

Planavdelningen
Julia Stenström

SAMRÅDSREDOGÖRELSE – Detaljplan för Årsta havsbad etapp 1 (Alvsta 1:7 m fl)

Det här är en variant av programsamrådsredogörelsen där namn på privatpersoner har redigerats bort så att den ska kunna publiceras på hemsidan.

Inledning

Kommunstyrelsen gav 2004-05-24, § 127 miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Årsta havsbad. Syftet med detaljplanen är att lösa rådande vatten- och avloppsproblem på ett långsiktigt hållbart sätt samt bevara områdets karaktär, samtidigt som hänsyn tas till riksintresset för totalförsvarets verksamhet vid Berga.

Ett detaljplaneförslag för området har varit ute på samråd under sommaren/hösten 2006. I detta dokument sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter från myndigheter, organisationer, kommunala nämnder, föreningar, fastighetsägare, boende m fl. Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i programhandlingen till följd av inkomna synpunkter. De vanligast förekommande synpunkterna rör föreslaget VA-system och byggrätt kopplat till kulturmiljön.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplaneförslaget för Årsta havsbad har under perioden 2006-07-06 – 2006-09-06 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende m fl. Förslaget fanns under samma tid utställt på medborgarkontoret och på planavdelningen i kommunhuset i Haninge centrum samt på kommunens hemsida.

Syftet med samrådet är att bredda kommunens beslutsunderlag med synpunkter och erfarenheter från berörda. I detta dokument sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter.



Inkomna yttranden

I samband med samrådet har 120 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda ämnesvis samt åtföljs av planavdelningens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under plansamrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder m fl

Skrivelse nr:	Instans:	Skrivelse inkommen:
1	Länsstyrelsen i Stockholms län, planenheten	2006-09-26
2	Stockholms läns landsting, Regionplane- och trafiknämnden	2006-09-08
3	Försvarmakten Första Amfibieregementet	2006-07-12
4	Fortifikationsverket, Fastighetsavdelningen, Svealand	2006-08-25
5	AB Storstockholms Lokaltrafik	2006-09-06
6	Södertörns brandförsvärsförbund	2006-09-01
7	Vattenfall Eldistribution AB	2006-09-05
8	TeliaSonera	2006-07-14
9	Svensk Handel, Stadsplanekommittén	2006-08-21
10	Miljö- och byggnadsnämnden	2006-09-05
11	Äldreomsorgsnämnden, Haninge kommun	2006-08-31
12	Kultur- och fritidsnämnden, Haninge kommun	2006-09-06
13	Tekniska nämnden, Haninge kommun	2006-09-06
14	Barn- och utbildningsnämnden	2006-09-26

Lokala föreningar

Skrivelse nr:	Namn:	Skrivelse inkommen:
15	Årsta Havsbads Samfällighetsförening	2006-09-08, 2007-01-10, 2007-01-18
16	Årsta Havsbads Fastighetsägareförening	2006-07-11, 2006-08-31
17	Villaägarna, Haninge-/Tyresökretsen	2006-09-11

Fastighetsägare, boende m fl

Fastighetsägare, boende m fl privatpersoner, inom och angränsande till etapp 1

Skrivelse nr:	Namn:	Fastighet:	Skrivelse inkommen:
18		Alvsta 7:80	2006-08-07
19		Alvsta 7:51	2006-08-07
20		Alvsta 7:94	2006-08-29
21		Alvsta 7:277	2006-08-31
22		Alvsta 7:20	2006-09-05

23		Alvsta 7:60	2006-09-05
24		Alvsta 7:116	2006-09-06
25		Alvsta 7:117	2006-09-06
26		Alvsta 7:119	2006-09-06
27		Alvsta 7:21	2006-09-06
28		Alvsta 7:17	2006-09-07
29		Alvsta 7:228	2006-09-07
30		Alvsta 7:9	2006-09-07
31		Alvsta 7:213	2006-09-12

Fastighetsägare, boende m fl privatpersoner, *utanför* etapp 1

Skrivelse nr:	Namn:	Fastighet:	Skrivelse inkomsten:
32		Alvsta 7:206	2006-07-29
33		Stadsberga 1:58	2006-08-21
34		Stadsberga 8:271	2006-08-21
35		Stadsberga 8:255	2006-09-04
36		Stadsberga 8:474	2006-09-05
37		Stadsberga 8:152	2006-09-05
38		Stadsberga 8:314	2006-09-06
39		Sven Wallanders väg 67	2006-09-06
40		Stadsberga 8:147	2006-09-06
41		Alvsta 7:208	2006-09-07
42		Stadsberga 8:59	2006-09-07

Fastighetsägare, boende m fl privatpersoner, utan känd adress

Skrivelse nr:	Namn:	Fastighet:	Skrivelse inkomsten:
43			2006-08-21
44			2006-09-18

Förutom ovanstående, enskilda yttranden har nedanstående personer undertecknat en gemensam skrivelse. Vissa fastighetsägare har inkommit med två eller flera yttranden. Dessa är markerade med kryss i högerspalten och återfinns i sammanställningen.

Fastighetsägare, boende m fl privatpersoner, *inom och angränsande till* etapp 1 (Gemensamt yttrande)

Skrivelse nr:	Namn:	Fastighet:	Skrivelse inkomsten:	Andra yttranden:
45		Alvsta 7:105	2006-08-09	
46		Alvsta 7:109	2006-08-11	
47		Sven Wallanders väg 5	2006-08-14	X (110, 120)
48		Alvsta 7:103	2006-08-14	
49		Alvsta 7:62	2006-08-15	X (120)
50		Gamla vägen 9	2006-08-15	

51		Gamla vägen 6	2006-08-15	
52		Alvsta 7:65	2006-08-15	
53		Alvsta 7:63	2006-08-15	X (108, 120)
54		Alvsta 7:51	2006-08-15	X (19)
55		Alvsta 7:241	2006-08-15	
56		Badvägen 11	2006-08-15	
57		Alvsta 7:124	2006-08-16	X (120)
58		Alvsta 7:93	2006-08-18	
59		Alvsta 7:213	2006-08-21	X (31)
60		Alvsta 7:26	2006-08-21	
61		Alvsta 7:73	2006-08-21	
62		Alvsta 7:104	2006-08-21	X (106)
63		Alvsta 7:277	2006-08-21	X (21, 120)
64		Alvsta 7:15	2006-08-21	
65		Alvsta 7:80	2006-08-22	X (19, 120)
66		Alvsta 7:134	2006-08-23	X (120)
67		Alvsta 7:271	2006-08-23	X (120)
68		Alvsta 7:250	2006-08-24	
69		Alvsta 7:147	2006-08-24	
70		Alvsta 7:22	2006-08-24	
71		Alvsta 7:25	2006-08-24	X (120)
72		Alvsta 7:6	2006-08-25	
73		Alvsta 7:214	2006-09-05	X (120)
74		Alvsta 7:37	2006-09-05	
75		Alvsta 7:52	2006-09-11	
76		Alvsta 7:23	2006-09-18	
77		Alvsta 7:70	2006-09-18	

Fastighetsägare, boende m fl privatpersoner, *utanför* etapp 1 (Gemensamt yttrande)

Skrivelse nr:	Namn:	Fastighet:	Skrivelse inkommen:	Andra inkomna yttranden:
78		Stadsberga 8:136	2006-08-09	X (120)
79		Stadsberga 8:185	2006-08-11	
80		Simmarstigen 8	2006-08-14	X (120)
81		Stadsberga 8:82	2006-08-14	
82		Stadsberga 8:243	2006-08-14	
83		Alvsta 7:252	2006-08-14	
84		Stadsberga 8:110	2006-08-15	X (120)
85		Stadsberga 8:26	2006-08-15	X (120)
86		Stadsberga 8:145	2006-08-15	X (120)
87		Stadsberga 8:184	2006-08-17	X (120)
88		Stadsberga 8:25	2006-08-17	X (120)
89		Hamnbacken 1	2006-08-21	
90		Stadsberga 8:186	2006-08-21	
91		Arkitektvägen 35	2006-08-21	
92		Stadsberga 8:64	2006-08-21	X (120)

93		Alvsta 7:254	2006-08-21	
94		Alvsta 7:194	2006-08-22	
95		Stadsberga 8:108	2006-08-22	
96		Stadsberga 8:111	2006-08-23	X (120)
97		Segelstigen 9	2006-08-23	X (120)
98		Stadsberga 8:24	2006-08-31	X (120)
99		Stadsberga 8:46	2006-09-01	X (120)
100		Stadsberga 8:133	2006-09-04	
101		Stadsberga 8:395	2006-09-05	X (120)
102		Stadsberga 8:147	2006-09-06	X (40, 120)
103		Strandvägen 27	2006-09-08	
104		Alvsta 7:268	2006-09-18	
105		Alvsta 7:49	2006-10-06	

Följande yttranden är baserade på det gemensamma skrivelsen ovan men har förutom det individuella tillägg. Även bland dessa har vissa personer inkommit med egna separata yttranden. Dessa är markerade med kryss och återfinns i sammanställningen.

Fastighetsägare, boende m fl privatpersoner, yttrande som ovan med samma tillägg

Skrivelse nr:	Namn:	Fastighet:	Skrivelse inkommen:	Andra inkomna yttranden:
106		Alvsta 7:104	2006-08-28	X (62)
107		Alvsta 7:106	2006-08-29	X (120)
108		Alvsta 7:63	2006-08-31	X (53, 120)
109		Alvsta 7:108	2006-08-31	
110		Sven Wallanders väg 5	2006-08-31	X (47, 120)
111		Alvsta 7:99	2006-09-01	
112		Alvsta 7:59	2006-09-04	
113		Alvsta 7:115	2006-09-05	
114		Alvsta 7:81	2006-09-06	X (120)

Fastighetsägare, boende m fl privatpersoner, yttranden som ovan men med individuella tillägg. (utanför etapp 1)

Skrivelse nr:	Namn:	Fastighet:	Skrivelse inkommen:	Andra inkomna yttranden:
115		Stadsberga 8:137	2006-08-18	X (120)
116		Alvsta 7:239	2006-08-29	
117		Alvsta 7:177	2006-08-31	
118		Alvsta 7:178	2006-09-05	
119		Alvsta 7:177, Alvsta 7:178	2006-09-07	

Yttrande nr 120 är inskickat med anledning av arbetsgruppen Bevara Sommarstaden Årsta havsbads möte den 2006-08-06. 75 personer har skrivit under yttrandet. Vissa av personerna har dessutom lämnat egna yttranden som finns i sammanställningarna ovan.

I det följande kommenteras inkomna synpunkter på detaljplanen för Årsta havsbad etapp 1, daterad juli 2006. Övriga synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll kommenteras inte i sak. Synpunkter vilka behandlar frågor utanför etapp 1, har noterats av planavdelningen och kommer att behandlas i det kommande arbetet med planen.

Först kommenteras de yttranden som inkommit från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder, sedan följer yttranden från lokala föreningar. För övriga yttranden har synpunkterna grupperats efter de frågeställningar som tas upp. Anledningen därtill är att skrivelserna är omfattande och att många synpunkter återkommer i flera yttranden. Synpunkterna åtföljs av en siffra i parentes som anger från vilket yttrande i sammanställningen ovan som synpunkten hämtats. I omedelbar anslutning till synpunkterna redovisas planavdelningens kommentarer till dessa. För den fullständiga lydelsen av respektive yttrande och synpunkt hänvisas direkt till skrivelserna som finns tillgängliga på planavdelningen, Haninge kommun.

Sammanställning av inkomna synpunkter med kommentarer

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

Länsstyrelsen (skrivelse nr 1)

Statliga intressen

Enligt försvarsmaktens yttrande nedan godtar försvarsmakten den enligt detaljplanen föreslagna utökningen av byggnadsarean till 70 kvm för att möjliggöra en lösning av de sanitära problemen. Från försvarssynpunkt har Länsstyrelsen inga synpunkter på utökningen av byggnadsarean men ifrågasätter dock ökningen av kulturhistoriska skäl (redogörs nedan). Länsstyrelsen utgår ifrån att VA-utbyggnaden inte är ekonomiskt avhängig nytillkommen bebyggelse i Årsta havsbad. Detta med anledning av riksintresset för totalförsvaret.

Vägverket har ännu inte lämnat synpunkter på planförslaget, varför Länsstyrelsen får återkomma i vägfrågan om Vägverkets synpunkter så föranleder.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunens plan hanterar konflikten om områdets kulturhistoriska värden på ett konstruktivt sätt och gestaltungsprogrammet uppfattas som mycket positivt. Vidare anser Länsstyrelsen att det är positivt för kulturmiljön att det enskilda huvudmannskapet för den allmänna platsmarken kvarstår samt att inga större förändringar av vägnätet planeras. Länsstyrelsen anser dock att bevarandeambitionerna i programskedet och gestaltungsprogrammet inte följs upp i planförslaget. Tvingande planbestämmelser hade varit att föredra för bevarande av karaktärsdragen i området. Exempelvis fasad- och takmaterial och förbud mot större markingrepp eller markbearbetningar. Vidare noterar Länsstyrelsen att den begränsning av gavelbredd som tidigare diskuterats inte gjorts tvingande i planen.

Takutformningen med flacka tak (vanligen understigande 22 grader) har stor betydelse för områdets karaktär och Länsstyrelsen anser att det är bra att takvinkeln regleras. Länsstyrelsen vidhåller dock att den föreslagna takvinkeln på 27 grader bör minskas för att de ursprungliga flacka taken ska bibehållas med respekt för den äldre bebyggelsen.

Länsstyrelsen ifrågasätter utökningen av byggnadsarean för huvudbyggnader från 60 kvm till 70 kvm då det tillsammans med den nya takvinkeln öppnar för stora förändringar av områdets karaktär och förslagen på utbyggnader i gestaltungsprogrammet innebär stora tillkommande ytor även för andra bostadsändamål än sanitetsutrymmen.

Natur

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att Vitsåravinen inte påverkas av förslaget. Länsstyrelsen anser dock, liksom kommunen, att vid utbyggnad av

Fors reningsverk behöver påverkan på Vitsåravinen studeras i en miljökonsekvensbeskrivning.

Vatten och avlopp

Av samrådsredogörelsen från programsamrådet framgår att utbyggnaden av Fors reningsverk inte behöver göras vid samma tidpunkt som Årsta havsbad ansluts, utan att den ligger längre fram i tiden och behöver komma till på sikt för att klara ett ökat nyttjande av bebyggelsen i Årsta havsbad samt för att ansluta försvarsmakten Berga. Länsstyrelsen efterfrågar en kortfattad beskrivning av dessa förutsättningar i planhandlingarna och gärna en grov tidplan.

Dagvatten

Ökningen av hårdgjorda ytor (takytor) blir på sikt relativt stor i området vilket motiverar viss uppmärksamhet i den framtida dagvattenhanteringen.

Riskefrågor

Analys av riskerna och motiveringar till de ställningstaganden som görs saknas i samrådshandlingen. Skjutverksamhet, sprängövningar och brandövningar är risker som kan förekomma inom det militära området som bör uppmärksammas tillsammans med eventuella militära transporter till och från Vitså brygga.

Vidare bör frekvensen av farligt gods på Årsta havsbadsvägen undersökas samt vilka ämnen det rör sig om. Analyserna bör visa på om man måste ta hänsyn till dem och i så fall på vilket sätt. Även risker med att placera ”handel med restaurang” (personintensiv verksamhet) invid en sekundärt farligtgodsled bör belysas. Enligt Länsstyrelsens riktlinjers ska alltid en byggnadsfri zon på 25 meter till transportled för farligt gods hållas och rekommenderade skyddsavstånd till personintensiv verksamhet är 75 meter.

Buller

Området berörs enligt planbeskrivningen av ”buller som överstiger riktvärdet 90 dBCLx. Bullernivåerna medför restriktioner för ny bebyggelse och tillbyggnad av bostadshus.” Det framgår inte hur kommunen har anpassat planförslaget till bullernivåerna och vilka restriktioner det medfört. Länsstyrelsen frågar sig vad som menas med meningen ”Planbestämmelserna är utformade så att människor inte utsätts för varaktig störning” (citatet återfinns i planbeskrivningen, under rubriken ”Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken”) Vidare frågar sig Länsstyrelsen var i planbestämmelserna man kan se detta.

Huvudmannaskap

När enskilt huvudmannaskap väljs för den allmänna platsmarken skall skälen till detta anges i planhandlingarna (PBL 5:4 och 5:26).

Behovet av miljöbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att en miljöbedömning ej krävs. Kommunens motiverade ställningstagande bör dock framgå av planbeskrivningen. Länsstyrelsen hänvisar även till Boverkets vägledning om ”Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen”.

Planavdelningens kommentarer:

Planavdelningens ambition är att vidareutveckla och följa upp bevarandeambitionen i det fortsatta planarbetet. Gestaltungsprogrammet kommer att till viss del omarbetas och planbestämmelserna ses över inför kommande planförslag. Kommunen anser dock att föreslagen byggnadsarea på 70 kvm bör kvarstå då den utökade byggnadsarean tillsammans med lämpliga begränsande planbestämmelser är en nödvändig avvägning mellan kulturmiljö och behovet att kunna rymma sanitära utrymmen.

Behovet av en miljökonsekvensbeskrivning av Vitsåravinen undersöks då en utbyggnad av Fors reningsverk blir aktuell. I det fortsatta arbetet tillfogas planhandlingarna en beskrivning av förutsättningarna att bygga ut Fors reningsverk samt en grov tidplan. Den framtida ökningen av hårdgjorda ytor kommer att beaktas i framtida dagvattenhantering.

Planavdelningen avser att i samråd med Vägverket utreda frekvensen av farligt gods på Årsta havsbadsvägen samt behysa vilka konsekvenser det kan medföra för bland annat personintensiv verksamhet. Analys och motiveringar till ställningstagande beträffande risker läggs till i planhandlingarna. Genom små byggrätter och att Årsta havsbad är ett fritidshusområde begränsas utsattheten av varaktig störning. Planbeskrivningens text angående buller förtydligas i det fortgående arbetet. Kommunen vill påpeka att Skärgårdsboden är en befintlig verksamhet som inte utökas i planförslaget.

Planhandlingarna uppdateras vad gäller skäl för huvudmannaskap för allmän platsmark. Kommunens motiverade ställningstagande till att miljöbedömning ej krävs läggs till i planhandlingarna.

Stockholms läns landsting, Regionplane- och trafiknämnden (skrivelse nr 2)

Regionplane- och trafikkontoret har inget att invända mot förslaget. Det är mycket positivt att en långsiktig lösning för vatten- och avloppsförsörjningen åstadkommes.

Regionplane- och trafikkontoret förutsätter att ett nära samarbete sker med Stockholms Lokaltrafik (SL) i det fortsatta planarbetet.

Ärendet kommer att anmälas i nämnden.

Planavdelningens kommentarer:

Dialog med SL kommer att ske under planarbetet.

Försvarmakten, Första Amfibieregementet (skrivelse nr 3)

Första Amfibieregementet medger utbyggnad av 10 kvm för våtutrymme (dusch/wc) för att erbjuda fastighetsägarna en lösning av nuvarande sanitära problem.

Vad gäller planbeskrivningen är området ett riksintresse för totalförsvaret och detaljplaneområdet ligger inom nuvarande ljudutbredningskurvorna 95 till 100 dBC Lx, vilket framgår i detaljplanen.

Försvarmaktens beslut att Vitså brygga endast skall upplåtas för försvarmaktens verksamhet kvarstår, vilket även har yttrats i tidigare skrivelser daterade 2005-02-24 samt 2005-04-22.

Beslutet om att försvarmakten skall bedriva verksamhet på Berga har Regeringen tagit och skall därför inte kopplas ihop med det som i samrådsredogörelsen beskrivs som ”försvarmaktens eventuella inställning i framtiden”.

Första Amfibieregementet har inga synpunkter att lämna gällande de tekniska och ekonomiska frågor som behandlas i genomförandebeskrivningen.

Planavdelningens kommentarer:

Vitså brygga är beläget utanför detaljplanen för etapp 1 varför planavdelningen kommenterar nyttjande av bryggan i det framtida detaljplanearbetet. I övrigt har planavdelningen noterat Försvarmaktens synpunkter.

Fortifikationsverket , Fastighetsavdelningen, Svealand (skrivelse nr 4)

Inga principiella invändningar. Anser dock att det inte bör ske några förändringar av indelningen av Alvsta 4:7 så länge Fortifikationsverket står som ägare.

Planavdelningens kommentarer:

Planavdelningen har noterat Fortifikationsverkets yttrande.

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) (skrivelse nr 5)

SL förutsätter att den i programskedet föreslagna flytten av båttrafiken från Årsta brygga till Vitså brygga inte är aktuell då den inte omnämns i detaljplanehandlingarna. Vidare förutsätter SL att kommunen tar kontakt om någon ändring av busstrafiken i området planeras. I annat fall fortsätter SL att bedriva trafik som idag och har inga synpunkter på detaljplanen.

Planavdelningens kommentarer:

Varken Årsta brygga eller Vitså är belägna inom det aktuella detaljplaneområdet. Ställningstagande till en eventuell flytt kommer att tas i det fortlöpande arbetet med ny

detaljplan för Årsta havsbad. Om förändringar i busstrafiken skulle bli aktuell kommer kontakten tas med SL.

Södertörns brandförsvarsförbund (skrivelse nr 6)

Huvudbyggnader och uthus bör även efter tillbyggnad/utbyggnad hålla det avstånd till tomtgräns som anges i planbestämmelserna. Detta bör följas upp för att förhindra ökad risk för brandspridning mellan byggnader och över tomtgränser.

Planavdelningens kommentarer:

Handläggning av eventuella utbyggnader och tillbyggnader följs upp i bygglovhanteringen.

Vattenfall Eldistribution AB (skrivelse nr 7)

Vattenfall har bifogat en karta som visar det ungefärliga läget av Vattenfalls befintliga elanläggningar inom planområdet. Den utökade byggrätten kan innebära att distributionsnätet behöver förstärkas för att elförsörjningen av området ska bli tillfredsställande.

Av den bifogade kartan framgår att det finns servisledningar som korsar tomtmark. Innan eventuella markarbeten skall kabelsättning begäras för att säkerställa att mark som ska schaktas eller bebyggas är fri från ledningar. Detta beställs hos Vattenfalls kundtjänst. All eventuell flytt och /eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av beställaren.

Vattenfall yrkar på att genomförandebeskrivningen kompletteras med följande information: ”Kabelsättning skall beställas för att säkerställa att mark som ska schaktas eller bebyggas är fri från ledningar.”

Benämningen ”Vattenfall Sveanät AB” i genomförandebeskrivningen ska bytas ut mot ”Vattenfall Eldistribution AB”.

Planavdelningens kommentarer:

Kommunen har tagit del av Vattenfalls karta över befintliga elledningar i området. Kabelsättning sker i samråd med Vattenfall.

Hänsyn kommer att tas till Vattenfalls synpunkter i kommande genomförandebeskrivning.

TeliaSonera (skrivelse nr 8)

Teleanläggningar finns i drift i området vilka förmodligen kommer att beröras av föreslagna arbeten. TeliaSonera önskar att i ett tidigt skede få medverka i projekteringen. I övrigt inget att erinra.

Planavdelningens kommentarer:

Hänsyn kommer att tas till TeliaSoneras synpunkter i kommande genomförandebeskrivning.

Svensk Handel, Stadsplanekommittén (skrivelse nr 9)

Kommittén har inget att erinra.

Miljö- och byggnadsnämnden (skrivelse nr 10)

Miljö- och byggnadsnämnden ser det mycket angeläget att detaljplanen genomförs enligt förslaget för att värna om områdets kulturhistoriska värde samt förbättra VA-situationen. Om möjligt bör beskriven anläggningsförrättning för att införa gemensamt vatten- och avloppsledningsnät för hela Årsta havsbadsområdet påskyndas för att synkroniseras med detaljplanen och inte ytterligare förskjuta genomförandet.

Planavdelningens kommentarer:

Planavdelningen har noterat nämndens synpunkt.

Äldreomsorgsnämnden (skrivelse nr 11)

Avstår från att yttra sig över detaljplanen.

Kultur- och fritidsnämnden (skrivelse nr 12)

Inga invändningar vad gäller etapp 1. I övrigt kvarstår nämndens synpunkter i remissvaret från samrådet.

Tekniska nämnden (skrivelse nr 13)

Nämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan för Årsta havsbad etapp 1.

Barn- och utbildningsnämnden (skrivelse nr 14)

Det yttrande som Barn- och utbildningsförvaltningen lämnade över planförslaget för Årsta havsbad (Tjänsteutlåtande 039-05) gäller fortfarande. Det är svårt att i nuläget bedöma hur etapp 1 kommer att påverka efterfrågan av verksamhetslokaler inom barn- och utbildningsnämndens ansvarsområden. På sikt kommer en förväntad inflyttning av barnfamiljer i Årsta havsbad troligtvis medföra att även Årsta havsbad kommer att behöva verksamhetslokaler för framförallt förskolans behov och det är viktigt att minst en tomtyta motsvarande ca 6-8000 kvm sätts av för barn- och utbildningsnämndens kommande behov.

Planavdelningens kommentarer:

Eventuell reservation av tomtyta kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet i Årsta havsbad.

Synpunkter från lokala föreningar

Årsta havsbad Samfällighetsförening (skrivelse nr 15)

Samfälligheten informerar om att ett arbete pågår tillsammans med Lantmäteriverket för att undersöka förutsättningarna för en förändring av det nu gällande anläggningsbeslutet. Detta kan påverka såväl beslut om fastställande av planen som beslut om vidare handläggning gällande VA-anläggning i området. Haninge kommun måste ta hänsyn till resultatet av detta arbete.

Byggrätt och bebyggelsens utformning

Samfälligheten är positiva till gestaltningsprogrammet men anser att planens maxgräns om 1/10 av tomtytan bör utgå då många tomter är så små att de inte kommer ha möjlighet att öka sin byggyta för att möjliggöra våtrum.

Samfällighetsföreningen är positivt inställda till att den visuella miljön bevaras genom restriktioner.

Naturmark

Samfällighetsföreningen lägger redan i dag ner mycket omsorg på naturmarken (parkområdet) mitt i planområdet och området måste, som även framgår av planhandlingarna, bevaras. Även parkeringsytan måste behållas. I området finns även ett av områdets två vattenverk som måste behållas så länge dess behov finns.

Enligt de gamla direktivet som fanns på HSB-tiden ska det ha varit otillåtet att träd fick växa sig högre än 8 meter. Samfällighetsföreningen ser risker med att låta träden bli för stora då det i dag finns många granar som är i dåligt skick. Planförslaget går stick i stäv med den gamla HSB-regeln.

I planhandlingarna framgår att ingrepp som varaktigt förändrar marken och påverkar landskapet inte bör göras. Principiellt ställer sig samfällighetsföreningen bakom detta, men anser samtidigt att undantag ska kunna göras i vissa fall för att möjliggöra bättre tillgång till fastigheten, tex från dassgångar.

Föreningen ställer sig positiva till att en del av föreningens väg- och naturmarken i anslutning till nio fastigheter i planområdets nordvästra del ändras till kvartersmark samt att Alvsta 4:7 delas i tre fastigheter. Vidare föreslår föreningen att de ej användningsbara dassgångarna på bägge sidor om Utsiktsvägen ska ingå i tomtmark. Dassgångarna fyller idag ingen funktion och är mycket svåråtkomliga och svårskötta för samfällighetsföreningen.

Det finns ett antal naturliga ”tomter” inom området idag (någon inom etapp 1 samt ett fåtal till i övriga Årsta havsbad). Dessa ytor kommer efter VA-systemets införande inte att fylla någon funktion för Årsta havsbads samfällighetsförening. Föreningen ser det som en möjlighet till delfinansiering av VA-systemet att försälja dessa tomter för nybyggnation. I denna etapp finns denna möjlighet vid Tennisstigen, där en tomt bakom Sven Wallanders väg 37 faller sig naturligt.

Lokal service

Samfällighetsföreningen kommer inte att släppa ifrån sig någon mark för att användas av restaurang Skärgårdsboden. Marken som föreningen äger utgörs av vattentäkt med tillhörande pumphus samt är en mycket behövlig P-yta. Den P-yta som idag finns i anslutning till Skärgårdsboden får restaurangens gäster utnyttja tillsammans med boende i området och deras gäster. Någon exklusiv rätt till viss P-yta kan inte ges till Skärgårdsboden.

Gator och trafik

Det är viktigt att behålla vägbilden i Årsta Havsbad och de smala grusvägarna med gröna staket är en viktig del av kulturmiljön. Samfällighetsföreningen är enig om att, så långt det är praktiskt möjligt, bibehålla vägmiljön så som den är idag. Undantaget bör vara tex. de backar som sluttar så mycket att vägbeläggningen rinner bort vid kraftigare regnväder. Beträffande gemensamma sopkärl bör dessa ses över då de idag stör de boende genom lukt och förekomst av råttor.

Samfällighetsföreningen är mycket positiv till att trottoarer anordnas utmed Årsta havsbadsvägen, men vill dessutom att övergångsställen markeras vid Torget, Runda plan, nedfarten till Årsta brygga och Karlslund, samt att vägbanan vid Torget förses med förträngning.

Angående parkeringsplatser bör ibland viss terrassering/utjämning av ojämnheter kunna tillåtas för att möjliggöra rimliga parkeringsförutsättningar.

Vatten och avlopp

Vill påpeka att den VA-utredning som ägt rum där samfällighetsföreningen deltagit endast har berört hur man ska kunna få vatten till Årsta havsbad och Berga samt hur man kan bli av med avloppsvatten. Någon VA-utredning inom de bägge områdena omfattade inte arbetsgruppens utredning.

Beslut om huvudmannaskap inom Årsta havsbad är ännu inte fattat varför det idag inte går att ange att det är samfällighetsföreningen som kommer att ansluta lokala ledningar. Föreningen är enig med Haninge kommun beträffande den tekniska lösningen.

Angående dagvatten förordar samfällighetsföreningen det i planhandlingarna föreskrivna systemet, som råder även idag. Lokal infiltration löses på respektive fastighet så långt det är möjligt. Föreningen innehar relationsritningar för nuvarande vatten- och dagvattensystem och förutsätter att respektive huvudman har detsamma för tele- och elledning. Idag finns ett generellt beslut om servitut för ledningsdragning gällande Samfällighetsföreningens ledningar inne på tomtmark.

Övrigt

En genomförandetid på 10 år tycks kort varför föreningen föreslår 15 år.

Samfällighetsföreningen har även inkommit med ytterligare en skrivelse (jan 2007) där en oro över miljöbelastningen från enskilda avlopp i området uttrycks. I skrivelsen påpekas att situationen i området är ohållbar då avloppssituationen på många håll är oacceptabel samt att det är betydligt fler som har borrar egna brunnar än som har ordnat sitt avlopp. Vidare påpekas att det finns 47 hushåll som bor i området permanent vilka inte har ordnat avlopp.

Styrelsen för samfälligheten påpekar att planprocessen snarast bör återupptas så att VA-systemet kan tas i bruk inom en acceptabel tidsrymd. Om så inte sker förväntas att snara åtgärder vidtas för att säkerställa en bra områdesmiljö för de fastigheter som idag bor året runt utan att ha godkända avloppsanläggningar.

Planavdelningens kommentarer:

Planavdelningen samråder med lantmätaren angående förrättningsarbetet och kontinuerlig kontakt sker under planarbetets gång.

Planavdelningen förstår att problem kan uppkomma med en maxgräns på 1/10 bebyggd yta för de med små tomter. Det är dock viktigt att det kulturhistoriska perspektivet tas till vara, i Årsta havsbad är strukturen och områdets helhetsbild en del av kulturmiljön som är viktig att bevara. Det är därför viktigt att den bebyggda ytan inte blir dominerande. Frågan om andelen bebyggd tomtyta kommer att utredas vidare i den fortsatta planeringen men även fortsättningsvis kommer någon slags begränsning att behövas.

Det är planavdelningens intention att bevara befintliga naturområden då naturmarken utgör en del av helhetsbilden i Årsta havsbad. Planavdelningen ser gärna att en skötselplan för naturmarken utarbetas för att ytterligare tillvarata naturområdets positiva värden. I det fortsatta planarbetet kommer frågan om trädfällning att undersökas. Planavdelningen ser dock ingen risk med bestämmelsen om marklov för trädfällning då den inte hindrar att träd i dåligt skick fälls.

Dassgångarna i området är kulturhistoriskt värdefulla och möjligheten till att några av dessa kan införlivas i tomtmark bör därför utredas innan beslut tas. Dassgångar som inte används i dagsläget och som inte bedöms kunna användas i framtiden kan komma att övergå till tomtmark till exempel på grund av topografen. Föreslagen försäljning av tomt bakom Sven Wallanders väg 37 eller andra tomter kräver vidare utredning men kan vara tänkbart om det ansluter till det kulturhistoriska mönstret och idén bakom Årsta havsbad.

Kommunen har uppmärksammat att Samfällighetsföreningen inte är villiga att släppa ifrån sig någon särskild parkeringsyta till Skärgårdsbodens kunder. Se yttrandet på sid 37 angående Skärgårdsboden.

Angående vägar och parkeringsytor så kommer frågor om framkomlighet och tillgänglighet att diskuteras mer i det vidare planarbetet och hänsyn kommer att beaktas i bygglovsskedet. Planavdelningen håller med om att vägmiljön i området ska bevaras. Det bör dock, precis som samfällighetsföreningen skriver i sitt yttrande, finnas möjlighet till åtgärder för vägpartier med stor lutning.

Frågan om översyn av gemensamma sopkärl ligger inte inom ramen för detaljplanen att lösa.

Planavdelningen är medvetna om samfällighetsföreningens önskemål om övergångsställen och förträngning längs Årsta havsbadsvägen och planförslaget kommer inte förhindra att sådana anläggs. I planförslaget för etapp 1 möjliggörs trottoar längs vägens norra sida. Kommunen kan dock inte fatta beslut om eventuellt genomförande av dessa frågor då Årsta havsbadsvägen ägs av Vägverket. Se även sidan 39.

Beslut om huvudmannaskap var vid utskicket av detaljplaneförslaget för etapp 1 ännu ej beslutat, precis som samfällighetsföreningen påpekat. Frågan har utretts sedan dess, se sidan 31-32 nedan. Kommunen har tagit del av samfällighetsföreningens yttrande vad gäller dagvattenhantering.

Genomförandetiden ändras till 15 år.

Kommunen delar samfällighetens åsikt angående såväl hälsorisker som miljöproblem orsakade av hög utnyttjandegrad av enskilda VA-anläggningar, som ursprungligen planerats för sommarbruk.

Årsta havsbads Fastighetsägareförening (skrivelse nr 16)

Fastighetsägareföreningen är i grunden positiv till ett nytt VA-system med vintervatten. Mot bakgrund av förslaget till detaljplan, där fastighetsägarna starkt begränsas att utveckla sina fastigheter, kan föreningen inte ställa sig bakom att medlemmarna tvingas betala höga kostnader för ett nytt VA-system. Föreningen vill mycket gärna ha ett nytt kommunalt VA-system men kräver först en acceptabel detaljplan som möjliggör en rimlig utveckling av medlemmarnas fastigheter.

Kulturmiljö

Fastighetsägareföreningen är emot restriktioner och föreslagna förändringar i byggrätten och anser att tomterna föreslås bli delar av ett kulturresevat med följd att möjligheterna att använda fastigheterna försämras. Det går inte att bevara Årsta havsbad som ett kulturresevat då majoriteten av fastigheterna redan är väsentligt ombyggda.

Föreningen anser att det är en allvarlig förfalskning av fakta att påstå att området inte förändrats så att de flesta av fastigheterna idag ser ut på ett annat sätt än originalstugorna. Ställer sig kritiska till kommunens inventering av hur fastigheterna utvecklats då det i planhandlingarna endast finns schablonartade påståenden och illustrationer som inte stämmer med verkligheten. Föreningen saknar konkreta siffror.

De föreslagna tillbyggnaderna i foldern "Lägg till i Årsta havsbad" anses av föreningen vara fulare och mindre användbara än de hus som uppförts under det senaste årtiondet. Förslagen är inte utformade som de gamla originalhusen och föreningen kräver att kommunen redovisar hur mycket skattemedel som detta gestaltungsprogram har kostat.

Byggrätt

Förslaget till ny detaljplan innebär endast en försumbar ökning av byggrätten. Förslaget med endast 10 procents byggyta på tomten samt förbud mot loft och inredning av vind och källare innebär i praktiken en minskad byggrätt. Medlemmar med en minde tomtyta missgynnas av förslaget då fastighetstaxeringen tar mindre hänsyn till tomtytans storlek än till byggnadens storlek. Kommunens planförslag skapar därmed en orättvisa mellan fastighetsägarna. Ett stort antal av fastighetsägarna har dessutom redan fått tillstånd att inreda loft och att bygga i ett och ett halvt plan. Många fräntas rätten att bygga så stort som kommunen tidigare gett grannar rätt att bygga. Detta strider mot andan i likställighetsprincipen.

Enligt kommunen tillåter inte militären större hus i Årsta havsbad eftersom de inte vill ha en ökad permanentning nära sin militärbas. I Årsta havsbads närområde finns ett antal hus som är både större och lika moderna, varav en del

har uppförts nyligen. Fastighetsägareföreningen undrar varför restriktionerna inte har gällt dessa hus.

Fastighetsägareföreningen tar helt avstånd från förslaget till detaljplan och kräver en genomgripande omarbetning med ökade byggrätter. Framförallt krävs ett borttagande av alla detaljerade föreskrifter och restriktioner omfattande takvinklar, färgsättning, staket, trädgård och liknande. Därutöver ska regeln om att endast 1/10 del av tomtens area får bebyggas tas bort ur detaljplanen. En takvinkel om högst 27 grader ger problem vintertid med snö.

Etappindelning och planprocess

Vidare kräver föreningen att kommunen tar ett gemensamt beslut gällande samtliga fem detaljplaner först efter det att samtliga detaljplaner är framtagna och processade med samråd och utställning.

Föreningen har även skickat in en separat skrivelse med frågor angående rör mellan Årsta havsbad och Fors reningsverk:

1. Avsikten med att lägga anslutningspunkten vid flottans plan är enligt kommunen att ge möjlighet för Fortverket att ansluta i framtiden. Enligt CamfBat finns inga sådana planer.
 - Har kommunen fått andra ingångsvärden, eller är det ett önsketänkande?
 - Är det ett strategiskt drag inför ett eventuellt nytt försvarsbeslut med en Bergastad?
 - Kostnadsmässigt: har Fortverket vid något möte sagt sig villigt att dela kostnaden fram till Fors?
 - Kan kommunen tvinga Fortverket att dela kostnaden?
 - Är kommunen med tanke på Bergastad beredd att i framtiden ”köpa in sig” på ledningarna?
2. Om Årsta havsbad ensidigt står för kostnaden av rören till motorvägen vid Fors, vem är då ägare till rören?
 - Om svaret är att Årsta havsbad äger rören, kan då Årsta påverka dragningen och placeringen av anslutningspunkten? (tex. norr om Videnäsvägen).
3. Om Årsta havsbad ensidigt står för kostnaden av rören till motorvägen vid Fors, är kommunen beredd att betala för fördyringen för att följa vägen och anlägga en cykelbana?
4. Sträckan Motorvägen/Fors – Nya villaområdet mitt emot bussgaraget delas av två intressenter, och sträckan villaområdet – reningsverket av tre intressenter vad gäller avloppsröret. Vattenröret ansluts ju enligt uppgift vid nya röret Stockholm – Nynäshamn vid motorvägen.
 - Är de presenterade kostnaderna beräknade efter dessa ingångsvärden?
5. Vilka företag har fått lägga anbud på grävningen och rörläggningen?

6. Har Telia, Vattenfall, Bredbandsbolaget etc. erbjudits att nyttja grävningen?

Planavdelningens kommentarer:

Genomförandetiden för de detaljplaner som gäller för Årsta havsbad i nuläget har gått ut, vilket innebär att planerna får ändras utan att rättigheter som uppkommit genom planerna beaktas (plan- och bygglagen 5 kap 11§). Likställighetsprincipen innebär att kommunen ska behandla alla invånare lika utan att missgynna eller favorisera. Under arbetet med planförslaget har en bedömning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen, där det allmänna intresset vägt tyngre på grund av kulturmiljön i Årsta havsbad. Förslaget favoriserar inte vissa fastighetsägare framför andra då likartad bebyggelse föreslås få enhetliga bestämmelser.

En av utgångspunkterna vid arbetet med den nya detaljplanen har varit att i enlighet med kommunens Kustplan (en fördjupning av översiktsplanen) från 2002 ge kulturmiljön i Årsta havsbad någon form av skydd. De i planen föreslagna restriktionerna utgår från ett antal utredningar, skriftliga rapporter och övergripande planer (bl a Stockholms läns museums rapport 2001:19 – ”Årsta havsbad, kulturbhistorisk värdering och förslag till skydd för bebyggelsen i Årsta havsbad, Haninge kommun” och en rapport av Orrberg Arkitektkontor – ”Årsta havsbad, analys av kulturmiljö och förslag till utveckling, för Haninge kommun 2004-11-22”). Dessa skrifter, tillsammans med de synpunkter som inkom under programskedet, har legat till grund för kommunens bedömning över vilka delar av kulturmiljön som bör skyddas och vad som utgör områdets karaktär. Under hösten 2004 anordnade Planavdelningen även ett öppet hus till vilket samtliga fastighetsägare i Årsta havsbad var bjudna. Huvuddelen av de som yttrade sig om kulturmiljön ansåg då att det var viktigt att bevara småskaligheten och de ursprungliga proportionerna på bebyggelsen. Även dessa synpunkter har utgjort underlag för kommunens bedömning i frågan.

Trots att många av stugorna i området har förändrats, vissa ganska omfattande, har många stugor kvar sina ursprungliga proportioner. Kommunen, länsstyrelsen och länsmuseet anser att området i sin helhet utgör en kulturbhistorisk värdefull miljö. Det som gör Årsta havsbad unikt är helheten med bebyggelsens struktur, gaturum, vegetation och husens placering på tomten. Syftet med inventeringen av fastigheter har inte varit att i detalj studera varje stuga i Årsta havsbad utan på en överskådlig nivå studera helheten. Många stugor har, som påpekas i fastighetsägareföreningens skrivelse förändrats men proportionerna på stugorna är i många fall (de flesta fall) fortfarande kvar. Syftet med planen är inte att skapa ett kulturresevat, syftet är att tillåta modernisering men utifrån vissa ramar. Ytterligare ett skäl till att byggnadsarean i området hålls nere är att området ligger inom riksintresset för totalförsvaret.

Planbestämmelse om att endast 1/10 av tomtens area får byggas kommenteras på sidan 17. De ursprungliga taken i Årsta havsbad var mycket flacka. Genom att tillåta en takvinkel på exempelvis 38 grader skulle ge området en helt annan karaktär. Genom att anpassa takkonstruktionen till takvinkeln undviks problem med snö. Detta kan göras genom fler och kraftigare takstolar samt val av takmaterial.

Gestaltningssprogrammet kommer att omarbetas och förtydligas. Förslagen i gestaltningssprogrammet är menade att fungera som inspiration och exempel på hur man kan

bygga ut sitt hus enligt områdets stilideal, utan att det som är karaktäristiskt för Årsta havsbad som helhet går förlorat. Husen behöver inte se ut exakt som de ursprungliga stugorna, i själva verket är det en fördel om olika "tidsåldrar" är läsbara. Angående kostnader för gestaltningsprogrammet så är kommunens fakturor offentlig handling och finns att tillgå.

Vad gäller planprocessen har kommunen frångått idén om etappindelning och kommer i fortsättningen behandla hela Årsta havsbad i en gemensam detaljplan.

Svar på frågor angående rör:

1. Kommunen har under flera år haft kontakt med Fortverket, som svarar för fastigheter och teknisk försörjning. Fortverket har visat intresse av anslutning till kommunens VA-nät. En förutsättning för det är att de erlägger en avgift för anslutning. Om de skulle vilja ha kvar en egen vattenproduktion och genomföra en utbyggnad av avloppsreningsverket så kan inte kommunen tvinga dem att ansluta så länge vattenproduktionen ger god kvalitet och kvantitet och miljökraven uppfylls. Men som tidigare poängterats så är Fortverket intresserade av anslutning till kommunens VA-nät.

Om en "Bergastad" blir aktuell ligger dessa planer långt i framtiden och det är därför svårt att ha en uppfattning om omfattningen. Kommunen kommer, även i detta fall, att bygga ut sitt ledningsnät så att det finns en viss möjlighet att ansluta fler i framtiden.

2. Kommunen äger ledningarna i allmän mark fram till en fastighets/områdes/samfällighets gräns. Kommunens VA-verksamhet är helt avgiftsfinansierad. Det betyder dock inte att ex de boende i Årsta havsbad äger och därmed även ansvarar för ledningarna eller att de boende i Västerbaninge äger de ledningarna osv. I detta fall kommer ledningarna att nyttjas av Årsta havsbad, Försvarmakten Berga, Dalarö (vattenledningen) och förmodligen Berga Lantbruksgymnasium.
3. Sedan i våras är kommunens planer att VA-ledningarna löper från blivande Berga trafikplats över Berga Lantbruksgymnasium, Fors Golfbana och ner till Vitsåvägen för att därefter följa den ner till Flottans plan.

Vitsåvägen är inte kommunal utan statlig.

4. I programmet från 2005 redovisas översiktligt kostnaderna efter de förutsättningar som fanns då (vattenledningsdragning från Västerbaninge längs Vitsåvägen för försörjning av Årsta havsbad och Försvarmakten Berga). Sedan dess har förutsättningarna ändrats, bl a kommer fler att nyttja VA-ledningarna och sträckningen blir en annan (längre). Dessa faktorer måste vägas in vid en kostnadsberäkning. Det som mest påverkar kostnaderna är dock kostnadsutvecklingen på entreprenadsidan. Den faktiska kostnaden beror mycket på konjunkturen vid utbyggnadstillfället.
5. Projektet att bygga VA-ledningar till Flottans plan lämpar sig mycket väl att utföra på entreprenad. Upphandling kommer att ske enligt gällande rutiner, bla LOU.

6. *Kommunen samarbetar generellt sett med TeliaSonera, Vattenfall mfl för att i görligaste mån få till en samordning.*

Villaägarnas Riksförbund, Haninge-/Tyresökretsen (skrivelse nr 17)

Villaägarna har tagit del av Årsta havsbads fastighetsägareförenings yttrande ovan (skrivelse nr 16) och stöder fullt ut de synpunkter som lämnats i yttrandet.

Vidare anser förbundet att alla boende måste ges möjlighet att bygga hus i enbostadsstandard enligt följande:

- upp till en yta av minst 90 kvm
- med en takstolsvinkel av 38 grader
- med en varierad gavelbredd med hänsyn till husets utseende och placering
- med ett tak och väggliv upp till 4 meter
- med loft där så önskas
- med takkupor med en maxbredd av 2,4 meter
- med stor variation i färgsättningen
- med carport/uthus på 25 kvm där tomtmarken så medger.
- Bestämmelserna som begränsar byggrätten till 1/10 av tomtytan bör utgå.

Villaägarnas Riksförbund är positiva till ett nytt VA-system men vidhåller att Haninge kommun ska ansvara för VA-systemet fram till respektive tomtgräns. Vidare anser förbundet att de kostnader som fastighetsägarna kommer att få betala för VA-systemet är tillräckligt skäl för att ge fastighetsägarna möjlighet att anpassa sina fastigheter till en mer tidsenlig storlek och standard.

Planavdelningens kommentarer:

Planavdelningen har tagit del av Villaägarnas synpunkter. Vad gäller förbundets synpunkter angående byggrätt etc, se planavdelningens kommentarer under Fastighetsägareföreningens yttrande ovan, samt på sidan 36-37.

Huvudmannaskap för VA är ännu inte avgjort. Vidare utredningar kommer att ske under det fortsatta detaljplanearbetet. Se även sid 31-32.

Synpunkter från fastighetsägare, boende m fl

De synpunkter som inkommit från fastighetsägare, boende m fl är till stora delar gemensamma för flera yttranden. De har därför grupperats i olika ämnesområden. Sist i varje stycke redovisas från vilka skrivelser synpunkterna huvudsakligen är hämtade. Numreringen utgår från sammanställningen i inledningen av detta dokument.

Etappindelning och planprocessen

Flera av de fastighetsägare som har yttrat sig beträffande detaljplanen för etapp 1 är kritiska till etappindelningen och frågar sig hur beslutsprocessen för de fem etapperna kommer att se ut. Många anser att det tydligare borde framgå att alla påverkas av etapp 1 då etappen kommer att vara normgivande för hela Årsta havsbad. I några yttranden poängteras att det är viktigt att alla får möjlighet att tycka till om sin etapp innan beslut för etapp 1 tas. Vissa fastighetsägare anser att beslut bör tas samtidigt för alla etapper. Vidare önskas mer redovisning vad gäller etappindelningen och möjligheten till olika detaljplaner inom Årsta havsbad.

Följande frågor har inkommit angående etappindelningen och planprocessen:

- Kommer den nya detaljplanen att börja gälla för hela Årsta havsbad när alla etapper har fått tagit del av detaljplansförslaget och haft möjlighet att överklaga?
- Kommer olika etapper ha olika detaljplanebestämmelser beroende på överklagande ärende?
- När bli etapp 5 färdigt? Har väntat på att ansöka om bygglov i två år.

I yttrande nr 120 protesterar undertecknade mot att kommunen tar betalt för att kopiera planen till Årsta havsbadborna. Vidare är många kritiska till att inte alla i Årsta havsbad har fått information och möjlighet att yttra sig om etappen och anser att kommunen på så vis har kringgått PBL. Den demokratiska processen har satts ur spel och därför har en fastighetsägare även kontaktat Länsstyrelsen beträffande kommunens handlande i frågan.

Baseras till störst del på följande yttranden: 21, 27, 28, 34, 37-42, 106-114, 120.

Planavdelningens kommentarer:

Årsta havsbad kommer i det fortsatta detaljplanearbetet att handläggas som en detaljplan, utan etappindelningar, detta för att planprocessen ska löpa på ett smidigt och snabbt sätt. Genom föreslagen plan för etapp 1 har många viktiga synpunkter framförts och kommunen kommer att ta med sig dessa synpunkter i det fortsatta planarbetet.

Enligt lagstiftningen ska kommunen bereda tillfälle för samråd men det innebär inte att kommunen behöver gå ut till var och en av de berörda intressenterna. Kommunen måste däremot bekantgöra detaljplaneförslaget genom exempelvis samrådsutställning, anslag, info-blad, hemsida eller liknande. I det här fallet har kommunen delgett fastighetsägarna i Årsta havsbad genom att de boende inom etapp 1, samt till planområdet angränsande fastigheter, har fått skriftlig information och planhandlingar utskickade till sig. Övriga fastighetsägare i Årsta havsbad har fått ett informationsbrev. Handlingarna har dessutom funnits tillgängliga för allmänheten på kommunens hemsida samt genom samrådsutställning i kommunhuset. Länsstyrelsen anser enligt brevsvaret att kommunen handlat enligt gällande lagstiftning beträffande förfarandet vid planläggning av Årsta havsbad etapp 1. För boende som inte är sakägare är det kommunens policy att ta ut en avgift för kopieringskostnader.

Vatten och avlopp

Allmänna synpunkter

Av de yttranden som kommit in angående vatten och avlopp har synpunkterna varit varierande. Många är överens om att dagens vatten- och avloppslösningar inte är hållbara men hur frågan skall lösas råder det delade meningar om. Flera stödjer kommunens förslag medan andra menar att förslaget bör omarbetas. De flesta som har yttrat sig i frågan anser att bygglovsplikt för brunnsborrning skall införas.

I det gemensamma yttrandet samt i flera andra skrivelser framkommer åsikten att vatten och avlopp ska vara småskaligt och planeras på sommarstadens villkor så att sommarhus betraktas som regel och åretruntvillor som undantag. Kommunen bör kräva att de åretruntboende familjer som har otillräckliga och otillåtna vatten och avlopp skaffar sig godkända avlopp. Förslag har inkommit om lokala lösningar för dem som inte har tillfredsställande VA-system.

Förslag har även inkommit om att kommunen eller samfällighetsföreningen ska gå ut med en enkät för att få klarhet i vad Årsta havsbadsborna anser om vatten och avloppssituationen i området. Enkäten skulle även kunna ta upp frågor som hur många som har borrade brunnar, tillfredsställande avlopp etc.

I ett flertal yttranden påpekas att samfälligheten i Årsta havsbad inte har mandat att företräda medlemmarna i frågan om vatten och avlopp. Eftersom avloppsanläggningarna ligger på tomtmark ska kommunen även fortsättningsvis hantera avloppsfrågan gentemot varje enskild fastighetsägare.

Praktiska frågor som uppkommit är om de som inte anslutit sig till den nya VA-anläggningen och inte har en egen borrade brunn kommer att bli utan vatten.

En fastighetsägare undrar hur kommunen kommer att hantera ansökningar om enskilda avlopp under tiden fram till planens ikraftträdande samt om det kan bli ekonomiskt fördelaktigt att skaffa en sådan anläggning.

Baseras till störst del på följande yttranden: 20-22, 24-26, 34, 36-39, 45-120.

Planavdelningens kommentarer:

Det går numer att med stöd av miljöbalken och i lokala bestämmelser införa tillstånds- och/eller anmälningsplikt för brunnsborrning. Att införa tillståndsplikt ska dock inte jämföras med förbud att borra brunn. En tillståndsprövning innebär normalt ändå att tillstånd beviljas med föreskrifter, t ex krav på begränsning av uttagen samt rapportering. En tillståndsplikt skulle alltså inte lösa Årsta havsbads VA-problem. Kommunen överväger ändå att införa tillståndsplikt för att i vart fall under en övergångsperiod komma åt att informera om kvalitetsrisker vid överuttag av grundvatten, saltvattenproblematik m m.

Utbyggnad av VA behöver inte alls vara motsägelsefullt mot sommarstadens villkor. Ett väl fungerande VA-system utan avloppsluktande diken och med säker vattenkvaliteten kan tvärtom förbija upplevelsevärde. Många uppskattar god sanitär standard även i sitt fritidsboende. Det är alla med otillräckliga avlopp som tillsammans förorenar, inte bara de fastighetsägare som är aretruntboende. Självklart är det allra viktigast att permanentboende har tillfredställande avloppsrening, men lagstiftningen gör för den skull inga undantag för sommarboende. Det går dessvärre inte att hindra vare sig permanentning eller nyttjande av sommarbus under längre del av säsongen. Alla fastigheter som har vatten indraget i sitt hus har skyldighet att ha en godkänd avloppsrening. Om inte gemensamt ledningsnät anordnas skulle i förlängningen betydligt fler än hälften av alla fastighetsägare föreläggas att anordna nytt eller förbättra sitt avlopp alternativt förbjudas att släppa ut avloppsvatten.

Erfarenhetsmässigt vet man att enkätsvar sällan är fullständiga, många vet helt enkelt inte vad de har för avlopp eller om avloppsanläggningen uppfyller gällande bestämmelser. En enkät måste normalt alltid följas upp av inventering i fält. Detta skulle ytterligare fördyra och fördröja planläggningsprocessen betydligt. Kommunen har därför valt att enbart kartlägga de fastigheter som har tillståndsprövade avloppsanläggningar och därefter generellt klassat dessa utifrån utförandeår och standard.

När det gäller dricksvattenanläggningar så är skadan redan skedd i och med att ett antal enskilda brunnar har borrats. (124 brunnar finns registrerade hos miljöavdelningen, men det finns uppgifter om att det finns betydligt fler.) Antalet enskilt borrade brunnar är inte avgörande, de borde inte finnas över huvud taget.

Kommunen har redan tvingats neka vissa enskilda avlopp på grund av risk för förorenat dricksvatten. Redan 1975 års VA-utredning konstaterar att tomterna är för små för att klara både dricksvatten och avloppsförsörjning. Trots detta har brunnar borrats i stor utsträckning. I dagsläget har utvecklingen gått så långt att enskilda VA-anläggningar belastar mer än vad området tillåter. Kommunen ser därför inga alternativ till utbyggnad av gemensamt VA-ledningsnät.

Analogt med att bygglov inte beviljas utan skiljebeslut under planhandläggningen så försöker miljöavdelningen ligga lågt och inte bevilja avloppstillstånd som uppmuntrar till utvidgat boende. I de fall där direkta olägenheter förekommer så prövas naturligtvis ändå tillstånd till förbättringar. Det kan aldrig bli mer ekonomiskt fördelaktigt än att invänta framdragnings av gemensamma ledningar, eftersom ev tillstånd dels tidsbegränsas och dels förses med krav om anslutning så snart gemensam ledning är framdragen. Inte heller inlösen är aktuellt, eftersom ersättning enbart medges för anläggningar med WC-anslutning med slutna tankar. I och med att den nya anläggningen byggs kommer sommarvattnet stängas av. Alla boende i Årsta havsbad har under planarbetets gång möjlighet att komma med synpunkter.

Miljöbelastning

I den gemensamma skrivelsen, tillsammans med ett antal andra inkomna yttranden, propageras det för att kommunen ska inventera och dokumentera miljöbelastningen i Årsta havsbad innan beslut om ett nytt VA-system fattas.

Argumenten om föroreningar anses inte vara av avgörande betydelse eftersom faktaunderlaget är för svagt. Bättre förklaringar och väl underbyggda argument efterfrågas. Frågor som ställs är: När och var har det förekommit olägenheter? Är eventuella brister protokollförda? Är kanske problemen/bristerna nu tillrättade?

Därtill ifrågasätts hur kommunen kan veta vilka utsläpp av fosfor som kommer från just Årsta havsbad. Efter att sakägaren kontrollerat med kommunens miljöenhet visade det sig att uppgifterna i planhandlingarna är en skattning från Norrtälje. Sakägaren frågar sig varför uppgifterna trots det står kvar i detaljprogrammet.

Baseras till störst del på följande yttranden: 21, 23-30, 32, 35-39, 41 45-120.

Planavdelningens kommentarer:

Kommunen har ett ansvar att se till området som helhet samt att arbeta förebyggande. Redan risken för olägenheter ska uppmärksammas. Ett problem är att miljöföroreningar inte alltid syns. Det är viktigt att agera innan olägenheter är så uppenbara att t ex det gemensamma vattnet är förorenat.

Kommunen finner inte anledning att hänga ut enskilda fastighetsägare. I enskilda fall har enskilda fastighetsägare uppmanats att avhjälpa akuta olägenheter. I övrigt har kommunen valt att ligga lågt med förelägganden för att i stället satsa på att få till stånd en långsiktig hållbar lösning. I ett scenario där man ändå skulle jobba med förelägganden så skulle i ett första skede samfällighetsföreningen få lov att bygga om gemensamma infiltrationsanläggningar i anslutning till vattenskyddsområdena. Vidare skulle betydligt fler än hälften av fastighetsägarna också föreläggas om förbättring av sina avloppsanläggningar, eftersom färre än hundra fastigheter har tillståndsprövade avloppsanläggningar som uppfyller nutida miljökrav.

Det är ett stort ansvar att försörja så många hushåll med dricksvatten. Eftersom råvattnet utvisar stora osäkerhetsmoment så har Samfällighetens styrelse därför i samråd med miljöavdelningen år 2005 vidtagit omfattande åtgärder i form av bl a UV-behandling av utgående vatten som extra säkerhetsbarriär för att säkerställa ett hälsosamt dricksvatten till medlemmarna.

All mänsklig verksamhet ger utsläpp i någon form. Det gäller t ex såväl enskilda avlopp, gödsling i trädgårdar med gödning eller kompost, biltrafik, dagvatten osv. De siffror som angivits i planhandlingarna har inte gett intryck av annat än generella beräkningar utifrån vad ett fritidsområde utan wc-avlopp genererar. Det finns ingen anledning att tro att boende i Årsta havsbad skulle ge mindre näringstillförsel än andra fritidsområden av samma karaktär. De beräknade siffrorna är generellt framräknade utifrån länsstyrelsens rekommendationer och bygger på utredningar gjorda i några skärgårdskommuner, bl a Norrtälje.

Tekniska frågor

En fastighetsägare vill ha mer utförlig information i planhandlingarna angående utbygganden av avlopp. Handlingarna klargör ej huvudmannaskap,

utförandekostnader och framtida underhållsansvar vad gäller de pumpar som ska sprängas ner på varje tomt. Vidare beskrivs pumparna som små trots att det rör sig om två meter.

Ett annat förslag är att det nuvarande sommarvattensystem ansluts till kommunens vattennät för att minska belastningen på området brunnar. En fråga som uppkommit är vad som krävs för att även i fortsättningen kunna bibehålla sommarvattnet ca tiden maj – 15 september och förena detta med ett ”köksavlopp” och förslagsvis tvåkammарbrunn på varje aktuell tomt? Fastighetsägaren påpekar att eventuella risker kan rättas till utan att kommunalt vatten och avlopp installeras.

Baseras till störst del på följande yttranden: 20, 26, 37, 39.

Planavdelningens kommentarer:

Angående huvudmannaskap, se sidan 31 och 32 nedan. Kommunens ställningstagande vad gäller teknik och kostnader bygger på många års erfarenhet. Pumparna som planeras användas i Årsta havsbad är förhållandevis små.

Om man behåller sommarvattensystemet så uppmuntrar detta till att borra brunnar för att även ha vintervatten. Det är inte möjligt att förbjuda användningen av köksavlopp t e x vintertid. Det går inte heller att förbjuda användning av egen brunn. Det finns i vart fall minst 120 fastigheter som enligt skyddsområdesbestämmelserna för de gemensamma dricksvattentäkterna är förbjudna att anordna markinfiltration på sina respektive tomter. Samfälligheten har ett gemensamt ansvar för att dessa anordnas tillfredställande. Flertalet av dessa anläggningar är uttjänta och överbelastade och kommunen ser stora svårigheter att med dagens hårdare miljökrav kunna tillstryka nya anläggningar som inte riskerar att förorena grundvattnet.

Kostnader

Många synpunkter behandlar de kostnader som är förknippade med det föreslagna VA-systemet. Synpunkter har inkommit på att kostnaderna är för höga i relation till den begränsade byggnadsyta och de restriktioner som föreslås. En tydligare ekonomisk kalkyl för vattensystemet med en mer precis kostnadsberäkning efterfrågas. Förslag har inkommit om att kommunen och samfällighetens styrelse bör arbeta för att tillsammans få ner kostnaderna till en rimlig nivå samt ordna fördelaktiga lån till de berörda. En fastighetsägare anser att det tydligt bör framgå att det blir billigare för alla ju fler som väljer att ansluta sig till vattenanläggningen.

Andra frågor som ställs är om man kan använda samma mått som redovisas för att räkna ut driftkostnaden på den egna tomten, samt om det blir skillnad i kostnad för fastighetsägarna beroende på hur mycket man utnyttjar vatten, tex sommarboende kontra permanentboende. En annan synpunkt som inkommit är att varje fastighetsägare borde få en egen vattenmätare för att fördelningen av

kostnaderna då blir mer rättvis då större hushåll förbrukar mer vatten än de som är ensamstående.

Baseras till störst del på följande yttranden: 20, 27, 42

Planavdelningens kommentarer:

Finansiering av VA-system och principer för lånemöjligheter och andra verktyg för att fördela kostnaderna så att så många som möjligt kan finansiera VA-systemet beror på huvudmannaskap. Vid samfälligt huvudmannaskap bör finansiering diskuteras inom samfällighetsföreningen. Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen en skyldighet att ge lån under förutsättning att säkerhet kan ges.

I programmet för Årsta havsbad redovisas en kostnadsberäkning för VA på sidan 45. Med den kostnadsutveckling som varit sedan beräkningen gjordes kan kostnaden per fastighet uppskattas till ca 150 000 kr. En mer exakt kalkyl är i dagsläget svårt att uppskatta då kostnadsberäkningar i detta skede av planarbetet är relativt osäkra, bland annat på grund av konjunktursvängningar.

Anslutning

Många anser det odemokratiskt att majoriteten ska anpassa sig till minoriteten. Det påpekas att detta går stick i stäv mot anläggningslagens femte, sjätte och sjunde paragraf (båtnad- väsentlighets- och opinionsvillkoren) varför frågan borde utredas vidare.

En fastighetsägare anser att kommunens bedömning att väsentlighetsvillkoret inte uppfylls om fastigheten har en avloppsanläggning som är godkänd enligt miljöbalken, är en ”logisk kullerbytta”. Detta eftersom hela konceptet går ut på att det kommer att vara av väsentlig betydelse för alla fastigheter att vatten- och avloppsfrågan löses. Fastighetsägaren är vidare skeptisk till att båtnadsvillkoret inte anses uppfyllt. Normalt borde anslutning till allmänt VA påverka fastighetspriset väsentligt och därmed taxeringsvärdet.

Några fastighetsägare har lämnat yttranden där det tydligt framkommer att de inte avser att ansluta sig till den planerade VA-anläggningen. Två av dessa fastighetsägare motiverar sitt ställningstagande med att fastigheten ligger inom vattenskyddat område och att respektive fastighet sedan flera år tillbaka är utrustade med slamavskiljare som är ansluten till av kommunen anvisad avloppsledning. Wc-avloppet är anslutet till slutna tank, allt i enlighet med miljölagen. Förordar att vattnet från den egna brunnen är av utmärkt kvalitet utan tillsatser av bl a klor vilket är av betydelse ur allergisynpunkt.

En fastighetsägare ställer sig frågande till varför bara anläggningar som är godkända enligt miljöbalken kan undantas. Om man ser till väsentlighetsvillkoret måste en anläggning som uppfyller de uppställda kriterierna undantas från anslutningstvånget oavsett om den är godkänd enligt miljöbalken eller annan lag.

Motsätter sig att vissa fastighetsägare skall kunna undandra sig anslutning och det finns farhågor om att ett sådant förfarande kommer att orsaka konflikter. Samtidigt anser många att tvångsanslutningar till det kommunala VA-nätet inte ska få förekomma. Detaljplanen skall inte antas om den inte till fullo löst det den säger sig vilja lösa samt att det är möjligt för fastighetsägarna att se de ekonomiska konsekvenser som den medför.

Baseras till störst del på följande yttranden: 18, 19, 21, 22 31.

Planavdelningens kommentarer:

Planavdelningen har tagit del av inkomna synpunkter. Vilket huvudmannaskap som ska gälla i Årsta havsbad är dock inte avgjort ännu. Anläggningslagen gäller vid samfälligt huvudmannaskap. Vid kommunalt huvudmannaskap för VA gäller lagen om allmänna vattentjänster. Se även nedan (sidan 31-32) angående huvudmannaskap.

Fastighetsägare som anser att inte faktiskt ansluta sig till gemensamt VA-system har att bevisa för kommunen att avloppet uppfyller kommunens och miljöbalkens krav på avloppsrening och att vattnet visar tjänlig kvalitet.

Huvudmannaskap

De som har yttrat sig om huvudmannaskap anser att det skulle vara bättre att kommunen stod för huvudmannaskapet för VA-anläggningen istället för samfällighetsföreningen. Synpunkter framförs att man inte litar på att föreningen kommer att klara av uppgiften. Ska kompetensen skaffas genom konsulter och hur ska då konsultarvodena betalas? En fastighetsägare anser att samfällighetens stöd hos medlemmarna bör utredas då fastighetsägaren inte har något förtroende för styrelsen i denna fråga.

Baseras till störst del på följande yttranden: 21, 27, 30

Planavdelningens kommentarer:

Utredning om huvudmannaskap har pågått för att komma fram till den bästa lösningen för alla inblandade parter. Planavdelningen har vidareforskat ytterligare i frågan om huvudmannaskap och efter samtal med lantmätaren och jurist kommit fram till att frågan om huvudmannaskap skall omprövas.

Kulturmiljö

Synpunkter har inkommit vilka såväl understryker vikten av att bevara områdets karaktär såväl som att området måste ha möjlighet att utvecklas och inte bli ett kulturresevat.

Av de yttranden som inkommit angående kulturmiljön i Årsta havsbad finns många synpunkter för ett bevarande av den gamla kulturmiljön och många understryker att det är viktigt att den unika miljön med funkisbebyggelse bevaras. Av dessa menar flera att VA-systemet bidrar till permanentboende vilket inte är förenligt med bevarande av sommarstadens karaktär varför klara begränsningar vid nybyggnation och tillbyggnad behövs.

I motsats till detta finns det andra som menar att det är för många tvingande planbestämmelser vilka försöker skapa ett kulturresevat och ett Årsta havsbad som inte längre finns. Istället menar de att förändringar alltid har skett i Årsta havsbad och att området måste hållas levande och anpassas efter utvecklingen och inte bli ett kulturresevat. Förslaget sätter käppar i hjulet för dem som vill fortsätta att utveckla området till ett levande och modernt skärgårdssamhälle. Ett förslag från en fastighetsägare är att kommunen köper upp ett antal av de originalstugor som finns kvar för att bevara dem som visningsstugor.

En fastighetsägare påpekar att synpunkterna angående kulturmiljön från utställningen som kommunen ordnade under hösten 2004 inte är representativa för Årsta havsbadens invånare.

Gestaltningssprogrammet har fått varierat gehör. En fastighetsägare anser att husen i programmet inte är anpassade till de ursprungliga husen. Fastighetsägaren menar att varje utbyggnad istället borde vara anpassad till den enskilda tomten. En annan fastighetsägare hemställer att få reda på vad "Lägg till – i Årsta havsbad" har kostat kommunen.

En fastighetsägare efterfrågar tydligare planbestämmelser så att ingen tvivel finns om vilka restriktioner som är rådgivande och vilka som måste följas. Då flertalet av de föreslagna restriktionerna i gestaltningssprogrammet troligtvis inte kommer att bli tvingande riskerar tolkningen av restriktionerna bli väldigt godtyckliga och risk föreligger att fastighetsägare kommer att få olika svar i bygglovsärenden.

Baseras till störst del på följande yttranden: 23, 25, 27, 28, 35, 37- 39, 41, 42 och 45-120.

Planavdelningens kommentarer:

Årsta havsbad har sedan det planerades och byggdes utvecklats och förändrats genom årens lopp. Trots detta finns mycket av den ursprungliga och unika karaktären kvar i området, mycket tack vare byggnadernas och tomternas utformning och byggnadernas placering samt det karaktäristiska gatunätet med sina gröna staket. Kommunen anser att det är viktigt att kulturmiljön i Årsta havsbad bevaras. Planavdelningen håller med om att det är viktigt att råd och restriktioner måste vara tydliga och har därför sett över både planbestämmelser och gestaltningssprogram inför det fortsatta arbetet. Kommunen kan dock inte reglera graden av permanentningen i området.

Att spara ett mindre antal stugor som bevaras som visningsstugor skulle inte fylla sitt syfte då det är den sammanlagda miljön som ger området dess kulturbistoriska värde. Därför är det viktigt att helheten i området bevaras. Det innebär att utformningen och placeringen av byggnaderna tillsammans med bebyggelsens täthet, tomternas planering och vägnätets utformning är viktiga delar som tillsammans ger Årsta havsbad dess unika karaktär. För att modernisering ska kunna ske på ett hållbart sätt krävs ramar.

De skisser som förekommer i gestaltningsprogrammet är tänkta att ge inspiration och exempel på olika lösningar vid renovering eller eventuell till- eller nybyggnad. Se även sid 21-22 (svar till fastighetsägareföreningen). Planbestämmelser och gestaltningsprogram kommer att ses över under det fortsatta planarbetet för ökad tydlighet och minimera risken för olika tolkningar.

Byggrätt och bebyggelsens utformning

En stor del av de inkomna yttrandena behandlar detaljplanens byggrätt och den föreslagna utformning av bebyggelsen. Många menar att det är viktigt att området inte förlorar sin karaktäristiska utformning och välkomnar restriktioner som begränsad takvinkel, byggyta mm. 70 kvm anses av många vara för stort och i bland annat den gemensamma skrivelsen krävs att byggrätten även fortsättningsvis begränsas till högst 60 kvm. Vidare framförs att det är viktigt att en takvinkel som inte medger beboeliga loft fastställs i detaljplanen samt att regleringar införs så att inredda vindar och takkupor inte kan tillåtas och gavelbredden begränsas. För att inte området ska få ytterligare karaktär av permanent villaområde behövs klara begränsningar vid nybyggnation och tillbyggnad.

I andra yttranden framkommer en motsatt syn, planen reglerar byggrätten för mycket med sina för snålt tilltagna byggrätter och för många restriktioner. Årsta havsbad har mist sin karaktär från 30-talet och måste ta steget in i modern tid i stället för att återskapa en kulturmiljö som sedan länge är försvunnen. Området bör i stället utvecklas till ett levande skärgårdssamhälle med blandning av sommar och fritidsbebyggelse. Utvecklingen bör ske genom ökade byggrätter och borttagande av detaljplanens detaljerade föreskrifter och restriktioner. De större byggrätter som förespråkas är storlekar om 80 kvm och uppåt. Några fastighetsägare föreslår en lösning med 70 kvm med loft/källare eller 90 kvm i ett plan. Det finns åsikter om att byggrätten är för liten i relation till vad VA-systemet kommer att kosta fastighetsägarna. Ytterligare en motivering till de större byggrätterna är att det inte är husets storlek som avgör om samhället bevaras utan husens utseende och materialval.

De flesta av de fastighetsägare som vill ha större byggrätt vill även att bestämmelserna om begränsad byggyta till 1/10 av tomten ska försvinna. Andra vill ha kvar regeln men med en minsta byggyta om 80 kvm som tillägg. Andra tycker att en maximerad byggnadsarea om 1/10 av tomtens storlek är bra under

förutsättning att det finns en övre gräns för större tomter. Detta borde framgå tydligare i detaljplanen för att inte tolkningstvister skall uppkomma.

Andra synpunkter är att LOA-ytan bör begränsas istället för BTA-ytan (Bruttoarea) då detta skulle innebära att individen kan välja att isolera sitt hus utan att använda dyrbar LOA-yta vilket även bidrar till energibesparing.

Flera fastighetsägare anser att de restriktioner som föreslås i planförslaget innebär en orättvis behandling av de fastighetsägare som ännu inte hunnit utveckla sina fastigheter. Förslaget strider mot att kommunen skall behandla alla lika. En fastighetsägare anser att en jämkning mellan kulturvärde och drägliga levnadsförhållanden borde göras. De kostnader som fastighetsägarna kommer att få betala för VA-systemet är skäl nog för att ge fastighetsägarna möjlighet att anpassa sina fastigheter till en mer tidsenlig storlek och standard.

Vad gäller hus/takhöjder anser en fastighetsägare att dessa måste bli betydligt mer generösa och därtill utvidgas ytterligare när tomten är starkt kuperad – precis som det av foton i handlingarna framgår att det alltid varit i Årsta havsbad. En fastighetsägare anser att en definition av vad som menas med flack takvinkel bör införas.

En fastighetsägare har reagerat på att det i gestaltningsprogrammet, tillbyggnad exempel 2, finns en ritning som ger en total bostadsyta på 75 kvm.

Precis som vid programskedet har många fastighetsägare reagerat på planförslagets resonemang om byggnadernas utformning. Förslaget anses av dessa vara för restriktivt och bakåtsträvande. Synpunkterna varierar men de många har följande synpunkter:

- En takvinkel upp till 38 graders vinkel tillåts (40, bra med 27 etc)
- Inga restriktioner i ökad tillåten gavelbredd
- En tillåten byggnadshöjd på 4 meter
- Loftvåning får inredas
- Takkupor tillåts
- Valfri färgsättning, tak, fasad material etc.
- De gröna staketen är opraktiska och bör ej regleras (svåra att underhålla och det går ej att hitta nya spjälor på byggmarknaden).
- Inga restriktioner i förändring av marknivån.
- Placering av byggnader anpassat till den aktuella tomtens läge och beskaffenhet.

Angående marklov vid trädfällning har det framkommit åsikter som både är för och emot. En fastighetsägare påtalar att området redan sedan start anpassats så att såväl soliga som skuggiga platser på tomten funnits och dominerande träslag var björk och tall. Det är först på senare år som gran kommit alltmer och ger i många fall allt för mycket skugga. Fastighetsägaren är mot att marklov krävs för

fällning av stora träd och frågar sig vems ansvaret är om ett träd faller som markägaren har nekats att fälla?

Övriga frågor som inkommit rörande byggrätt och utformning:

- Vad menas med att 15 kvm uthus ska gälla, är det en extra byggnad förutom lagstadgad friggebod. Är uthusen friggeboden bör den plockas bort från detaljplanen eftersom rätten att bygga friggebod regleras i generell lagstiftning.
- Invänder vidare mot sex meters gräns mellan väg och bebyggelse på tomtmark. Fyra meters gräns bör gälla.
- Det bör ges möjlighet att köpa marken där dassgångarna ligger för de med angränsande tomter.
- Kommer man i framtiden att behöva ansöka om bygglov för att installera eldstäder?

Baseras till störst del på följande yttranden: 21, 23, 24, 27-30, 32, 34-36, 41-120

Planavdelningens kommentarer:

Synpunkterna som inkommit angående föreslagen byggrätt är av varierande karaktär och spänner mellan de som inte vill ha någon utökad byggrätt i Årsta havsbad till dem som vill ha betydligt större byggrätter och färre planbestämmelser. Den föreslagna byggrätten på 70 kvm för huvudbyggnad och 15 kvm för uthus utgör en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, där exempel på allmänna intressen är kulturmiljöintresset och försvarets riksintresse. De allmänna intressena väger tungt men kommunen anser att en viss ökning av byggrätten är befogad så att installation av våtrum möjliggörs. Den föreslagna byggrätten ligger därför kvar på 70 respektive 15 kvm vilket även stöds av den kulturmiljöanalys som gjorts.

Det är viktigt att planbestämmelser och riktlinjer är tydliga. Inför det fortsatta arbetet kommer planbestämmelserna ses över och i vissa fall ändras. Även om många hus är förändrade är områdets karaktär unik och bör bevaras. Angående planbestämmelser och byggrätt se även sidan 21-22 och svaret angående kulturmiljö på sidan 33. Föreslagen begränsning av den bebyggda ytan om 1/10 kommenteras på sidan 17.

Byggrätten kommer även fortsättningsvis att begränsas av byggnadsarea (BYA) och inte LOA.

Angående påvisad orättvisa som uppstår i och med föreslagen plan se planavdelningens svar på sidorna 20-21.

Att marklov krävs för fällning av träd betyder inte att träd aldrig får fällas. Bygglovavdelningen prövar och gör en bedömning från fall till fall. Se även sidan 17 angående trädfällning och skötsel.

Uppgiften om att den totala bostadsytan efter tillbyggnad för gestaltningsprogrammets exempel 2 är ett tryckfel. Den totala bostadsytan efter tillbyggnad är 70 kvm. Materialet i

gestaltungsprogrammet kommer att gå igenom och omarbetas inför det fortsatta planarbetet. Se även sidan 22.

Planavdelningen anser att tvingande planbestämmelser som reglerar byggnadernas utformning och placering krävs för att den unika miljön och helhetsintrycket i Årsta havsbad ska bevaras. Husen och tomterna i Årsta havsbad är anpassade efter naturen. Genom att tillåta terrasseringar etc kommer helhetsintrycket av Årsta havsbad att förändras radikalt. Planavdelningen håller dock med om att det är viktigt att husen anpassas till respektive tomt, vilket gjorts i Årsta havsbad redan från början. (Se även svar till fastighetsägareföreningen sid 21)

De gröna staketerna är karaktäristiskt för Årsta havsbad och är av kulturmiljöskalet viktiga att bevara. Se även sidan 21 och 33. I det reviderade gestaltungsprogrammet kommer det finnas ritning och förslag på hur staketerna kan byggas och vårdas. Skälet till att en 6-metersgräns valts mellan väg och bebyggelse är att Årsta havsbad domineras av naturen och dess gröna struktur. Genom att förhindra att området närmast vägen bebyggs bevaras den gröna struktur som är typiskt för Årsta havsbad där husen redan från början placerats mitt på tomten. Under särskilda förutsättningar kan det finnas möjlighet att införliva vissa dassgångar till angränsande tomtmark, se sidan 17. Installation av eldstäder kräver alltid byggnmälan hos kommunens bygglövsenhet.

Detaljplanens förslag om uthus innefattar inte friggebod.

Skärgårdsboden

I yttrande nr 29 påpekas att Skärgårdsboden enligt gällande plan har en byggrätt på ca 130 kvm och byggnaden är idag på 81 kvm. I planförslaget för etapp 1 har i princip hela tomten fått prickmark. I planbeskrivningen står det dock att fastigheten med skärgårdsboden ska få en ökad byggrätt och fastighetsägaren undrar hur det hänger ihop med begränsningen om att huset inte får överstiga 1/10 av fastigheten.

Planavdelningens kommentarer:

Skärgårdsboden har i planförslaget till etapp 1 en utökad byggrätt i förhållande till fastigheter med bostadsändamål. I det fortsatta planarbetet kommer planbestämmelserna ses över.

I yttrande från Samfällighetsföreningen framkommer att de inte är villiga att ge Skärgårdsboden någon exklusiv rätt till parkeringsplatser. Planavdelningen ser inget hinder till att skärgårdsboden även i fortsättningen kan samutnyttja den parkeringsyta som finns i anslutning till restaurangen. Se även sidan 10, 15 och 18.

Försvarets verksamhet

Yttrande har inkommit angående att buller från försvarsmakten inte är någon störande faktor i området, vilket påstås i handlingarna.

En fastighetsägare vill ha en redovisning av försvarsmaktens krav beträffande bebyggelsen i Årsta havsbad. Fastighetsägaren menar att försvarsmakten inte borde ha några aktuella krav med anledning av senaste tidens indragningar inom försvarsmakten.

Baseras på yttrande nr 21 och 28.

Planavdelningens kommentarer:

Försvarsmakten har under de senaste åren genomgått stora förändringar, Amf1:s flytt från Vaxholm till Muskö/Berga har fört med sig att försvarsmakten i allra högsta grad fortfarande är en viktig aktör i området. Då Försvarsmaktens mark är av riksintresse måste särskilda förutsättningar i planeringen beaktas. Bland annat finns ett tillstånd för skjutfältet med bullerkurvor som kommunen måste ta hänsyn till. Kommunen har under arbetet med planen haft kontinuerlig kontakt med försvarsmakten vid Berga. Försvarsmakten har även lämnat in yttranden både beträffande programmet för Årsta havsbad (inkommet till kommunen 2005-04-22) samt beträffande föreslagna detaljplan (inkommet 2006-07-12, se yttrande nr 3 ovan). Försvarsmaktens yttranden finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen.

Övriga synpunkter

Det finns åsikter om att planarbetet borde göras om från början eftersom både arbetsgruppen Bevara Sommarstaden Årsta Havsbad och Fastighetsägareföreningen underkänner planarbetet från sin respektive ståndpunkt. Kommunen bör göra en ny grundlig undersökning av miljöbelastningen och kulturmiljön. I väntan på den nya planen bör bestämmelser om flack takvinkel och tillståndsplikt för brunnsborrning införas i gällande detaljplan. En annan fastighetsägare anser att VA-ärendet bör avbrytas och ligga vilande under en 10-årsperiod med anledning av att det har uppkommit konflikter och olika intresseriktningar som för närvarande inte kan bemästras. Motorvägen och dubbelspåret är då klart och det blir bättre möjligheter till överenskommelser längre fram i tiden.

Baseras på yttrande nr 25 och 21.

Från kommunens sida är det angeläget att detaljplanen färdigställs. I programskedet utreds ett nollalternativ där det framkommer att dagens situation är ohållbar både vad gäller VA och bevarande av kulturmiljön. Kommunen tror inte att förhållandena kommer att bli bättre genom att ärendet vilar. Se sidan 26 angående införande av tillståndsplikt för brunnsborrning.

För att få en ordentlig kontroll över att arbetet i Årsta havsbad utförs på ett ur miljö- och naturbevarande sätt, kanske man kan låta anlita en landskapsarkitekt som följer arbetet i området.

Baseras på yttrande nr 20.

Kommunens miljöavdelningen har varit inkopplade under arbetets gång. Kommunen är mån om att miljön i Årsta havsbad bevaras och i planhandlingarna belyses vikten av att såväl natur- och kulturmiljön bevaras.

Några skriver att de inte längre kommer att ha råd att bo kvar. De som inte har råd med dubbelt boende kommer att tvingas sälja eller tränga ihop sig i de små stugorna på vintrarna. Området blir bara till för välbeställda medborgare som har råd med dubbelt boende. Samhället blir döött på vintern. En annan fastighetsägare skriver att planerna på kommunalt vatten och avlopp har gjort att flera stugägare har börjat sälja sina stugor eftersom kostnader för VA-blir för högt för dem. Fastighetsägaren anser även att planbeskrivningens uppgift om att många fritidshus utnyttjas allt mer inte stämmer. Baseras på yttrande nr 21 och 28.

Som tidigare nämnts är kommunens ställningstagande en avvägning mellan olika aspekter. Då det ligger i det allmänna intresset att ta tag i miljöbelastningen är det av yttersta vikt att VA-situationen blir löst.

Föreslagen trottoar utmed Årstavägen bör om möjligt omfatta en cykelbana.

Diskussioner har förts med Vägverket som äger vägen men de ser ingen möjlighet att göra en gång- cykelbana pga vägområdets bredd. För att gång- cykelbana skulle bli möjlig att anlägga skulle en breddning av vägen behöva ske, med inlösen av redan små tomter som konsekvens. Se även sid 18.

I yttrande nr 22 och 27 uppmärksammas en felaktighet på detaljplanekartan då en dassgång redovisas som väg med påföljande restriktioner i byggandet intill denna. Detta bör korrigeras till natur som det enligt förslaget ska vara och vilket det bokstavligen är idag. Detta innebär att räckvidden mellan tomtgräns och byggnad ska vara 4 meter.

Detaljplanekartan ändras enligt ovan.

En fastighetsägare uttrycker oro för att Årsta havsbad ska komma att slå samman med det norr om Årstagränsen tilltänkta sportstugeområdet. Baseras på yttrande nr 21.

Kommunen har noterat åsikten. En utbyggnad av området ryms dock inte inom detaljplan för etapp 1. Eventuell ny bebyggelse kräver vidare utredningar i det fortsatta detaljplanarbetet.

Ifrågasätter kommunens förhandlingar med den nybildade fastighetsägareföreningen. Frågar sig vidare var representanterna för de omkring 500-600 enbart sommarboende stugägarna tog vägen då den arbetsgrupp, som delvis på kommunens förslag, bildades för att hjälpa kommunen med uppgörandet av nytt s.k. anläggningsbeslut?
Baseras på yttrande nr 21.

Kommunen har varken tillsatt någon arbetsgrupp eller haft förhandlingar med fastighetsägareföreningen i Årsta havsbad. Däremot har kommunen haft en dialog med både samfällighetsföreningen och fastighetsägareföreningen, likväl som med enskilda fastighetsägare i Årsta havsbad.

Ifrågasätter kommunens påstående i samrådsredogörelsen för programmet att det i *flertalet* yttranden framförs behov av en snar gemensam vattenlösning. Över 70 procent av de 164 som yttrade sig tog avstånd till förslaget.
Baseras på yttrande nr 25, 45-120.

Planavdelningen är medveten om att många som yttrat sig är negativt inställda till gemensam VA-lösning. Samtidigt har många (majoriteten) i området inte yttrat sig i frågan. I den reviderade samrådsredogörelsen daterad 2006-08-15 står på sidan 19 att det "...i motsats till ovanstående synpunkter framförs i flera yttranden behov och önskemål om att en gemensam VA-lösning tillkommer snarast."

I yttrande nr 33 ansöks om detaljplanering för del av fastigheten Stadsberga 1:58. Hemställan gäller även att få del av det planerade införandet av vatten och avlopp i Årsta havsbad. Till yttrandet inkom även en karta.

Planavdelningen har mottagit fastighetsägarens begäran. Då fastigheten inte ligger inom detaljplanen för etapp 1 kommer önskemålen att behandlas i kommande planarbete.

Efter samrådssidens slut har ett kompletterande yttrande inkommit, daterat 20 augusti 2007, från Alvsta 7:277. Skrivelsen kommer inte vidare att behandlas här, planavdelningen har dock tagit del av synpunkterna i detta yttrande.

Revideringar av handlingar efter samrådet

De ovan redovisade synpunkterna har föranlett följande:

- Planen omarbetas och etappindelningen tas bort så att hela Årsta havsbad ryms inom en och samma detaljplan.
- Huvudmannaskapet för VA ses över.
- Buller och risker utreds.
- Gestaltningsprogrammet ses över och revideras.
- Markområdet mellan fastigheterna Alvsta 7:20 och 7:21 ändras från väg till natur.
- I övrigt kommer i det fortsatta arbetet hänsyn tas till mindre ändringar i planhandlingarna så som förtydligande och redaktionella ändringar.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Lundberg
Stadsarkitekt

Julia Stenström
Planarkitekt