

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

Ett förslag till detaljplan Skåvsjöholm var på samråd under tiden 27 november 2008 – 9 januari 2009. Inkomna synpunkter är sammanfattade i samrådsredogörelse 2. Ett bearbetat förslag ställdes ut 19 maj - 9 juni 2014. Inkomna skriftliga synpunkter från utställningen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande

Inkomna yttranden

Remissinstanser

1. **Länsstyrelsen**
2. **Lantmäteriet**
3. **E.ON**
4. **Trafikförvaltningen (SLL)**
5. **Hästängsudds Vägörening (HVF)**
6. **Rydbo Saltsjöbadsfastighetsägareörening**

Sakägare

7. **Svartgarn 2:131**
8. **Svartgarn 2:63**
9. **Svartgarn 2:342 och 2:137**

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget

- Planområdet har minskats på så sätt att fastigheterna Svartgarn 2:506, Svartgarn 2:522, Svartgarn 2:178, Svartgarn 2:523 och del av Svartgarn 2:6 har tagits bort ur planområdet. Fastigheterna var planlagda för *Handel, Bostäder och handel, Bostäder och Skola*. Denna del av planområdet har tagits bort och kommer att utgöra en egen separat detaljplan. Ändringen av planområdet enligt ovan har inneburit mindre redaktionella ändringar i plankarta, planbeskrivning, MKB och illustrationsplan.
- Huvudgatan mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen har tagits bort ur planen. Huvudgatan och intilliggande dagvattenstråk kommer att detaljplanläggas i separat detaljplan med förslag på kommunalt huvudmannaskap
- Efter utställningen har en övergripande artskyddsutredning av groddjur gjorts. Utredningen berör främst andra detaljplaner men även aktuell detaljplan för Skåvsjöholm finns med i utredningen. Utredningen har inte föranlett några förändringar av planförslaget men planbeskrivningen har kompletterats med information från groddjursutredningen som berör aktuell detaljplan.
- Förskolan har getts en större byggrätt.
- Formuleringen av bestämmelsen v₂ har förtydligats till "Souterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal".
- Omfattningen av bryggområdet i Skåvsjöholmsviken har minskats i syfte att minska miljöpåverkan i viken.
- Bryggor och landområde vid Västerviken har ändrats i syfte att möjliggöra servering vid stranden.
- Bestämmelsen e₅₀₀ i plankartan har justerats från "Minsta tomtstorlek i kvadratmeter" till "Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter".
- Område E₂ har tagits bort från plankartan blad 3.

- Planbestämmelsen för de bryggor i Västerviken som hade anslutning mot kvartersmark har ändrats från "Allmän brygga" till "Brygga för angränsande verksamhet".
- Genomförandebeskrivningen har justerats enligt synpunkter från Lantmäteriet.

Revideringarna är till huvudsak av redaktionell karaktär eller av begränsad betydelse och föranleder inte någon ny utställning.

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut om antagande, och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende översvänningsrisk och miljö kvalitetsnormer.

Länsstyrelsen vill även framhålla vikten av att de synpunkter som gäller strandskyddet beaktas. Ett genomförande av föreslagna brygganläggningar förutsätter att strandskyddet kan upphävas, eller att dispens senare kan erhållas.

Översvänningsrisk

Enligt Länsstyrelsens remissförslag "Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län" rekommenderar Länsstyrelsen att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länet kust grundläggs ovanför nivån 2,90 - 3,00 m räknat i höjdsystem RH2000. För Österåker är denna rekommenderade nivå 2,95 m i RH2000, vilket motsvarar 2,42 m i RH1900. Den rekommenderade nivån är inte avsedd att vara en absolut undre gräns. Om ny bebyggelse placeras under denna nivå behöver kommunen visa att exploateringen inte blir olämplig. Rekommendationerna bör beaktas i det nu aktuella planförslaget.

Kommentar

Lägsta nivå för underkant för golvkonstruktion är + 2,2 m i höjdsystem RH1900, detta är baserat på studier avseende vattennivåer i Täljöviken vilken har besläktade hydrologiska förhållanden. Med risk för dämning i dagvattenstråk i samband med höga vattenstånd får färdigt golv i bostadslägenheter inom planområdet inte understiga +2,6 meter i de mest utsatta kvarteren i områdets mitt.

Miljö kvalitetsnorm, MKN, för vatten

En ny preliminär statusklassning har nyligen tagits fram för berörda vattenförekomster. Den kemiska statusen för planområdets dagvattenrecipient Säbyvik omklassas till "Uppnår ej god status". Planbeskrivningen och MKB med underlag behöver uppdateras med de nya uppgifterna om vattenförekomstens status, och hur det kan påverka planförslaget och inverkar på föreslagen dagvattenhantering.

Kommentar

Säbyviks nya klassning "uppnår ej god kemisk status" avser kvicksilver och polybromerade difenyletrar, vilket gäller alla vattenförekomster. Den kemiska ytvattenstatusen utom överallt överskridande ämnen anges som god. Planbeskrivning och MKB förtydligas gällande detta. En recipientutredning har gjorts

för att utreda konsekvenserna för havsvattnet av en förtätning i Svinninge utifrån den omfattning som anges i planprogrammet. Enligt modellberäkningar medför exploateringen inte någon ytterligare belastning för vare sig Säbyviken eller Norsundet

Strandskydd

Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrandet 2009 att både Skåvsjöholmsviken och Västerviken är mycket känsliga och viktiga naturmiljöer för den biologiska mångfalden, och att de föreslagna anläggningarna för bad- och småbåtshamn kan komma att skada naturvärden och andra värden för friluftslivet som t.ex. fågellivet, fiskförekomst och strandvegetation i den störningskänsliga strand- och grundbottenzonen. Länsstyrelsen hänvisade också till så kallad BALANCE-modelleringar som baseras på djup, läge i terrängen, bottensubstrat, exponering etc. Dessa visar att båda vikarna bedöms ha potentiellt utmärkta uppväxtförhållanden för gös, gädda och abborre, samt som lekområde för abborre.

Kommunen har efter samrådet tagit fram en MKB (Sweco 2014-05-14) och en beskrivning av marina naturvärden, rapporten "Konsekvenser för marina miljö kvalitetsnormer och naturvärden" (Naturvatten i Roslagen AB, rev.2014-04-07) Det framgår inte av planförslaget hur många båtplatser som beräknas kunna tillkomma inom i den föreslagna småbåtshamnen (WB). Länsstyrelsen uppskattar att de illustrerade tre bryggorna skulle kunna rymma 80-100 mindre fritidsbåtar, som kommer att trafikera den känsliga grunda delen av viken innanför "midjan". Även om MKB:n och rapporten om marina värden klassar Västervik och Skåvsjöholmsviken som lokalt intresse är vikarna enligt Länsstyrelsens uppfattning av stor betydelse för fiskbeståndet i denna del av innerskärgården.

Inom aktuellt planförslag finns två relativt orörda och allemansrättsligt tillgängliga vikar. Länsstyrelsen är på nuvarande underlag beredd att tillstyrka att delar av Västervik planläggs för ett allmänt friluftsbad och ett utökat bryggområde intill konferenscentret. Dock bör strandskyddet vara kvar i båda dessa vattenområden, och den närmare utformningen och placeringen av anläggningar för friluftsbadet respektive för konferenscentrets brygga/-or i stället prövas med dispens.

Länsstyrelsen gör bedömningen att Skåvsjöholmsvikens värde som reproduktions- uppväxt- och livsmiljö för fisk allvarligt skadas om en småbåtshamn tillåts i nu föreslaget läge innanför vikens "midja". Det allmänna intresset att värna växt- och djurlivet väger i detta fall tyngre än intresset att tillskapa bryggplatser för fritidsbåtar. Länsstyrelsen är därför inte beredd att upphäva strandskyddet för den föreslagna småbåtshamnen/brygganläggningen (WB) i Skåvsjöholmsviken.

Beträffande de två befintliga bryggorna längre ut på udden önskar Länsstyrelsen få förtydligande beträffande storleken på de föreslagna WV-områdena i förhållande till befintliga bryggor. Om avsikten är att avsevärt utöka bryggorna bör detta hellre prövas med dispens, och strandskyddet ligga kvar.

Sammanfattningsvis delar Länsstyrelsen kommunens uppfattning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet i föreslagen omfattning på land. Länsstyrelsen är däremot inte beredd att upphäva strandskyddet i vattenområdena.

Innan Länsstyrelsen beslutar om upphävande önskar de ta del av eventuella yttranden rörande strandskydd, som inkommit i samband med utställningen av detaljplanen.

Detaljplanen bör inte antas innan Länsstyrelsens beslut att upphäva strandskyddet vunnit laga kraft. Dessutom kan anmälan till Länsstyrelsen eller tillstånd från miljödomstolen krävas för anläggningar och anordningar i vatten, enligt bestämmelserna om vattenverksamhet i 11 kap. miljöbalken.

Kommentar

Båtbryggorna/bryggområdet (WB₁) på västra sida av Skåvsjöholmaviken har minskats och flyttas längre ut så att den känsliga delen av viken inte kommer att trafikeras av småbåtar.

De två befintliga bryggorna inom W₁ och W₂-områdena kommer att behålla nuvarande storlek. Däremot kommer bryggorna inom W₂-området vid Sea Club att ersättas av en större brygga.

Kommunen har i skrivelse till Länsstyrelsen (inkom 2015-08-01) ansökt om upphävande av strandskyddet inom vissa delar av planområdet. Länsstyrelsen biföll 2016-03-08 kommunens begäran om upphävande av strandskydd inom de områden för kvartersmark för bostäder (B), kontor (K), bostäder och kontor (BK), servering (H₂) och tekniska anläggningar (E¹), samt inom allmän plats för trafik mellan områdena (HUVUDGATA) och gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik (GCL).

Strandskyddet kommer fortsatt gälla för de delar som omfattas av natur eller park samt alla vattenområden. Genom att dispens från strandskydd krävs för tillkommande bebyggelse och anläggningar inom strandskyddsområdet, kan utvecklingen kontrolleras så att friluftslivets tillgänglighet samt djur- och växtlivets förutsättningar tryggas. Strandskyddet föreslås inte upphävas i vatten, anläggande av bryggor kräver därför dispens.

Biotopskydd

För biotopskyddade naturmiljöer, t.ex. åkerholmar eller åkerdiken, som idag ligger omgivna av jordbruksmark men inte kommer att göra det när planen är genomförd, ska dispens sökas. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap 11§ miljöbalken söks hos Länsstyrelsen, enheten för naturvård, och frågan bör vara avgjord innan planen antas.

Kommentar

Länsstyrelsen beslutade 2015-09-24 att ge kommunen dispens från biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap 11§ miljöbalken för tre åkerholmar (1, 2 och 4 enligt kommunens ansökan).

Formalia/Övrigt

I planförslaget finns en administrativ bestämmelse om marklov för trädfällning. Om bestämmelsen inte ska gälla inom t.ex. kvartersmark för bostäder behöver bestämmelsen preciseras. Är syftet att träden också ska bevaras, dvs. om sökt lov ska kunna nekas, behöver planen reglera var eller vilka träd som inte får fällas, lämpligen med egenskapsbestämmelsen "n". I planbeskrivningen står att marklov krävs för träd över 30 cm i diameter i brösthöjd, medan bestämmelsen säger 40 cm. Uppgifterna bör vara samstämmiga.

Beträffande synpunkter på genomförandefrågor i plan- och genomförandebeskrivning och hur detta lämpligen regleras i planen hänvisar Länsstyrelsen till yttrande från Lantmäteriet. Anordningar och mindre byggnader

avsedda för servicefunktioner av allmänt intresse kan normalt rymmas inom allmän plats (park), men inte bodar för båtägare i angränsande småbåtshamn.

Kommentar

För att uppnå en önskvärd nivå av kontroll över befintliga träd ska plankartan endast ange utökad lovplikt för grova träd. Dimensionen på skyddsvärda träd med utökad lovplikt har korrigerats i planbeskrivningen.

Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Detaljplanen har bedömts kunna medföra en betydande miljöpåverkan, och en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har medföljt planförslaget under planens utställande. När planarbetet avslutas ska kommunen också i en särskild sammanställning redovisa hur miljöaspekter och förslag till åtgärder i MKB har integrerats och beaktats i planen. Genomförande av åtgärder och ansvar för kontroll och uppföljning som inte kan regleras i detaljplanen, t.ex. skötselplan för värdefull vegetation, olika åtgärder för att hantera dagvatten etc. får beslutas i särskild ordning, lämpligen i anslutning till att planen antas.

Kommentar

En särskild sammanställning kommer att upprättas enligt Miljöbalken 6 kap 16§.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Grundkarta

Det ska tydligt framgå att grundkartan inte är komplett med avseende på rättighets- och/eller samfällighetsredovisningen.

Plankarta/planbestämmelser

Benämningen tomtstorlek används felaktigt för begreppet fastighetstorlek under planbestämmelse "e₅00".

På plankartan blad 2 finns en beteckning "u" som saknar efterföljande sifferindex i enlighet med planbestämmelserna.

Tillfartsmöjlighet till område "E₂" på plankarta blad 3 saknas.

Behövs u-område säkras i anslutning till "E₂"-området på blad 3?

Egenskapsbestämmelse "bollplan" redovisas på plankartan både inom allmän plats samt kvartersmark. I planbestämmelserna finns "bollplan" dock endast redovisad under Utformning av allmän plats.

Brygga inom område "WV" i Västerviken ska vara allmän. Är det bara bryggdelen som befinner sig i själva vattnet som ska vara allmän, inte resterande del av bryggkonstruktionen på land? Hur ska allmänhetens tillträde till bryggan säkerställas då angränsande mark är kvartersmark, som dessutom tidvis kan stängas av för allmänheten?

Planbeskrivning

Enskilt huvudmannaskap ska gälla i planområdet vilket förutsätter att gemensamhetsanläggningar bildas för allmänna platser, inklusive natur- och parkområden samt bryggor och sjöbodas. Inrättande av

gemensamhetsanläggningar prövas enligt anläggningslagen. För prövning av väsentlighetsvillkoret i 5 § AL är inte detaljplanen styrande. Det är därför inte självklart att det går att inrätta gemensamhetsanläggningar enligt planens intentioner m a p exempelvis naturområden.

Inte heller behöver delägarkretsen i en gemensamhetsanläggning följa planområdets gränser. Vad som ska/kan ingå i en gemensamhetsanläggning samt vilka fastigheter som har del däri beslutas vid kommande lantmäteriförrättningar. Om kommunen med bindande verkan vill reglera vilka gemensamhetsanläggningar som ska bildas och vilka fastigheter som ska ha del däri måste detta regleras genom fastighetsindelningsbestämmelser.

Särskilt gällande allmänna bryggor, båtbyggor och sjöbodas är det mycket tveksamt om det går att inrätta gemensamhetsanläggningar. Det är normalt inte av väsentlig betydelse enligt § 5 AL för en fastighet på fastlandet (som kan nås via en väg) att ha tillgång till exempelvis båtplats. § 5 AL är dock dispositiv och kan frångås genom överenskommelse enligt § 16 AL. Med anledning av att båtbyggorna m.m. ska vara gemensamma/allmänna för boende i området är emellertid avgränsningen av vilka fastigheter som i så fall måste teckna en överenskommelse angående inrättandet av gemensamhetsanläggningen oklar (om det överhuvudtaget är möjligt att stödja sig på en sådan överenskommelse).

Att placera sjöbodas på allmän plats som är tänkta att ingå i en gemensamhetsanläggning för båtbyggor inom WB är direkt olämpligt. Lantmäteriet föreslår att båtbyggor och sjöbodas utläggs som småbåtshamn på kvartersmark, om kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats.

Syftet/funktionen med att bryggan inom område WV i Västerviken ska vara allmän är inte tillräckligt redovisad. Med tanke på att det både finns badplats och ett båtbyggområde utlagt i planen kan väsentligheten/båtnaden för denna brygga ur allmänt hänseende starkt ifrågasättas.

Gällande gator och trafik vill Lantmäteriet påtala att det finns en uppenbar risk att samfällighetsföreningar som förvaltar vägar i angränsande planområden kan komma att stänga av i planbeskrivningen nämnda anslutningar till exempelvis Saltsjövägen, Lilla Badvägen och Landåvägen varpå tvingande omprövningar av befintliga gemensamhetsanläggningar är att vänta. För att säkerställa den öppenhet i vägsystemet som planen förutsätter krävs att kommunen är huvudman för gator och vägar.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redogör inte i tillräcklig grad för de fastighetsrättsliga konsekvenserna av plangenomförandet.

De gemensamhetsanläggningar som avses bildas ska beskrivas.

Påverkan på angränsande planområden ska beskrivas utförligare, särskilt med avseende på gator och trafik.

Bilaga I, Markintrång

Den förklarande texten på bilagorna är felaktig/missvisande.

Redovisade intrång gäller dels mark som är utlagd som allmän plats, dels mark som är redovisad som kvartersmark för ett allmänt ändamål (E-område) och slutligen

mark som är reserverad för u-område.

Den förklarande texten uppger att "*planens huvudman har rätt att lösa in marken efter ingångna avtal med respektive fastighetsägare*".

För det första finns ingen anledning att lösa in mark om överenskommelser (ingångna avtal) tecknas med fastighetsägarna.

För det andra är det enskilt huvudmannaskap i planen varför det inte finns några markåtkomstregler för allmän plats i PBL. Anläggningslagen tillämpas och marken *upplåts* (genom att en rättighet bildas) till förmån för en anläggningssamfällighet

Gällande den allmänna kvartersmarken har *kommunen* rätt att lösa marken (6 kap. 13 § PBL). Det är alltså kommunen som ska förvärva marken och på ett eller annat sätt överlåta den till huvudmannen för den avsedda verksamheten.

Gällande markreservat för u-områden så löses inte marken in utan rättighet upplåts på marken enligt ledningsrättslagen.

Vidare uppger den förklarande texten att "*endast den mark som tidigare inte utgjort del av vägområde ger rätt till ersättning*". Lantmäteriet undrar vad formuleringen syftar på?

Gällande bestämmande av ersättning för allmän plats gäller att oavsett om det är kommunalt eller enskilt huvudmannaskap ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. ExL. I några undantag ska ersättning inte betalas för allmän plats. Om allmän väg läggs ut som allmän plats och kommunen är huvudman ska ersättningen bestämmas till noll. Samt, vid en förrättning enligt AL ska det inte betalas någon ersättning för mark som omfattas av ett exploatörsförordnande.

För allmän kvartersmark gäller enligt praxis att det högsta av två värden ska ersättas. Antingen det faktiska marknadsvärdet vid den tillåtna användningen eller det värde marken sannolikt skulle ha haft om den inte hade lagts ut för allmänt ändamål.

Gällande u-områden ska det enligt expropriationslagens grundregler betalas för den marknadsvärdeminskning det innebär att det berörda området belastas med en rättighet.

Lantmäteriet föreslår att texten angående ersättning stryks alternativt omformuleras så att det framgår att ersättningen kommer att beslutas om vid kommande lantmäteriförrättningar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Planbestämmelser/Planbeskrivning

Det är inte självklart att en gemensamhetsanläggning enligt AL kan inrättas avseende dagvattenhanteringen. Det kan även eventuellt vara fråga om vattenverksamhet enligt 11 kap MB.

För att underlätta ett eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggningar för natur- och parkområden bör dessa beskrivas utförligare i planbeskrivningen.

Övrigt

Fastighetsförteckningen inte är komplett. Bland annat saknas fastigheterna Svartgarn 2:194 och 2:358 under "Fastigheter inom området" samt exempelvis servitut akt 0117-86/54.3 under "Rättigheten inom området". Lantmäteriet har dock noterat detta i förbigående och har i övrigt inte gjort någon kvalitetskontroll av Fastighetsförteckningen. Lantmäteriet har inte heller tagit ställning till miljökonsekvensbeskrivningen eller Gestaltningsprogrammet.

Kommentar:

Plankarta/planbestämmelser

Bestämmelsen e₅00 i plankartan har justerats från "Minsta tomtstorlek i kvadratmeter" till "Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter".

Område E₂ har tagits bort från plankartan blad 3.

Då kvartersmark för skola och bollplan har tagits bort för att ingå i separat detaljplan har bestämmelsen om bollplan inom kvartersmark tagits bort och återfinns numer bara inom allmän plats och redovisas därför bara under rubriken "Utformning av allmänna platser".

Planbestämmelsen för de bryggor i Västerviken som hade anslutning mot kvartersmark har ändrats från "Allmän brygga" till "Brygga för angränsande verksamhet".

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har justerats avseende möjligheten att uppföra sjöbodrar.

Kommunen är medveten om att samfällighetsföreningar som förvaltar vägar i angränsande områden kan komma att stänga av väganslutningar som möjliggörs i detaljplanen. Kommunen vill ändå skapa planmässiga förutsättningar för ett sammankopplat och gent vägnät i området och anser att det gynnar även områden utanför aktuellt planområde. 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 även visat att risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivning är uppdaterad med en tabell som redovisar de fastighetsrättsliga konsekvenserna.

Bilaga I, Markintrång

Bilagan med markintrångskartor har justerats. Den förklarande texten på bilagorna har justerats och bilagorna har gjorts mer tydliga gällande vad för typ av intrång eller reservat det handlar om.

Den förklarande texten om huvudman och inlösen av mark har justerats till: "Mark eller annat utrymme som enligt planen ska användas för allmänna platser för vilka någon annan än kommunen är huvudman, är den samfällighet som finns eller skall bildas för ändamålet skyldig att förvärva med äganderätt, nyttjanderätt eller annan

särskild rätt, om fastighetsägaren begär det. PBL (1987:10) 14 kap.”

Formuleringen ”endast den mark som tidigare inte utgjort del av vägområde ger rätt till ersättning” har tagits bort från bilagorna. Texten har byts till ”Ersättning beslutas om vid kommande lantmäteriförrättning”.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Planbestämmelser/Planbeskrivning

Roslagsvatten har beslutat att planområdet ska ingå i verksamhetsområdet för dagvatten. Några gemensamhetsanläggningar för dagvatten kommer därför inte att inrättas.

Övrigt

Ett separat utskick har gjorts till fastighetsägaren till Svartgarn 2:194. Svartgarn 2:358 finns med som berörd fastighet utanför detaljplaneområdet. Servitutet är ett utfartsservitut för Svartgarn 2:522, och denna fastighet finns redan med i fastighetsförteckningen som berörd inom planområdet.

3. E.ON Elnät Stockholm AB

Rätt namn är E.ON Elnät Stockholm AB. I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Korrekt namn noteras och används i plandokumentet.

4. Trafikförvaltningen (SLL)

Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter än de som meddelades i samrådsyttrandet.

Eftersom det inte framgår av handlingarna önskar Trafikförvaltningen dock påminna om att busstrafik genom området kan ge upphov till lågfrekvent buller. Trafikförvaltningens erfarenhet är att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan uppkomma om den nya huvudgatan trafikeras av busstrafik och busshållplatser anläggs. För planerad bebyggelse som vetter mot denna huvudgata bör utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Trafikförvaltningen anser att det är bra att kommunen gör det möjligt att trafikera den nya huvudgatan med kollektivtrafik. När det är aktuellt med investeringar i väg och hållplatser bör dock kommunen stämna av möjlig trafikering med Trafikförvaltningens trafikavdelning.

Kommentar:

Efter utställningen har den nya huvudgatan mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen utgått ur detaljplanen. Detta eftersom kommunen beslutat att gatan ska omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Då planen upprättas enligt PBL (1987:10) kan inte olika huvudmannaskap förekomma i samma detaljplan. En separat detaljplan upprättas därför som huvudsakligen omfattar gatumark. Beskrivningen av gatans anläggande görs i den planbeskrivningen.

5. Hästängsudds Vägförening (HVF)

Vägar och trafik

Föreningen konstaterar att utställningshandlingarna inte beskriver vilken standard de befintliga vägar som ska anslutas till nya vägnätet förväntas hålla. Föreningen anser att trafiken på Landåvägen kommer att öka "avsevärt" i och med att nya området vid Skåvsjöholm bebyggs. Föreningen föreslår att Landåvägen förblir en återvändsgränd, där endast cykel- och gångtrafikanter har möjlighet till genomfart.

Miljön i Skåvsjöholmsviken

HVF ifrågasätter varför kommunen, trots genomförd MKB som visar på betydande påverkan på miljön, går vidare med bryggplanerna. Det saknas en diskussion i detaljplanen kring hur vattnet kommer att påverkas av mer än 100 båtar. Placeringen av marinan ifrågasätts också. Den kommer att påverka både djur och människor i området negativt. Landskapsbilden kommer att påverkas negativt och eftersom viken är väldigt smal kommer marinan även påverka säkerheten för de badande (framförallt barn).

Exploateringen av Skåvsjöholmsviken bör hanteras varsamt eftersom denna vik är den enda orörda och skyddade viken i Svinninge.

Frågående av den övergripande detaljplanen för Svinninge planområde

Föreningen anser kommunen överger den fördjupade översiktsplanen för Svinninge (2005) där det hävdas att det är viktigt att bevara områdets ursprungliga karaktär. Områden med stora tomter som gör att man kan bo glest och nära naturen är sällsynta i Stockholmsområdet. Något föreningen anser kommunen bör ta hänsyn till.

Den föreslagna detaljplanen kommer enligt föreningen att förändra områdets karaktär markant. Bland annat kommer "i princip" all åker- och ängsmark att försvinna. Närheten till natur och hav kommer att försvinna med små tomtstorlekar. Även djuren kommer att påverkas negativt av exploateringen.

HVF ifrågasätter hur kommunen kan göra "så betydande avsteg" från planprogrammet för Svinninge där det anges tomtstorlekar på 1500-2000 kvm medan det i detaljplanen godkänns tomtstorlekar på 300-800 kvm. De 130 planerade fastigheter kommer att innebära en stor mängd fordon på en liten yta.

Slutligen frågar föreningen var båtarna ska läggas upp för vintern? Den föreslagna bryggutbyggnaden är för stor i förhållande till möjligheterna för vinterförvaring av båtarna. Eftersom detaljplanen inte anger någon båtuppläggningsplats, förväntar föreningen att båtarna ska förvaras på båtägarens tomt. Detta menar föreningen inte kommer att fungera då tomterna är för små. Om kommunen i efterhand bestämmer sig för att anlägga uppläggningsplatser, anser föreningen att detta kommer att förändra miljön och sikt- och grönstråk som finns planerade i detaljplanen.

Kommentar:

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 även visat att 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. En förbättrad kollektivtrafik med mer tillgängliga linjedragningar och större turtäthet är bästa sättet att minska biltrafiken. En förtätning av centrala Svinninge ger förutsättningar för bättre kollektivtrafikförbindelser vilket gynnar hela området. Den föreslagna huvudgatan mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen har efter utställning tagits bort ur detaljplanen. Gatan kommer att detaljplaneläggas i en separat plan med kommunalt huvudmannaskap.

Som underlag för MKB har Naturvatten i Roslagen AB (rev 2014) utfört en kompletterande utredning av de marina naturvärdena. I denna går det att läsa: "För att begränsa negativa konsekvenser för Skåvsjöholmsvikens biologiska mångfald och ekologiska funktion har planerad småbåtshamn enligt aktuellt förslag förlagts till vikens västra strand, istället för som i samrådshandlingen till vikens inre del. På så vis skyddas de inre grunda och vegetationsrika bottnar som hyser de högsta biologiska värdena. Muddring bör så långt som möjligt undvikas." (citad utredning marina naturvärden s, 4) För att ytterligare begränsa brygganläggningens inverkan föreslås placering och utformning ändras så att bryggorna placeras längre ut i Skåvsjöholmsviken och i en mindre omfattning än vad som tidigare redovisats. Inga speciella ytor föreslås för båtuppläggning varför båtarna antingen får läggas upp på egen tomt om utrymme finns eller på någon kommersiell uppläggningsplats.

Planprogrammet för Svinninge anger att nyexploateringsområden kan ges en annan och tätare utformning än de renodlade förtätningssområdena. Programmet anger även att en variation i boendetyper är värdefullt i syfte att möjliggöra en varierad befolkningsstruktur.

En recipientutredning har gjorts för att utreda konsekvenserna för havsvattnet av en förtätning i Svinninge utifrån den omfattning som anges i planprogrammet. Enligt modellberäkningar medför exploateringen inte någon ytterligare belastning för vare sig Säbyviken eller Norsundet.

Planen säkrar ett sammanhängande grönområde från Karsvreta Träsk, via Boda Skogen till Rydbo Saltsjöbad och Norsundet. Djurlivet kommer fortsatt ha goda förutsättningar att röra sig i området.

6. Rydbo Saltsjöbadsfastighetsägareförening

Rydbo Saltsjöbadsfastighetsägareförening önskar en mer "finkänslig och varsam exploatering" än den föreslagna. De anser att förtätningen kommer att bli högre än vad planprogrammet för Svinninge (2005) beskriver i och med att mindre tomtstorlekar tillåts i området.

Föreningen fruktar att vattenmiljön i Norsundet och intilliggande vattenområdet kommer att försämrans. Även dagvatten i området kan riskera att försämrans. Detta på grund av förtätningen av området, fordon och eventuella olyckor som kan uppstå. Föreningen önskar att dagvattendammen i områdets norra del måste anges och ritas in på plankartan. Föreningen ifrågasätter att exploatören kan välja metod för rening av dagvatten.

Det finns god anledning att återställa Boda Träsks utflöde till en bäck som mynnar ut i Norsundsviken, som fanns en gång i tiden. På så vis kan friskt vatten tillföras bäcken och Norsundsviken.

Föreningen protesterar mot planerna på att Rydbo Saltsjöbads vägar kommer att användas för genomfartstrafik när vägar från nya området ansluter till befintliga vägar. Detta kommer att generera ökat trafik i ett område som kommer att växa med minst dubbelt så många permanentboende under en 10 års period.

Dock kan man öppna upp för gångtrafik på stigen som finns i slutet av Lilla Badvägen mot Skåvsjöholmsområdet. Även Saltsjöstigen kan öppnas för gång- och cykeltrafik.

Det kan inte accepteras att exploatören ska få tillgång till Svartgarn GA2 för ombildning.

Planerna på att buss dras in i området via Svavelsjövägen och ut på Svinningevägen avfärdas. Enligt enkätundersökning (genomfört 2010) bland föreningens medlemmar önskar majoriteten ingen buss i området. Låt Svavelsjövägen behålla sin nuvarande bredd.

Allmänhetens tillgång till strandlinjen måste säkras. Detta genom juridiskt bindande bestämmelser på plankartan.

Föreningen anser att detaljplanen motarbetar kommunens miljömål genom att bebygga brukningsbar åkermark som miljömålen har för avsikt att bevara. En diskussion kring detta saknas i detaljplanen. Det är fel att hävda att marken redan är "igenväxningsmark" för att förklara bebyggelse.

Säkerheten runt Svinningevägen och sträckan till Kulla Vägskäl samt vid busshållplatserna är för låg och åtgärder kommer att behövas när antal fordon i framtiden kommer att öka. Gång- och cykelbana till Kulla Vägskäl samt hastighetsbegränsande åtgärder föreslås.

Slutligen anser föreningen att kommunen har ett ansvar för att föreningens båda områden, samt Svinninge i stort, utvecklas hållbart när områdena övergår till permanent bebyggelse.

Kommentar:

Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt hundra tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m² som angivits som en generell målsättning för Svinninge. I befintliga bebyggelseområden ska karaktären bevaras och mindre avstyckningar än ca 1500 bör därför normalt inte medges. För att ge förutsättningar för bättre kollektivtrafik och service samt för att finansiera utbyggnaden av allmänt vatten- och avloppsnät kan tätare bebyggelse medges inom nyexploateringar. Planprogrammets intention är inte att hela Svinninge ska ha en lantlig karaktär i alla delar.

En recipientutredning har gjorts för att utreda konsekvenserna för havsvattnet av en förtätning i Svinninge utifrån den omfattning som anges i planprogrammet. Enligt modellberäkningar medför exploateringen inte någon ytterligare belastning för vare sig Säbyviken eller Norsundet.

En förändrad avledning från Boda träsk är för närvarande inte aktuell då befintlig anläggning är laglig förklarad genom vattendom och fyller de behov som finns.

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 ett lämpligt genomförande och för området anpassad vägstandard. Den föreslagna huvudgatan mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen har efter utställning tagits bort ur detaljplanen. Gatan kommer att detaljplaneläggas i en separat plan med kommunalt huvudmannaskap.

Då markområdet för gemensamhetsanläggningen Svartgarn GA:2 aldrig ianspråktagits är det kommunens bedömning att den bör upplösas och att marken bör nyttjas för bostadsändamål.

Inga beslut är i dagsläget fattade om busstrafik i linjetrafik genom området, men den separata detaljplanen för huvudgatan möjliggör en förändrad linjesträckning med ett ökat upptagningsområde för busslinjen när detta efterfrågas.

Planområdets strandlinje uppgår till ca 1300 meter. Genom planen kommer 2/3 av strandlinjen att förbli allmänt tillgänglig genom allmän plats i form av natur och park. Strandskyddet bibehålls för de delar som omfattas av natur eller park samt för alla vattenområden. Genom att dispens från strandskydd krävs för tillkommande anläggningar, främst bryggor, inom strandskyddsområdet kan utvecklingen kontrolleras så att friluftslivets tillgänglighet samt djur- och växtlivets förutsättningar tryggas. Beträffande konferensanläggningens strandområde kommer nuvarande tillgänglighet bevaras och förstärkas genom den föreslagna "Sea Club".

Kommunen har gjort bedömningen att åkermarken inte är långsiktigt brukbar. Att området tas i anspråk för ny sammanhållen bebyggelse bedöms vara den långsiktigt bästa användningen.

Kommunen och Trafikverket planerar för att en GC-väg till Kulla vägskäl ska anläggas längs med Svinningevägen. En vägplan håller på att tas fram och bedöms kunna vinna laga kraft i början på 2018 förutsatt att inga överklaganden sker.

Kommunen bedömer att den pågående detaljplaneläggningen och utbyggnad av allmänt VA-nät och annan infrastruktur är ett sätt att säkra en hållbar utveckling i Svinninge.

Sakägare

7. Svartgarn 2:131

Fastigheten Svartgarn 2:131 omfattar både mark och vatten i Skåvsjöholmsviken. Fastighetsägaren anser att det är förvånande att en marina föreslås i Skåvsjöholmsviken eftersom miljökonsekvensbeskrivningen som tagits fram anger att "en brygganläggning kan antas medföra betydande miljöpåverkan på naturvärden i vatten, strandskydd och miljö kvalitetsnormer för vatten." Det känns som om att kommunen inte bryr sig om de slutsatser MBK:n kommit fram till.

Fastighetsägaren bedömer att åtminstone 100-130 båtar kommer att finnas vid

marinan och de anser att kommunens bedömning att det bara kommer finnas småbåtar i marinan inte håller. Konsekvenserna för hur vattenkvaliteten (som är av stor betydelse för både människor och djur i området) av dessa båtar kommer att påverkas saknas i detaljplanen. Uppfattningen är att Skåvsjöholmsviken är för smal för att kunna klara av en marina i den storlek som planeras eftersom båttrafiken kommer att påverka säkerheten för de badande på den populära badplats som finns på den östra sidan av viken. Även fastigheter på denna sida kommer att påverkas. Därför motsätter sig fastighetsägarna att en marina anläggs. Om det ändå kommer ett beslut om en marina bör denna vara mycket mindre. Bryggorna bör enligt fastighetsägarna inte gå längre ut än högst en tredjedel av Skåvsjöholmsvikens bredd.

Det ifrågasätts hur kommunen ska säkerställa att kommande fastigheter ska få tillgång till båtplatser eftersom det är Skåvsjöholmsviken AB som äger vattnet. Området kommer att förändra karaktär om de små tomtstorlekarna som nu planeras blir verklighet. Fastighetsägarna anser det är mycket märkvärdigt att kommunen frångår planprogrammet för Svinninge där större tomtstorlekar diskuterades.

Slutligen motsätter fastighetsägarna sig infart/utfart till och från Landåvägen och detaljplaneområdet. Dessa in- och utfarter kommer medföra en stor trafikökning i området och utgör därmed en trafikfara. Istället bör kommunen se till att det är de större vägarna som används för biltransport mellan områdena. Öppning av Landåvägen bör endast gälla för cyklister och gående.

Kommentar:

De föreslagna bryggorna utgör inte en marina i den betydelse som fastighetsägaren associerar till, utan föreslås utgöra båtplatser för de närboende och förvaltas av en förening knuten till området. Som underlag för MKB har Naturvatten i Roslagen AB (rev 2014) utfört en kompletterande utredning av de marina naturvärdena. I denna går det att läsa: "För att begränsa negativa konsekvenser för Skåvsjöholmsvikens biologiska mångfald och ekologiska funktion har planerad småbåtshamn enligt aktuellt förslag förlagts till vikens västra strand, istället för som i samrådshandlingen till vikens inre del. På så vis skyddas de inre grunda och vegetationsrika bottenar som hyser de högsta biologiska värdena. Muddring bör så långt som möjligt undvikas". (citat utredning marina naturvärden s, 4) För att ytterligare begränsa brygganläggningens inverkan föreslås nu placering och utformning ändras så att bryggorna placeras längre ut i Skåvsjöholmsviken samtidigt som bryggområdet minskas.

Djupet i viken är tillräckligt för småbåtar och muddring är inte nödvändig. Kommunen är även medveten om att genomförandet av anläggningar i vatten är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt 11 kap. miljöbalken.

Planprogrammet anger att den oexploaterade marken i Skåvsjöholm kommer att utredas för drygt hundra tomter i kommande detaljplan. Tomternas storlek i ett sådant nybyggnadsområde kan avvika från de 1200 – 1500 m² som angivits som en generell målsättning för Svinninge. I befintliga bebyggelseområden ska karaktären bevaras och mindre avstyckningar än ca 1500 bör därför normalt inte medges. För att ge förutsättningar för bättre kollektivtrafik och service samt för att finansiera utbyggnaden av allmänt vatten- och avloppsnät kan tätare bebyggelse medges inom nyexploateringar. Planprogrammets intention är inte att hela Svinninge ska ha en lantlig karaktär i alla delar.

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.

Den föreslagna huvudgatan mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen har efter utställning tagits bort ur detaljplanen. Gatan kommer att detaljplaneläggas i en separat plan med kommunalt huvudmannaskap.

8. Svartgarn 2:63

Fastighetsägarna anser att det är viktigt att bevara alternativa rörelsestråk och rundsslingor både inom och mellan Rydbo Saltsjöbad och Skåvsjöholm då rörelsemöjligheter i området begränsas till gatumark.

Gångvägsförbindelser är särskilt viktiga i området och därför anser fastighetsägarna att det är viktigt att begränsa biltrafik i området genom att undvika "bilvägsförbindelser" mellan områdena i så stor utsträckning som möjligt.

Det är viktigt att säkerställa genom bestämmelser på plankartan, att allmänheten får möjlighet att använda strandpromenaden runt Skåvsjöholm.

Fastighetsägarna ställer en rad frågor kring miljökonsekvensbeskrivningen:

- Hur bedöms konsekvenserna för omkringliggande områden och Svinninge som helhet?
- Hur säkerställs miljömål och andra kommunala riktlinjer inom Svinninge, som är uppdelat på flera huvudmän och sannolikt lika stor variation i förvaltningskompetens?
- Hur samordnar kommunen de olika samfälligheterna och hur säkerställs ett långsiktigt hållbart Svinninge, som troligtvis både kommer möta ökade funktionella krav från permanentboende och en omställning i drift och underhåll?
Finns det en kommunalt styrd samordningsverksamhet som säkrar övergripande värden för Svinninge?

De frågor om samfälligheterna vet vilka skyldigheter och rättigheter som följer med olika markbeteckningar i detaljplanen?

Angående nollalternativet: Fastighetsägarna anser att underhållet av åkermarken är försummad och att det inte kan användas som utgångspunkt för nollalternativet. Istället måste man utgå från det åkerlandskap som fanns tidigare.

Fastighetsägarna frågar om biotopskyddet för åkerholmar redan är upphävt då detta finns i planen men inte i miljökonsekvensbeskrivningen. Åkerholmarna i området är viktiga att bevara då de ger karaktär till området. Det är tveksamt om beteckningen "park" i detaljplanen kommer att skydda åkerholmarna tillräckligt och det anses att det behövs mer detaljerade instruktioner.

Eftersom kommunen har som miljömål att bevara brukningsvärd åkermark, saknar fastighetsägarna en diskussion som omfattar andra aspekter av konsekvenserna av att bebygga åkermark. I detaljplanen diskuteras endast hur landskapsbilden förändras om åkermark bebyggs.

Gång- och cykelförbindelse till Kulla Vägskäl måste byggas anser fastighetsägarna eftersom antalet permanentboende i området kommer att öka. En gång- och cykelbana är även nödvändig på grund av låg säkerhet på Svinningevägen och kommer att gynna de boende på många sätt. Bland annat ökar den rörligheten i området och gynnar kollektivtrafikanvändning och därmed hälsa och miljö. Slutligen anser fastighetsägarna att småfåglaorna i området måste skyddas genom att till exempel begränsa tillgängligheten i vissa områden ("tillgänglighetsgallring"?).

Kommentar:

Bevara rörelsestråk

Detaljplanen omfattar stora sammanhängande natur- och parkstråk både längs vattnet och centralt i planområdet varför tillgången till gångstråk fortsatt är stor.

Ingen genomfartstrafik, begränsa biltrafiken

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. Den föreslagna huvudgatan mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen har efter utställning tagits bort ur detaljplanen. Gatan kommer att detaljplanläggas i en separat plan med kommunalt huvudmannaskap.

Allmänhetens tillgång till strandlinjen

Strandlinjen runt Skåvsjöholmsudden kommer som idag vara tillgänglig och bl.a. leda till föreslagen "Sea Club" som även ska vara öppen för allmänheten. Gångvägen kommer endast att stängas av vid speciella evenemang. Strandskyddet på udden är emellertid upphävt och udden planlagd med kvartersmark vilket inte ger allmänheten något självklart tillträde.

Samfälligheternas skyldigheter och rättigheter

Samfälligheterna är som fastighetsägare och huvudmän skyldiga att känna till detaljplanernas rättsverkan.

Nollalternativet och försummad mark

Åkermarken i norra dalgången har inte brukats på flera år. Kommunen har gjort bedömningen att åkermarken inte är långsiktigt brukbar. Att området tas i anspråk för ny sammanhållen bebyggelse bedöms vara den långsiktigt bästa användningen.

Åkerholmarna

Planförslaget har huvudsakligen anpassats till de åkerholmar som finns i det gamla odlingslandskapet. Då mindre delar av dessa påverkas av planförslaget har Länsstyrelsen på kommunens begäran beviljat dispens från miljöbalkens generella biotopskydd som omfattar bland annat åkerholmar.

Gång- och cykelförbindelse till Kulla Vägskäl

Kommunen anser att en snar utbyggnad av GC-väg till Kulla vägskäl är angelägen. Kommunen och Trafikverket planerar för att en GC-väg längs med Svinningevägen. En vägplan håller på att tas fram och bedöms kunna vinna laga kraft i början på 2018 förutsatt att inga överklaganden sker.

Skydd av områdets småfåglar

Planen säkrar ett sammanhängande grönområde från Karsvreta Träsk, via Boda Skogen till Rydbo Saltsjöbad och Norsundet liksom stora natur/parkområden vid stranden. Djurlivet kommer fortsatt ha goda förutsättningar att röra sig i området. Planförslaget bedöms inte strida mot syftet att trygga goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

9. Svartgarn 2:342 och 2:137

Fastighetsägarna motsätter sig alla typer av genomfarter från och till området kring Skåvsjöholm som går via Lilla Badvägen, Saltsjöstigen eller andra vägar inom Rydbo Saltsjöbad Vägförening. De anser att Lilla Badvägen inte är anpassad för mer trafik än den trafik som de boende på vägen och de kringliggande vägarna genererar.

Kommentar:

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.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Jonas Carlsson
Planarkitekt, SWECO

Joe Lindström
Arkitekt