

Detaljplan för BJÖRNHAMMARVARVET DEL 1, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Björnhammarvarvet var på samråd under tiden 24 januari – 21 februari 2011 och ställdes ut 16 september – 14 oktober 2013.

Efter utställningen har befintligt varvsområde samt fem bostadsfastigheter i anslutning till varvsområdet uttagits ur planområdet och kommer att behandlas i separat planprocess (detaljplan BJÖRNHAMMARVARVET DEL 2).

Inkomna skriftliga synpunkter som från, och i anslutning till, utställningen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande. Detta utlåtande bemöter dock endast de synpunkter som berör del 1 av detaljplanen. Synpunkter avseende varvsområdet kommer att bemötas i utlåtande inför antagande av Björnhammarvarvet del 2.

Inkomna yttranden

Remissinstanser

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

Sakägare

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

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget.

- Befintligt varvsområde samt fem bostadsfastigheter i anslutning till varvsområdet har tagits ur planområdet efter utställningen och kommer att hanteras i en separat planprocess (BJÖRNHAMMARVARVET DEL 2). Utlåtandet kommenterar därför endast frågor som berör detaljplanens del 1.
- Egenskapsbestämmelsen e₄ har kompletterats för att tydliggöra att det är landareal som avses
- Byggnaden längst västerut (västra flygelbyggnaden) inom Svinninge 1:140 har fått utökad byggrätt genom att kryssmarken kring byggnaden minskat.
- Bestämmelse gällande mark avsedd för släntområde (z1) har ersatts av g₇. Innebörden är detsamma som tidigare.
- Ändrad text gällande huvudmannaskap för VA i planbeskrivningen.
- Text under rubriken förorenad mark i planbeskrivningen har kompletterats med genom två geotekniska utredningar.
- Mindre ändringar i genomförandebeskrivningen.
- Redaktionella ändringar av plankarta och planbeskrivning.

1. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten AB har följande att anföra:

Detaljplanen redovisar en allmän vägslinga medan planbeskrivningen och genomförande- beskrivningen redovisar en gemensamhetsanläggning.

För att kunna särskilja denna vägslinga från övriga allmänna gator insisterar Roslagsvatten att vägslingan ska betecknas som ett g-område på detaljplanen.

Kommentar: Den redovisade vägslingan är planlagd som allmän plats men byggs ut av en vägsamfällighet och förutsätts ha enskilt huvudmannaskap vilket innebär gemensamhetsanläggning. Vägslingan betecknas inte som ett g-område då kommunen anser att vägen ska vara allmänt tillgänglig.

Det är vägföreningen som ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna vägar och vändplaner.

Sedan utställning har Roslagsvatten AB beslutat att VA-försörjningen ska ske inom deras försorg.

2. E.ON

Ingen erinran

3. Trafikverket

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

Kommentar: Synpunkterna framförda under samrådet har beaktats.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet har vid genomgång av planens samrådshandlingar noterat följande;

Planbeskrivningen/ genomförandebeskrivningen

- 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 fastighetsägararna 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 säkersällas 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 huvudmannskap bör motiveras.

Kommentar: 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 genom planområdet i det område som utlagts som väg (allmän plats). Utefter detta vägområde kommer anslutningspunkter att tillhandahållas för de fastigheter som inte kan anslutas utmed Björnhammarvägen eller Nantesvägen.

Egenskapsbestämmelsen e4 har kompletterats för att tydliggöra att det är landareal större än 18 000 m² som avses.

Bestämmelse gällande mark avsedd för släntområde (z1) har ersatts av g7. Innebörden är fortfarande detsamma.

Enskilt huvudmannaskap har varit en förutsättning för planeringen i Svinninge sen programskedet som genomfördes 2004-2005. Utgångspunkten är att bibehålla nuvarande förhållanden där samfälligheten sköter allmänna platser samt att området är av sådan karaktär att särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap.

Övriga synpunkter har noterats.

5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)

Föreningen anser att det kan vara en nackdel när närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande eftersom närheten till natur och vatten skattas högt av invånarna i Österåkers kommun. De anser därför att det är viktigt att det skapas en lösning som möjliggör att allmänheten kan röra sig nära stranden – åtminstone inom en smal zon. ÖHF avslutar med att uttrycka tillfredsställelse över att udden bibehålls fri från mer bebyggelse.

Kommentar: Nybyggnad sker enbart inom privatägda, redan bebyggda, villatomter. Stranden är till stora delar redan ianspråktagen av privata fastigheter varför det idag inte är möjligt för allmänheten att röra sig intill stranden.

6. Storstockholms Lokaltrafik AB (SL)

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.

7. 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: Det framgår av planbeskrivning samt plankarta att byggande i vatten kräver dispens från strandskyddet.

Kommunen bedömer inte att det är nödvändigt att på plankartan informera om att strandskydd bibehålls för udden. Informationen finns på strandskyddskarta i planbeskrivningen.

8. 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 gatunätet 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.

9. 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.

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

Fastighetsägarna avstyrker kommunens förslag om vägslinga/lokalgata genom området då de anser att slingan kommer att bli ett bekymmer. De menar att genomfarten ökar risken för olyckor samt inbrott.

De föreslår istället att befintliga tillfartsvägar används och områdets ursprungliga karaktär bevaras så mycket som möjligt samtidigt som området utvecklas. Snigelstigen kan

användas i förbättrat skick med vändplan. Servitutsvägen till 1:210 kan användas även till tomterna 1:254 och 1:8 och sopavfall kan lämnas vid Snigelstigen. Lokalgata 1:6 Björnhammarvägen kan användas till tomterna från 1:254 och 1:8. Om befintliga tillfartsvägar används bibehålls området karaktär.

En bilaga i form av en skiss skickades även med som visade Snigelstigen med vändplan.

Kommentar: Kommunen ser fler fördelar än nackdelar med en vägslinga genom området. Hämtning av hushållsavfall möjliggörs, samt även framtida exploatering av tomter. Kommunen har efter utställningen justerat vägdragningen efter en dialog med de mest berörda fastighetsägarna (Svinninge 1:101, 1:53 och 1:98) i syfte att finna en dragning som minimerar störningarna. Kommunen förordar även att gatorna regleras som allmän plats.

11. 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 båtupplägningsplats. De anser att Svinninge 1:99 ska ha samma bestämmelser som prickmark.

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

Kommentar: Varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2.

12. Svartgarn 2:462

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

Kommentar: Varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2.

13. Svinninge 1:207 (3 yttranden)

Yttrande 1: Fastighetsägarna godkänner inte detaljplanen när det gäller den del som avser deras fastighet. Ett byggförbud på 15 meter längs med tomtgränser mot norr som anges i detaljplanen skulle innebära att den västra delen av deras tomt skulle bli värdelös. Därför yrkar de att detaljplanen ändras så att den inte begränsar byggrätten på deras tomt.

Yttrande 2: Fastighetsägarna ifrågasätter varför inte samma regler som gäller för andra inom detaljplanen gäller för dem. De ifrågasätter igen varför grannens kulturhistoriskt viktiga byggnader ska påverka deras möjlighet att placera nya byggnader på den egna fastigheten.

Yttrande 3: Fastighetsägarna meddelar att de tycker illustrationsplanen med dess slinga ser bra ut för alla parter.

Kommentar: Föreslagen användning med kryssmark innebär inte byggförbud utan att endast komplementbyggnader får uppföras på platsen. Kommunen anser att det är viktigt

att hålla en viss distans till de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna på Svinninge 1:140. Kommunen har dock minskat ytan med kryssmark till att enbart gälla en mindre del av fastigheten.

14. Svinninge 1:80 och 1:140

Fastighetsägarna anser att inga synpunkter, som framfördes vid samrådsmötet i maj 2013, har beaktats i utställningshandlingen.

Strandskydd

Fastighetsägarna anser inte att kommunen ska följa Länsstyrelsens önskemål om återinförande av strandskydd på Svinninge 1:140 som kommunen gav dispens mot 2003-12-10 med Länsstyrelsens medgivande. Fastighetsägarna är dock införstådda med att uppförandet av nya komplementbyggnader bör begränsas till max 2 st om vardera ca 20 m² för hela udden.

Byggrätter

Fastighetsägarna anser att det föreligger oklarhet hur markområdet runt befintliga bostadshus ska tolkas. Ingen yta medger en utbyggnad till 250 m² som anges i text under bostäder.

Lokalgata

All intrång på Svinninge 1:140 för lokalgata mottas. Deras syn på lokalgatan är att den läggs i dess nuvarande läge eller dras upp på Svinninge 1:206 västra tomgräns mot Svinninge 1:98/1:240.

Prickat område på 1:207

Det noteras att korsprickat område väster om Svinninge 1:140 markerats med 8 meter och inte med minst 12 meter som fastighetsägarna förordar för att befintlig kulturbebyggelse inte ska bli ytterligare nedtryckt. De anser att en flyttning av lokalgata västerut kan underlätta.

Införlivande av 1:80 söder om Nantesvägen

Det önskas att kommunen aktivt medverkar till att fastighetsägarnas ansökan till Lantmäteriet om införlivande av den södra delen av Svinninge 1:80 med 1:140 blir verkställd i samband med detaljplanarbetet.

Kommentar:

Strandskyddet återinträder automatiskt vid en ny plan.

Inom fastigheten föreslås en största byggnadsarea för huvudbyggnader till högst 140 m² med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Byggrätten för den flygelbyggnaderna har justerats efter fastighetsägarens skisser.

Kommunen måste väga intressen att hålla fritt från bostäder närmast kulturbebyggelse mot privata intressen och har därför markerat ytan närmast värdefull bebyggelse med kryssmark. För att gå ägaren till fastighet Svinninge 1:207 till mötes har ytan gjorts något

mindre. Övriga synpunkter noteras.

15. 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 Gränsriddarvägen och Svartgarnsvägen.

Kommentar: Varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2.

16. 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 Gränsriddarvägen 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. Då varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2 kommer inte heller återvinningsstationen och busshållplats att behandlas i denna detaljplan.

17. 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 samfällid 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

Slutligen stödjer de det som 1/5 delsägaren (Per-Erik Westlin) skriver om detaljplanen. I övrigt refererar de till gemensam skrivelse från fastighetsägare i närheten av Svinninge 1:99.

Kommentar: Synpunkterna har noterats.

Varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2.

18. 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.

David Lanthén
Tf. Planchef

Joe Lindström
Arkitekt, Sweco