar och risker undviks.

- I planförslagets lägesbestämning beskrivs avgränsningen till planområdet. Denna ger en felaktig beskrivning där området i norr endast beskrivs som "Björnhammarvägen". Planförslaget måste beskriva angränsande områden korrekt enligt detta förslag: *Planområdet avgränsas i norr av Björnhammarvägen med gång- och cykelväg samt bostadsfastigheter i form av friliggande villor.*
- I detaljplanen beskrivs att någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas, detta trots att inte verksamheten beskrivs, här behöver det därför tydliggöras vilken typ av varvsverksamhet som är tillåten inom planområdet. Alternativt att verksamhetsutövaren skall söka miljötillstånd enligt miljöprövningsförordningen.
- En så pass stor utökning av det område inom vilken det får bedrivas varvsverksamhet behöver även bedömas ur ett bullerperspektiv, detta saknas helt i detaljplanen och måste tillföras.
- Eventuell trafikökning omhändertas inte i planförslaget, en utökning kommer att medföra ökade transporter med tyngre fordon (vilket även har en miljöpåverkan), hastighetsdämpande och bullerdämpande åtgärder måste beskrivas i detaljplanen. Att hänvisa till en bedömning gjord för över 10 år sedan är i dagsläget inte längre relevant (hela planen bygger ju på en rejäl utökning av verksamheten). Vidare har barnperspektivet helt missats rörande den gång- och cykelväg på angränsande Björnhammarvägen som i dagsläget gör att många barn cyklar själva utan vuxens överseende. Med betydande ökning av tung trafik kommer möjligheten till detta minska. Av dessa anledningar måste trafiksituation in och ut och inom varvsområdet tydligare beskrivas i detaljplanen (mer än det som görs på sidan 20) tillsammans med beskrivningar om hur detta omhändertas för att kunna visa att "varvsverksamheten inte får vara störande eller innebära några risker omgivningen med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet". I dess nuvarande form saknas det helt.
- På sidan 4 i utställningshandlingen beskrivs ånyo området felaktigt, det måste även framgå att det finns villabebyggelse i norr.

- På sidan 11 beskrivs tillåten höjd på byggnader och: " ... i de delar som ligger nära bostadsfastigheter, medges en något lägre höjd." Trots detta så visar volymbilden på sid 12 och plankartan på 6 och 7 meters byggnader i norra delen av planområdet. Här måste detaljplanen ändras så att dessa byggnader är maximalt 4,5 meter i likhet med beskrivande text. Tillägg till denna text här eller på annan plats i planbeskrivningen skall göras om att dessa byggnader innehåller verksamhet av icke bullrande karaktär.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats gällande planområdets avgränsning, det tydliggörs att området gränsar till Björnhammarvägen och befintligt villaområde norr om Björnhammarvägen.*

*För övriga synpunkter se kommentar sakägare 2.*

#### **17. Sakägare nummer 8**

Vi motsätter oss planerna för byggnationen i detaljplanen av följande anledningar

- Byggnationen harmoniserar varken med landskap eller äldre bebyggelse i området. Byggnaderna förändrar och förfular området på ett betydande sätt.
- Byggnationen innebär en ökad trafik på en redan olycksdrabbad väg/korsning.
- För vår fastighet innebär byggnationen en radikal försämring av utsikten, något som påverkar både vår boendemiljö och värdet på vår fastighet mycket negativt.

Skulle det trots detta bli någon form av byggnation på de aktuella tomterna måste naturligtvis en aktuell miljökonsekvensbeskrivning göras.

*Kommentar:*

*Se kommentar sakägare 2*

#### **18. Sakägare nummer 9**

Vi har krav på detaljplan enligt följande punkter:

- Hela vägen S:6 stängs för all in och utfart till varvet. Fastighetsreglering där varvets del av S:6 överlåtes till 1:254.
- Varvet sätter upp ett 4 m högt bullerplank mot 1:8 och 1:254 från sjön till stora vägen och plantering av grönska med tujahäck höjd av 5 m.
- 1:219 östra byggnaden max 6 m. Inga fönster mot öster.
- Ny infart från stora vägen längs med varvets sydväst gräns till 1:234. Vägen

kommer då att ligga mitt emellan industritomterna där den gör minst miljökada.

- 1:100 östra delen ingen byggnad.



Bild från bilagor till yttrandet från Sakägare 9

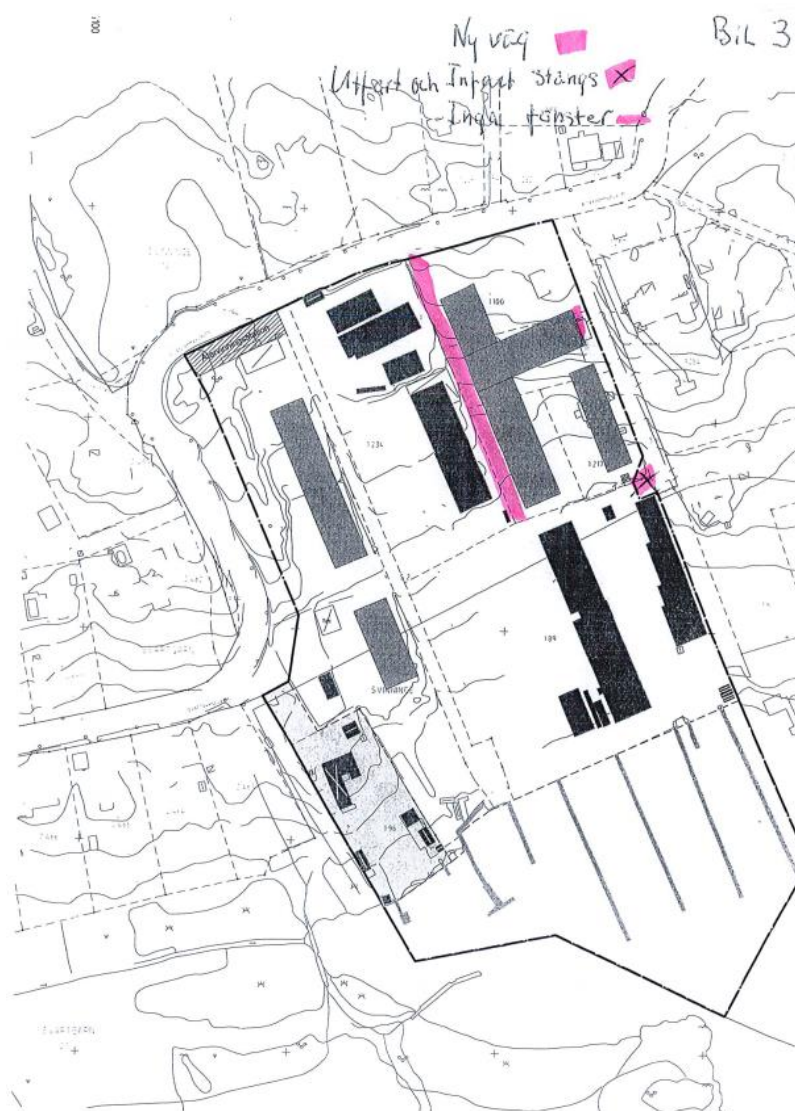


Bild från bilagor till yttrandet från Sakägare 9

**Kommentar:**

Detaljplanens intentioner är att infart hädanefter ska ske norr ifrån. Kommunen anser dock inte att detaljplanen ska tvinga fram en stängning av infarten från vägen S:6. Det är värdefullt att området går att nå från olika håll, det skapar en flexibilitet för utformning och användning av området. Om varvet och berörda fastighetsägare i framtiden kommer överens om en avstängning av vägen så hindrar aktuell detaljplan inte en sådan lösning.

Kommunen avser inte reglera uppförande av plank i detaljplanen. Detaljplanen hindrar dock inte möjlighet till plank. Bygglov krävs för att uppföra plank.

Plankarten reglerar redan den östra byggnaden på fastigheten Svinninge 1:219 till en totalhöjd om 6 meter.

*Detaljplanen medger infart från stora vägen längs med varvets sydvästra gräns mot 1:234.*

*Detaljplanen medger en lägre byggnad inom den östra delen av 1:100, totalhöjden begränsas till 4,5 m. Befintligt bostadshus har idag en nockhöjd om ca 7,5 m.*

Ej sakägare

#### **19. Privatperson nummer 1**

Personen har synpunkter på planen och vill att den förändras stort inför ett eventuellt antagande.

Den föreslagna planen ökar antalet byggnader dessutom byggnader med mycket stor byggnadshöjd bland annat mot Björnhammarvägen. Vid eventuellt antagande kommer jag kräva ersättning av kommunen för bland annat minskad utsikt. Det skedde bland annat vid antagande av Slussen, där fastighetsägare fick detta.

Planen minskar även utsikt för närboende. Planen minskar gröna kilar ned mot vattnet för djur och människor. Skyddade arter finns i omgivningen och kommer påverkas av denna plan.

Planen är inte enligt länsstyrelsen godkänd eftersom betydande miljöpåverkan kommer ske.

Det är inte genomfört Miljökonsekvensbeskrivning det måste ske innan planen fortsätts beredas.

*Kommentar:*

*I plan- och bygglagens fjortonde kapitel finns bestämmelse om när kommunen är skyldig att ersätta en fastighetsägare till följd av beslut som fattas enligt plan- och bygglagen.*

*För övriga synpunkter se kommentar sakägare 2.*

#### **20. Privatperson nummer 2 till nummer 16 (yttrande med namnunderskrifter)**

Fastighetsägare vill att detaljplanen ändras så att sjöutsikten från väster det vill säga Gränsridarvägen/busshållplatsen/övergångsstället blir kvar och inte kan skymmas av byggnader eller annat.

*Kommentar:*

*Se kommentar sakägare 2*



**21. Privatperson nummer 3** (eget yttrande och undertecknat gemensamt yttrande redovisat som yttrande nummer 20)

Det bästa med vårt område är närheten till vatten och den underbara utsikt vi har när vi kör, går eller cyklar på våra vägar. Varje morgon när jag kör till jobbet ser jag vattnet ned från Gränsridarvägen och jag blir på gott humör, att detta kan komma att helt försvinna beroende på vart byggnaderna byggs är fruktansvärt. Att eventuellt mötas av en 7 meter hög lagervägg är inte Ok i ett villaområde. Ni måste tänka om vart byggnaderna kan placeras och hur höga de ska tillåtas vara.

Ni säger att en viss utökning av varvs- och småbåtsverksamheten ska ske, men det vi sett är inte en viss utökning, det är en jättestor förändring som kan komma att ske.

Ni säger också att "varvsverksamheten inte får vara störande eller innebära några risker för omgivningen, med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet. Inom en befintlig strandfastighet säkerställs möjligheten för bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan". Med detta kan ni inte mena allvar, såklart att miljön kommer att påverkas, säkerheten för barnen i området, redan idag är det en del tung trafik på Björnhammarvägen och Gränsridarvägen. En varvsverksamhet sysslar mycket med kemikalier, färger, avgaser, och buller är detta något ni tycker att vi och våra barn ska behöva få mera av i Hästängsudd? Ni profilerar er som en skärgårdskommun, ska ett industriområde vara en del av detta i ett villaområde?

Den villa och radhus-bebyggelse som kommer att ske under de närmsta åren kommer att ändra hela området med trafik och att där till lägga till tung trafik till och från varvet och dess jättelokaler är oaccepterbart. Det är så fantastiskt här idag och ni vill tillåta jätte lagerlokaler mitt emot villor, både på öster, väster och på norra sidan. Utsikten kommer helt att förstöras för dessa fastigheter bara på grund av att varvet vill utöka sin verksamhet, är det värt det? Vad får ni som kommun ut av detta?

Detta är fruktansvärt upprörande för oss som har valt att bo i Hästängsudd, vi vet att varvet alltid varit där och har varit Ok med det och en del tillbyggnad är OK, skulle även gärna se en upprustning av hela fastigheten. Att bygga den i lite trevlig skärgårdsstil med kafé vore ett plus men då måste resten av fastigheten vara tilltalande. Men att planera byggnader upp till 8 meter är galet mitt i ett villaområde.

Här får ni tänka om och rätta till så att vi som bor här blir nöjda.

*Kommentar:*

*Se kommentar sakägare 2*

## 22. Privatperson nummer 17

*Har undertecknat yttrandet från Sakägare nummer 9.*

*Kommentar:*

*Se kommentar till sakägare nummer 9.*

### **Sammanfattning av förslag till revideringar av utställningsförslaget.**

- Plankartans WV<sub>1</sub> och WB<sub>1</sub>-bestämmelse har uppdaterats med förtydligande om att byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
- Skalan på användningsgränser och egenskapsgränser har setts över för att överensstämma med planbestämmelsernas gränser.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift om vem som står för kostnaden för Lantmäteriförrättningar.
- Plankartans bestämmelse om antalet bryggor förtydligas genom att texten "och/eller 1 per 100 meter får uppföras" tas bort. Vattenområdet där bestämmelsen finns är mindre än 100 meter brett och texten är därför onödig.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med information om additionsbostad och VA-taxa.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med information gällande dike inom g-område.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om Skanovas ledningar.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande planområdets avgränsning, det tydliggörs att området gränsar till Björnhammarvägen och befintligt villaområde norr om Björnhammarvägen.
- Plankartan har kompletterats med prickmark i anslutning till området för åvs.
- Plankartans bestämmelse om lägsta golvnivå för komplementbyggnad har tagits bort.
- Plankartan har reviderats med pilar för att förtydliga om egenskapsbestämmelser inom användningsområdet bostad. Tidigare bestämmelse en våning inom samma området har utgått.
- Plankartas bestämmelse om e<sub>2</sub> har reviderats så att det står byggnadsarea istället för bruttoarea.

- Plankartans bestämmelse om placering har förtydligats med avstånd för bostadsbebyggelse, komplementbyggnad samt varvsbyggnader.
- Plankartans bestämmelse om dagvatten har förtydligats om att fördröjning och rening ska ske inom varje fastighet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med info från nya ÖP 2040 samt info om bebyggelse som är värdefull ut kulturhistorisk synpunkt,
- Planbeskrivningens stycke om förorenad mark samt dagvatten har förtydligats.

Maria Bengs  
Planchef

Ingrid Kärrsten  
Planarkitekt