

Detaljplan för

## Årsta havsbad

### Samrådsredogörelse

---

#### Sammanfattning

Under samrådstiden har 262 yttranden inkommit.

Flera myndigheter tycker att förslaget på ett konstruktivt sätt hanterar de värden och problem som finns i området.

Åsikterna om Årsta havsbads framtid varierar. Många är överens om att dagens vatten- och avloppslösning inte är hållbar men hur frågan skall lösas råder det delade meningar om. Det finns dock flera som tycker att förslaget bör omarbetas. Ett VA-system i Årsta havsbad bör vara småskaligt och planeras på sommarstadens villkor och inte anpassat till ett generellt åretruntboende.

En del menar att de restriktioner som införts i planen begränsar fastighetsägarnas möjlighet att utveckla sitt boende medan andra istället menar att detaljplanen stödjer en utveckling till att sommarstaden försvinner och ersätts av ett villasamhälle. Flera stödjer förslaget att bevara områdets kulturhistoriska värden och anser att det är viktigt att Årsta havsbad även i framtiden ska vara ett fritidshusområde. Många ser Årsta havsbad som en unik miljö, som skall bevaras.

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. I motsats till önskemålet om utökad byggrätt anser flera att byggnadsarean ska kvarstå på nu gällande 60 kvm och med begränsad takvinkel.

## Innehåll

<b>Innehåll</b> .....	<b>2</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Hur samrådet har bedrivits .....	3
<b>Inkomna yttranden</b> .....	<b>3</b>
Myndigheter, organisationer och kommunala nämnder m fl. ....	3
Lokala föreningar.....	4
Fastighetsägare, boende m fl privatpersoner.....	4
<b>Sammanställning av inkomna synpunkter med kommentarer</b> .....	<b>9</b>
<b>Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder</b> .....	<b>10</b>
Länsstyrelsen i Stockholms län (yttrande 1).....	10
Vattenfall (yttrande 2) .....	11
Fortifikationsverket (yttrande 3).....	12
Vägverket (yttrande 4).....	12
Södertörns brandförsvärsförbund (yttrande 5) .....	12
Lantmäteriet (yttrande 6) .....	14
Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (yttrande 7).....	15
SRV Återvinning (yttrande 8).....	15
Storstockholms Lokaltrafik, SL (yttrande 9).....	15
Stockholms handelskammare (yttrande 10).....	16
Stockholm Vatten VA AB (yttrande 11) .....	16
TeliaSonera Skanova (yttrande 12).....	16
Svensk handel (yttrande 13).....	16
Barn- och utbildningsförvaltningen (yttrande 14) .....	16
Miljönämnden (yttrande 15).....	16
Äldreomsorgsnämnden (yttrande 16).....	17
<b>Allmänna synpunkter från föreningar, fastighetsägare och boende m fl</b> .....	<b>18</b>
Förlängt samråd .....	18
Brister i demokratin.....	18
Vatten och avlopp – allmänna frågor och synpunkter .....	19
Vatten och avlopp – miljöaspekter .....	21
Vatten och avlopp – tekniska frågor och synpunkter .....	22
Vatten och avlopp – kostnader.....	24
Vatten och avlopp – genomförandefrågor .....	25
Kulturmiljö/Karaktären i Årsta havsbad .....	26
Försvarets verksamhet .....	28
Byggrätten .....	29
Bebyggelsens volym, placering och gestaltning.....	30
Altan, tomtmark etc.....	33
Staket.....	33
Trädfällning.....	34
Tillgänglighet .....	35
Parkering för Utö .....	35
Parkering inom Årsta havsbad .....	36
Årsta havsbadsvägen och lokalgator inom området .....	38
Gång- och cykelväg.....	39
Dassgångar .....	39
Strandpromenad.....	40
Småbåtshamn/marina .....	41
Årsta brygga .....	41
Byggrätt för hotell och restaurang .....	42
Föreningsgården .....	43
Årsta torg .....	43
Behovsbedömning av miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning.....	43
Alternativa energisystem, solfångare .....	44
<b>Övriga allmänna synpunkter och frågor</b> .....	<b>45</b>
<b>Enskilda synpunkter från fastighetsägare och boende m fl</b> .....	<b>48</b>
<b>Revideringar av handlingarna efter samrådet</b> .....	<b>53</b>

## Inledning

Kommunstyrelsen gav 2004-05-24, § 127 miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Årsta havsbad. Detaljplanens huvudsyfte är att bevara områdets kulturhistoriska värden samt skapa förutsättningar för att lösa rådande vatten- och avloppsproblem på ett långsiktigt hållbart sätt. Målsättningen är att Årsta havsbad ska bevara och utveckla sin identitet som "Sommarstaden vid Horsfjärden".

Plansamråd om detaljplaneförslaget genomfördes under sommaren/hösten 2008. 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 VA-systemet och byggrätt kopplat till kulturmiljön.

## Hur samrådet har bedrivits

Ett förslag till detaljplan för Årsta havsbad har under perioden 2008-06-09 – 2008-09-17 varit föremål för plansamråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende m fl. Syftet med samrådet är att bredda kommunens beslutsunderlag med synpunkter och erfarenheter från berörda.

Förslaget har under samrådstiden varit tillgängligt för granskning i kommunhusets foajé, på planenheten i kommunhuset, i Västerhaninge bibliotek samt vid samfällighetens expedition vid Årsta torg i Årsta havsbad. Samtliga planhandlingar har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte i form av "öppet hus" ägde rum i kommunhusets foajé den 28 augusti 2008, mellan 12.00 – 20.00, och besöktes av ca 70 personer. De synpunkter som framfördes under mötet överensstämmer med de synpunkter som inkommit i skriftlig form. Många frågor rörde genomförandet av VA-utbyggnaden och de kostnader som förknippas med detta.

Före samrådstiden har även ett antal möten mellan kommunen och olika intresseföreningar i Årsta havsbad hållits med syfte att fördjupa och förbättra dialogen kring planeringsläget.

## Inkomna yttranden

Under samrådstiden har 262 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen i Haninge kommun. I några av nedanstående skrivelser har namnen varit svåra att tyda och enstaka stavfel eller misstolkningar kan därför förekomma.

## Myndigheter, organisationer och kommunala nämnder m fl.

Skrivelse nr	Instans	Inkommen
1	Länsstyrelsen i Stockholms län	08-10-31
2	Vattenfall	08-09-16
3	Fortifikationsverket	08-09-17
4	Vägverket	08-10-03
5	Södertörns Brandförsvarsförbund	08-06-27

6	Lantmäteriet	08-09-18
7	Södertörns Miljö och Hälsoskyddsförbund	08-09-19
8	SRV Återvinning	08-07-21
9	Storstockholms Lokaltrafik	08-09-16
10	Stockholms handelskammare	08-07-07
11	Stockholm Vatten VA AB	08-08-04
12	TeliaSonera Skanova Access AB	08-08-18
13	Svensk handel	08-09-12
14	Barn- och utbildningsnämnden	08-12-08
15	Miljönämnden	08-11-19
16	Äldreomsorgsnämnden	08-10-07
262	Försvarsmakten, amfibieregementet	08-11-03

## Lokala föreningar

Skrivelse nr	Förening	Inkommen
17	Årsta havsbads samfällighetsförening, inkl bilagor	08-09-17
18	Årsta havsbads Fastighetsägareförening	08-09-18
19	Bevara sommarstaden Årsta havsbad	
20	Villaägarna – Haninge-Tyresökretsen	08-09-16
21	Mynäsudds samfällighetsförening	08-09-17
22	Parkeringsföreningen Utö/Årsta	08-09-12
23	Föreningen Vitsåns vänner	08-08-12

## Fastighetsägare, boende m fl privatpersoner

Några yttranden är delvis och ibland i stora delar likartade. Några yttranden är lika men har skrivits under av olika personer.

Skrivelse nr	Namn	Fastighet	Inkommen
24			2008-06-10
25		Alvsta 7:204	2008-07-03
26		Alvsta 7:205	2008-08-01
27			2008-08-19
28		Stadsberga 8:510	2008-08-22
29		Alvsta 7:262	2008-08-26
30		Stadsberga 9:1 Stadsberga 1:26 Stadsberga 1:16	2008-08-28
31			2008-08-29
32			2008-08-29
33		Stadsberga 8:249	2008-09-02
34			2008-09-04
35		Alvsta 7:94	2008-09-04
36			2008-09-10
37		Alvsta 7:208	2008-09-09

38			2008-09-09
39		Stadsberga 8:101	2008-09-04
40		Stadsberga 8:147	2008-09-10
41		Alvsta 7:220	2008-09-11
42		Alvsta 7:277	2008-09-11
43		Alvsta 7:272	2008-09-11
44		Stadsberga 8:112	2008-09-12
45		Alvsta 7:25	2008-09-12
46		Alvsta 7:29 och 7:30	2008-09-12
47		Stadsberga 8:354	2008-09-16
48		Stadsberga 1:33	2008-09-16
49		Alvsta 7:72	2008-09-16
50		Stadsberga 8:74	2008-09-16
51		Stadsberga 8:74	2008-09-16
52			2008-09-16
53		Stadsberga 8:187	2008-09-16
54		Stadsberga 8:421	2008-09-16
55			2008-09-16
56			2008-09-16
57		Stadsberga 8:295	2008-09-16
58		Stadsberga 8:474	2008-09-16
59		Alvsta 7:117	2008-09-16
60		Stadsberga 8:171	2008-09-16
61		Alvsta 7:224	2008-09-16
62		Alvsta 1:155	2008-09-16
63		Stadsberga 8:52	2008-09-16
64		Stadsberga 8:479	2008-09-16
65		Alvsta 7:167	2008-09-16
66		Stadsberga 8:182	2008-09-16
67		Stadsberga 7:284	2008-09-16
68			2008-09-16
69		Alvsta 7:280	2008-09-16
70		Stadsberga 1:25	2008-09-17
71		Stadsberga 1:25	2008-09-17
72		Alvsta 7:156	2008-09-15
73		Stadsberga 8:178	2008-09-15
74		Stadsberga 8:387	2008-09-15
75		Stadsberga 2:23 Stadsberga 1:24	2008-09-15
76		Alvsta 7:76	2008-09-15
77		Stadsberga 8:109	2008-09-15
78		Stadsberga 8:92	2008-09-16
79		Alvsta 7:283	2008-09-15
80			2008-09-15
81			2008-09-15
82			2008-09-17

83	8 underskrifter, stödjer föreningen Bevara Sommarstaden Årsta havsbads yttrande		2008-09-17
84		Stadsberga 8:410	2008-09-15
85		Stadsberga 8:508	2008-09-15
86		Alvsta 7:188	2008-09-15
87		Alvsta 7:206	2008-09-17
88		Stadsberga 8:266	2008-09-16
89		Alvsta 7:187	2008-09-17
90		Stadsberga 2:22	2008-09-17
91			2008-09-17
92		Stadsberga 8:509	2008-09-17
93		Stadsberga 8:368	2008-09-17
94		Stadsberga 8:406	2008-09-17
95		Stadsberga 8:507	2008-09-17
96			2008-09-17
97		Alvsta 7:31	2008-09-17
98		Alvsta 7:60	2008-09-17
99		Stadsberga 8:279	2008-09-17
100			2008-09-17
101			2008-09-17
102		Stadsberga 8:73	2008-09-17
103		Stadsberga 8:007	2008-09-17
104		Stadsberga 8:846	2008-09-17
105		Stadsberga 8:370	2008-09-17
106		Alvsta 7:82	2008-09-17
107		Stadsberga 8:59	2008-09-17
108		Alvsta 7:21	2008-09-17
109		Stadsberga 8:264	
110		Stadsberga 8:383	2008-09-16
111		Stadsberga 1:25	2008-09-17
112		Stadsberga 8:192	2008-09-17
113		Alvsta 7:12	2008-09-17
114			2008-09-17
115		Alvsta 7:38	2008-09-17
116		Stadsberga 8:322	2008-09-17
117		Stadsberga 8:145	2008-09-17
118		Stadsberga 2:34	2008-09-17
119		Stadsberga 8:165	2008-09-18
120		Alvsta 7:17	2008-09-18
121		Alvsta 7:101	2008-09-18
122		Stadsberga 8:513	2008-09-18
123			2008-09-18
124			2008-09-18
125		Stadsberga 8:3	2008-09-18
126		Stadsberga 8:6	2008-09-18
127		Stadsberga 8:402	
128		Årsta 1:4	2008-09-18
129		Alvsta 7:167	2008-09-18
130		Stadsberga 1:58	2008-09-17
131		Stadsberga 1:31, 1:32,	2008-09-18

		1:33, 1:34, 1:35, 1:39, 1:46, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:40, 1:47	
132		Stadsberga 8:39	2008-09-18
133		Alvsta 7:191	2008-09-18
134		Stadsberga 8:461	2008-09-18
135		Stadsberga 1:47	2008-09-18
136		Stadsberga 1:34	2008-09-18
137		Stadsberga 8:255	2008-08-10
138		Alvsta 7:202	2008-09-01
261		Stadsberga 8:276 och 8:277	2008-12-11

En gemensam skrivelse har inkommit, vilken till stor del är identisk med föreningen Bevara sommarstaden Årsta havsbads yttrande.

139		Alvsta 7:139	2008-09-18
140		Stadsberga 8:482	2008-09-12
141		Stadsberga 8:65	2008-09-12
142		Alvsta 106:7	2008-09-12
143		Stadsberga 8:455	2008-09-12
144		Alvsta 7:19	2008-09-12
145		Alvsta 7:102	2008-09-12
146		Alvsta 7:103	2008-09-15
147		Stadsberga 8:378	2008-09-12
148		Alvsta 7:49	2008-09-12
149		Alvsta 7:255	2008-09-12
150		Stadsberga 8:112	2008-09-12
151		Alvsta 7:239	2008-09-12
152		Stadsberga 8:66	2008-09-12
153		Stadsberga 8:200	2008-09-16
154		Alvsta 7:229	2008-09-16
155		Stadsberga 8:184	2008-09-16
156		Alvsta 7:116	2008-09-16
157		Alvsta 7:119	2008-09-16
158		Alvsta 7:63	2008-09-15
159		Stadsberga 8:207	2008-09-16
160		Stadsberga 8:439	2008-09-16
161		Stadsberga 8:203	2008-09-16
162		Stadsberga 8:204	2008-09-16
163		Stadsberga 8:372	2008-09-16
164		Stadsberga 8:474	2008-09-16
165		Alvsta 7:271	2008-09-16
166		Alvsta 7:229	2008-09-16
167		Alvsta 7:054	2008-09-16
168		Stadsberga 8:93	2008-09-16
169		Stadsberga 8:430	2008-09-16
170		Stadsberga 8:273	2008-09-16
171		Stadsberga 8:356	2008-09-16

172		Stadsberga 8:111	2008-09-16
173		Stadsberga 8:302	2008-09-16
174		Stadsberga 8:173	2008-09-16
175		Alvsta 762	2008-09-16
176		Stadsberga 8:120	2008-09-16
177		Stadsberga 8:63	2008-09-16
178		Alvsta 7:242	2008-09-16
179		Stadsberga 8:487	2008-09-16
180		Stadsberga 8:309	2008-09-16
181		Alvsta 7:243	2008-09-16
182		Alvsta 7:55	2008-09-16
183		Stadsberga 8:421	
184		Alvsta 7:262	2008-09-15
185		Alvsta 7:254	2008-09-15
186		Stadsberga 8:139	2008-09-15
187		Stadsberga 8:243	2008-09-15
188		Stadsberga 8:82	2008-09-15
189		Stadsberga 8:42	2008-09-15
190		Stadsberga 8:307	2008-09-15
191		Alvsta 7:73	2008-09-15
192		Alvsta 7:214	2008-09-15
193		Alvsta 7:115	2008-09-15
194		Alvsta 7:86	2008-09-15
195		Stadsberga 8:327	2008-09-15
196			2008-09-15
197		Alvsta 7:165	2008-09-15
198		Alvsta 7:104	2008-09-15
199		Alvsta 7:76	2008-09-15
200		Stadsberga 8:55	2008-09-15
201		Alvsta 7:147	2008-09-15
202		Alvsta 7:59	2008-09-15
203		Alvsta 8:2	2008-09-15
204		Stadsberga 8:328	2008-09-15
205		Stadsberga 8:170	2008-09-15
206		Alvsta 7:133	2008-09-15
207		Stadsberga 8:252	2008-09-15
208		Stadsberga 8:361	2008-09-16
209		Alvsta 7:214	2008-09-16
210		Stadsberga 2:38	2008-09-15
211		Stadsberga 8:392	2008-09-17
212		Alvsta 7:74	2008-09-17
213		Alvsta 7:20	2008-09-17
214		Stadsberga 8:257	2008-09-17
215		Stadsberga 8:364	2008-09-17
216		Stadsberga 8:248	2008-09-17
217		Stadsberga 8:460	2008-09-17
218		Alvsta 7:268	2008-09-17
219		Alvsta 7:99	2008-09-17
220		Alvsta 7:22	2008-09-17
221		Stadsberga 8:334	2008-09-17

222		Stadsberga 8:14	2008-09-17
223		Stadsberga 8:323	2008-09-17
224		Alvsta 7:250	2008-09-16
225		Stadsberga 8:450	2008-09-16
226		Alvsta 7:93	2008-09-16
227		Stadsberga 8:319	2008-09-17
228		Alvsta 7:75	2008-09-18
229		Stadsberga 8:359	2008-09-17
230		Alvsta 7:64	2008-09-19
231		Alvsta 7:23	2008-09-19
232		Stadsberga 8:186	2008-09-19
233		Stadsberga 8:344	2008-09-23
234			2008-09-23
235			2008-09-23

Följande personer har lämnat in en samma gemensamma skrivelse som ovan men gjort egna tillägg, markeringar, överstrykningar, understrykningar eller tagit bort delar av texten.

236			2008-09-15
237		Stadsberga 8:126	2008-09-15
238		Stadsberga 8:152	2008-09-12
239		Stadsberga 8:33	2008-09-12
240			2008-09-12
241		Alvsta 7:232	2008-09-12
242		Stadsberga 8:56	2008-09-16
243		Stadsberga 8:214	2008-09-16
244		Stadsberga 8:110	2008-09-16
245		Stadsberga 8: 108	2008-09-16
246		Alvsta 7:105	2008-09-16
247		Alvsta 7:124	2008-09-15
248		Stadsberga 8:316	2008-09-15
249		Stadsberga 8:116	2008-09-15
250		Stadsberga 8:136	2008-09-15
251		Alvsta 7:134	2008-09-15
252		Alvsta 7:110	2008-09-15
253		Alvsta 7:277	2008-09-15
254		Stadsberga 8:213	2008-09-17
255		Stadsberga 8:10	2008-09-17
256			2008-09-17
257		Stadsberga 8:297	2008-09-17
258		Alvsta 7:109	2008-09-19
259		Stadsberga 8:121	2008-09-19
260		Stadsberga 8:282, 8:283	2008-09-19

## Sammanställning av inkomna synpunkter med kommentarer

Först kommenteras de yttranden som inkommit från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder. För yttrandena från lokala föreningar, fastighetsägare och boenden har

synpunkterna grupperats efter de frågeställningar som tas upp. Anledningen därtill är att skrivelserna är av allmän karaktär, omfattande och att många synpunkter återkommer i flera yttranden. Sist kommenteras de yttranden som rör specifika fastigheter och synpunkter som är av enskild karaktär.

De synpunkterna som är av allmän och enskild karaktär åtföljs av siffror som anger från vilka yttranden i sammanställningen ovan som synpunkterna är hämtade från. I omedelbar anslutning till synpunkterna redovisas planenhetens kommentarer till dessa. För den fullständiga lydelsen av respektive yttrande och synpunkt hänvisas direkt till skrivelserna som finns tillgängliga på planenheten, Haninge kommun.

## **Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder**

### **Länsstyrelsen i Stockholms län (yttrande 1)**

#### *Kulturmiljö*

Länsstyrelsen anser att planen generellt hanterar avvägningarna mellan bevarandevärden och utveckling på ett konstruktivt sätt.

De bestämmelser som införs för att skydda området kulturvärden är generellt väl utformade, och tar fasta på viktiga karaktärsdrag, såsom området övergripande karaktär med vägar, dassgångar, byggnadernas placering, samt takvinklar, gavelbredd, fasadmateriell mm. Kommunens utgångspunkt för planeringen, att området även i framtiden ska fungera som ett fritidshusområde utan att omfattande krav ska kunna ställas på exempelvis vägarnas utformning etc, är därvidlag av stor betydelse. Rivningsförbud införs inte. Tillsammans med möjligheterna till utbyggnad kan det i förlängningen leda till att fler av de äldre stugorna byts ut mot nya. Trots det anser Länsstyrelsen att den föreslagna regleringen avsevärt förbättrar förutsättningarna för ett bevarande av kulturvärden inom området.

Planbeskrivningen anger att ingrepp som varaktigt förändrar mark och landskapets form och hänvisar till planbestämmelse, sådan saknas dock på plankartan. Denna typ av förändringar skulle på ett mycket negativt sätt kunna påverka området, varför det är viktigt att planbeskrivningens intentioner följs upp i planen.

Då möjligheten att genom planen reglera staketens utformning är oklar, anser Länsstyrelsen vidare att större fokus på staketens utformning bör läggas i gestaltningsprogrammet. Referens till typskiss av staketet görs exempelvis i planbeskrivningen, trots att sådan saknas i gestaltningsprogrammet. Tydliga ritningar etc är därför önskvärt.

Mot vattnet medger planen en större, tillkommande byggrätt för hotell/konferens. Även om utformningen inte bör styras i detalj i planen, vore en generell hänsynsbestämmelse för tillkommande bebyggelse önskvärd, så att utformningens lämplighet kan prövas i relation till området karaktär.

#### *Naturvård*

De största naturvärdena i området finns i Vitsån och den s.k. Bergaravinen vid Vitsåns utlopp. Värdena utgörs dels av den havsöringstam som leker i Vitsån, dels av de botaniska och zoologiska värden som finns i den naturskogsliknande Bergaravinen.

Rent fysiskt berörs inte dessa områden av planen, men planen kan ändå på sikt påverka naturvärdena. Den ökade mängd renat avloppsvatten som tillförs Vitsån, vid en utbyggnad av reningsverket i Fors, kan påverka ån på flera sätt. Vattenflödet i ån kan öka, vilket är positivt för bl.a. havsöringen, men mängden närsalter i åns vatten kan antas öka, vilket är negativt, eftersom åns vatten redan idag är starkt påverkat av reningsverket. Med tanke på att man samtidigt minskar närsaltbelastningen i kustområdet, så måste resultatet ses som positivt, totalt sett.

Kustområdet utanför Vitsåns mynning är fredningsområde för fisk, för att skydda havsöringen. Vattenområdet österut är lekområde för strömming. Dessa båda faktorer bör vägas in vid framtida planering av t.ex. utbyggnad av bryggor eller småbåtshamnar.

#### *Dagvatten*

En större parkeringsplats i sydvästra delen av planområdet sammanfaller med del av Alvsta vattenskyddsområde. Med hänsyn tagen till närheten till vattenskyddsområdets uttagsbrunn bör krav på tätskikt för parkeringsplatsen övervägas. Dagvattnet från parkeringsplatsen bör inte infiltreras i vattenskyddsområdet. Enligt vattenskyddsområdets skyddsföreskrifter får inom brunnsområde endast vattentäktsverksamhet bedrivas. Området består av brunnsöverbyggnad och/eller särskilt inhägnat område.

Av plankartans informationsruta bör framgå information om vattenskyddsområdet och att skyddsföreskrifter gäller.

#### *Övrigt*

Länsstyrelsen har tagit del av Vägverkets yttrande, dat 2008-10-03, och har inget därutöver att tillföra i trafikfrågan.

Länsstyrelsen har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

#### *Planenhetens kommentarer:*

*En planbestämmelse om att byggnader skall placeras terränganpassat och att sprängning och utfyllnader i möjligaste mån skall undvikas har lagts till detaljplanen.*

*Beskrivning av ett ursprungligt staket finns med i gestaltungsprogrammet.*

*Byggrätt, angöring och gestaltning av en eventuell hotell- och restauranganläggning kommer att behandlas mer ingående i den fortsatta planeringen inför utställningen.*

*Frednings- och lekområden för fisk kommer att beaktas i den fortsatta planeringen.*

*Kommunen anser att vattenskyddsområdena ska upphävas och någon bestämmelse kommer inte att finnas med på plankartan.*

## **Vattenfall (yttrande 2)**

Vattenfall yrkar på E-områden för befintliga transformatorstationer på minst 10x10 meter. Det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst fem meter, enligt gällande starkströmsföreskrifter (ELSÄK-FS 1999:5). Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas. Det finns en stolpstation just utanför detaljplanen. För denna gäller ett byggavstånd på 15 meter.

Vidare kontakt bör tas med Vattenfall för att klargöra ifall det behövs ytterligare transformatorstationer för att strömförsörja detaljplanen.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över. För befintliga markförlagda 22 kV högspänningskablar inom kvartersmark yrkar Vattenfall på u-område med en bredd av minst 4 meter. Vattenfalls luftledningar och markförlagda kablar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 1999:5. För Vattenfalls befintliga luftledningar på 22 kV spänning yrkar Vattenfall på att ett l-område om minst 5 meter horisontellt på vardera sidan om yttre fasledare läggs till i planen.

Planenhetens kommentarer:

*Kommunen har tagit del av Vattenfalls karta över befintliga elledningar i området.*

*Befintliga transformatorstationer kommer på plankartan efter samrådet att få beteckningen E<sub>1</sub> – transformatorstation. Haninge kommun kommer att ha en vidare dialog med Vattenfall angående tillkommande transformatorstationer. Befintlig stolpstation är belägen utanför planområdet och kommer inte att planläggas.*

### **Fortifikationsverket (yttrande 3)**

Fortifikationsverket har inget att erinra.

### **Vägverket (yttrande 4)**

Vägverket delar kommunens uppfattning att vägen behöver förbättras ur trafiksäkerhets- och framkomlighetssynpunkt. En gångbana längs med Årsta havsbadsvägen skulle förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Dock har Vägverket sannolikt inte medel för en finansiering och efterfrågar överenskommelser om eventuellt genomförande och finansiering.

Vägverket ställer sig positiva till en bred bebyggelsefri zon vid Årsta havsbadsvägen då vägen är utsatt för trafikbuller och delvis är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Vägverket ser även positivt på det utfartsförbud som lagts inför att i så stor utsträckning som möjligt minska antalet utfarter mot Årsta havsbadsvägen.

Planenhetens kommentarer:

*Haninge kommun har för avsikt att ha en dialog med Vägverket angående finansiering av en trottoar längs Årsta havsbadsvägen samt möjligheten att anlägga en gång- och cykelväg mellan Västerbaninge och Årsta havsbad.*

### **Södertörns brandförsvarsförbund (yttrande 5)**

Brandvattenförsörjningen inom området ska säkerställas.

Området innehåller idag smala gator med bland annat lutning som äventyrar framkomligheten för räddningstjänstens fordon och bör ordnas enligt Södertörns Brandförsvarsförbund PM 609.

Eventuell bebyggelse som uppförs ska hålla det avstånd som anges i planbestämmelserna, då mindre byggnader som exempelvis uthus, friggebodar hamnar närmare tomtgräns vilket ger ökad risk för brandspridning mellan byggnader över tomträns.

Brandförsvarsförbundet önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov.

Planarbetets kommentarer:

*Ambitionen ska vara att förbättra framkomligheten utan att påverka kulturmiljön i Årsta havsbad negativt. I planförslaget hålls byggrätten nere och endast ett fåtal nya byggrätter föreslås.*

*Handläggning av eventuella utbyggnader och tillbyggnader följs upp i bygglovhanteringen. Friggebodar kan uppföras utan bygglov och får placeras minst 4,5 meter från tomtgräns utan grannes medgivande. Daggångarna ska enligt planförslaget vara kvar och bidrar på flera håll till ett avstånd mellan fastigheterna.*

*Södertörns brandförsvarsförbund kommer att bli kallad till byggsamråd där så blir aktuellt.*

## Lantmäteriet (yttrande 6)

Kommunen säger i planbeskrivningen att för att "bevara kulturmiljövärden så medför det att en del platser inte kan bli fullt tillgängliga utan det får fortsätta fungera som idag". Det gäller väganslutningar i några fall.

Fastigheten Alvsta 7:56 får sin infart över grönområde vilket bör undvikas. Redan i dag har fastigheten problem med tillfarten. Det finns ytterligare några fastigheter (t ex Stadsberga 3:377, 3:379) som enligt planförslaget inte har sin tillfartslösning löst utan att köra över naturområde. Att använda begreppet "anslutning" över naturmark bör bara användas i enstaka fall för en fastighet då det är den enda rimliga lösningen. Bl a kan ansvarsfrågan bli ett problem. Frågan bör ses över så långt som möjligt.

Årsta Havsbadsvägen är vägverkets ansvar, men vägbelysningen genom området vill inte vägverket ansvara för det utan det har Samfällighetsföreningen enligt uppgift tagit på sig. Det är troligt att det sker utan stöd i lantmäteribeslut. I beslutet står visserligen att vägbelysning ingår i föreningens ansvar men det bör rimligen gälla föreningens vägar. Frågan bör klaras ut vem som skall vara ansvarig för belysningen utmed Årsta havsbadsvägen.

Parkeringsplatser som skall vara boendeparkering och ingå i gemensamhetsanläggningen bör på plankartan kompletteras med g för gemensamhetsanläggning eftersom det är eller blir olika ansvariga förvaltare.

I genomförandebeskrivningen under rubriken *Fastighetsamverkan* bör en komplettering ske efter ordet inrättas med *eller andras* i första meningen. Under rubriken *Ekonomiska frågor* fastighetsbildning står i sista stycket att kommunen söker om fastighetsbildning för allmän platsmark. Det kommer knappast att bli aktuellt eftersom det skall vara enskilt huvudmannaskap. Texten bör skrivas om.

### Planarbetets kommentarer:

*Syftet med planläggningen är inte att omvandla Årsta havsbad till ett vanligt bostadsområde. Kommunen ser Årsta havsbad först och främst som ett fritidsbusområde vilket innebär bland annat att en bedömning har gjorts att området inte kan bli fullt tillgängligt. Anledningen till detta är att terrängen i Årsta havsbad till vissa delar är mycket kuperad och att området har stora kulturbeskyddade intressen, där gaturummen, naturen och landskapet är betydande faktorer för helhetsupplevelsen.*

*I planförslaget hålls byggrätten nere och endast ett fåtal nya byggrätter föreslås. Befintlig gatustruktur kommer att behållas och en standardhöjning av vägarna inom området kommer inte att ske. Kommunen har dock eftersträvat att angörning till fastigheterna med bil ska ske så nära huvudbyggnaden som möjligt, även om vissa fastigheter inte har möjlighet att parkera bilen på den egna tomt. I några fall har en planbestämmelse införts vilket möjliggör anslutning över naturmark för att fastigheten ska nå det allmänna vägnätet, detta har skett där det av hävd redan finns anslutningar och infarter över naturmark. Att göra hela området tillgängligt skulle innebära att stora kulturvärden går förlorade vilket på så sätt även strider mot detaljplanens syfte.*

*Frågan om ansvar för vägbelysning längs Årsta havsbadsvägen får lyftas upp när man ser över anläggningsbeslutet för Årsta havsbadets gemensamhetsanläggning.*

*Plankartan har kompletterats med g vid aktuella parkeringsplatser.*

*Genomförandebeskrivningen har ändrats efter inkomna synpunkter.*

## Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (yttrande 7)

Förbundet ser mycket positivt på att frågan om anordnande av kommunalt vatten och avlopp får sin slutgiltiga lösning.

Förbundet vill uppmärksamma på att det idag finns ett antal gemensamma avloppsanläggningar i form av markinfiltrationer anordnade för de fastigheter som är belägna inom vattenskyddsområdena. Det bör övervägas att i genomförandebeskrivningen även redovisa att samfällighetens ansvar för dessas underhåll utgår i samband med att de inom skyddsområdena belägna fastigheterna anslutas till de nya avloppsledningarna.

Planbeskrivningen redovisar att parkeringsytor bör vara grusade. Förbundet håller med om att det är lämpligt att parkeringar behålls grusade samt försedda med släntade gräsytor. Framtida risk att parkeringsytor ändå hårdgörs/asfalteras eller förses dagvattenbrunnar måste undvikas. Tillägg bör därför göras så att det av plankartan/bestämmelserna framgår att parkeringsytor ska vara grusade eller på annat sätt utförda i enlighet kommunens dagvattenpolicy.

Eftersom de små tätbebyggda tomterna kan innebära risk för störningar av t ex vedeldning så nämns i planbeskrivningen att krav kommer att ställas på maximala utsläppsmängder från ev fastbränsleanläggningar. Denna begränsning bör lämplige också framgå på plankartan.

### Planenhetens kommentarer:

*Genomförandebeskrivningen har kompletterats efter inkomna synpunkter.*

*Detaljplanen kompletteras med planbestämmelser angående krav på genomsläppliga material inom parkeringsytor.*

*Maximala utsläppsmängder från ev fastbränsleanläggningar kommer inte att regleras som planbestämmelse.*

*Däremot kompletteras en text om detta i informationsruta i anslutning till planbestämmelserna på plankartan.*

## SRV Återvinning (yttrande 8)

SRV återvinning föreslår att sophantering (med gemensamma behållare) i områdets permanentas, på platser som är dimensionerade för sophämningsfordon, och inskrives i planen. I övrigt har SRV Återvinning AB inget att erinra.

### Planenhetens kommentarer:

*Haninge kommun har för avsikt att ha en dialog med SRV Återvinning angående platser för sophantering.*

## Storstockholms Lokaltrafik, SL (yttrande 9)

SL förutsätter att gällande riktvärden för buller och vibrationer beaktas vid byggandet av nya bostadshus. SL vill även påpeka att det är byggherrens ansvar att se till att gällande riktvärden för buller och vibrationer inte överskrids, samt att detta vidmakthålls under byggnadens hela livslängd.

### Planenhetens kommentarer:

*Att tekniska egenskaper, som riktvärden för buller och vibrationer, enligt BBR (Boverkets Byggregler) uppfylls kommer att följas upp i framtida bygglov.*

### **Stockholms handelskammare (yttrande 10)**

Stockholms Handelskammare har inget att erinra.

### **Stockholm Vatten VA AB (yttrande 11)**

Stockholm Vatten har ingen erinran mot förslaget. En eventuell utökning av området och därmed förknippat med ökat uttag av vatten, så måste kapacitetsberäkningar göras för att kunna bedöma huruvida detta är möjligt.

Planenhetens kommentarer:

*I samrådsförslaget föreslås ingen utökning av området och endast ett fåtal nya avstyckningar tillkommer. I övrigt ska rådande fastighetsindelning gälla.*

### **TeliaSonera Skanova (yttrande 12)**

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra.

### **Svensk handel (yttrande 13)**

Svensk Handels Stadsplanekommitté har inget att erinra.

### **Barn- och utbildningsförvaltningen (yttrande 14)**

Barn- och utbildningsförvaltningen ser positivt på att det finns ytor reserverade för att kunna uppföra förskolor inom detaljplanen. Utifrån de förutsättningar som anges i detaljplanen är det inte möjligt att i nuläget presentera någon prognos för när i tiden det eventuellt kan bli aktuellt att ta den aktuella förskoletomten i anspråk. Det är även positivt att en alternativ tomt i detaljplanen vid Årsta torg möjliggör att bedriva förskoleverksamhet.

Bida nyckelkodsområdena i Årsta havsbad tillhör Ribbybergsskolans upptagningsområde och inte att den östra delen tillhör Handens upptagningsområde

Barn- och utbildningsförvaltningens bedömning är att ett lampligt antal barn för en förskola är ca 100 barn eller motsvarande 6 förskoleavdelningar, men det är inte något krav utan det kan finnas andra faktorer som påverkar hur många barn en förskola ska anpassas för.

Planenhetens kommentarer:

*Synpunkterna har noterats och redigeringar har gjorts i planbeskrivningen utifrån inkomna synpunkter.*

### **Miljönämnden (yttrande 15)**

Miljönämnden beskriver att planförslaget tar sikte på miljöfrågorna med ett försök att bevara den unika miljön i Årsta havsbad. Byggandet regleras tydligare än den befintliga planen, vilket bör medföra att gestaltungsprogrammets intentioner kan hållas.

En stor miljövinst ligger i att området VA-saneras. Eftersom de befintliga spillvattenanläggningarna kommer att bli överflödiga anges i planbeskrivningen att de med fördel kan användas för omhändertagande av dagvatten lokalt. Dagvattenhanteringen i området såväl som skötsel av alla allmänna platser är Årsta havsbads samfällighetsförening även i fortsättningen huvudman för.

Av planförslaget framgår att området ligger perifert varför det inte är aktuellt med fjärrvärme. Andra uppvärmningskällor är bergvärme och solvärme. Bergvärme är inte möjligt att genomföra på mindre tomter, då de är små och inte klarar avståndet på 20 meter från tomtgräns. Solpaneler är inte lämpliga på grund av kulturmiljövärdena. Uppvärmning med ved kan bli problematiskt på grund av luktproblem osv. I detaljplanen ställs det därför krav på utsläppsmängder från de kaminer, kakelugnar osv som installeras.

Vidare nämns en gångbana anläggs utmed Årsta havsbadvägen samt en gång- och cykelväg från Västerhaninge till Årsta havsbad skulle förbättra tillgängligheten.

Planenhetens kommentarer:

*Synpunkterna har noterats.*

## **Äldreomsorgsnämnden (yttrande 16)**

Äldreomsorgsnämnden gör bedömningen att kraven på en god boende- och närmiljö vad beträffar tillgänglighet och service inte kan ställas så höga att det uppnår en normal tillgänglighetsnivå, då området betraktas som ett fritidshusområde med stora kulturhistoriska värden. Möjligen kan det finnas skäl att vara restriktiv med bygglov för ny bostad som omfattar 50-70 kvm i huvudbyggnad på tomt i otillgängligt läge, där det kan förväntas att den kommer att nyttjas som åretruntbostad.

Planenhetens kommentarer:

*Vissa delar av Årsta havsbad kan inte bli fullt tillgängliga utan får fortsätta fungera som de gör idag. Frågan om tillgängligheten kommer att beaktas i bygglovskedet. Däremot kan inte några fler restriktioner i byggrätten än vad detaljplanen anger inte ges vid ansökan om bygglov.*

## **Försvarmakten (yttrande 262)**

Amfibieregementet har vid ett flertal tillfällen begärt förlängning av samrådstiden för att hinna få de nya beräkningarna av bullerutbredningen från Högkvarteret. Regementet vill med sin skrivelse bekräfta att man vid möte 2008-10-30 med kommunstyrelse och stadsarkitekt fått anstånd med att lämna ett yttrande tills underlaget har inkommit.

## Allmänna synpunkter från föreningar, fastighetsägare och boende m fl

### Förlängt samråd

Önskemål har inkommit om att förlänga remisstiden för att kunna få svar på en del oklarheter kring detaljplanen, främst frågor rörande vatten och avlopp.

*Baseras till störst del på följande yttranden: 17, 19, 47, 76, 100, 139- 260*

#### Planenhetens kommentarer:

*Samrådstiden för en detaljplan är enligt praxis i Haninge kommun minst 6 veckor. Detaljplanen för Årsta havsbad har varit föremål för samråd i ca 14 veckor, dels på grund av att samrådet ägt rum under semestertider och dels då detaljplanen är väldigt omfattande. Någon förlängd samrådstid är inte aktuell. Det kommer att finnas ytterligare ett tillfälle att inkomma med synpunkter, då detaljplanen är utställd för granskning.*

### Brister i demokratin

I några yttranden har det framkommit synpunkter att planförslaget är diktatoriskt utformat. Andra undrar varför de inte har blivit kontaktade innan planförslaget skickades ut på samråd. I flera yttranden påpekas vikten av att garantera insyn och medborgarinflytande i enlighet med plan- och bygglagens intentioner.

I några yttranden talas om att den känslan att Haninge kommun håller på att ta över den privata egendomen med alla begränsningar och pekpinnar. Flera menar även att detaljplanen är odemokratisk och orättvis då planen ger restriktioner på mycket av det som många i området redan fått tillstånd för av kommunen, vilket även ger ekonomiska orättvisor. Kommunmedborgarna måste behandlas lika och att kommunen måste vara lyhörda för Årsta havsbadbornas åsikter. En fastighetsägare undrar om det är rätt att begränsa medborgarnas möjligheter att bosätta sig var de önskar med begränsade byggrätter i ett modernt samhälle?

Även utifrån ekonomiska aspekter bör de boende behandlas lika då användbarheten på fastigheterna blir olika för dem som redan fått bygga ut med loft och de som tvingas få restriktioner med förslagets bestämmelser. Ett grovt ingrepp i nyttjande och äganderätten.

En fastighetsägare undrar varför inte Årsta havsbadborna har blivit tillfrågade först innan dyra utredningar har beställts?

*Baseras till störst del på följande yttranden: 18, 24, 32, 33, 37, 47, 48, 52, 65-69, 78, 80, 82, 86, 88, 92, 96, 99, 103, 107, 108, 118, 119, 121-123, 129, 133, 137, 138*

#### Planenhetens kommentarer:

*Arbetet med att ta fram en detaljplan är en demokratisk process som ska bedrivas med stor öppenhet. Alla som berörs av detaljplanen ska kunna ta del av vad som händer och få möjlighet att tycka till om planförslaget. I arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Årsta havsbad har processen pågått från det att planuppdraget gavs, i maj 2004, och pågår fortfarande, bland annat i form av samrådet som pågick sommaren 2008.*

*Kommunen har utöver det formella programsamrådet och samrådet haft ett flertal "öppet hus" och informationsmöten. Det första informationsmötet hölls i juni 2004 efter att förvaltningen fått i uppdrag att ta fram*

*en ny detaljplan och VA-lösning för området. Inför framtagandet av programmet följde ett "öppet hus" för alla fastighetsägare under hösten 2004. Under programsamrådet, mars 2005, hölls två samrådsmöten och under årets samråd fanns kommunens tjänstemän tillgängliga under ett "öppet hus" i augusti 2008.*

*Den demokratiska planprocessen fortgår ända tills detaljplanen eventuellt vinner laga kraft. Det sista steget i att utöva sin demokratiska makt som sakägare (de som äger mark i eller i direkt anslutning till området) är att överklaga antagandet av detaljplanen. För att ha rätt att överklaga är det viktigt att man har inkommit med skriftliga synpunkter senast under utställningstiden.*

*Enligt plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. 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 bland annat kulturmiljön i Årsta havsbad och totalförsvarets intressen. Det är även ett allmänt intresse att ta tag i miljöbelastningen och kommunen ser att det är av yttersta vikt att VA-situationen får en långsiktig och hållbar lösning. Förslaget favoriserar inte heller vissa fastighetsägare framför andra då likartad bebyggelse föreslås få enhetliga bestämmelser.*

*Det är viktigt att kulturmiljön och helhetsupplevelsen i Årsta havsbad bevaras och föreslagna planbestämmelser ska bidra till att försöka bevara den karaktär som området har idag, i enlighet med detaljplanens syfte. Kommunen anser att föreslagna bestämmelser inte begränsar fastighetsägarens rätt att själva bestämma över sin fastighet. Det är bestämmelserna på plankartan som är juridiskt bindande. I gestaltningsprogrammet finns inga bestämmelser utöver de som finns på plankartan. Däremot innehåller gestaltningsprogrammet en hel del rekommendationer och råd som syftar till att behysa viktiga karaktärsdrag i Årsta havsbad. Vad som är bestämmelser och vad som är rekommendationer har förtydligats i planhandlingarna inför utställningen.*

## **Vatten och avlopp – allmänna frågor och synpunkter**

De flesta yttranden som inkommit från privatpersoner och föreningar i Årsta havsbad rör på något sätt frågan angående vatten/avlopp. Många är överens om att dagens vatten- och avloppslösning inte är hållbar men hur frågan skall lösas råder det delade meningar om.

I flera yttranden påpekas att de flesta i Årsta havsbad använder boendet i första hand som sommarbostad medan andra hävdar att en stor del av antalet fastigheter nyttjas som åretruntboende eller under en stor del av året. Dessa olika påpekanden utgör även i många fall olika utgångspunkter hur man ställer sig till den föreslagna VA-lösningen.

Årsta havsbad fastighetsägarförening, Villaägarna Haninge-Tyresökresten och ett stort antal yttranden från privatpersoner tycker att det föreslagna VA-systemet, där kommunen är huvudman, är bra och mycket angeläget av bland annat miljöskäl. Det är även bra att vattentillgången ges en långsiktig lösning för användning året runt.

I föreningen Bevara Sommarstaden Årsta havsbad skrivelse, det gemensamma yttrandet samt i flera yttranden från privatpersoner framkommer åsikten att förslaget bör omarbetas. Ett VA-system i Årsta havsbad bör vara småskaligt och planeras på sommarstadens villkor och inte anpassat till ett generellt åretruntboende. Flera förordar en mer miljövänlig och energieffektiv lösning i kombination med effektiv slamavskiljning/infiltration/sandbädd för BDT. Förslag på

alternativa, klimatsmarta och ekonomiskt försvarbara VA-system samt lokala lösningar efterfrågas också.

En fråga som har uppkommit är också om kommunen kan tvinga fastighetsägare att ansluta sig till kommunalt vatten/avlopp? I några yttranden önskar man att kommunen kan överväga en annan lösning för VA-systemet i vissa delar av området, t ex genom anslutning till amfibieregementet för området närmast Berga. En del menar att det föreslagna LTA-systemet är dåligt ur energisynpunkt

I flera yttrande efterfrågas redovisning av tänkt dragning av det föreslagna vatten-/avloppsnetet, både när det gäller huvudledningarna och hur systemet inne i området ska dras.

En del frågor har rört det befintliga systemet. Kommer Årsta havsbads sommarvattensystem att skrotas helt (inkl vattenverk och pumpstationer)? Hur ofta renoveras de befintliga infiltrationsanläggningarna, både stenkistor och andra? Hur länge kan sommarvattensystemet att hålla och vad kostar det att renovera?

Några undrar vem som kommer att ansvara för dagvattnet? Årsta havsbads samfällighetsförening ställer frågan varför föreningen ska vara fortsatt huvudman för dagvattnet.

När det gäller den föreslagna huvudledningen till Dalarö önskar flera ett förtydligande var själva ledningen kommer att ligga och om de boende i Årsta havsbad ska vara med och betala Dalarös vatten?

*Yttranden till största del på följande yttranden: 17-20, 29, 34-38, 40-44, 47-50, 52, 55, 57-64, 66-69, 72, 73, 76-78, 80-82, 84-89, 92, 96-98, 100, 102-105, 107-110, 112, 115-119, 123-127, 129, 131, 133, 134, 136-260*

#### Planarbetets kommentarer:

*Kommunen har för avsikt att förtydliga informationen på hemsidan och ta fram en informationsfolder i samband med utställningen av planen för att klargöra de frågetecken som uppkommit samt tydligare redovisa principerna för de kostnader som kommer att påföras fastighetsägarna med ett nytt VA-system.*

*Kommunen anser att det är av stor vikt att vatten- och avloppssituationen får en långsiktig och hållbar lösning. En utbyggnad av VA-systemet i Årsta havsbad behöver inte vara motsägelsefullt mot sommarstadens villkor. Ett väl fungerande VA-system utan avloppsluktande diken och med säker vattenkvaliteten kan tvärtom förhöja upplevelsevärdet. Många uppskattar en god sanitär standard även i sitt fritidsboende.*

*I samband med programarbetet utredde en arbetsgrupp flera olika alternativ till ett VA-system i Årsta havsbad. I gruppen fanns representanter från Årsta havsbads samfällighetsförening, försvaret samt tjänstemän från Haninge kommun. Bland annat utreddes möjligheten att ansluta Årsta havsbad till Bergas vattenledningssystem, att rena havsvatten från Horsfjärden med hjälp av avsaltningssystem, att anlägga en ny vattentäkt norr om området för att öka den egna vattenproduktionen eller genom anslutning till kommunala vatten- och spillvattenledningar.*

*Det förslag som kommunen nu förordar är att området ansluter sig till kommunens centrala vatten- och (spillvatten) avloppssystem. Ledningar kommer att byggas ut från Fors reningsverk till Flottans plan, med start under 2009. Ledningarna möjliggör även anslutning till Berga Naturbruksgymnasium, Försvaret i Berga och på sikt även en vattenanslutning till Dalarö. Det gemensamma nyttjandet medför bland annat bättre ekonomi. Kommunens huvudinriktning är att samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.*

*När det gäller val av ett VA-system inom Årsta havsbad anser kommunen att ett LTA-system (Lättryck-avlopps-system) är lämpligt då området till stor del är kuiperat och bergigt. Systemet innebär att vatten- och spillvattenledningar läggs ca 1 meter under vägmark. På fastigheten anläggs en LTA-pumpenhet, som spillavloppsvattnet pumpas från. Detta innebär att ledningar från LTA-enheten på tomten och i vägmark inte behöver anläggas med en viss lutning. Ledningarna på vägmark kan även nyttja befintliga ledningsgravar, vilket är positivt då sprängningar minimeras.*

*Exakta dragningar av ledningsnätet kommer att utredas i kommande projekteringar.*

*Samfällighetens vattenverk och sommarvattennät kommer att utgå. Underhåll av befintliga anläggningar är en fråga för Årsta havsbadets samfällighet. Att behålla ett sommarvattensystem har inte kommunen bedömt vara ett långsiktigt och hållbart alternativ.*

*Samfällighetsföreningen kommer fortfarande att ansvara för dagvattnet då de även ansvarar för väg- och naturmark inom området.*

*För den planerade vattenledningen till Dalarö utreds för närvarande två alternativ. Alla abonnenter i Haninge kommun kommer att få vara med och betala kostnaden för ledningsutbyggnaden.*

## **Vatten och avlopp – miljöaspekter**

Flera anser att belastningen på miljön är stor avseende utsläpp från BDT-vatten. Andra menar att fosfatutsläpp från hushållens BDT-vatten numera är försumbara då fosfater är förbjudna i tvätt- och diskmedel. Ett sommarhushålls andel av näringsämnen i spillvattnet uppgår till ca 5 % av ett LTA-anslutet åretrunthushålls utsläpp. Merparten av näringsämnena går bort via slutna system för toalettavlopp och genom att sommarstugorna bara nyttjas under del av året. Synpunkter har även inkommit att det kommer bli en betydande miljöpåverkan med övergödning om alla fastigheter får vattentoalett och att en LTA-lösning är dåligt ur energisynpunkt. En fastighetsägare vill att diskussionen kring BDT-avloppen ska vila.

Fler anser att förslaget fortfarande i stor utsträckning bygger på hörsägen och generella beräkningar. Kommunen uppmanas att, innan beslut tas, genomföra undersökningar och enkäter för att fastställa status vad gäller boendeformer, avloppsanläggningarnas kvalitet, provtagning av näringshalternas mängder i marken och de boendes åsikter om åretruntd fungerande VA-system för alla.

Under åren har åtskilliga fastighetsägare borrar egen brunn. Allt grundvatten är förenat i bergrummens sprickor och allt grundvatten är därmed gemensamt. Åtskilliga befintliga brunnar ligger inte längre på skyddade områden och det finns därmed inte några garantier för att Årsta havsbadborna kan gå fria från framtida stora färskvattenproblem. Några menar att brunnsborrning ska vara förenad med kommunalt tillståndstvång.

Föreningen Bevara Sommarstaden Årsta havsbad samt det gemensamma yttrandet menar att för att förbättra kvaliteten på vattnet i Horsfjärden och Vitsån torde det vara en betydelsefullare uppgift för kommunen att granska gödslingen av golfbanor och kustnära jordbruk i närområdet. Där sker det stora tillskottet av näringsämnen, inte från de försumbara diskbaljeutsläppen från sommarboende i Årsta Havsbad.

Frågor har även inkommit angående Fors reningsverk och om en beredskap finns för att ta emot Årsta havsbad med flera anslutna. Vilka framtida ytterligare krav på rening av kväve, fosfor mm kan bli aktuella?

*Baseras till största del på följande yttranden: 19, 23, 35, 40, 44, 47, 58, 59, 76, 96, 100, 137, 139-260*

Planenhetens 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 miljöförorenningar inte alltid syns. Det är viktigt att agera innan olägenheter är så uppenbara att t ex det gemensamma vattnet är förorenat. 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.*

*Det går numera att med stöd av miljöbalken och i lokala bestämmelser införa tillstånds- och/eller anmälningsplikt för brunnborrning. Tillståndsplikt för brunnborrning kan införas oavsett planläggning.*

*Fors reningsverk har idag ca 15 000 personer anslutna och har tillstånd för motsvarande 20 000 personer. Reningsverket har högt ställda utsläppskrav på grund av den känsliga recipienten. Reningsverket uppfyller med god marginal de reningskrav som Länsstyrelsen har beslutat. Framtida byggnation i Västerbaninge och Tungelsta samt anslutning av Berga och Årsta havsbad kommer att medföra att man i framtiden måste ansöka om nytt tillstånd för en utökning av verket, när det blir aktuellt beror mycket på konjunkturen.*

## **Vatten och avlopp – tekniska frågor och synpunkter**

Flera undrar över ansvarsfrågan, både för ledningarna och för själva pumpenheten. En del menar att förbindelsepunkten bör vara där vattenkranarna står nu, alltså inne på tomten och inte ute i gatan.

Många hus är idag inte isolerade för vinterbruk eller vinteruppvärmning och flera frågar sig om det kommer att vara möjligt att stänga av den enskilda fastighetens vattensystem, eller el-tillförseln till systemet, under vintern och vilka krav på systemet detta i så fall kommer att ställa? Några undrar också om det kommer att finnas vintertappställen?

Var ska vattenmätaren sitta på fastigheten? I huset, ute vid gatan eller vid anslutningskranen? Hur går avläsningen av vattenmätaren till? En fastighetsägare föreslår en schablon avgift för att slippa mätare i huset och därmed krav på ett uppvärmt utrymme året om

Eftersom ledningarna skall läggas på ca 1 meter djup undrar flera om det kommer att innebära att pumpen hamnar 1,6 meter över marken eftersom pumpsystemet är 2,6 meter? Några undrar också om flera fastighetsägare kan gå ihop med en gemensam pump, när förutsättningar finns i form av t ex självfall mot pumpen?

Vad händer vid ett längre elavbrott? Fungerar vattnet via tryck då men inte avloppet?

Några fastighetsägare undrar om det går att använda vatten från egen borrad brunn och på så sätt även slippa vattenavgiften? Måste även de fastighetsägare som inte har el-anslutning ha en avloppspump?

Är man tvingad att koppla på sig omedelbart eller kan man ha kvar sommarvattnet parallellt och sedan koppla på sig vid ett senare tillfälle?

Baseras till största del på följande yttranden: 17, 19, 24, 35, 40, 42, 44, 50, 84, 97, 98, 100, 102, 105, 110, 116, 139-260

Planenbetens kommentarer:

*Ett kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen anlägger samt svarar för drift och underhåll samt förnyelse av ledningsnätet fram till varje fastighets förbindelsepunkt, som vanligtvis är belägen ca en halv meter utanför fastighetsgränsen. Vid LTA-system ansvarar kommunen för inköp, leverans till fastigheten samt drift, underhåll och förnyelse av LTA-pumpenbeten. Fastighetsägaren ansvarar för installation mot ersättning från kommunen samt av praktiska skäl elförsörjningen.*

*Det är möjligt att på hösten tappa ur vatten- och spillvattenledningarna på den egna fastigheten fram till förbindelsepunkten, även om inte kommunen rekommenderar detta. Skälet till det ställningstagandet är att det finns risk att det läcker in grundvatten i självfallsledningen från bostadshuset till LTA-pumpenbeten, då det finns ökad risk för översvämning eller att pumpen skadas. Säkrast är om LTA-pumpen, som är kommunens egendom, bortmonteras av VA-verket på hösten ut inmonteras på våren mot en sammanlagd avgift enligt VA-taxa. Det kommer inte att finnas några vintertappställen i området.*

*Om boende vill stänga av strömmen i bostadshuset så måste man i byggskedet ha gjort förberedelser som möjliggör en urtappning av ledningarna i huset (och frostskyddar vattenläsen). Om man har vattenmätare i huset måste den också nermonteras, av VA-verket, enligt nedan.*

*Vattenmätaren placeras normalt i ett frostfritt utrymme i bostadshuset, förråd eller garage. Kommunen svarar för vattenmätaren men fastighetsägaren ansvarar för att iordningställa mätarplatsen. Ärligen skickar kommunen ut självavläsningskort där fastighetsägaren själv får läsa av och meddela mätarställningen som ligger till grund för debiteringen. Om man i bostadshuset har en vattenmätare och vill kunna stänga av strömmen till bostadshuset måste vattenmätaren tas bort för att inte frysas sönder. Det finns dock möjlighet till ett abonnemang utan vattenmätare, där boende debiteras enligt VA-taxa.*

*LTA-pumpenbeten, själva tanken av polyester, är ca 2,5 meter hög. Den ska grävas ner, i flera fall kan det bli aktuellt med sprängning och eventuellt i kombination med uppfyllning, så att pumpenbeten sticker upp 2-3 dm över markytan. LTA-tekniken medför dock totalt sätt behov av mindre grävning och sprängning vilket även medför lägre anläggningskostnader. Det är möjligt att två eller flera fastigheter har en gemensam LTA-pumpenbet, vilket ger samordningsvinster (med installation av LTA-pumpenbeten) och lägre anläggningsavgifter. Att dela LTA-pumpenbet kan även leda till längre och dyrare ledningsdragningar och kan även ge ökad risk för översvämning.*

*Risken för strömavbrott kommer att minska då Vattenfall under 2009 kommer att förstärka matningen ner till Årsta havsbad och i samband med VA-utbyggnaden även i området. Vid ett strömavbrott i området kommer vattendistributionen att fungera normalt men LTA-pumparna kommer inte ha någon elförsörjning. Vattenledningsnätet i Årsta havsbad kommer att trycksättas med hjälp av pumpar vid Flottans plan. Dessa pumpar kommer att förses med reservkraftanläggning för att hålla vattenledningarna trycksatta.*

*De fastigheter som har en revvattenbrunn med bra kvalitet och mängd behöver inte anslutas till de kommunala vattenledningarna, utan bara till spillavloppsnetet. Vattenmätaren, som ska monteras på den egna brunnen, ligger till grund för debitering av enbart avloppsanslutningen.*

*Eftersom systemet med sommarvattnet kommer att försvinna måste man, för att få vatten, koppla på sig i samband med utbyggnaden.*

## Vatten och avlopp – kostnader

Många har yttrat sig över kostnaderna förknippade med föreslaget VA-system. Flera yttranden menar att ett utbyggt VA-system kräver stora investeringar för fastighetsägare vilket även kräver en omarbetad detaljplan så att möjligheterna att utveckla fastigheterna inte begränsas. Andra menar att de höga kostnaderna för ett utbyggt VA-system tvingar många boende att flytta ifrån Årsta havsbad.

En hel del frågor som rör finansieringen samt kostnaderna för VA-systemet har inkommit och en noggrannare kostnadsredovisning av planens genomförande efterfrågas. Hur stor blir den totala kostnaden för varje fastighetsägare? Hur ska kostnaderna fördelas på de i planen ingående sakägarna? Hur stora blir det framtida driftkostnaderna? Vidare efterfrågas mer preciserade kostandsuppgifter, som t ex kostnader för pumpenheten och eluppvärmningen från tomtens till värmelådan. Vilka förutsättningar finns för finansiering och hur stora blir de framtida driftkostnaderna? När och hur kommer betalningsskyldigheter för avgifter och taxor att uppstå? Blir det flera anslutningsavgifter?

En del frågor har inkommit som gäller särtaxa och om detta kommer att användas och hur det i så fall kommer att belasta Årsta havsbadborna?

Några menar att anslutningsavgiften bör vara per tomt och inte baserat på tomtens storlek. Om kostnaderna ska vara olika bör även större tomter ges större byggrätter. Övriga frågor kring anslutningsavgiften är: Kommer det vara en skillnad i anslutningsavgift mellan de som använder systemet året runt och för de som använder det endast några veckor per år? När ska avgiften betalas? Kan avgiften delas upp och kommer kommunen vara behjälplig med lån? Vad händer med fastighetsägare som inte kan betala?

När det gäller brukningstaxan undrar några om alla kommer att få en enhetlig taxa eller om kommunen kommer att införa en individuell vattenmätning? Några menar att taxan måste bli billigare för boende i Årsta havsbad med tanke på att befintliga ledningsgravar kan användas för LTA-systemet och att samfälligheten kommer att ansvara för dagvattnet?

En fastighetsägare anser att inte detaljplanen belyser problematiken med så kallade dubbeltomter. En fastighetsägare bör inte drabbas av dubbla anslutningsavgifter så länge som dubbeltomterna i praktiken utgör en fungerande fastighet.

Ett yttrande påstår att kommunens förslag innebär en helt annan lösning än om samfälligheten ska vara huvudman vilket gör att kostnaderna blir mycket större och frågar om detta stämmer? Vilka indirekta kostnader skulle belasta Årsta havsbadets samfällighet vid t ex anslutningsavgifter för fastigheter ägda av samfälligheten?

Några yttranden vill få det bekräftat om att alla som borrar brunn ska få 50 % rabatt på anslutningsavgiften och frågar sig varför de som genom åren följt kommunens rekommendationer och låtit bli att borra brunn nu ska betala dubbelt så mycket. I ett annat yttrande menar man att rabatten för dessa bör fördelas ut på samtliga fastigheter.

Baseras till största del på följande yttranden: 17-19, 24, 31-33, 38, 39, 42, 44-47, 52, 58-60, 62, 63, 65-69, 73, 76, 78, 81, 82, 86, 87, 89, 97-100, 102, 104, 107, 108, 110, 116, 119, 120, 121, 133, 137- 261

#### Planenbetens kommentarer:

I Sverige reglerar lagen Allmänna Vattentjänster (SFS 2006:412) översiktligt förhållandena mellan kommunen som huvudman och fastighetsägare (abonnenter, både nuvarande och blivande). I Haninge finns en VA-taxa, med bland annat anläggnings- och brukningsavgifter, samt Allmänna Bestämmelser för Vatten och Avlopp (ABVA). VA-verksamheten i Haninge är helt avgiftsfinansierad.

Haninge kommun kommer under det fortsatta planarbetet att tydligare redovisa vilka kostnader som kommer att uppstå och även vilka principerna för uttag av anläggningsavgifter.

Enligt lagen har kommunen en skyldighet att ta särtaxa om kostnaderna är beaktansvärt högre än kommunens normala kostnader för en VA-utbyggnad. Denna fråga är inte avgjord än för Årsta havsbads del.

Anläggningsavgiften är en engångsavgift som ska betalas när fastighetsägaren väljer att ansluta sig till kommunens vattennät. När det gäller anläggningsavgifter för spillvattenanslutningen ska fastighetsägare enligt lagen betala avgift, oavsett om fastigheten ansluts eller inte. Vissa fastigheter kan tills vidare undantas från anslutningskravet. Det gäller obebyggda fastigheter eller om vatten inte finns indraget, eller inte ska dras in i, någon byggnad. Dessa frågor behandlas enligt Miljöbalken av Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund.

För att fördela kostnaderna rättvist tas en avgift ut beroende på fastighetens storlek. Lagen om Allmänna Vattentjänster skiljer inte på permanent- och fritidsfastigheter. Kommunen kommer att debitera fastighetsägaren när ledningssystemet är utbyggt och när förbindelsepunkt är meddelad. Utbyggnaden kan ske i flera etapper. Enligt lagen har kommunen en skyldighet att ställa upp med lån under förutsättning att säkerhet kan ges.

När det gäller brukningsavgifter kan fastighetsägare välja om man vill ha en vattenmätare där förbrukningen årligen läses av eller ett abonnemang där man istället debiteras permanentboende för 200 m<sup>3</sup> / år och fritidsboende 100 m<sup>3</sup> / år. Hänsyn kommer att tas att samfälligheten även i framtiden kommer att ansvara för dagvattenhanteringen i området.

För så kallade dubbeltomter tas en anläggningsavgift ut som om det vore en fastighet. Om fastigheterna senare bebyggs och nyttjas som separata fastigheter i framtiden kommer tillkommande anläggningsavgift att tas ut enligt då gällande taxa.

Oavsett vem som är huvudman för VA-nätet förespråkas föreslaget VA-system. De indirekta kostnaderna för Årsta havsbads samfällighetsförening som kan uppkomma är till exempel anslutningsavgifter för de byggrätter som finns kring torget.

Eftersom kommunen inte ska vara huvudman för dagvattenhantering, så avser anläggningsavgiften enbart vatten- och spillvattenavloppsanslutning. Avgiften består då till 37,5% för vattendelen och 62,5% för spillvatten. Med detta menas att om man inte ansluter till kommunens vattenledning, utan behåller egen brunn, så blir avgiften tills vidare 37,5% mindre. Brunnen måste ha godkänd kvalitet.

## **Vatten och avlopp – genomförandefrågor**

En oro har framförts av flera fastighetsägare att utbyggnaden kommer leda till omfattande sprängningar i området då anläggningar måste placeras på varje tomt. Stora maskiner och lastbilar kommer att förstöra kulturmiljön och karaktären totalt och några kräver att detaljplanen måste

utreda och redovisa detta på ett tydligt sätt.

En fastighetsägare vill ha mer information hur själva genomförandet av utbyggnaden kommer att ske. Några frågor hur systemet ska skötas av den enskilde? Ska varje fastighetsägare själv gräva ner pumpen och installera den?

En fastighetsägare har särskilda önskemål om dragning av vatten och avlopp i närheten av kullen på Arkitektvägen. Förslaget är att ledningarna dras längs med Tryckarestigen, en gammal dassgång, och tror att detta är billigare jämfört med Arkitektvägen och andra vägar runt om som mestadels består av berg.

Några efterfrågar att ledningar för el, telefon och bredband skall samordnas vid anläggandet av VA.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17, 19, 29, 40, 42, 48, 50, 58, 109, 110, 139-260*

#### Planarbetets kommentarer:

*Ett LTA-system innebär mindre behov av sprängning på tomtmark, såväl som i vägmark, i jämförelse med ett konventionellt system. Även på vägmark krävs mindre ingrepp eftersom befintliga ledningsgravar på en meters djup kan nyttjas, till skillnad mot ett konventionellt system då ledningar i vägmark behöver ligga på 1,5 till 5 meters djup. Haninge kommun arbetar för att anläggandet av systemet ska ske med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön.*

*De boende i Årsta havsbad kommer löpande informeras om VA-utbyggnaden. I det fortsatta projekteringsarbetet kommer anslutningar och ledningsdragningar att studeras mer ingående. Kontakt kommer att tas med samtliga fastighetsägare. I de fall då ledningar dras över tomtmark markeras dessa som ett u-område på plankartan vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.*

*Vid själva utbyggnaden ska samordning ske med Vattenfall angående nya elkablar, TeliaSonera om teleledningar samt med samfälligheten om eventuellt behov av dagvattenledningar och bredband.*

## **Kulturmiljö/Karaktären i Årsta havsbad**

Tankar och åsikter kring karaktären i Årsta havsbad är vanligt förekommande bland de inkomna skrivelserna. I flera yttranden påpekas att de flesta i Årsta havsbad använder boendet i första hand som sommarbostad medan andra hävdar att en stor del av antalet fastigheter nyttjas som åretruntboende eller under en stor del av året. En del menar att de restriktioner som införts i planen begränsar fastighetsägarnas möjlighet att utveckla sitt boende medan andra istället menar att detaljplanen stödjer en utveckling till att sommarstaden försvinner och ersätts av ett villasamhälle.

Flera stödjer förslaget att bevara områdets kulturhistoriska värden och anser att det är viktigt att Årsta havsbad även i framtiden ska vara ett fritidshusområde. Många ser Årsta havsbad som en unik miljö, som skall bevaras. Men att inspektioner av givna bygglov efterlevs måste genomföras regelbundet om karaktären och strukturen i Årsta havsbad ska kunna bevaras. Några menar att det är en önskan att Årsta havsbad kan fortsätta att bevara en del av sin ursprungliga karaktär, samtidigt som området måste få utvecklas utifrån nya idéer, tekniska lösningar och behov.

Många tycker att kommunen okritiskt anammat de kulturhistoriska och antikvariska utredningarna och att synsättet riskerar att ge Årsta havsbad en museal framtoning. Människor har högre

krav idag än på 1930-talet och området har redan genomgått stora förändringar. Utvecklingen kan inte frysas och regleringen kommer i så fall 20-30 år för sent. Kommunen bör istället arbeta för att Årsta havsbad utvecklas till en fullskalig, modern skärgårdsbygd med möjligheter för dem så önskar att bosätta sig permanent. Några menar att vissa regler behövs för att behålla områdets karaktär med det är samtidigt viktigt att det finns en valfrihet att utforma sitt eget boende. Flera uppskattar att Årsta havsbad ska vara ett variationsrikt område.

Flera hänvisar till kommunens inventering som visar att det bara återstår sex originalhus, vilket tydligt visar att området redan har förändrats. En fastighetsägare föreslår att de utpekade sex originalstugorna kanske kan lösas in av kommunen. Enskilda fastighetsägare ska inte belastas med kostnader eller inskränkningar i nyttjandet av husen. Några menar att de boende måste ha rätt att få leva enligt dagens förhållanden och inte efter en standard som är förlegad.

Synpunkter har inkommit som menar att detaljplanen inte har tagit tillräcklig hänsyn till de stora skillnader som råder i området, vad gäller tomternas utformning, topografi och stugornas placering på tomten. Genom utbyggnaden av vatten och avlopp kommer omfattande ingrepp att göras vilket kommer att förändra karaktären och påverka områdets kulturmiljö, vilket även måste redovisas i planen. En fastighetsägare ger exempel vid t ex Badvägen, där utbyggnaden kommer att ske på ett berg vilket kommer att innebära stora ingrepp på kulturvärdet.

Föreslagna daghem, förskola etc strider mot kommunens uttalade vilja att bevara sommarstaden Årsta havsbad som ett fritidshusområde. Många framhäver också att området i första hand karaktäriseras av naturmiljön, skogarna och havet.

Trädfällning, staketen, byggrätten och husens gestaltning är andra faktorer som är en viktig del av karaktären i Årsta havsbad. Synpunkter och kommentarer angående detta hänvisas till respektive ämnesområde nedan.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17-20, 29, 32, 37, 40, 42, 43, 47, 48, 50, 52, 57-59, 64-69, 78, 80-82, 86, 89, 92, 94, 96, 98-100, 103, 108, 110, 112, 116, 118-121, 123-127, 129, 133, 137-260*

#### Planarbetets kommentarer:

*Det som gör Årsta havsbad unikt är helheten med bebyggelsens struktur, gaturummen, vegetationen och husens placering på tomten. Kommunen, länsstyrelsen och länsmuseet anser att området i sin helhet utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Enligt kommunens Kustplan (en fördjupning av översiktsplanen) från 2002, bör kulturmiljön i Årsta havsbad få någon form av skydd. Detta är utgångspunkten och ett av huvudsyftena med planeringen.*

*Årsta havsbad har sedan det planerades och byggdes utvecklats och förändrats genom årens lopp. Trots att många av stugorna i området har förändrats, vissa ganska omfattande, anser Haninge kommun att en majoritet av husen fortfarande har Årsta havsbadskaraktär. Detta bekräftas även i de utredningar och inventeringar som gjorts i samband med detaljplanarbetet. Kommunen anser också att det är viktigt att kulturmiljön och helhetsupplevelsen i Årsta havsbad bibehålls, vilket ska ses som en tillgång för området.*

*Efter samrådet har en generell varsambetsbestämmelse införts i syfte att ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till områdets egenart. Syftet med planeringen är dock inte att skapa ett kulturresevat av Årsta havsbad utan att tillåta en modernisering av området utifrån vissa ramar. Ny bebyggelse ska anpassas till området utan att bli kopior av befintlig bebyggelse. Kommunen ser med fördel att olika tidsperioder speglar Haninges bebyggelseutveckling. Den kuperade terrängen och den befintliga vegetationen bidrar till områdets karaktär och ger möjligheter till individuella lösningar, samtidigt som detta ska göras med respekt för området. Planbestämmelserna skall bidra till att på flera sätt försöka bevara den karaktär som området har idag och i framtiden.*

*Det är inte ovanligt att kommuner lägger skydds- och varsambetsbestämmelser i en detaljplan för att bevara specifika byggnader eller hela miljöer i ett område. I Haninge kan en jämförelse göras med de centrala delarna av Dalarö, där gällande planer innehåller flera skyddsbestämmelser men där ändå bebyggelsen kan utvecklas utifrån egna förutsättningar.*

*Det bör även poängteras att de sex utpekade husen inte har stått som modell för övriga Årsta havsbad utan har utpekats då dessa är i näst intill ursprungligt skick och bör bevaras utifrån kulturbistoriska skäl.*

*Typen av boende regleras inte i en detaljplan, dvs det är inte möjligt att genom planbestämmelser förbjuda permanentbosättning. Att kommunen valt att se Årsta havsbad som ett fritidshusområde resulterar i att de som väljer att bosätta sig permanent i Årsta havsbad måste göra det under särskilda förutsättningar och begränsningar. Exempel på särskilda förutsättningar är att gatunätet inom området inte har den standard som annars är vanligt i ett bostadsområde. Ett annat exempel är att ingen belysning kommer att anordnas. Konsekvenserna vid en upp- rustning och standardhöjning av gatorna skulle resultera i att stor del tomtmark skulle behöva tas i anspråk och att de karaktäristiska smala gaturummen skulle gå förlorade.*

*Detaljplanen har en lång genomförandetid och kommunen kan inte förutse i vilken omfattning fastighetsägare i framtiden väljer att bo året runt eller vilka framtida önskemål om t ex barnomsorg som kommer att finnas. Den erfarenhet kommunen har visar ändå att en planberedskap för t ex förskola är nödvändigt i området. Om en sådan kommer bli verklighet kommer det inte i första hand att ske i kommunal regi och planen tillåter inte någon förskola i stor skala.*

## **Försvarets verksamhet**

Försvarets verksamhet i Berga har funnits länge vilket påpekas i några yttranden. En del tycker att det är bra att verksamheten finns medan flera påpekar att försvaret och Årsta havsbad har levt i god samverkan och kommer även att göra det framöver. Andra tycker att militären får bestämma för mycket och att det är anmärkningsvärt att den nya AMF1 inte kan samexistera med boende i sin närhet. Några menar att försvaret får finna sig i att Årsta havsbad finns precis som de boende får acceptera att försvaret finns. Inte i något annat område nära försvaret har detta fått genomslag.

I några yttranden påpekas att det framkommit att bullerzonen är felaktigt angiven. Den del av Årsta havsbad som ligger utanför försvarets bullergräns borde inte ha samma restriktioner som övriga

Några menar att militärens synpunkter bygger på ljudkrav som inte uppfylls idag och utgår från teoretiska modeller som inte har med verkligheten att göra, bland annat utan hänsyn till den kuperade terrängen. Synpunkterna anses svepande och irrelevanta och bör granskas mycket noga. Det finns en obefogad rädsla för eventuella klagomål från störande ljud från boende.

I några yttrande framhålls att Haninge kommun ständigt gömmer sig bakom försvaret och läns museet när det gäller bygggrättsbegränsningarna vilket inte inger förtroende att kommunen har en egen vilja som man vill stå för när det gäller att ta tillvara på sina invånares behov i Årsta havsbad. Att hindra utvecklingen på grund av försvaret är att tvinga Årsta havsbad i ett motsatsförhållande där försvarets aktiviteter blir ett verkligt problem.

*Baseras till största del på följande yttranden: 24, 42, 48, 57, 86, 89, 120, 121, 124-127*

Planarbetets kommentarer:

Kommunen har under arbetet med planen haft kontinuerlig kontakt med försvarsmakten vid Berga. Försvarsmakten har under de senaste åren genomgått stora förändringar, där bland annat Amf1 har flyttat Vaxholm till Muskö/Berga, vilket fört med sig att försvarsmakten i allra högsta grad fortfarande är en viktig aktör i området. Då Försvarsmaktens verksamhet är av riksintresse måste särskilda förutsättningar i planeringen beaktas. Bland annat finns ett tillstånd för skjutfältet med bullerkurvor som kommunen måste ta hänsyn till.

Hur hänsyn tas till riksintresset utan att det utsätts för påtaglig skada är en dialog som förs i planarbetet mellan försvarsmakten, länsstyrelsen och kommunen. Det är dock försvaret som har kunskap om hur dessa intressen kan skadas.

## Byggrätten

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. En del synpunkter har inkommit att det mest rättvisa är att behålla den plan som funnits de senaste 30 åren men att byggrätten ökas med ca 10 kvm för att få glädje av investeringen för vatten och avlopp.

I Årsta havsbads Fastighetsägareförenings skrivelse samt i många yttranden från privatpersoner ifrågasätts den föreslagna byggrätten. Flertalet kräver en utökning av byggrätten till en boyta av allt mellan 75 till minst 100 kvm, med rättigheter att även inreda loft och källare.

Årsta havsbads samfällighetsförening, Årsta havsbads fastighetsägareförening och flera enskilda fastighetsägare vill ta bort bestämmelsen om maxgränsen för byggrätt om 1/10 av tomtytan. Många anser också att alla ska kunna tillgodogöra sig en utökad byggrätt och att förslaget är en försämring då det förr var tillåtet att bygga loft. Några efterfrågar skäl och motiv till denna bestämmelse.

Flera menar även att barnfamiljer ska få möjlighet att kunna leva i Årsta havsbad samt att människor idag behöver plats för släkt och vänner som är på besök.

I några yttranden framkommer även ekonomiska skäl för att höja byggrätten. Bestämmelsen gör att det är många som inte kommer att få möjligheten att bygga ett våtrum vilket kommer att innebära svårigheter för genomförandet av VA-systemet i området och som även ger en värdeminskning av fastigheten. Några vill att man ska tillåta att bygga loft eller att det ska vara möjligt att bygga samman uthus med huvudbyggnad och på så sätt minska byggytan på marken och få mer grönska runt husen. Andra skäl till att höja byggrätten är att nya bestämmelser kring isolering och nya energikrav som ger krav på tjockare väggar.

I motsats till önskemålet om utökad byggrätt anser flera att byggnadsarean ska kvarstå på nu gällande 60 kvm och med begränsad takvinkel. Den föreslagna byggnadsarean på 70 kvm kommer enligt ett antal att innebära många fler stora hus vilket gör att kulturmiljön kommer att gå förlorad. Området är från början anpassat till miljön och stugorna placerade på bästa sätt i förhållande till tomternas utseende och topografi. Att tillåta så stor byggnadsarea för stugor som från början varit 20 – 30 kvm stora innebär även stor påverkan på det gröna gaturummet. Området kan riskera att bli överexploaterat med tanke på de små tomterna. En fastighetsägare tar även upp risken för brandspridning med större hus på de redan små tomterna.

Önskemål har inkommit att ändra byggnadsarea till boarea istället eller att ändra maximal byggnadsyta till maximal lägenhetsyta? Till huvudbyggnaden bör ytterligare en byggnad på 15 kvm tillåtas. En fastighetsägare önskar även en rätt att uppföra ett lägre (1,5 – 1,8 m) oisolerat förråd för utrustning av trädgårdsskötsel.

En fastighetsägare påpekar att placeringen av friggebodar regleras i lag och inte av kommunen.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17-20, 24, 27, 29, 31, 32, 34-37, 41-43, 47, 48, 50, 52, 55, 57, 58, 60-69, 72, 73, 77, 78, 81, 82, 85, 86, 88, 89, 91, 92, 95, 96, 98-100, 103-109, 112, 114, 116-121, 124-127, 129, 132-134, 136-261*

#### Planenhetens kommentarer:

*Den i planen föreslagna byggrätten på 70 kvm för huvudbyggnad och 10 kvm för utbus utgör en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. 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 för att fastighetsägare ska kunna möjliggöra installation av till exempel våtrum. En utökad byggrätt på 70 kvm stämmer överens med det program till detaljplan som föregått aktuell detaljplan och är även förankrad hos såväl försvaret som länsstyrelsen.*

*Områdets behovsbild med den småskaliga strukturen är en del av kulturmiljön som är viktig att bevara och det är därför angeläget att inte den bebyggda ytan blir allt för dominerande. Många fastigheter är små vilket kan ge konsekvenser att husen blir oproportionerligt stora. Bestämmelsen att 1/10 av tomtens får bebyggas kommer därför att vara kvar i planförslaget. Planförslaget ger dock rätt att samtliga fastigheter får bebyggas till en yta av minst 50 kvm. Nya bestämmelser kring isolering och nya energikrav är oberoende vilken storlek på byggrätt som föreslås i detaljplanen.*

*Detaljplanen ger inga ytterligare restriktioner när det gäller friggebodar än vad som framgår av PBL 8 kap 4 §. En friggebod får uppföras till en yta av max 15 kvm, en högsta nockhöjd av 3,0 meter och kan placeras minst 4,5 meter från tomtgräns utan grannens medgivande. Däremot finns det rekommendationer i gestaltningsprogrammet att friggebodar bör placeras i tomtens bakre del med hänsyn till det gröna gaturummet. Rekommendationerna ska inte tolkas som tvingande bestämmelser.*

*Byggrätten kommer även fortsättningsvis att begränsas av byggnadsarea (BYA) och inte boyta. Byggnadsarea är en vanlig och vedertagen bestämmelse för en begränsning av byggrätten i detaljplaner. Planbeskrivningen kommer dock att förtydligas i detta avseende.*

## **Bebyggelsens volym, placering och gestaltning**

Flera menar att det är bra med skärpta bestämmelser för att kunna bevara de kulturhistoriska värdena som finns i Årsta havsbad och minska risken att området blir allt för heterogent. Den föreslagna byggrätten tillsammans med husens placering och bestämmelser som takvinklar bidrar till småskaligheten i området samt som grönskan kan bevaras. Andra är negativa till alla restriktioner och många vill att de flesta planbestämmelser ska tas bort eller göras mer generösare eftersom bestämmelserna inte gynnar fastighetsägarnas behov, samtidigt som restriktionerna inte tar hänsyn till den trivsel som människor känt att själva kunna uttrycka sina drömmar och idéer samt sätta sin egen prägel på huset.

Några menar att bestämmelserna skall tas från fall till fall utifrån varje fastighets egna förutsättningar och hänvisar att detta ska ske i bygglovet. Att dra alla över en kam och begränsa utformningen är fel. Ett yttrande förutsätter att de detaljerade anvisningarna gäller nyproduktion.

Önskemål har inkommit från några som menar att regleringar bör tas bort från de områden som inte tillhör 1930-talsområdet, detta gäller till exempel de delar som byggdes under 1960-talet.

Några fastighetsägare menar att detaljplanen inte ska ha några begränsningar i vad som får göras interiört, t ex antalet kök, då detta inte har någon påverkan på karaktären och att detta kan beslutas av fastighetsägaren själv.

#### *Placering*

Årsta havsbads samfällighetsförening önskar preciseringar vad som gäller om byggnaders placering i förhållande till samfälld mark och vägar inom området, då den sk prickmarken (mark som inte får bebyggas) varierar i bredd mot vägarna.

Några frågar sig om det inte måste finnas en begränsning på hur stor del av tomten som får markeras som prickmark, dvs som inte får bebyggas. Vad händer med byggnader som redan idag står på mark som inte får bebyggas? En fastighetsägare vill att huvudbyggnaden ska få placeras närmare grannen än 4 meter medan en annan önskar att prickmarken endast ska vara 1 meter från tomtgräns.

#### *Takvinkel*

Många anser att bestämmelsen om takvinkeln bör ändras. Motiven till detta är att en betydande del av bebyggelsen redan byggt med större vinkel. Flacka tak är inte bra om det bli mycket snö, dålig avrinning av vatten. Det är inte heller bra för husen och försvårar skötseln med ökade olycksrisker. Andra hävdar att det är av vikt att behålla begränsningarna gällande takvinkeln för att minska den upplevda volymen mellan husen. Några tycker det är bra med platta tak men att det helst ska vara 27 grader medan andra vill att takvinkeln ska regleras till mellan 29-32 grader.

#### *Byggnadernas höjd*

När det gäller byggnadshöjden menar flera att en högre byggnadshöjd måste tillåtas då terrängen ibland är väldigt kuperad. Många anser att det ska vara tillåtet att inreda sovloft eller vind. En del menar att det förbättrar småskaligheten då inte lika stor byggyta behöver tas i anspråk.

I motsats till detta anser andra att höjden ska begränsas. Några vill återgå till att begränsa nockhöjden. Det ska inte vara tillåtet att bygga två våningar över plan mark. En låg bebyggelse försämrar inte heller utsikten för grannar. En fastighetsägare frågar sig varför byggnadshöjden höjts från 3,5 till 4 meter och hur detta förenas med bibehållna flacka takvinklar.

#### *Gavelbredd*

Några tycker att det är bra med begränsning till en gavelbredd på 5 meter. Andra menar att en maximal gavelbredd på 5 meter gör att nya och tillbyggda hus kommer att likna långsmala baracker.

För hus som är placerade på bergstomter är tillbyggnadsmöjligheterna begränsade i riktningar och höjder vilket gör att begränsad gavelbredd är svår att följa. Gavelbredden måste ta hänsyn till husens placering och tomtens karaktär.

#### *Färgsättning och material*

Några anser det är bra för områdets karaktär att bestämmelser finns angående stående träpanel, med ytbehandling i föreslagna färgnyanser. I motsats tycker flera att regleringen av färg är onödigt restriktiv och vill att bestämmelser kring färgsättning skall tas bort ur planen då fastighetsägaren själv ska få bestämma vilken färg husen ska ha. Olika nyanser stör inte intrycket av

sommarstaden. Färgsättningen bör även vara fri liksom i samhället för övrigt. Några synpunkter har inkommit på gestaltningsprogrammet där man anser att det ska stå var och en fritt att själv välja huskulör.

En fastighetsägare vill inte att färgerna regleras men vill samtidigt inte att husen får målas hur som helst.

Många är negativa till att bara tillåta vissa sorters takmaterial.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17-20, 27, 32, 34-37, 40, 41, 43, 47, 48, 50, 52, 58, 60, 61, 63, 65-69, 72, 73, 77, 78, 80-82, 86-89, 92, 95, 96, 98-100, 103-110, 112, 113, 115-121, 129, 132, 134, 136-261*

#### Planenhetens kommentarer:

*För att den unika miljön och helhetsintrycket i Årsta havsbad ska kunna bevaras krävs planbestämmelser som reglerar byggnadernas utformning och placering. Planbestämmelserna möjliggör att byggnaderna får en individuell karaktär med ett gemensamt formspråk.*

*Kommunen anser att placeringen av tillkommande bebyggelse är av stor vikt. I planförslaget har placeringen av bebyggelsen styrts bland annat med hjälp av s k prickmark (mark som inte får bebyggas) närmast gatumark. Detta är en mycket vanlig planbestämmelse och förekommer i nästan alla detaljplaner för bostadsändamål som kommunen upprättar. I Årsta havsbad är också de gröna gaturummen speciellt viktiga för karaktären och upplevelsen av området, där bebyggelsen är indragen från gatan och vegetationen bidrar till att skapa tydliga gaturum. Genom att koncentrera bebyggelsen mot tomternas mitt och bakre delar bevaras det gröna gaturummet. En avvägning har gjorts av kommunen hur mycket tomterna utefter en gata kan byggas till och därefter har så mycket mark som möjligt framför huset markerats som mark som inte får bebyggas.*

*Den s k prickmarken är generellt större längs Årsta havsbadsvägen och något mindre mot lokalgatorna inne i området. Anledningen till ett större avstånd mot Årsta havsbadsvägen är att vägen har större trafikmängder och är sekundär transportled för farligt gods. Mot samfällad mark som natur och dassgångar finns ingen prickmark. Dock får inte bebyggelse placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns utan grannens medgivande.*

*Den tillåtna byggnadshöjden i planförslaget är 4,0 meter med hänsyn till den kuperade terrängen. Anledningen är också att tillbyggnader, ska kunna ha en rumshöjd som motsvarar vår tids standard. Med bestämmelser om en största takvinkel på 22 grader begränsas ändå byggnadernas totala höjd. Mindre avsteg från byggnadshöjden kan komma att medges i kuperad terräng under förutsättning att byggnaden anpassas till tomtens naturliga topografi.*

*De ursprungliga taken i Årsta havsbad var mycket flacka. Genom att tillåta en takvinkel på exempelvis 38 eller 45 grader skulle området få 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. För tegeltak rekommenderas idag minst 22 graders lutning.*

*Planbestämmelsen att begränsa gavelbredden till 5 meter anknyter till områdets karaktär där grönskan tillåts tränga in mellan volymerna. Med en begränsad gavelbredd uppnås också en bättre terränganpassning och en mer varierad bebyggelse. Smalare hus ger samtidigt en lägre nockhöjd. I gestaltningsprogrammet visas flera exempel på olika möjligheter och principer hur ett hus kan byggas ut.*

*För att hålla samman bebyggelsen och stärka en viss karaktär av ett område införs ofta planbestämmelser i detaljplaner som styr till exempel byggnadernas material eller färgval. Idag finns det nästan uteslutande trähus i Årsta havsbad. Att bibehålla detta anser kommunen är av stor vikt, varför planbestämmelser angående material har lagts till detaljplanen.*

*Utökad bygglöplikt har införts vid ommålning av fasad, byte av fasadmaterial samt taktäckning. Färgsättningen av husen styrs inte genom tvingande planbestämmelser utan återfinns som rekommendationer i gestaltungsprogrammet.*

*Planen tillåter olika takmaterial vilka ger en variation inom vissa ramar. De valda materialen har olika behov av underhåll och ger samtidigt möjligheter till olika uttryck i gestaltningen.*

## **Altan, tomtmark etc**

Årsta samfällighetsförening stödjer i princip skrivningarna om parkeringsplatser för boende men vill dock peka på att en viss terrassering/utjämning av ojämnheter ibland bör kunna tillåtas för att möjliggöra rimliga parkeringsförutsättningar.

Några fastighetsägare ifrågasätter att altan som är 60 cm ovan mark ska räknas in i byggytan. Området innehåller många kuperade tomter där altanen nästan alltid blir mer än 60 cm hög.

En fastighetsägare menar att altandäck i anslutning till hus ska tillåtas. En annan vill inte ha några restriktioner när de gäller förändring av marknivån.

*Baseras till största del på följande yttranden: 32, 37, 63, 80, 99, 103, 108, 137*

### Planenhetens kommentarer:

*Förändringar av marknivån på mer än 0,5 meter kräver marklov. Målet är att stor del den obebyggda tomtarean ska bestå av naturmark och att sprängningar och onödiga markarbeten ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt. Större ingrepp på tomten kan leda till att områdets karaktär förändrats. Detta har även förtydligats efter samrådet genom att bland annat en planbestämmelse införts som anger att ingrepp som varaktigt förändrar mark och landskapets form, till exempel sprängning, inte får ske.*

*I planförslaget föreslås inte några särskilda planbestämmelser för altaner. De delar av altaner som är 60 cm över markytan räknas in i byggnadsarean enligt de allmänna regler för arealberäkning från Svensk standard (SS), som Haninge kommun tillämpar. I detaljplanen finns inget förbud inlagt som hindrar att anlägga altaner i anslutning till huset, däremot är altaner intill busfasaden lovpliktiga.*

## **Staket**

Flera är positiva till bestämmelsen angående de gröna staketen i området. En fastighetsägare menar att bestämmelsen om staket längs fastighetsgräns bidrar till att bevara kvarterskänslan samtidigt som bestämmelser om utformning och exakt färgsättning är onödigt restriktiv.

En fastighetsägare har trivts med staketen men får en obehagskänsla då det helt plötsligt blir tvång. Inget annat område i Haninge har sådana bestämmelser. Några undrar vem som ska bekosta uppsättning och underhåll av staketen? Vilka tvingande incitament och regler finns för fastighetsägarna?

Några menar att staketen ska få målas efter fastighetsägarens tycke och smak. En del menar att staketen som föreslås är opraktiska och svåra att underhålla. Några frågar sig hur bestämmelsen ska efterlevas?

Baseras till största del på följande yttranden: 18, 32, 40, 41, 43, 48, 50, 55, 61, 64, 66-69, 77, 78, 80-82, 86, 88, 89, 92, 99, 103, 106-109, 112, 113, 115, 118, 119, 134, 137, 138

Planenhetens kommentarer:

De gröna staketet är karaktäristiska för Årsta havsbad och finns i stor utsträckning kvar i området. Staketet bidrar även till att tydliggöra gaturummen. Planbestämmelsen k<sub>1</sub>, att staket skall placeras i tomtgräns mot gata/dassgång, har dock tagits bort efter samrådet. Bestämmelsen har ändrats till en rekommendation i informationsrutan och beskrivs i gestaltungsprogrammet samt i planbeskrivningen.

## Trädfällning

Flera fastighetsägare samt Årsta havsbad Fastighetsägareförening kräver att bestämmelsen om att det krävs marklov för trädfällning ska tas bort i förslaget. Bestämmelsen anses märklig och vill att den inte ska gälla för träd som står på den egna fastigheten. En del hänvisar till HSB:s gamla regel att inga träd fick vara högre än 8 meter. Andra menar att förskogningen av området är ett problem, då höga träd ger skugga på tomten och menar även att gamla och stora träd kan utgöra en fara. Vems är ansvaret när träden faller? Gäller regeln endast tallar? Några menar att fastighetsägarna kan själva avgöra vilka träd som är lämpliga för fällning och frågar sig om kommunen har resurser att inspektera markloven. I ett par yttranden tas frågan upp om bestämmelsen innebär några kostnader för fastighetsägaren?

Årsta havsbad Samfällighetsförening menar att tallar är träd som är typiska för områdets karaktär och som bör behållas i så stor utsträckning som möjligt. Föreningen förordar dock att bestämmelsen angående trädfällning ändras till att trädfällning inom området sker med stor hänsyn till områdets karaktär.

I några yttranden finns även kommentarer att det är bra med marklov för fällning av stora träd. En fastighetsägare menar att de träd som ska bevaras istället ska märkas och även markeras i planen.

Baseras till största del på följande yttranden: 17, 18, 32, 37, 41, 48, 52, 64, 66-69, 72, 73, 77, 78, 80, 82, 86, 88, 92, 98, 99, 103, 105-109, 112, 115, 117-120, 134, 137, 138

Planenhetens kommentarer:

Större träd är viktiga inslag i landskapsbilden och kommunen anser att träden bidrar till att ge Årsta havsbad en upplevelse av naturlig skog. Vegetationen medverkar även till att hålla ihop området. En ökad exploatering i området kan innebära att flertalet större träd fälls vilket i en större utsträckning skulle få betydande negativa konsekvenser.

Kommunen har rätt enligt Plan- och bygglagen (3 kap 17§ och 8 kap 9§) att besluta att marklov krävs för trädfällning samt reglera vegetationen och utformning av en tomt. En generell bestämmelse att trädfällning skall ske med stor hänsyn anses inte lämplig då bestämmelsen är otydlig och inte lätt att efterfölja. Motivet till föreslagen planbestämmelsen är inte att ge ett totalförbud att fälla träd på kvartersmark utan att bidra till skyddad vegetation samt att hindra avverkning på tomtmark. Planbestämmelsen gäller inte bara tallar utan alla större träd. Bestämmelsen utgör inget hinder för en gallring av mindre träd och sly och ger inte heller ett förbud att träd som är i dåligt skick fälls. Det är fastighetsägaren som ansvar för fallna träd.

Kommunen har inte funnit någon regel om att träd inte får vara större än 8 meter i HSB:s gamla stadgar.

*Enligt plan- och bygglagen (PBL) har kommunen rätt att ta ut avgifter i ärenden om lov och förhandsbesked. Avgifter tas ut i förhållande till åtgärdernas storlek och omfattning.*

## Tillgänglighet

Några fastighetsägare anser att bestämmelserna i PBL 2 kap 4§ pkt 6 samt 3 kap 15§ pkt 4, 5 och 6 om tillgänglighet för bland annat handikappade och transporter till fastigheter och byggande fullständigt ignoreras i planförslaget. Planen bör innefatta ökad tillgänglighet för fastigheter, som idag inte kan nås annat än via trappor. Exempel är fastigheterna på Skutvägen 5, 7 och 9 som endast kan nås via trappor. Att vidga gångar och att ta bort trappor borde vara självklart när området moderniseras.

Detaljplanen belyser inte problematiken kring s k dubbeltomter, där den ena tomten i praktiken endast är tillgänglig via den angränsande fastigheten.

*Baseras till största del på följande yttranden: 46, 56, 101*

### Planenhetens kommentarer:

*Avsnittet om tillgänglighet kommer att förtydligas och bevisas mer ingående i kommande planhandlingar.*

*Terrängen i Årsta havsbad är bitvis mycket kuperad. Området kan troligtvis inte bli fullt tillgängligt utan får fortsätta att fungera som det gör idag. Med stöd av BVF § 12 (Förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, mm) bör undantag göras för tillgängligheten i vissa delar av Årsta havsbad. Kommunen ser området som ett befintligt fritidshusområde med stora kulturhistoriska intressen, där landskapets naturligt kuperade terräng och det betydelsefulla gaturummen är viktiga faktorer för området. Åtgärder för att möjliggöra tillgängliga vägar, i enlighet med kraven, skulle därför kräva alltför stora ingrepp i miljön och förvanska helhetsintrycket.*

*Detaljplanen har markerat de områden som inte kan ge full tillgänglighet inom Årsta havsbad. Även om två tomter i praktiken fungerar som en och samma, måste varje tomt fungera var för sig. I varje enskilt fall ska en avvägning göras mellan tillgänglighet och kulturmiljö. Det innebär att gemensamma sopkärl och i vissa fall bilplatser placeras en bit ifrån tomten, att vissa tomter endast nås via trappsteg och att de minsta gatorna inte snöröjs fullt ut. Kommunen har dock eftersträvat att angörning till fastigheterna med bil ska ske så nära huvudbyggnaden som möjligt. I de mest kuperade delarna måste tillgängligheten till byggnaden studeras noggrant i samband med kommande bygglov. Undantag måste även göras vid tillbyggnader av många befintliga bus. Där terrängen inte utgör ett hinder ska kravet på tillgänglighet uppfyllas.*

## Parkering för Utö

Mynäsudds samfällighetsförening har en egen parkering med bom vid Videnäsvägen (Stadsberga 2:35). Föreningen vill inte hindra kommunens planer att utöka parkeringsmöjligheterna men kan inte heller acceptera någon försämrings för medlemmarna. Det innebär att ett antal krav måste uppfyllas för att man ska kunna acceptera lösningen, som t ex att parkeringsytan inte ska minskas i storlek, att infart även i fortsättningen ska ha bom och stängsel samt att anläggningen bör få bättre belysning och bevakning.

Parkeringsföreningen Utö/Årsta har nyttjanderätt på en del av Stadsberga 2:35 och önskar även i fortsättningen nyttja/arrendera mark för parkering. Föreningen önskar att avtalet fortsätter som idag och kan tänka sig en större yta med utökade antal parkeringsplatser till 200 st. Parkeringen kan även tänkas bli flyttad något norröver som detaljplanen visar. Önskvärt vore kanske att

förlänga ytan mer än de 220 meter som planerats så att de fortfarande finns plats för växtlighet utmed Videnäsvägen, för att minimera störning för de boende i närheten.

En del enskilda yttranden kommenterar parkeringsmöjligheter för boende och besökare till Utö, vilket redovisas under "Parkering inom Årsta havsbad".

*Baseras till största del på följande yttranden: 21, 22*

Planenhetens kommentarer:

*Eventuella förändringar av ett anläggningsbeslut kan inte fattas förrän detaljplanen vunnit laga kraft. Beträffande bom, belysning, stängsel och bevakning är det en avtalsfråga som inte berörs av detaljplanen. Genom detaljplanen regleras vad markområdet ska användas till, sedan avgör fastighetsägaren eller arrendatorn i samförstånd med fastighetsägaren hur utförandet av parkeringen ska se ut och vilka attribut som ska tillkomma.*

*I dagsläget planerar kommunen endast vilka områden som ska planläggas för parkering, vilka dessa parkeringar sedan ska upplåtas till avgörs i separata avtal.*

## Parkering inom Årsta havsbad

Många inkomna yttranden är starkt kritiska till de i förslaget utökade ytorna för parkeringsplatser på bekostnad av grönområden. Skälen är bland annat att fler parkeringsplatser leder till fler bilar, ökad olycksrisk, ökat buller, sämre luft och att det utökade antal parkeringar strider mot planens ambition att bevara naturmiljön i området. En del anser att området inte ska anpassas för tillfälliga besökare, badgäster eller Utöresenärer. Besökare kan istället ta buss från Västerhaninge eller nyttja de parkeringar som redan finns.

Årsta havsbadets samfällighetsförening påpekar att det finns tillräckligt med parkeringsplatser inom området idag och att en efterfrågan finns endast på ett fåtal parkeringsplatser, som vid Runda plan och Utöstigen.

Det är särskilt parkeringen vid förlängningen av Materialgårdsvägen, det utökade parkeringsutrymme vid Utöbryggan samt vid korsningen Videnäsvägen/Årsta havsbadsvägen som många ifrågasätter. Området vid Materialgården är rekreationsområde samt våtmark där dagvatten samlas från högre partier. Områdena är även boplats för djur och fåglar. Vid den föreslagna parkeringen vid Videnäsvägen/Årsta havsbadsvägen har strömstaren haft lokal vid bäcken. Årsta havsbadets fastighetsägareförening är kritisk till att grönområden ersätts med parkeringsytor men menar samtidigt att eventuellt några av dessa områden kan upplåtas för bostadsändamål.

Förslaget att utöka parkeringsplatserna vid Badparken står inte i samklang med ambitionen att bevara kulturmiljön eftersom området är kuperat och domineras av områdets "karaktärsträd" stora tallar. Årsta havsbadets fastighetsägareförening menar vidare att eventuellt kan parkeringsytan vid Badparken finnas kvar för att säkerställa ett reservområde för eventuellt framtida parkeringsbehov, dock ej ända ner till Föreningsgården.

Några yttranden tycker det är bra med parkeringsplatser, bland annat med tanke på situationen under vissa sommarmånader. Önskemål har även framförts om belysning vid de större parkeringsplatserna inom området, för att förhindra kanske inbrott och skadegörelse. En fråga som uppkommit är vilka indirekta kostnader som skulle belasta Årsta havsbadets samfällighet vid t ex utbyggnad av parkeringsplatser.

Några menar att kommunen har ritat in parkering inom f d Dehlgrensgården vilken idag ägs av privata fastighetsägare.

Fastighetsägaren till Årsta 1:4, där parkering föreslås, har inkommit med synpunkter vilka redogörs och kommenteras under enskilda yttranden. Vill utöka området för parkering med 50 % och vill ansvara för anläggandet, drift och skötsel. Detta under förutsättning att planområdet utvidgas norrut och möjliggör 10-15 nya tomter.

Årsta havsbads samfällighetsförening vill att en viss terrassering ska vara tillåten på tomtmark för att möjliggöra rimliga parkeringsförutsättningar. Villaägarna vill tillåta carport där tomtstorleken så medger.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17-19, 35, 37, 40, 48, 50, 52, 61, 63, 64, 75, 78, 80, 81, 88, 92, 95, 97, 98, 100, 102, 108, 109, 112-115, 117-119, 121, 134-136, 138-260*

Planarbetets kommentarer:

*De i detaljplanen markerade parkeringsytorna är antingen befintliga eller finns redan med som framtida möjliga parkeringsområden i den nu gällande planen för Årsta havsbad. Planarbeten har bedömt att det längre fram kan finnas ett behov av att utöka antalet parkeringsplatser i Årsta havsbad men vill samtidigt poängtera att det är samfällighetsföreningen, och inte kommunen, som beslutar om parkeringsytorna ska utökas eller inte. Detaljplanen ger endast möjligheten. Det är även samfällighetsföreningen som ansvarar för att anlägga, samt att underhålla och sköta parkeringsytorna då föreningen är huvudman inom planområdet.*

*Efter inkomna yttranden kommer några revideringar i förslaget att göras, även om flera av de föreslagna parkeringsytorna kommer vara kvar som en framtida möjlighet. Parkeringen vid Badparken har minskats något till ytan efter inkomna synpunkter. Parkeringsplatsen i naturområdet, väster om Badvägen, har flyttats västerut i samråd med samfällighetsföreningen.*

*Den föreslagna parkeringsytan vid korsningen Videnäsvägen/Årsta havsbadsvägen anser kommunen vara en strategiskt bra parkeringsyta då trycket på parkeringsplatser är stort i anslutning till Årsta brygga. En god utformning av parkeringsplatsen kan bidra till att minimera risker för störningar. En möjlighet att anlägga någon form av skydd genom plantering har lagts in mot närliggande fastigheter och utfartsförbudet mot fastigheten Stadsberga 2:23 har tagits bort.*

*Parkeringsytan vid Materialgårdsvägens måste kvarstå då den kan komma att behövas byggas ut senare. Det är dock något som markägare och samfällighet beslutar om.*

*Den parkering som är inritad inom f d Dehlgrensgården ägs av en samfällighet av några fastighetsägare inom kvarteret (Stadsberga 8:87, 8:507, 8:508, 8:509, 8:510, 8:511, 8:512, 8:513, 8:514, 8:515). Detaljplanen reglerar befintliga förhållanden.*

*En planbestämmelse kommer att införas i detaljplanen som reglerar att större parkeringsytor ska brytas upp med grönnska i form av vegetation och att ytor ska utgöras av genomsläppligt material. Frågor om belysning på parkeringsplatser regleras inte i detaljplanen och är en fråga för samfällighetsföreningen.*

*Parkering på tomtmark bör ske med hänsyn till terrängen. Förändringar av marknivån på mer än 0,5 meter kräver marklov. För carport krävs bygglov.*

## Årsta havsbadsvägen och lokalgator inom området

### *Årsta havsbadsvägen*

Årsta havsbadssamfällighetsförening undrar hur utfartsförbudet längs Årsta havsbadsvägen efterlevs och hoppas att vägsträckan kan anordnas på ett sådant sätt att utfart från tomterna kan medges. Föreningen är mycket positiv till att trottoar anordnas utmed Årsta havsbadsvägen, men vill dessutom se fler säkerhetshöjande åtgärder som att övergångsställen markeras vid Torget, Runda plan, nedfarten till Årsta brygga och Karlslund samt att vägbanan vid Torget förses med förträngning och att belägga delar av Årsta havsbadsvägen med sten istället för asfalt. Önskemål har inkommit i några yttranden att hela Årsta havsbadsvägen ska hastighetsbegränsas till 30 km/h.

En fastighetsägare ifrågasätter om kommunen, efter 30 år från gällande plan, kan kräva att utfartsförbudet längs Årsta havsbadsvägen ska efterlevas. Detaljplanen förslag att parkering för boende i första hand bör ske på tomtmark omöjliggör vissa föreslagna utfarter, då naturliga förutsättningar för utfarter mot lokalgator saknas. Vidare frågar sig fastighetsägaren varför det är motiverat att införa ett sådant förbud i Årsta havsbad och frågar sig om motsvarande förbud införs i hela kommunen? Krav på efterlevnad av utfartsförbudet ställer helt andra krav på lokalgatorna, exempelvis plogning.

En fastighetsägare ser gärna att den nya planen möjliggör en helt ny sträckning av Årsta havsbadsvägen så att den befintliga vägen endast kan användas som lokalgata utan tung trafik.

### *Gator i området*

Årsta havsbadssamfällighetsförening menar att vägmiljöerna ska behållas så långt det är möjligt. Undantaget bör vara t ex de backar som sluttar så mycket att vägbeläggningen "rinner bort" vid kraftigare regnväder. Även i andra yttrande framkommer önskemål om asfaltering av branta vägvägnitt och dessutom de av några större lokalgator som t ex Badvägen, Torgvägen och Vår bostads väg. Flera menar att det är viktigt att behålla grusvägarna i område och att inte asfaltera. En fastighetsägare menar att omvandlingen till permanentboende kommer att kräva en annan standard på vägarna än dagens. Några fastighetsägare önskar belysning längs gatorna i området, främst för att göra området tryggare.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17, 33, 43, 48, 52, 58, 82, 85, 86, 89, 104, 112, 116, 134, 136*

### Planenhetens kommentarer:

*Frågor om utformning av vägen, som till exempel övergångsställen och avsmalningar, regleras inte genom detaljplanen. Planförslaget förbindrar dock inte att sådana anläggs. Kommunen kan inte heller fatta beslut om eventuella genomföranden av dessa frågor då Årsta havsbadsvägen ägs av Vägverket. Inte heller hastighetsbestämmelser på vägarna regleras vanligtvis genom detaljplanen, då sätten att se på hastighetsreglering varierar över tiden.*

*Utfartsförbud från tomtmark mot huvudgata är en vanlig förekommande bestämmelse i detaljplaner för att minimera utfarter mot trafikerade vägar och inget unikt för Årsta havsbad. I gällande plan finns ett generellt utfartsförbud längs hela Årsta havsbadsvägen. I samband med detta planförslag har utfartsförbudet setts över och tagits bort på de sträckor där alternativ in-/utfart inte har ansetts vara möjlig. Att minimera antalet utfarter längs med Årsta havsbadsvägen är helt i linje med Vägverkets yttrande och föreslås även utifrån trafiksäkerhets-skäl. Att utfartsförbuden efterlevs ansvarar kommunen för, bland annat i samband med bygglovgivning.*

*Det finns i dagsläget inga planer på en ny sträckning av Årsta havsbadsvägen inom detaljplanens tidshorisont. Aktuell detaljplan planerar dock inte bort en eventuell framtida möjlighet att anlägga en ny huvudväg. När detta blir aktuellt får detta utredas och prövas genom en särskild detaljplan.*

*Det är av stor vikt för kulturmiljön att behålla gaturummen i Årsta Havsbad med de smala grusvägarna inom området. Kommunen anser dock att vissa åtgärder, som t ex asfaltering, kan vara nödvändigt vid vissa partier med stor lutning. Stor hänsyn måste dock tas till kulturmiljön. Någon belysning är inte planerad i samband med genomförandet av detaljplanen. Det är dock samfälligheten som ansvarar för gatorna inom området och inte kommunen.*

## **Gång- och cykelväg**

*Gång- och cykelväg längs Årsta havsbadsvägen*

Många är positiva till att en trottoar längs Årsta havsbadsvägen anläggs. Några anser att en trottoar även bör kompletteras med en cykelbana.

En fastighetsägare anser att det varken finns behov eller förutsättningar för en separat gångbana. Att anlägga en gångbana blir att styra trafikanten från lokalgatorna till Årsta havsbadsvägen och att ett anläggande bland annat skulle leda till stora ingrepp i kulturmiljön och strider på så sätt mot planens intentioner.

*Gång- och cykelväg mellan Årsta havsbad och Västerhaninge*

I flera yttranden efterfrågas även en cykelbana mellan Västerhaninge och Årsta havsbad, bland annat som ett alternativ till biltrafik och för att minska trycket på parkeringsplatser inom området. En samordning med anläggandet av en gång- och cykelväg med bygget av VA-ledning från Fors till Flottans plan är önskvärd.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17, 33, 35, 37, 40, 48, 50, 52, 57, 61, 78, 80-82, 98, 102, 109, 110, 112, 114, 115, 117, 119, 124-127, 136, 138, 251*

### Planenhetens kommentarer:

*Detaljplanen ger förutsättningar att anlägga en trottoar utmed Årsta havsbadsvägen, vilket vore önskvärt för att förbättra framkomligheten för oskyddade trafikanten samt att höja trafiksäkerheten. Kommunen anser inte att en trottoar strider mot planens intentioner att bevara kulturmiljön.*

*Vägverket, som äger Årsta havsbadsvägen, ser ingen möjlighet att vägområdet rymmer en separat gång- och cykelbana. För att detta skulle vara möjligt skulle en breddning av vägen behöva ske, med inlösen av redan små tomter som konsekvens. Vägverket har i sitt yttrande poängterat att pengar saknas för att anlägga en trottoar. Kommunen har en dialog med Vägverket hur finansieringen kan lösas.*

*Kommunen undersöker möjligheterna att anlägga en gång- och cykelväg mellan Västerhaninge och Årsta havsbad.*

## **Dassgångar**

Årsta havsbads Samfällighetsförening föreslår förändringar i fastighetsindelningen som innebär att de dassgångar som inte används, är svåråtkomliga eller svårskötta av föreningen, ska övergå till tomtmark. Vissa dassgångar kan dock bevaras och hanteras via skötselplaner.

I några yttranden påpekas att dassgångarna är karaktäristiska och en del av kulturmiljön men att de dassgångar som saknar funktion eller är ianspråktagna skall kunna säljas till närmaste fastighetsägare som på så sätt skulle kunna ges möjligheten att få en större tomt. Någon frågar sig varför tid och pengar ska ödslas att sköta dassgångar som idag fungerar som blindtarmar? I ett yttrande framförs att det kulturhistoriskt värdet inte får gå ut över enskilda fastighetsägars önskemål att få vara så ostörda på den egna tomten. Inga nya parkeringar på dasstomter bör tillåtas.

Några yttranden påpekar att det är positivt att dassgångarna bevaras som allmänna områden, vilket även skapar rymd mellan tomterna. I ett yttrande jämförs dassgångarna med hur tidsmarkörer sparats i Gamla stan utan att bli ett dött museum. Dassgångarna kan även användas att placera LTA-tankar och dylikt.

Flera yttranden har inkommit från fastighetsägare med konkreta önskemål om att få köpa till mark från närliggande dassgång. Dessa svaras separat under enskilda frågor, längre ner i dokumentet.

*Yttranden baseras till största del på följande yttranden: 17, 40, 50, 55, 73, 81, 86, 108, 112*

#### Planenhetens kommentarer:

*Dassgångarna är en del av områdets struktur som bidrar till helhetsupplevelsen och förståelsen av hur Årsta havsbad var uppbyggt. Idag har en del dassgångar vuxit igen, annekteras av angränsande tomter eller används som upplagsplats. Andra dassgångar fungerar som grönstråk eller har delvis fått funktionen som parkeringsplats.*

*Planenheten anser inte att igenvuxna dassgångar är ett skäl till att dessa ska övergå till kvartersmark. En skötselplan som innefattar dassgångar bör istället upprättas. Staket mot dassgångar kan underlätta skötsel, tydliggöra gränser mellan kvartersmark och allmän platsmark samt även bidra till att dassgångar kan användas i större utsträckning än idag. Dassgångarna bidrar även till att skapa luft och rymd mellan tomterna. De kan även användas som informella gångstigar mellan grannar utan att behöva gå ut på gator med biltrafik.*

*Detaljplanen medger att bebyggelsen i första hand ska byggas ut mot bakre tomträns, vilket bidrar till att speciellt friggebodar och uthus, kan komma nära grannfastigheter. Dassgångar kan därför i flera fall fungera som säkerhetsavstånd mellan fastigheter utifrån t ex brandspridningsrisk.*

## **Strandpromenad**

De flesta yttranden som behandlar en eventuell framtida strandpromenad efterfrågar att en sådan skall anläggas vilket bland annat skulle öka trivselen i området och bli ett populärt utflyktsmål för Haningeborna året runt. Några har hört ryktesvägen att fastigheterna mellan Badparken och Vår bostads väg saknar strandtomt och vill i så fall återinföra det förslag till strandpromenad som fanns med i tidigare förslag. Andra menar att strandskyddet måste respekteras och att staket, byggnader och bryggor närmast vattnet måste bort.

Några fastighetsägare motsätter sig dock en utökad strandpromenad. Förslaget anses orealistiskt, dels på grund av de privata tomter som finns, dels att det inte är förenligt med områdets karaktär och syftar på att strandkanten skall få tillbaka sin naturliga skärgårdskaraktär.

Årsta havsbads Samfällighetsförening påpekar att detaljplanen inte tar upp frågan om strandpromenad mellan Stora badet och Vår Bostads väg. Föreningen önskar att kommunen inför det slutliga planbeslutet klargör hur man ser på frågan om strandpromenad.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17, 37, 42, 48, 50, 86, 87, 89, 98, 114*

Planenhetens kommentarer:

*En eventuell framtida strandpromenad har inte ansetts möjlig att genomföra efter det att kommunen haft en dialog med berörda fastighetsägare våren 2008. En fastighetsbestämning har beställts av Haninge kommun för att utreda exakta fastighetsgränser mot vattnet.*

## **Småbåtshamn/marina**

Årsta havsbads samfällighetsförening ser ett stort behov att utöka områden för småbåtshamnar, dels för att fler vill ha båtplats dels för att ge möjlighet till svajliggning. Föreningen bifogar karta med förslag. Vidare vill föreningen att området vid stora badplatsen ska byta beteckning så det bestämmelsen "badområde" även av säkerhetsskäl ges möjlighet att av lysa båttrafik vid behov.

Flera är positiva till byggandet av en marina och menar det finns ett behov av större bryggor då användningen av båtar ökar samtidigt som själva båtarna blivit större. Några ifrågasätter anläggandet av stenpir.

*Baseras till största del på följande skrivelser: 17, 37, 47, 57, 86, 89, 100, 112, 117, 121, 124-127*

Planenhetens kommentarer:

*Vid utökning av hamnområden måste hänsyn tas till frednings- och lekomyråden för fisk. Stora delar av strandområdet är inte heller lämplig för båtbyggor i en större omfattning då det är svårt att klara angröring med bil samt krav på tillgänglighet. Planförslaget har dock efter samrådet ändrats så att hamnområdet stämmer överens med gällande plan.*

*Det är svårt att reglera båttrafik i detaljplanen. Planförslaget stämmer överens med gällande plan och begränsningar av båttrafiken vid badplatsen får styras genom andra bestämmelser eller föreskrifter.*

*Redan i gällande detaljplan finns möjlighet att anlägga en småbåtshamn vid Hamnbacken, vilket kommer att finnas kvar även i förslaget. En eventuell anläggande av en stenpir kan innebära att det krävs vattendom.*

## **Årsta brygga**

En fastighetsägare är förvånad att markområdet söder om Årsta brygga har fått markeringen "hamnområde" då detta är naturmark som används för rekreation.

Årsta brygga är felbelägen från trafiksynpunkt och att den med säkerhet fått en annan placering om den skulle anläggas idag. Vitså skulle vara ett utmärkt alternativ för båttrafiken till Utö, vilket också skulle bli en långsiktig lösning. Förslaget bör finnas med i framtiden även om militären idag säger nej. Man bör dock inte investera så mycket pengar så man bygger fast verksamheten vid Årsta brygga.

Kommunen skall medverka till att hamnen för Utö-färjan och de farliga transporterna flyttas till Gälö där lämpligare hamn med rätt kapacitet kan byggas. Som alternativ

*Baseras till största del på följande skrivelser: 53, 80, 112*

Planenhetens kommentarer:

*Plankartan har justerats söder om Årsta brygga. Det som tidigare var markerat V för hamnområde på kartan har nu ändrats till NATUR.*

*Tidigare inför programskedet har kommunen tillsammans med Vägverket studerat olika alternativa lägen för Utötrafiken, även utanför Årsta havsbad. Utredningen visar att Vitså brygga är det bästa alternativet utifrån flera faktorer, som till exempel parkering och befintlig infrastruktur. I dagsläget är det dock inte aktuellt att flytta båttrafiken från Årsta brygga till Vitså då Försvaret säger nej. Därför måste förhållandena på plats regleras så att problemen hanteras under den tid som bryggan är kvar. Andra platser kan undersökas i samband med revidering av översiktplanen.*

## **Byggrätt för hotell och restaurang**

När det gäller förslaget att bygga hotell och restaurang på den gamla hotelltomten har varierande synpunkter framställts, både för och emot förslaget. Årsta havsbads samfällighetsförening ställer sig försiktigt positiva till planerna för hotell och konferensanläggning, men att det är en fråga som ytterst avgörs av medlemmarna på en stämma, vilket även påtalas i en del andra yttranden. Årsta havsbads fastighetsägareförening stöder helhjärtat förslaget om ett framtida hotell. Föreningen Bevara Sommarstaden Årsta havsbad efterfrågar redovisning av markanvändning vid föreslagen placering, tillträde, transportvägar, tillgänglighet, parkeringsplatser och lösning av utökad trafik.

I några yttranden påpekas att en anläggning skulle bli ett för stort ingrepp på den vackraste delen av Badparken. Biltrafik och stora ytor för parkering som ett hotell för med sig skulle även ge negativa effekter. Syftet är ju även att värna om de kulturhistoriska värdena och bevara den orörda naturen. Ett hotell skulle även avvika från Årsta havsbads karaktär. Flera frågar sig om ett behov eller underlag verkligen finns för en hotell-/konferens-/restaurangverksamhet i Årsta havsbad och hur omfattande verksamheten ska bli. I ett yttrande hänvisas till de tomma lokalerna vid torget om behov finns för övernattnings.

Några tycker att det som byggs i Årsta havsbad skall vara för de boende och inte för utomstående. Fastighetsägarna gagnas inte av att Årsta havsbad stärks som utflyktsmål, vilket enbart skulle öka trängseln, trafiken och bullret. Några önskar en liten restaurang istället för ett hotell.

Några är positiva till ett hotell vilket skulle möjliggöra att återskapa det som en gång fanns samtidigt som det skulle kunna skapa arbetstillfällen. Ett hotell skulle även ge ett "levande" Årsta havsbad året runt. I ett yttrande vill man se ett hotell med en inriktning mot rekreationscentra med en spa-verksamhet. Hotellens utförande måste ha måttliga dimensioner och en fastighetsägare menar att nuvarande möjligheter att promenera upp från torget och mötas av utsikten måste bevaras.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17-19, 40, 42, 47, 48, 52, 57, 78, 81, 82, 86, 89, 96-98, 100, 102, 109, 112, 124-127, 134, 136, 138-260*

Planenhetens kommentarer:

*Kommunen kommer att utreda placering och storlek i det fortsatta planarbetet inför utställningen. Det är av stor vikt att en eventuell byggnad inte ska bli dominerande på platsen.*

## Föreningsgården

Årsta havsbads samfällighetsförening, Årsta havsbads Fastighetsägareförening samt några privata fastighetsägare ser ett stort behov att utöka föreningsgården. En utbyggnad skulle kunna möjliggöra sommarbibliotek, filmsal, lokal för bröllop, dop och fest, barnverksamhet mm. Nya myndighetskrav kan också kräva om- och tillbyggnader av olika slag.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17, 18, 57, 78, 112, 124-127, 138*

### Planenhetens kommentarer:

*Byggrätten för föreningsgården har utökats något efter samrådet.*

## Årsta torg

Årsta havsbads samfällighetsförening har svårt att tolka skrivningarna angående bestämmelser för bebyggelsen kring Årsta torg. Föreningen förutsätter dock en fortsatt dialog med kommunen om karaktären på ett framtida utvecklingsarbete i denna fråga. Nya myndighetskrav kan kräva tillbyggnad. Vidare påpekar föreningen att investeringar har gjorts vid torget vilket av många upplevts som positivt. Och att några större ändringar inte är planerade i dagsläget. Flera förslag för Årsta torg som finns med i getsaltningsprogrammet kan bli aktuella i en eventuell framtida utveckling torget eller vara önskvärd av t ex framkomlighetsskäl.

En fastighetsägare tycker att torget är fint som det är medan andra tycker att ett uppgraderat torg är positivt. I ett yttrande anses inte Årsta torg vara en bra plats för en förskola medan andra förordar vandrarhem eller kulturell verksamhet. En fastighetsägare tycker att den befintliga belysningen på torget är mycket vacker och att den passar in i miljön. En fastighetsägare menar att gräsyta bör finnas kvar på torget. Några menar att placeringen av brevlådorna inte är genomtänkt.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17, 48, 52, 86, 98, 109, 112*

### Planenhetens kommentarer:

*Bebyggelsen vid Årsta torg har getts en väldigt flexibel användning för att byggnaderna ska kunna anpassas för olika funktioner i framtiden. Detaljplanen möjliggör bostäder, skola och centrumbildande verksamhet som till exempel handel, restaurang, vandrarhem och hantverkslokaler. En del av bebyggelsen vid Årsta torg får rivningsförbud och tillförs q-bestämmelser för att bevara bebyggelsens karaktär och särdrag. Verksamheterna ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Planbeskrivningen har utvecklats och förtydligats angående bebyggelsen kring Årsta torg.*

*Planbestämmelse för skola har tagits bort efter samrådet vid torgets östra sida, då möjlighet till naturtomt saknas i direkt anslutning till byggnaden.*

*Utformningen av Årsta torg är en fråga för samfällighetsföreningen. Beskrivningen och förslaget i gestaltningsprogrammet ska ses som rekommendationer.*

## Behovsbedömning av miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning

Årsta havsbads samfällighetsförening förordar att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) görs för detaljplaneförslaget i sin helhet men framför allt mot bakgrund av det föreslagna VA-systemet

i form av en LTA-lösning. Några tycker det är anmärkningsvärt att inte en miljökonsekvensbeskrivning upprättats då över 850 fastigheter ska anslutas till Fors och därmed öka tillflödet av kväve och fosfor till Vitsån och Horsfjärden.

I föreningen Bevara Sommarstaden Årsta havsbads skrivelse, det gemensamma yttrandet samt i flera yttranden från privatpersoner framkommer krav att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) görs även för att utvisa följderna av: utökade koncentrerade utsläpp i Vitsån och Horsfjärden, utbyggnad av Fors reningsverk, ökad permanentboendes påverkan på energiförbrukning samt placering av hotell i Årsta havsbad.

En fastighetsägare menar att en miljökonsekvensutredning måste ta hänsyn till vad det innebär i miljöhänseende att alla de fritidshus som idag används under några sommarmånader måste uppvärmas under vinterhalvåret för att föreslaget VA-system inte ska frysa sönder. Man måste även verifiera de uppgifter som finns upptagna i detaljplaneförslaget att fosforbelastningen från de enskilda avloppen i Årsta havsbad med 850 fastigheter är jämförbar med den totala fosformängd som släpps ut från Fors reningsverk. Vad har kommunen för stöd för detta påstående?

*Baseras till största del på följande skrivelser: 17, 19, 23, 44, 47, 58, 96, 100, 109, 139-260*

#### Planenhetens kommentarer:

*Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning göras för alla detaljplaner. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. En miljöbedömning skall göras för de detaljplaner vars genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.*

*Haninge kommuns bedömning är att detaljplanens genomförande inte förväntas få en betydande miljöpåverkan. Samråd om ställningstagandet har skett med länsstyrelsen. Ett nytt VA-system i Årsta havsbad anses medföra en mindre miljöbelastning i området än idag. En konsekvensanalys har upprättats för att utreda påverkan på kulturmiljön utifrån olika utvecklingsalternativ, då det är den aspekten som främst kan påverkas betydande i negativ riktning. Den föreslagna detaljplanen och gestaltningsprogrammet ställer tillsammans krav på anpassning till områdets karaktär, vilket betyder att genomförandet ej blir betydande.*

## **Alternativa energisystem, solfångare**

Flera yttranden har inkommit som menar att det är oacceptabelt att inte det är tillåtet att använda en nyttig och ren energiform bara på estetiska skäl, eftersom tekniken kommer att utvecklas och med tanke på kommunens övergripande miljömål, bland annat "Energi och klimat". Många fastighetsägare anser också att det är att förbjuda solfångare står också helt i strid med miljöbalken och med allmän miljöhänsyn. Respekten för syftet att bevara så mycket som möjligt av kulturmiljö får absolut inte överordnas den för hela samhället så nödvändiga omställningen till ett långsiktigt hållbart boende. Förslag har även inkommit att istället för att förbjuda solpaneler kan begränsningar införas i valet av solpaneler med hänsyn till kulturmiljön.

Några anser att förbud mot bergvärme/jordvärme ska införas. Andra menar att bestämmelsen om ett avstånd mot fastighetsgräns på 20 meter vid installation av bergvärme måste vara fel.

*Baseras till största del på följande yttranden: 17, 18, 20, 32, 43, 50, 52, 61, 64, 73, 77, 78, 80, 86, 88, 89, 99, 108, 109, 112, 114, 117, 137, 138*

Planenhetens kommentarer:

I samrådsförslaget finns ingen bestämmelse som förbjuder solpaneler. Däremot finns det en formulering i planbeskrivningen att solpaneler inte är lämpliga på grund av kulturmiljövärdena. Texten i planbeskrivningen har bearbetats och förtydligats efter samrådet.

Bergvärme är inte möjligt att genomföra på mindre tomter, då de är små och inte klarar avståndet på 20 meter mellan borrhålen.

## Övriga allmänna synpunkter och frågor

Planenhetens kommentarer redovisas direkt efter varje synpunkt.

Årsta havsbads samfällighetsförening anser att det finns ett fåtal naturliga ”tomter” kvar i Årsta havsbad, bland annat vid Tennisstigen. Föreningen ser det som en möjlighet till delfinansiering av VA-systemet att försälja dessa tomter för nybyggnation. (yttrande 17)

Planenhetens kommentarer:

Ytterligare nya tomter inom Årsta havsbad anses inte vara möjligt med hänsyn till försvarets ståndpunkt.

Behöver enklare byggnader för t ex sophantering, kompostering, sopkärl och brevlådeställningar preciseras i en detaljplan? (yttrande 17)

Planenhetens kommentarer:

Haninge kommun har för avsikt att föra en dialog med samfälligheten angående mindre byggnader för sophantering och dylikt och hur detta ska regleras i detaljplanen. En samordning bör ske med de platser för sophantering som SRV Återvinning ansvarar för.

Årsta havsbads fastighetsägarförening slår gärna vakt om dansbanan men vill påpeka att dansbanan har flyttats och är inte ursprunglig.

Planenhetens kommentarer:

Den q-bestämmelse med rivningsförbud som föreslagits i samrådsförslaget har tagits bort.

Några synpunkter har inkommit som rör gestaltningsprogrammet. Bland annat menas att sälj bör kompletteras som ett exempel som är bra för den biologiska mångfalden. En fastighetsägare känner inte igen sig i de nya husexempel som presenteras i gestaltningsprogrammet. En annan fastighetsägare påpekar att i det sk Koloniområdet Karlslund som byggdes på 1960-talet är ytterpanelen vanlig stående träpanel och inte lockpanel. Området byggdes även på 1960-talet och inte 1950-talet. (yttrande 40, 50 och 105)

Planenhetens kommentarer:

Gestaltningsprogrammets syfte är beskriva hur karaktären i Årsta havsbad ska bevaras samtidigt som bebyggelsen ska kunna utvecklas. Till skillnad från plankartans bestämmelser är inte gestaltningsprogrammet juridiskt bindande. Programmet kommer att utgöra ett stöd vid bygglagivning samt fungera som information och inspiration till de boende i området. Efter samrådet har gestaltningsprogrammet utvecklats och förtydligats efter bland annat inkomna synpunkter.

*Kommunens vill understryka att tillkommande byggnader eller tillbyggnader inte ska vara kopior på de äldre husen utan att planen ska tillåta en modernisering av området utifrån vissa ramar. Läs mer kring detta under rubriken "Kulturmiljön/Karakteren i Årsta havsbad".*

Önskemål har framkommit om utökad kollektivtrafik, främst från Västerhaninge och Handen. En utökad kollektivtrafik skulle även minska trycket på parkeringsplatser. (yttrande 48, 81, 82, 114, 134 och 136)

Planenhetens kommentarer:

*Utökad kollektivtrafik regleras inte i själva detaljplanen. Haninge kommun har en kontinuerlig dialog med SL angående kollektivtrafiken. Synpunkterna överlämnas till ansvarig enhet inom kommunen.*

Om inte samfällighetsföreningen ska vara huvudman för vatten/avlopp så minimeras deras funktioner. Kvarvarande kan tas över av kommunen. Behövs samfällighetsföreningen? (yttrande 33)

Planenhetens kommentarer:

*Samfälligheten föreslås i detaljplanen vara huvudman för allmän platsmark inom området, vilket inkluderar bland annat ansvar, skötsel och underhåll av gator, dagvatten och natur/parkmark inom området.*

Dagvattenledningarna är helt underdimensionerade i området. (yttrande 33)

Planenhetens kommentarer:

*Dagvattenledningarna är samfällighets ansvar. I samband med projekteringen och genomförandet av det nya VA-systemet kan det bli aktuellt att se över dagvattenledningarna i samråd med Årsta havsbadets samfällighetsförening.*

Vad innebär Miljöbalken § 3, 4 och 5 (yttrande 40)

Planenhetens kommentarer:

*Att detaljplanen är förenligt med miljöbalkens (MB) 3, 4 och 5 kap menas att förslaget har en lämplig användning av mark och vatten, att förslaget inte strider mot riksintressen eller att planförslaget inte medför till att miljö kvalitetsnormerna överträds. Texten kommer att förtydligas i planbeskrivningen.*

Vem driver frågan huruvida Årsta havsbad är av riksintresse? (yttrande 40)

Planenhetens kommentarer:

*Frågan om riksintresse utreds hos länsstyrelsen i samarbete med Riksantikvarieämbetet (RAÄ) och Haninge kommun. Det är RAÄ som beslutar och inför ett riksintresse för kulturmiljön.*

En översyn av kommunens arvode till samfälligheten borde ses över med tanke på hur viktigt badplatsen är som besöksmål. (yttrande 81)

Planenhetens kommentarer:

*Samfällighetsföreningen får idag ekonomiskt stöd av kommunen för skötseln av Badparken. Eventuellt ändringar av arvodet till samfälligheten styrs inte genom detaljplanen utan är en fråga till kommunens kultur- och fritidsförvaltning.*

Önskar ingen förskoleverksamhet i Badparken (yttrande 97)

Planenhetens kommentarer:

*En planberedskap för t ex förskola är nödvändigt i området. Om en sådan kommer bli verklighet kommer det inte att ske i kommunal regi i första hand och planen tillåter inte någon förskola i stor skala. Kommunen anser att ett eventuellt läge för en förskola i anslutning till Badparken är en lämplig placering med tanke på tillgången av naturmark i närheten.*

Kartan är felritad vid Stadsberga 8:383. Naturmark är inritad över vägmark. (yttrande 110)

Planenhetens kommentarer:

*Plankartan har justerats i enlighet med inkommet yttrande.*

Natur- och strövområden måste säkras i planen. (yttrande 110)

Planenhetens kommentarer:

*Planen redovisar mark både natur och parkområden. I Årsta havsbads närhet finns stora natur- och strövområden att tillgå. Ingen naturmark tas i princip in anspråk.*

Skötselplan bör upprättas för den samfälliga parkmarken. (yttrande 112)

Planenhetens kommentarer:

*Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark och ansvarar därför inte för skötseln. I Årsta havsbad är det samfälligheten som ansvarar för den allmänna platsmarken, vilket inkluderar parkmarken. Redan idag finns det en skötselplan för Badparken.*

Önskemål har framkommit att lekplats bör finnas i anslutning till torget eller Badparken. (yttrande 114, 119)

Planenhetens kommentarer:

*Anläggandet av en lekplats är en fråga för huvudman för allmän plats och inte kommunen. Anläggande av en lekplats i Badparken och övriga naturområden strider inte mot detaljplanen.*

Finns det planer på villa- eller flerbostadsområden i Årsta havsbads närhet? (yttrande 116)

Planenhetens kommentarer:

*Stadsberga 1:4 m fl har i programmet för Årsta havsbad utpekats som utredningsområde för ny bebyggelse. I aktuell detaljplan är inte området med utan får i så fall utredas som ett separat planarbete. Utöver detta finns inga förslag till nya bebyggelseområden redovisade i Kustplanen eller kommunens översiktsplan.*

Redovisning av ljudkonsekvenser vid bryggor saknas. (yttrande 139-235)

Planenhetens kommentarer:

*Konsekvenser av ljud vid bryggor kommer att förtydligas i planbeskrivningen inför att planen ställs ut för granskning.*

Vad kommer att hända med marken i Videnäsvägens förlängning? (yttrande 139-235)

Planenhetens kommentarer:

*Plankartan redovisar markanvändningen inom planområdet. Det finns i dagsläget inga planer på förändrad markanvändning i Videnäsvägens förlängning. Om det skulle bli aktuellt får detta prövas i en särskild detaljplan.*

Hur kommer Haninge kommun att hantera den så kallade återvinningsanläggningen i Årsta havsbads närhet, där sopor deponeras helt i strid med Miljöbalken. (yttrande 139-235)

Planenhetens kommentarer:

*Återvinningsanläggningen är placerad utanför detaljplaneområdet. Tillstånd behandlas av Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund. Klagomål riktas även dit.*

## Enskilda synpunkter från fastighetsägare och boende m fl

*Nedan kommenteras de yttranden som rör specifika fastigheter och synpunkter som inte är av allmän karaktär. Planavdelningens kommentarer redovisas i kursiv stil direkt efter varje synpunkt.*

Fastighetsägare till Alvsta 7:204 önskar att få friköpa en bit av en dassgång som gränsar till fastigheten. Fastighetsägaren hänvisar att den aktuella delen av dassgången har arrenderats sedan 1992 och att marken fungerar dels som infart till fastigheten, dels som plats för tvåkammarbrunnens infiltrering. (yttrande 25)

Planenhetens kommentarer:

*Marken är i gällande samt föreslagen detaljplan utlagd som allmän platsmark. Mark som är allmän platsmark kan inte arrenderas eller hyras ut. I planförslaget föreslås dassgångarna att bevaras och fortsätta utgöra allmän platsmark. Motiv till detta finns i planenhetens kommentar under rubriken "Dassgångar". Tvåkammarbrunnens infiltrering kan säkerställas med servitut innan kommunen byggt ut vatten- och avlopp. Fastigheten har problem med tillgängligheten på grund av topografien. Läs mer kring detta under avsnittet "Tillgänglighet".*

Fastighetsägare till Alvsta 7:205 önskar att få friköpa en bit av en dassgång som gränsar till fastigheten. Fastighetsägaren hänvisar att dassgången är helt obrukbar p g a dess minimala storlek och den begränsade möjligheten till åtkomst. (yttrande 26)

Planenhetens kommentarer:

*I planförslaget föreslås att dassgångarna ska bevaras och fortsätta utgöra allmän platsmark. Motiv till detta finns i planenhetens kommentar under rubriken "Dassgångar".*

Fastighetsägare till Stadsberga 8:510 vill att samma bestämmelser som finns i övriga Årsta havsbad även ska gälla för fastigheten. Fastighetsägaren menar att om kommunen vill att stugan ska bevaras får detta vara utöver de planbestämmelserna som gäller för resten av Årsta havsbad eller att kommunen flyttar stugan från tomten och bevarar den på en annan plats. (yttrande 28)

Planenhetens kommentarer:

*Kommunen har under hösten 2008 haft en dialog med fastighetsägaren kring originalstugan. Enligt överenskommelsen ska fastigheten få en byggrätt på 70 kvm som kompensation för att originalstugan underhålls och bevaras.*

Fastighetsägarna till Stadsberga 9:1, 1:26, 1:16 och 10:2 anser att de föreslagna områdena med prick- och korsmark innebär stora begränsningar för framtida placeringar av byggnader på fastigheterna. Önskar att korsmarken tas bort från fastigheterna och att prickmarken ändras till de normer som gäller i de flesta bebyggda områden med 6 meter från allmän väg och 4-4,5 meter från lokal gata. I övrigt önkas att prickmarkerat område mot stranden inte skall överstiga 6 meter och följa strandlinjen. (yttrande 30)

Planenhetens kommentarer:

*Kommunen anser att det finns stora möjligheter att utveckla respektive fastigheter. Redan idag är huvudbyggnaderna placerade i de södra delarna av fastigheterna. Den s k kryssmarken är till för att bevara det gröna intrycket och kommunen anser även att det är lämpligt att bibehålla ett större avstånd från Årsta havsbadsvägen samt övrig bebyggelse i Årsta havsbad. Kommunen anser vidare att begränsningar i byggrätten ska göras i området närmast stranden, vilket även överensstämmer med övrig bebyggelse i Årsta havsbad.*

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:101 överklagar bestämt klassningen som originalstuga eftersom den medför stora negativa konsekvenser vad gäller min handlingsfrihet då det ger minskad byggrätt för nytt hus och omöjliggör tillbyggnad/förändring av den befintliga stugan vilket är nödvändigt för indragande av VA. (yttrande 39)

Planenhetens kommentarer:

*Kommunen har under hösten 2008 haft en dialog med fastighetsägaren kring originalstugan. Enligt överenskommelsen ska fastigheten få en byggrätt på 70 kvm som kompensation för att originalstugan underhålls och bevaras.*

Fastighetsägaren till Alvsta 7:72 har väntat på att vatten- och avloppsfrågan ska få en lösning och kräver att de sex fastigheter som är utpekade som originalhus ska få samma bestämmelser som övriga Årsta havsbad. (yttrande 49)

Planenhetens kommentarer:

*Kommunen har under hösten 2008 haft en dialog med fastighetsägaren kring originalstugan. Enligt överenskommelsen ska fastigheten få en byggrätt på 70 kvm som kompensation för att originalstugan underhålls och bevaras.*

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:74 önskar köpa dasstomten som gränsar till fastigheten. (yttrande 51)

Planenhetens kommentarer:

*I planförslaget föreslås att dassgångarna ska bevaras och fortsätta utgöra allmän platsmark. Motiv till detta finns i planenhetens kommentar under rubriken "Dassgångar".*

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:421 önskar köpa en del av yta som i planen klassificeras som lokalgata mellan själva gatan och tomtmarken. Marken är idag ett busk- och slyområde och delar hyr fastighetsägaren idag för parkering. (yttrande 54)

Planenhetens kommentarer:

*Kommunen anser att det inte finns skäl att vägmarken kring Briggvägen ska vara större än nödvändigt för att säkra vägen och gaturummet. Planförslaget har därför justerats vilket möjliggör att tomtmarken kan breddas mot gatan.*

Fastighetsägaren till Stadsberga 1:25 yrkar att korsbetecknat område tas helt bort från fastigheten. Vill även att prickbetecknat område minskas till lika Stadsberga 1:53. Önskar även tillåtelse att stycka fastigheten samt tillåta att uppföra en ny huvudbyggnad på densamma. Fastighetsägaren hänvisar till att Alvsta 4:7 liksom Årsta 1:22 får avstyckas samt att Stadsberga 1:13 och 1:30 fick tillstånd 1994 att reglera fastigheterna och samtidigt stycka av en ny fastighet.

En strandpromenad kommer få betydande negativ inverkan på fastigheten Stadsberga 1:25. Betydande anläggningar vid strandzonen kommer att gå förlorade liksom värdeminskning av fastigheten. Utgår från att kommande utredning av fastighetsgränser även gäller Stadsberga 1:25. Fastighetsägaren har även vid flertal tillfällen påpekat att gränsen mot vattnet är felaktig och yrkar att kommunen skall göra en utredning där gränserna ska kontrolleras. (yttrande 70, 71, 111)

Planenhetens kommentarer:

*Så kallad kryssbetecknad mark har tagits bort från den norra delen av fastigheten.*

*Någon ytterligare exploatering av strandzonen kan inte bli aktuell utan att en strandpromenad kan säkerställas i detaljplanen.*

*Någon strandpromenad är inte redovisad i samrådsförslaget. En fastighetsbestämning har beställts av Haninge kommun för att utreda exakta fastighetsgränser mot vattnet.*

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:387 önskar en större byggrätt inom intervallet 120-150 kvm med hänsyn till tomtens storlek och att fastigheten ligger väl avskild från övrig samlad bebyggelse och gränsande till naturmark i planområdets nordligaste del och kommer således ej att påverka gestaltningsbilden av området. (yttrande 74)

Planenhetens kommentarer:

*Fastigheten måste se i ett sammanhang med omkringliggande bebyggelse. Likartad bebyggelse har i detaljplanen fått liknande bestämmelser, oavsett fastigheternas storlek och läge inom planområdet.*

Fastighetsägaren till Stadsberga 2:23 motsätter sig förslaget om parkeringsplats vid korsningen Videnäsvägen – Årsta hasvsbadsvägen. Önskar att rätten till infarten från Videnäsvägen kvarstår. Om parkeringsplatsen anläggs önskar fastighetsägaren att rätten till infart kvarstår samt att ett minst 2,2 meter högt bullerplank byggs mellan fastigheten och parkeringen på kommunens bekostnad. (yttrande 75)

Planenhetens kommentarer:

Kommunen anser att den föreslagna parkeringsytan är lämplig med tanke på det behov som finns i närheten av Årsta brygga. Utfartsförbudet har dock tagits bort mot fastigheten Stadsberga 2:23. Någon rätt att anlägga ett bullerplank mellan fastigheten och parkeringen har inte lagts in i detaljplanen däremot en planbestämmelse för att möjliggöra ett skydd av vegetation.

Fastighetsägaren till Alvsta 7:283 menar att redovisad dragning av u-område inskränker möjligheten att placera byggnader på tomten. Önska att VA dras längs Badvägen fram till Årsta hasvsbadsvägen. (yttrande 79)

Planenhetens kommentarer:

Befintliga u-områden för ledningar kommer att ses över i det fortsatta planarbetet inför utställning. I de fall som de anses möjligt kommer ledningarna att inte dras över tomtmark.

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:410 önskar att den prickbelagda marken minskas till 4 meter mot gata eftersom det saknas skäl att lägga ett sådant stort byggförbud på tomten. (yttrande 84)

Planenhetens kommentarer:

Den prickbelagda ytan på fastigheten Stadsberga 8:410 har minskats något efter samrådet.

Fastighetsägaren till Stadsberga 2:22 önskar att fastigheten inkluderas i gruppen ”strand-fastigheter” större byggrätt och mindre restriktioner. Den aktuella fastigheten skiljer sig från HSB-området när det gäller byggnadstid, stil, tomtstorlek och är även belägen avskilt från övriga Årsta havsbad. (yttrande 90)

Planenhetens kommentarer:

Någon utökning av byggrätten är inte möjlig. Redan i gällande detaljplan har bebyggelsen en begränsning av byggrätten i likhet med resten av Årsta havsbad. Däremot har fastigheten i samrådsförslaget fått särskilda bestämmelser när det gäller utformning och gestaltning, i likhet med övrig äldre bebyggelse i Årsta havsbad.

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:509 vill inta ha någon k-märkning av originalstugan. (yttrande 92)

Planenhetens kommentarer:

Kommunen har under hösten 2008 haft en dialog med fastighetsägaren kring originalstugan. Enligt överenskommelsen ska fastigheten få en byggrätt på 70 kvm som kompensation för att originalstugan underhålls och bevaras.

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:368 önskar en större byggrätt inom intervallet 120-150 kvm med hänsyn till tomtens storlek och att fastigheten ligger väl avskild från övrig samlad bebyggelse och gränsande till naturmark i planområdets nordligaste del och kommer således ej att påverka gestaltningsbilden av området. (yttrande 93)

Planenhetens kommentarer:

*Fastigheten måste se i ett sammanhang med omkringliggande bebyggelse. Likartad bebyggelse har i detaljplanen fått liknande bestämmelser, oavsett fastigheternas storlek och läge inom planområdet.*

Fastighetsägare för Stadsberga 8:513 vill att vid sidan om originalstugan få rätt att bygga 70 kvm. Det är viktigt att möjligheten att flytta originalstugan hålls öppen. Fastighetsägaren har uppfattat att det inte finns några restriktioner om vad som kan göras invändigt. Det är viktigt att de restriktioner som påförs de fastighetsägare med originalstugor inte ger känslan att det är en belastning. (yttrande 122)

Planenhetens kommentarer:

*Kommunen har under hösten 2008 haft en dialog med fastighetsägaren kring originalstugan. Enligt överenskommelsen ska fastigheten få en byggrätt på 70 kvm som kompensation för att originalstugan underhålls och bevaras.*

Fastighetsägaren till Årsta 1:4, där parkering föreslås, har inkommit med synpunkter vilka redogörs och kommenteras under enskilda yttranden. Vill utöka området för parkering med 50 % och vill ansvara för anläggandet, drift och skötsel. Detta under förutsättning att planområdet utvidgas norrut och möjliggör 10-15 nya tomter. (yttrande 128)

Planenhetens kommentarer:

*Den i samrådsförslaget föreslagna parkeringsytan kommer att kvarstå till samma utbredning. Motiv till detta finns att läsa i planenhetens kommentarer under rubriken "Parkering inom Årsta havsbad". Någon utvidgning av planområdet är inte aktuellt då planprocessen skulle behöva starta om från samråd.*

Fastighetsägaren till Stadsberga 1:58 vill införa fastigheten i planområdet i likhet med planprogrammet. Vill även att fastigheten ska ingå i det nya vatten- och avloppssystemet. Tidigare har kommunen uttryckt oro för bullret från Berga. (yttrande 130)

Planenhetens kommentarer:

*Någon utökning av planområdet är inte möjlig inom det planuppdrag som förvaltningen har. En utvidgning skulle innebära att planprocessen skulle behövas startas om igen vilket inte anses vara möjligt. För aktuell planförfrågan krävs ett eget planuppdrag som får prövas i en särskild detaljplan. När det blir aktuellt att planlägga får man utifrån då rådande förutsättningar studera hur området kan användas bäst – som tillkommande parkeringsytor, ny bebyggelse eller annat ändamål.*

Fastighetsägarna till Stadsberga 1:31, 1:32, 1:33, 1:34, 1:35, 1:39, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:46 och 1:47 önskar att få samma planbestämmelser som de större fastigheterna vid stranden, dvs byggrätt på 1/10 av tomtmarken, dock max 250 varav uthus får utgöra 50 kvm. Ingen av fastigheterna är idag uppkopplade på sommarvattensystemet. Fastigheterna har heller aldrig varit i HSB-regi och är avsedda för åretruntboende enligt kommunen. Fastigheterna tvångsanslöts under protest till samfälligheten vid dess bildande. (yttrande 131)

Planenhetens kommentarer:

*Någon utökning av byggrätten är inte möjlig. Redan i gällande detaljplan har bebyggelsen en begränsning av byggrätten i likhet med resten av Årsta havsbad. Däremot har aktuella fastigheter färre planbestämmelser som reglerar byggnadernas volym och gestaltning.*

## Revideringar av handlingarna efter samrådet

- En planbestämmelse om att byggnader skall placeras terränganpassat och att sprängning och utfyllnader i möjligaste mån skall undvikas har lagts till planen.
- Plankartan har kompletterats med fler områden för befintliga samt tillkommande transformatorstationer.
- Plankartan har kompletterats med g vid parkeringsplatser som ingår i samfälligheten.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser angående krav på genomsläppliga material inom parkeringsytor samt att parkeringsytor skall brytas upp med grönska.
- En generell planbestämmelse om varsamhet har införts i planen.
- Text om maximala utsläppsmängder från ev fastbränsleanläggningar har kompletterats i informationsrutan.
- Kryss- och prickbelagd mark har justerats på ett antal fastigheter.
- Planbestämmelsen k1 – att staket skall placeras vid tomtgräns mot gata/dassgång har tagits bort efter samrådet
- Parkeringsytan vid Badparken har minskats till ytan efter samrådet och parkeringen i naturområdet, väster om Badvägen, har flyttats en bit västerut.
- Utfartsförbudet har tagits bort mot fastigheten Stadsberga 2:23.
- En planbestämmelse om skydd i form av vegetation har lagt in på parkeringsytan vid korsningen Videnäsvägen/Årsta havsbadsvägen.
- Delar av område vid Årsta brygga har ändrats från V till NATUR.
- Plankartan har ändrats så att hamnområden stämmer överens med gällande plan.
- Byggrätten för hotellet har justerats för att bättre klara inlastning, angöring mm.
- Byggrätten för föreningsgården har utökats något.
- Möjligheten att bedriva skola/förskola i byggnaderna vid den västra delen av Årsta torg har tagits bort, då tomten saknar möjlighet till lekyta.
- Den q-betsämmelse för dansbanan som funnits i samrådsförslaget har tagits bort.
- Efter dialog med fastighetsägare kring q-märkning av originalstugorna på fastigheterna Alvsta 7:72, Alvsta 7:132, Stadsberga 8:101, Stadsberga 8:509, Stadsberga 8:510 och Stadsberga 8:513 har byggrätten utökats som en kompensation för att stugorna underhålls och bevaras.
- Väg- och naturmark har minskats vid Briggvägen vilket möjliggör att kvartersmark kan utökas.
- Gestaltningsprogrammet har utvecklats och förtydligats efter samrådet.

Därutöver har mindre justeringar samt redaktionella förändringar gjorts i planhandlingarna samt på plankartan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Lundberg  
Stadsarkitekt

Ingela Vidin  
Planarkitekt