

Detaljplan för
Årsta havsbad
Haninge kommun

Planutlåtande



Innehåll

Innehåll	2
Sammanfattning	3
Inledning.....	3
Hur planprocessen har bedrivits.....	3
Ny utställning av detaljplanen, hösten 2009.....	4
Inkomna yttranden	4
Myndigheter, organisationer och kommunala nämnder m fl.	4
Lokala föreningar, fastighetsägare, boende, privatpersoner m fl.	4
Sammanställning av inkomna synpunkter med kommentarer	7
Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder	7
Länsstyrelsen i Stockholms län	7
Stockholm Vatten	9
Svensk Handel	9
Södertörns brandförsvarsförbund.....	9
TeliaSonera	10
Vattenfall Eldistribution AB	10
Vägverket.....	10
Kultur- och Fritidsförvaltningen.....	11
Försvarmakten, Högkvarteret	11
SL, Storstockholms Lokaltrafik	11
Stockholms läns museum.....	11
Stockholms handelskammare, Östra Södertörn.....	12
Allmänna synpunkter från föreningar, fastighetsägare och boende m fl.....	12
Tillbakadragande av detaljplanen.....	12
Vatten- och avlopp – allmänt.....	13
Vatten- och avlopp – miljöaspekter	14
Vatten- och avlopp – kostnader.....	16
Vatten- och avlopp – genomförandefrågor.....	16
Byggrätten	17
Bebyggelsens volym, placering och gestaltning.....	18
Tomtmark (trädfällning, staket, terräng samt "prickmark", dvs mark som inte får bebyggas)	19
Parkering	20
Gator samt gång- och cykelvägar.....	22
Natur och dassgångar	22
Hotell- och konferensanläggning.....	22
Årsta torg	23
Strandpromenad och upphävande av strandskydd.....	24
Skjutövningar och försvarmaktens verksamhet.....	25
Miljökonsekvensbeskrivning	25
Bryggor, hamnområden.....	26
Övriga allmänna synpunkter och frågor	27
Enskilda synpunkter från fastighetsägare.....	29
Ändringar i planhandlingarna	33

Sammanfattning

Under den tid som planen varit utställd för granskning har 92 yttranden inkommit. Åsikterna om Årsta havsbads framtid varierar och stämmer i flera fall överens med inkomna synpunkter under samrådstitiden.

Många är överens om att dagens vatten- och avloppslösning inte är hållbar men hur frågan skall lösas råder det delade meningar om. Ett flertal yttranden tycker det är positivt med ett kommunalt vatten- och avloppssystem men under förutsättning att antalet restriktioner i detaljplanen blir färre och att byggrätten ökar. Några yttrande kräver en återremittering av planförslaget. Samtidigt inkommer ett flertal yttranden som säger starkt nej till den föreslagna VA-lösningen. Alternativa VA-lösningar efterfrågas som utgår från Årsta havsbads villkor som sommarstad.

Liksom i samrådet menar en del 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.

Yttranden har inkommit som ifrågasätter att strandskyddet upphävs på ett antal fastigheter närmast vattnen. Fler önskar även en strandpromenad längsmed hela strandkanten.

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”.

Hur planprocessen har bedrivits

Ett programförslag upprättades våren 2005. Förslaget skickades ut på sk programsamråd mellan 14 mars och 25 april 2005 till berörda myndigheter och fastighetsägare. Två samrådsmöten ägde rum i Söderbymalmsskolans aula och besöktes av totalt ca 300 personer. Programmet godkändes av kommunfullmäktige 2005-10-10.

Tidigare var framtagandet av en detaljplan för Årsta havsbad tänkt att ske etappvis i fem etapper, med början i den nordvästra delen. Samråd för etapp 1 pågick under sommaren 2006. Kommunen beslutade, bland annat efter inkomna synpunkter under samrådet, att hela området skulle planläggas i en enda detaljplan. Ett förslag till detaljplan upprättades för hela området och var föremål för samråd mellan 9 juni och 17 september 2008. Ett samrådsmöte i form av ”öppet

hus” ägde rum i kommunhusets foajé den 28 augusti 2008 och besöktes av ca 70 personer. En samrådsredogörelse har upprättats, daterad 2008-12-30.

Efter samrådet har detaljplanen reviderats och var under perioden 16 februari – 16 mars 2009 utställd för granskning i kommunhusets foajé, på planenheten i kommunhuset, i Västerhaninge bibliotek samt vid samfällighetsföreningens lokaler i Årsta havsbad. Utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet. Under hela planprocessen har samtliga planhandlingar funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Ny utställning av detaljplanen, hösten 2009

Detaljplanen kommer, innan den kan antas, att ställas ut på nytt, bland annat utifrån att mark som omfattas av § 113-förordnandet (byggnadslagen) ska upphävas innan planen kan antas. I samband med ny utställning har en ytterligare översyn av planbestämmelserna gjorts utifrån inkomna yttranden från sakägare samt efter diskussion med försvaret, vägverket och länsstyrelsen.

Inkomna yttranden

Under utställningstiden har sammanlagt 92 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planenheten i Haninge kommun. 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 planhandlingen till följd av inkomna synpunkter. I några av nedanstående skrivelser har namnen varit svåra att tyda och enstaka stavfel eller missstolkningar kan därför förekomma.

Myndigheter, organisationer och kommunala nämnder m fl.

Skrivelse nr	Instans	Inkommen
1	Länsstyrelsen i Stockholms län	2009-07-16
2	Stockholm Vatten AB	2009-03-03
3	Svensk Handel	2009-03-04
4	Södertörns brandförsvarsförbund	2009-03-05
5	TeliaSonera Sverige Net fastigheter AB	2009-03-12
6	Vattenfall Eldistribution AB	2009-03-16
7	Vägverket	2009-03-16
8	Kultur- och Fritidsförvaltningen	2009-03-10
9	Försvarmakten, Högkvarteret	2009-03-16
10	SL – Storstockholms Lokaltrafik	2009-03-16
11	Stockholms läns museum	2009-03-16
12	Stockholms Handelskammare	2003-03-17

Lokala föreningar, fastighetsägare, boende, privatpersoner m fl.

Skrivelse nr	Namn	Fastighet	Inkommen
13	Årsta havsbads samfällighetsförening, inkl bilagor	Alvsta 8:1 m fl	2009-03-16
14	Årsta havsbads Fastighetsägareförening	-	2009-03-11

15	Bevara sommarstaden Årsta havsbad	-	2009-03-16
16	Villaägarna – Haninge- Tyresökretsen	-	2009-03-16
17	Parkeringsföreningen Utö/Årsta		2009-03-09
18	Föreningen Vitsåns Vänner		2009-03-16
19	Föreningen Vitsåns Vänner		
20	Skärgårdsstiftelsen		2009-03-09
21		Alvsta 7:72	2009-04-21
22		Alvsta 7:25	2009-03-12
23		Stadsberga 8:141	2009-03-13
24		Stadsberga 8:427	2009-03-13
25		Stadsberga 8:384	2009-03-13
26		Alvsta 7:204	2009-03-13
27		Alvsta 7:208	2009-03-13
28		Stadsberga 8:74	2009-03-12
29			2009-03-16
30		Stadsberga 8:46	2009-03-16
31		Stadsberga 8:474	2009-03-16
32		Stadsberga 8:242	2009-03-05
33		Stadsberga 9:1 , 1:26	2009-03-15
34		Stadsberga 1:58	2009-03-16
35		Stadsberga 8:367	2009-03-16
36		Alvsta 7:272	2009-03-16
37		Alvsta 7 :94	2009-03-06
38		Stadsberga 8:368	2009-03-16
39		Stadsberga 8:255	2009-03-10
40		Stadsberga 2:34	2009-03-16
41		Alvsta 7:56	2009-03-11
42		Stadsberga 8:8	2009-03-16
43		Stadsberga 8:453	2009-03-16
44		Alvsta 7:107	2009-03-16
45		Stadsberga 8:147	2009-03-16
46		Stadsberga 8:361	2009-03-16
47		Videnäsvägen	2009-03-16
48		Stadsberga 8:370	2009-03-16
49		Alvsta 7:60	2009-03-16
50		Alvsta 7:117	2009-03-16
51		Alvsta 7:21	2009-03-16
52			2009-03-16
53		Alvsta 7:224	2009-03-16
54		Alvsta 7:187	2009-03-16
55		Alvsta 7:155	2009-03-16
56		Alvsta 7:177	2009-03-16
57		Alvsta 7:20	2009-03-16
58		Stadsberga 8:59	2009-03-11
59		Stadsberga 8:115	2009-03-16
60		Stadsberga 1:39	2009-03-16
61		Alvsta 7:208	2009-03-16

62		Stadsberga 8:486	2009-03-11
63		Alvsta 7:167	2009-03-16
64		Alvsta 7:202	2009-03-16
65		Alvsta 7:277	2009-03-16
66		Stadsberga 8:75	2009-03-16
67		Stadsberga 8:149	2009-03-16
68		Stadsberga 8:76	2009-03-16
69		Stadsberga 8:109	2009-03-16
70		Stadsberga 8:109	2009-03-16
71		Alvsta 7:156	2009-03-12
72		Alvsta 7:280 Alvsta 7:284 Alvsta 7:61 Stadsberga 8:182	
73		Stadsberga 2:22	2009-03-16
74		Stadsberga 8:192	2009-03-16
75			2009-03-16
76		Skutvägen 9	2009-03-16
77		Alvsta 7:17	2009-03-16
78		Skutvägen 7	2009-03-12
79		Alvsta 7:16	2009-03-17
80		Stadsberga 8:508	2009-03-16
81		Stadsberga 8:146	2009-03-12
82		Stadsberga 8:180	2009-03-16
83		Alvsta 7:236	2009-03-16
84		Stadsberga 1:33	2009-03-16
85	Protestlista med 5 namnunderskrifter		2009-03-16
86		Stadsberga 1:32	2009-03-16
87		Stadsberga 8:178	2009-03-12
88		Årsta 1:4	2009-03-16
89		Stadsberga 8:7	
90		Stadsberga 2:43	2009-03-12
91		Stadsberga 1:39	2009-03-16
92		Stadsberga 1:6, 10:2	2009-02-23

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 synpunkter 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.

I många yttranden har samma synpunkter framförts under utställningen som i det tidigare samrådsskedet. I några yttranden finns tidigare inlämnade synpunkter med som bilagor. I detta planutlåtande hänvisas i flera fall till samrådsredogörelsen (daterad december 2008) för kommentarer till redan tidigare framförda synpunkter.

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

Länsstyrelsen i Stockholms län (yttrande 1)

Försvarsmakten, Haninge kommun och Länsstyrelsen har under våren diskuterat planförslaget och dess påverkan på Berga övnings- och skjutfält. Klagomål från boende på störningar från övnings- och skjutfältet skulle kunna försvåra användning, utveckling och framtida tillståndsprövningar av försvarsanläggningen. Ett ökat antal permanentboende i området medför dessutom vid en omprövning av nuvarande tillstånd, en ökad risk för begränsningar av verksamheten på Berga. Det är därför av synnerligen stor vikt att lösningar tas fram som kan godtas av Försvarsmakten. Det innebär i klartext att enskilda intressen måste stå tillbaka för allmänna intressen, och då i synnerhet för försvarets intressen som är av riksintresse.

Länsstyrelsen instämmer i Försvarsmakten synpunkter att bygg rätt för t.ex. förskola/skola, ger signaler som kan underlätta en snabbare permanentbosättning av området än önskvärt, och därför måste undvikas.

Länsstyrelsen anser att de styckningsmöjligheter som detaljplanen ger, bör tas bort. Det ger fel signaler att tillåta ytterligare bebyggelse, som dessutom med stor sannolikhet skulle permanentbeboas redan från början, i området.

Försvarsmakten har i yttrande 2009-03-13 under utställningen framfört att dess uppfattning är att bygg rätten bör justeras så att befintliga byggnader kan byggas till med maximalt 10 kvm. Länsstyrelsen anser att en så kraftig begränsning av bygg rätten inte är rimlig, framförallt med tanke på dem som idag har mycket små stugor (betydligt mindre än vad gällande plan tillåter) och står inför en kostsam VA-anslutning.

Länsstyrelsen har under hand lämnat synpunkter till kommunens planhandläggare om planens bestämmelser om genomförandetid och fastbränsleledning, vilka förutsätts ses över.

Delar av området i den gällande detaljplanen omfattas av förordnande enligt PBL 6:19, (tidigare § 113 byggnadslagen). Ett 113 §-förordnande enligt förutvarande byggnadslagen, BL, utfärdade Länsstyrelsen vanligtvis i samband med fastställelse av byggnadsplaner. Förordnandet innebar att ägarna till i fastställelsebeslutet uppräknade exploateringsfastigheter, utan ersättning, skulle upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark, som i byggnadsplanen lagts ut som väg eller annan allmän plats (t.ex. park). Som exploateringsfastighet räknades de fastigheter som i byggnadsplanen erhållit tre eller flera nya byggrätter. Förordnandet enligt 113 § BL gäller numera som ett förordnande enligt 6 kap. 19 § plan- och bygglagen, PBL, enligt övergångsreglerna i 17 kap. 19 § PBL. I de fall en ny detaljplan upprättas, där mark med gällande 113 §-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats, måste beslut fattas om upphävande av förordnandet för det område som avses att tas i anspråk. Ansökan om upphävandet ska ske till Länsstyrelsen. I ansökan måste motiv för upphävandet av förordnandet framgå inom den nu föreslagna detaljplanen och det ska även beskrivas vilka konsekvenser upphävandet medför för rättighetshavarna. Detaljplanen bör inte antas förrän ansökningen har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft. Länsstyrelsen och kommunen har efter planutställningen diskuterat frågan och Länsstyrelsen anser att det från formaliasynpunkt säkraste sättet är att genomföra en ny utställning.

Länsstyrelsen avvaktar med frågan om strandskyddsupphävande till dess att planförslaget ska revideras och ställas ut igen. Kommunen måste vid ny utställning inkomma med en förnyad begäran om upphävande av strandskydd.

Länsstyrelsen vidhåller samrådssynpunkterna gällande vattenskyddsområdet. Synpunkterna gäller brunnarna P4 och P14. Brunnen P4 är belägen inom det stora parkeringsområdet invid huvudgatan. Med hänsyn tagen till brunnen bör krav på tätskikt för parkeringsplatsen övervägas. Dagvattnet från parkeringsplatsen bör inte infiltreras i vattenskyddsområdet. Enligt vattenskyddsområdets skyddsföreskrifter får inom brunnsområde endast vattentäktsverksamhet bedrivas. Även brunnen P14, som är belägen inom C₁-området (hotell/konferensanläggning) borde skyddas. Övriga i beslutet markerade brunnar är belägna så att de enligt Länsstyrelsens förmenande inte torde utgöra något problem i planläggningsmanhanget. Av plankartans informationsruta bör framgå uppgifter om gällande vattenskyddsområde och att skyddsföreskrifter finns.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen gör de ändringar som behöver göras i detaljplanen, för att möjliggöra den planerade upprustningen och ombyggnaden av Årsta brygga och anordningarna vid hamnplanen, enligt Vägverkets yttrande.

Planenhetens kommentarer: Efter samråd med länsstyrelsen kommer detaljplanen att ställas ut på nytt, bland annat utifrån att mark som omfattas av § 113-förordnandet ska upphävas innan planen kan antas. I och med en ny utställning har en ytterligare översyn av planbestämmelserna gjorts utifrån inkomna yttranden från sakägare samt efter diskussion med försvaret och länsstyrelsen.

Planbestämmelsen ”S” som ger rätt att inrymma en förskola i anslutning till Årsta torg och vid föreningsgården har tagits bort i förslaget efter utställningen. Likaså har den administrativa bestämmelsen a1 tagits bort vars syfte var att ha en planberedskap för en förskola. Anledningen till att i planen inte medge byggrätt specifikt för förskola/ skola är bland annat att försvaret motsätter sig en sådan bestämmelse samt att planens huvudsyfte är att Årsta havsbad främst ska fungera som ett fritidshusområde. Frågan om förskola kan dock bli aktuell i framtiden beroende på hur området utvecklas, och får då utredas separat.

Styckningsmöjligheterna för fastigheterna Alvsta 4:7 och Årsta 1:22 har tagits bort efter utställningen. Planförslaget innehåller nu inga styckningsmöjligheter vilket är i linje med förslagets huvudsyfte samt att inte möjliggöra ytterligare exploatering i närheten av Berga.

Byggrätten för huvudbyggnaden på de sk strandfastigheterna har justerats och motsvarar nu en normalstor villa.

Länsstyrelsen synpunkter om planens bestämmelser om genomförandetid och fastbränsleledning har setts över.

Kommunen kommer att ansöka hos Länsstyrelsen om upphävande av 113§-förordnandet inom ny kvartersmark. Begäran om upphävandet av förordnandet görs efter det att detaljplanen ställs ut på nytt. Detaljplanen kan inte antas förrän ansökningen har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft. I den nya utställningsförslaget är planen mycket restriktiv till utökande av kvartersmark på bekostnad av allmän naturmark.

Kommunen kommer att ansöka om en förnyad begäran att upphäva strandskyddet i samband med att detaljplanen ställs ut på nytt.

Kommunen har efter utställningstiden haft en dialog med länsstyrelsen angående vattenskyddsområdena. Gällande skyddsområden för vattentäkterna med tillhörande skyddsföreskrifter kommer inte att säkerställas i detaljplan då täkterna har begränsad mäktighet och kapacitet. I dagsläget finns dessutom flera hundra brunnar i området som har en negativ inverkan på vattenskyddet. De samfälliga vattentäkterna ska dock vara i drift till den kommunala utbyggnaden av vatten- (och avlopps-) ledningar är avslutad. Kommunen anser inte att samfälligheten ska behöva vidtaga åtgärder för bortledning av dagvatten, åtgärder som bara kommer att ha nytta under utbyggnadstiden. Kommunen ska, under utbyggnadstiden, vidtaga normala skyddsåtgärder vid arbete inom en vattentäkt. Samfälligheten bör efter den kommunala utbyggnaden inlämna en begäran om upphävande av vattenskyddsområdena.

Kommunen har haft en dialog med Vägverket angående ombyggnaden av Årsta brygga och anordningarna vid hamnplanen. Detaljplanegränserna har justerats.

Stockholm Vatten (yttrande 2)

Stockholm Vatten AB har inget att erinra.

Svensk Handel (yttrande 3)

Svensk Handel har inget att erinra.

Södertörns brandförsvarsförbund (yttrande 4)

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa brandvattenförsörjningen samt räddningstjänstens framkomlighet. Ambitionen att bygga ett hotell/restaurang kommer kräva särskilda brandskyddstekniska åtgärder. Södertörns brandförsvarsförbund förordar att en sådan anläggning förses med sprinkleranläggning. Brandförsvarsförbundet önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov.

Planenhetens kommentarer: Södertörns brandförsvarsförbund kommer att bli kallad till byggsamråd där så blir aktuellt. Synpunkterna har i övrigt noterats.

TeliaSonera (yttrande 5)

TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB äger en telestationsbyggnad placerad inom fastigheten Stadsberga 8:95. Ledningsrätt har upplåtits för telestationsbyggnaden m.m. I gällande plan är aktuellt område markerat som Allmänt ändamål i vilket en telestationsbyggnad inryms. Det nu utställda planförslaget redovisar kvartersmark som endast får bebyggas med uthus där telestationsbyggnaden är belägen. Istället för att ta förhindra att området får användas för befintlig verksamhet bör det ges ett användningssätt som även fortsättningsvis tillåter telekommunikationsändamål. Området bör avgränsas så att det omfattar det område som är upplåtet med ledningsrätt.

Planenhetens kommentarer: Plankartan har kompletterats med ett område för telestation (E₄) samt en gemensambetsanläggning där befintlig ledningsrätt finns.

Vattenfall Eldistribution AB (yttrande 6)

Vattenfall gör bedömningen att befintliga nät klarar av att försörja detaljplanen med el. Vattenfall har erhållit E-områden för befintliga stationer.

Vattenfall har beslutat att inte gräva ner högspänningsluftledningen inom detaljplanen utan istället bygga om den med brottsäkert utförande. Vattenfall yrkar därför på ett l-område på 5 meter på vardera sida om ledningen läggs till på plankartan. Vattenfall har uppmärksammat att vägar går under luftledningen och påpekar att elsäkerhetsverkets skyddsavstånd både vertikalt och horisontellt till ledningen även i fortsättningen måste upprätthållas.

Planenhetens kommentarer: Det område där luftledningen finns har användningen NATUR eller HUVUDGATA, vilket innebär att området ligger inom allmän platsmark. Någon särskilt l-område är därför inte nödvändigt. Där ledningen går inom kvartersmark, är sedan tidigare ett l-område inritat.

Vägverket (yttrande 7)

Vägverket anser att ansvaret att möta upp den allmänna trafikökningen och de behov den medför är gemensamt med kommunen då markexploateringar eller detaljplaner som inbegriper permanentning av områden även inbegriper nödvändiga åtgärder i väginfrastrukturen på samma sätt som andra infrastrukturanläggningar, exempelvis VA. Vägverket har dock sannolikt inte möjlighet att finansiera dessa åtgärder, varför överenskommelser om genomförande och finansiering bör fortsätta diskuteras.

Vägverket har nu startat arbetet med att ta fram handlingar för framtida ombyggnation av Årsta brygga liksom bland annat anordnande av hamnplan. På grund av den tänkta ombyggnationen är det viktigt att detaljplanen säkerställer att de planerade åtgärderna kan genomföras. Det är viktigt att gränslinjer säkerställs, bland annat att användningsgränsen för hamn (WV) och hamnområde (V) vid Årsta brygga utvidgas för att möjliggöra för den planerade ombyggnationen. Gränsen till öster (mot Stadsberga 9:1) bör breddas till ett avstånd om 4,5 meter ifrån fastighetsgränsen, där område för bygggrätt avseende väntkur mm bör möjliggöras inom detaljplanen. Ombyggnadsförslaget för Årsta brygga inbegriper även tänkta handikapplatser och placering av cistern på hamnplan. Detta bedöms inrymmas inom utpekad gräns, men det kan vara meningsfullt att redogöra för ändamålen i detaljplanen.

Vägverket påpekar även att användningsgränsen för parkering (P) i mitten av vägslingan ner mot Årsta brygga har lagts utanför vägområdet. Vägområdet består av mark som tagits i anspråk för



väganordning, förutom själva vägbanan räknas även bland annat slänt som väganordning. Under byggnationen kommer det bli begränsad påverkan på omgivningen då arbetena i huvudsak kommer att utföras perioden höst/vår. Det är viktigt att tillfällig nyttjanderätt kan medges under byggnationstiden, detta har föreslagits ske på befintliga parkeringsplatser.

Planenhetens kommentarer: Vissa justeringar av gränserna är gjorda inför den nya utställningen för att tillgodose det behov som finns kring Årsta brygga. Bland annat har området för WV gjorts större vilket ska möjliggöra en utbyggnad av hamnen. Gränserna mellan parkering och huvudgata har justerats för att möjliggöra uppställningsplats för bussar. Kommunen får ha en fortsatt dialog med Vägverket angående kostnader och finansiering av en trottoar längsmed Årsta havsbadsvägen samt en gång- och cykelbana till Västerhaninge.

Kultur- och Fritidsförvaltningen (yttrande 8)

Kultur- och fritidsförvaltningen bifaller i stort detaljplanen, men poängterar att kommunen inte ska ge upp ambitionen att anlägga en strandpromenad utmed hela stranden i området.

Planenhetens kommentarer: Se kommentar under rubriken "Strandpromenad och upphävande av strandskydd".

Försvarmakten, Högkvarteret (yttrande 9)

Försvarmaktens uppfattning är att bestämmelserna bör justeras så att befintliga byggnader kan byggas till maximalt 10 kvm. Detta utrymme ska vara avsett för hygienutrymme/vatten och avloppsanläggning. Syftet med detaljplanen beskrivs som att bevara och utveckla Årsta havsbad som ett fritidsområde för sommarboende och att säkra vatten och avlopp. Det bör framgå tydligt av planen att byggnadsytan måste begränsas mot bakgrund av att permanentboende är olämpligt. Det enda sättet att säkerställa detta är att tillåten bostadsarea hålls så liten som möjligt och bör utgå från befintlig yta.

Ingen nybyggnad av bostäder eller hotell kan accepteras inom detaljplaneområdet. Att ersätta en befintlig bostad med en nybyggnad med maximalt samma bostadsarea som det gamla kan accepteras med ett tillägg om 10 kvm avsett som hygienutrymme.

Planenhetens kommentarer: En dialog har skett med försvaret och länsstyrelsen. Försvarmakten har vid mötena gett uttryck till en mer liberal hållning till planbestämmelserna. Vissa justeringar i planförslaget har tillkommit, se vidare länsstyrelsens yttrande.

SL, Storstockholms Lokaltrafik (yttrande 10)

Samråd ska ske med SL vid en eventuell flyttning av båttrafiken från Årsta brygga till Vitså brygga. SL vill även delta i vägutformning och eventuellt omplacering av hållplatser.

Planenhetens kommentarer: Synpunkterna noteras. En flytt av båttrafiken från Årsta brygga till Vitå brygga är inte aktuellt i överskådlig tid. SL kommer att kontaktas vid diskussioner om vägutformning och omplacering av busshållplatser.

Stockholms läns museum (yttrande 11)

Länsmuseet finner det positivt att planen eftersträvar att bevara området som ett fritidshusområde även i framtiden. Möjligheterna att bevara områdets kulturhistoriska värden och karaktär av fritidshusområde ökar därmed markant. De planbestämmelser som gäller för områdets kultur-

miljö, vegetation och bebyggelse är väl utformade. Generellt ger de goda förutsättningar för ett bevarande av områdets kulturhistoriska värden i detalj såväl som till områdets helhet. Det är av stort värde för områdets bevarande att beakta och bevara arkitektoniska faktorer som gatunätet, staket, dassgångar, trappor och byggnaders placering på tomten. Likaså är det positivt att förändringar av marknivån och ingrepp som varaktigt förändrar marken regleras, liksom att lovplikt krävs för trädfallning. Gällande bebyggelsens utformning anser läns museet att planen säkras bebyggelsens karaktär i helhet genom att reglera gavelbredd, fasad- och taktäckningsmaterial samt i förekommande fall takvinkel. En utökad byggnadsarea för områdets 1930-talshus kommer emellertid att påverka områdets helhet. Läns museet finner det önskvärt med hänsynsbestämmelse i planen avseende en eventuell hotell- och restaurangbyggnad, för att ge möjlighet till prövning av dess utformning i förhållande till områdets karaktär.

Planenhetens kommentarer: Riktlinjer för ett hotell finns bland annat beskrivet i gestaltungsprogrammet. Inför att detaljplanen ställs ut på nytt kommer plankartan att ha förtydligats med text i informationsrutan med hänvisning till gestaltungsprogrammet. Se vidare kommentar under rubriken Hotell- och konferensanläggning.

Stockholms handelskammare, Östra Södertörn (yttrande 12)

Har inget att erinra mot planförslaget. Handelskammaren noterar med tillfredsställelse att kommunen beslutat att upphäva strandskyddet inom begränsade områden och ser det som en viktig policyförändring från kommunens sida som bör kunna få genomslag i andra ärenden. Handelskammaren skulle därför vilja att kommunen ska peka ut ett eller flera områden som skulle lämpa sig för en exploatering i något större skala, gärna med Hammarby sjöstad eller Gåshaga brygga som förebild.

Planenhetens kommentarer: Någon ytterligare exploatering av ny bebyggelse i närheten av Årsta havsbad är i dagsläget inte planerade, varken på kort eller på lång sikt.

Allmänna synpunkter från föreningar, fastighetsägare och boende m fl

Tillbakadragande av detaljplanen

Samfällighetsföreningen vill återremitera förslaget till detaljplan. En av anledningarna är att planförslaget innebär ett kommunalt vatten- och avloppssystem anpassat för åretruntboende medan byggnaderna inom planområdet behandlas som fritidshus för sommarboende. Samfällighetsföreningen förordar därför att kommunen tar fram en omarbetad detaljplan som beaktar ett införande av ett året-runt-VA ska ge rimliga byggrätter för året-runt boende eller ett VA-system som anpassas huvudsakligen för fritidshus och sommarbruk. Årsta havsbads fastighetsägareförening säger blankt nej till det utställda detaljplaneförslaget.

Även ett antal enskilda fastighetsägare ha inkommit med synpunkter om att detaljplanen bör återremitteras eller att nuvarande detaljplan bibehålls. Flera menar dock i så fall att planen bör kompletteras med en utökad byggrätt på 10 m² för att möjliggöra utbyggnad av våtrum.

Synpunkter har även inkommit att kommunen negligerar den överväldigande majoritet av Årsta havsbadsborna och inkomna synpunkter samt att planförslaget är diktatoriskt utformat. Detta har inkommit både från de som önskar ett utbyggt VA och större byggrätter samt de som inte önskar ett nytt VA.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 14, 31, 39, 51, 58, 72, 74, 86, 89

Planenbetens kommentarer: Haninge kommun anser det är av stor vikt att VA-situationen får en långsiktig och hållbar lösning i Årsta havsbad samtidigt som de kulturhistoriska intressena kan säkras. Under arbetet med planförslaget har en bedömning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen, där det allmänna intresset väger tyngre på grund av bland annat kulturmiljön i Årsta havsbad och totalförsvarets intressen.

Vatten- och avlopp – allmänt

Bland inkomna yttranden finns både de som ser positivt till ett nytt kommunalt VA och de som är negativa och som önskar alternativ. Många menar att detaljplanen ger byggrätter för fritidsboende samtidigt som vatten- och avloppssystemet byggs ut med en standard för åretruntboende. Flera av de som förespråkar ett nytt kommunalt VA-system är dock endast positiva under förutsättning att antalet restriktioner i planen blir färre och att byggrätten blir större.

Några efterfrågar alternativ till ett kommunalt VA-system och menar att ett konventionellt VA inte är rätt för Årsta havsbad. Det måste till en VA-lösning som utgår från att Årsta havsbad ska vara en sommarstad. Några påpekar att det inte heller har gjorts några undersökningar som kan visa på om det finns ett behov av ett åretruntsystem. Enkäter efterfrågas som kan ge svar på fastighetsägarnas syn på standard mm. Några önskar en utredning om ett "VA-light" system mer anpassat sommarstadens behov med rening av avloppet innan det når naturen. Samfällighetsföreningen förordar en flexibel VA-lösning som tar sin utgångspunkt i de faktiska behoven och som möjliggör en successiv anslutning till det gemensamma systemet. Fastighetsägarföreningen är positiv till kommunalt VA men menar att en investering måste ge större byggrätt.

Frågor har inkommit om hur en mer exakt dragning av det nya VA-nätet är tänkt samt hur vattenledningen till Dalarö ska dras.

Några menar att det varit en otydlig information kring VA vilket leder till ryktesspridning, bland annat om fastighetsägaren själv ska gräva ned pumpen eller inte.

Baseras till största del på följande yttranden: 13-16, 23, 24, 27, 29-31, 40, 42, 44-46, 49- 51, 54, 58, 63-65, 69, 71, 72, 75, 77, 80, 84, 86, 87, 90

Planenbetens kommentarer: Kommunen vidhåller att en utbyggnad av VA-systemet inte behöver vara motsägelsefullt mot sommarstadens villkor. Det är av stor vikt att vatten- och avloppssituationen i Årsta havsbad får en långsiktig och hållbar lösning.

Området har i enlighet med 1975 års VA-utredning haft ett "VA-light-system" med sommarvatten och yttlig infiltration. Redan då konstaterades att den täta bebyggelsen inte klarar både avlopps- och dricksvattenförsörjning inom tomterna utan risk för olägenhet. Ökat vattenutnyttjande medför större avloppsmängder. Den överskotts-näring som inte tas upp av växter bidrar till övergödning. När samma grundvattenmagasin används för såväl dricksvattenförsörjning som för ett stort antal diffusa avloppsutsläpp riskeras förorening av grundvattnet och därigenom hotas den egna dricksvattenförsörjningen. Sedan dess har också miljölagstiftningen skärpts betydligt. Dagens miljölagstiftning gör ingen skillnad på fritids- respektive permanentbruk. Alla ska rätt till ett hälsosamt och rent dricksvatten och alla fastigheter med indraget vatten har skyldighet att ha tillfredställande rening på sitt utgående avloppsvatten. Det finns ingen juridisk grund för att t ex medge avloppstillstånd för enbart sommarbruk. Inte heller Lagen om Allmänna Vattentjänster delar inte upp fastigheter i permanent- och fritidsfastigheter, utan endast fastigheter. Skälet till det är kunskapen att en fritidsfastighet, på kort tid (t ex vid överlåtelse), kan

övergå till att bli en permanentfastighet. Vidare kan det vara svårt att definiera vad som är en fritidsfastighet respektive permanentfastighet. Även om en majoritet av fastigheterna i Årsta havsbad endast används under sommarhalvåret finns en betydande del som bebos permanent, vilka även är spridda över hela området. Även det faktum att minst 124 enskilda dricksvattenbrunnar har borrats, sannolikt betydligt fler, stödjer förslaget att det finns behov av avloppssystem som kan fungera även när det gemensamma sommarvattnet stängs av för säsongen.

För VA-försörjning av Årsta Havsbad, Försvaret Berga, eventuellt Berga Naturbruksgymnasium och vattenförsörjning för Dalarö ska vatten- och spillvattenledningar anläggas från Fors reningsverk, via Naturbruksgymnasiet och ner till Flottans plan. För vattenledningen till Dalarö är ansökan om tillstånd för vattenverksamhet ("vattendom") inlämnad. Den föreslagna sträckningen är från Försvarets område utanför planförslaget område och vidare utanför Gålö mot Dalarö. Det gemensamma nyttjandet medför bättre ekonomi. Under hösten 2009 planeras att ge en konsult i uppdrag att inventera och påbörja projekteringen av VA-ledningsnätet inom planområdet. Utbyggnaden kan komma att kunna samordnas med Vattenfall, TeliaSonera samt samsällighetens vilja att förbättra dagvattensystem, bredband mm. VA-systemet som kommer att anläggas kommer att möjliggöra ett nyttjande för såväl permanent – som fritidsboende. På fastigheten kan man, i viss mån, anpassa utbyggnaden för bara sommarboende om man så önskar.

Kommunen har för avsikt att komplettera den informationsfolder angående vatten- och avlopp som togs fram i samband med första utställningen. Informationsfoldern kommer bland annat att finnas tillgänglig på kommunens hemsida.

Vatten- och avlopp – miljöaspekter

Flera poängterar att kommunen bör arbeta för ett mer miljövänligt VA-alternativ, än det som föreslagits. De argument som framförs är bland annat att det föreslagna LTA-systemet inte är bra ur energisynpunkt, då det kräver uppvärmning året om. Förslaget anses även ha stora brister angående de energimässiga konsekvenserna som LTA-systemet orsakar samt att det innebär en övergödning av Östersjön. Synpunkter har även inkommit att det finns även en utredning som vill visa att ett LTA-system förvärrar situationen och att utsläppet från Årsta havsbad är marginell. Önskemål finns att metoder för lokalt omhändertagande av avlopp bör studeras ytterligare.

Flera är negativa till hur kommunen har hanterat miljöfrågorna. Bland annat efterfrågas utredningar om utsläppen i Årsta havsbad. Många frågar sig varför inga undersökningar har gjorts under alla år. En del tycker även att skrämselfpropaganda förekommer då bland annat det påpekas att Årsta havsbad släpper ut lika mycket fosfor som Fors avloppsreningsverk släpper ut vid behandling av avloppsvatten från Västerhaninge/Tungelsta som hela Västerhaninge/Tungelsta. Några undrar varför inte kommunen berättar om kvävet som går ut i Vitsån?

Frågor har även framkommit angående grävatten från återvinningen av jord- och schaktmassor som mellanlagras och behandlas invid Bergabro. Kommunen har inte gett en reaktion på de analysprotokoll avseende prover tagna av blyförgiftat lakvatten från tippen vid Berga bro.

Många kräver en övergripande miljökonsekvensutredning, se vidare under rubriken "Miljökonsekvensbeskrivning".

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 15, 18, 19, 23, 31, 37, 42, 45, 46, 49, 50, 57,

Planenhetens kommentarer: VA-frågor berör i hög grad möjligheterna att verka för miljömålen "Hav i balans och levande skärgård", "Grundvatten av god kvalitet" och "God bebyggd miljö". Övergödningen är bland de större hoten i strävan att uppnå god ekologisk status i enlighet med Vattendirektivet. En av många åtgärder i

miljöarbetet är att åtgärda bristfälliga, enskilda avlopp som påverkar ytvatten och indirekt Östersjön. Kommunens bedömning är att föreslagen anslutning till kommunalt VA är den mest miljövänliga lösningen. Ett samlat, kontrollerbart utsläpp jämfört med ca 830 diffusa utsläpp bör innebära större säkerhet för såväl Årsta havsbadsborna som för närmiljön.

Kommunen har inte sett anledning att i plansammanhanget peka ut enskilda fastigheter eller delområden utan har valt att redovisa näringsbelastningen i mycket generella siffror. En överslagsberäkning, några år gammal, visade att näringsläckage i form av fosfor från området var i samma storleksordning som det årets utsläpp från Fors avloppsreningsverk.

Det lokala hotet mot dricksvattenförsörjningen i form av alltför många borrhållar, klena skyddsföreskrifter kring gemensamma dricksvattentäkter och läget inom kustnära zonen med risk för saltvatteninträngning i kombination med överbelastade gemensamma och enskilda avlopp innebär en uppenbar miljö- och hälsorisk. Kommunen har ett ansvar att agera redan vid risk för olägenhet.

Längre gående rening än slamavskiljning har varit ett miljökrav alltsedan 1969. Våldigt många fastigheter saknar fortfarande sådan rening, mer än hälften av områdets fastigheter saknar slamtömning över huvud taget. Mindre än 10 % av fastigheterna har avloppsanläggningar som uppfyller nuvarande miljökrav. En inventering av avloppen i Årsta Havsbad skulle enligt Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund innebära en mycket stor mängd förelägganden och förbud.

LTA-systemets energiförbrukning får även vägas mot de andra nackdelar som sprängning för konventionellt ledningssystem skulle innebära.

Övriga synpunkter om miljöaspekter kring Vitsån avseende utbyggnad av Fors avloppsreningsverk, sorterings/återvinningsverksamhet för jord- och schaktmassor, golfbana mm omfattas inte av denna plan. Dessa frågor kan hanteras av resp tillsynsmyndighet.

Vatten- och avlopp – tekniska frågor och synpunkter

Några frågor har inkommit som är av teknisk karaktär. Finns det en möjlighet att stänga av vintervattnet och avloppet? Kan en LTA-pump anläggas horisontellt? Går det att placera vattenmätaren i samma behållare som pumpenheten? En fastighetsägare frågar om bestämmelsen med ett vattenmätarlöst abonnemang. Vilka krav ställs för ett sådant abonnemang? En fastighetsägare efterfrågar en principritning på en LTA-pumpenheten.

Baseras till största del på följande yttranden: 22, 42, 48

Planenhetens kommentarer: Det är tekniskt möjligt att på hösten tappa ur vatten- och spillvattenledningarna i bostadshuset så att man inte behöver ha värme på i huset på vintern. Det förutsätter dock att man i utbyggnadsskedet gjort vissa förberedelser som möjliggör en urtappning av vattenledningarna (och frostskyddar vattenlåsen i avloppsledningarna). Vidare måste man låta kommunen på hösten ta ner och på våren sätta upp vattenmätaren (till en sammanlagd avgift 2009 på 800 kr, inkl moms) eller att man inte har någon vattenmätare i huset, dvs har ett vattenmätarlöst abonnemang. Med detta abonnemang menas att förbrukningen av vatten beräknas till 100 m³/år för en fritidsbostad.

Kommunen hänvisar till samrådsredogörelsen (daterad december 2008) för kommentarer till tidigare inlämnade synpunkter. Kommunen har för avsikt att komplettera den informationsfolder angående vatten- och avlopp som togs fram i samband med första utställningen. Informationsfoldern kommer bland annat att finnas tillgänglig på kommunens hemsida.

Vatten- och avlopp – kostnader

Synpunkter har inkommit att ett nytt kommunalt VA-system kommer att innebära en stor ekonomiskt påfrestning för många. Några ifrågasätter också att kostnaderna och avgiften för VA är samma oavsett hur man använder sin fastighet. En fastighetsägare menar att VA-avgifter som är baserat på tomtstorlek ej är relevant och inte heller rättvist, då byggrätterna är lika för de flesta.

Några efterfrågar tydligare sammanställningar vad gäller den totala kostnaden i samband med utbyggnaden av VA. Andra efterfrågar mer precisa kostnader för bland annat den 2,6 m höga pumpbehållaren, elkostnad för värmekabel samt förbindelsepunkt, värmekablar, ledningar, abonnemangskostnader etc.

En synpunkt har inkommit att kommunen bör förordna gemensamma LTA-pumpenheter för flera fastigheter pga ekonomiska skäl.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 22, 24, 27, 29, 31, 39, 42, 45, 58, 62, 65, 81, 90

Planenhetens kommentarer: I Sverige reglerar översiktligt lagen Allmänna Vattentjänster förhållandena mellan huvudmannen kommunen och fastighetsägarna (nuvarande och blivande abonnenter). I Haninge är VA-verksamheten helt avgiftsfinansierad (genom anläggnings- och brukningsavgifter), dvs skild från den skattefinansierade delen. Enligt lagen har kommunen en skyldighet att ta ut särtaxa om kostnaderna är beaktansvärt högre än kommunens normala kostnader för VA-utbyggnad. Denna fråga är ännu inte avgjord för Årsta havsbads del.

Kommunen hänvisar till samrådsredogörelsen (daterad december 2008) för kommentarer till tidigare inlämnade synpunkter. Kommunen har för avsikt att komplettera den informationsfolder angående vatten- och avlopp som togs fram i samband med första utställningen. Informationsfoldern kommer bland annat att finnas tillgänglig på kommunens hemsida.

Vatten- och avlopp – genomförandefrågor

Det finns farhågor att det kommer bli stora ingrepp i naturen i samband med det nya VA-systemet då nya ledningar ska dras fram och pumpar ska installeras på varje tomt. Några efterfrågar ytterligare beskrivning av vilka områden som behövs för markupplåtelse och inträngsersättning. Man önskar även en redovisning av förläggning på samfällighetens mark och u-områden.

Baseras till största del på följande yttranden: 15, 51, 57

Planenhetens kommentarer: LTA-systemet medför att ledningarna i gatumark ligger på ca 1m:s djup jämfört med ett konventionellt VA-system, med sjähfall för spillvattenledningarna, så ligger ledningarna på 1,5 upp till 5m:s djup. Ett konventionellt system medför betydande mer sprängning och schaktning (upp till 10 gånger mer), påverkan på angränsade fastigheter, tidsåtgång, framkomlighet och ökad kostnad i förhållande till ett LTA-system. Vid anläggande av ett LTA-system åtgår generellt sätt väsentligt mindre energi jämfört med ett sjähfallssystem. Detta gäller i än större utsträckning för Årsta Havsbad där LTA-systemet till stor del ska förläggas i de befintliga ledningsgravarna för sommarvattennätet. LTA-systemet medför driftkostnader i form av uppvärmning men minskade kostnader med underhåll (eftersom ledningarna ligger grundare).

Även på fastigheterna så har ett LTA-system generellt sätt fördelarna, jämfört med ett konventionellt system, att det är mer ekonomiskt och minskar ingreppen på tomtmark. Fastighetsägarna har dock möjligheten att anlägga

VA-ledningarna utan behov av el-uppvärmning från LTA-pumpenheten till kommunens ledningar vid tomtgräns.

På detaljplanen är u-områden redovisade på kvartersmark där det kan bli aktuellt med kommunala vatten- och/eller spillvattenledningar.

Det kommer vidare att bli aktuellt med ett antal konventionella avloppspumpstationer i området. Det är först efter projekteringen som man vet antalet och placeringen. Ett LTA-system minimerar behovet av antalet stationer.

Kommunen har för avsikt att komplettera den informationsfolder angående vatten- och avlopp som togs fram i samband med första utställningen. Informationsfoldern kommer bland annat att finnas tillgänglig på kommunens hemsida.

Byggrätten

De flesta som under utställningen inkommit med synpunkter angående storleken på husen är fortfarande inte nöjda med en begränsning av byggrätten på 70 kvm. Flertalet vill se en byggrätt på minst 90 kvm inklusive möjlighet att bygga loft. Önskemål inkommer även om en byggrätt på 100 kvm eller större. Några anser att byggrätten bör vara proportionerlig till tomtens storlek, eftersom den upplevda förtätningen till stor del beror på byggnadens storlek i förhållande till tomten.

Skälen till önskemål om en större byggrätt är att det nya VA-systemet är förenat med ökade kostnader vilket måste tillgodoses med utökad byggrätt. Ett annat skäl som nämns är de nya bestämmelserna kring enregisparåtgärder vilket innebär tjockare väggar med mindre boyta som följd. Flera pekar även på de orättvisor som uppstår då många redan fått bygga större hus med loft och att boytan i praktiken minskar då den nya planen inte ger möjlighet att inreda loft. Några anser att ökade byggrätter på upp till 80-90 kvm byggyta plus loftmöjligheter inte skulle försämra områdets kulturkvaliteter utan tvärtom bidra till ett mer levande och lockande Årsta havsbad. Att bygga på höjden skulle även möjliggöra att mer natur sparades på tomten. Av rättsviseskäl är det även viktigt att de som har mindre tomter åtminstone tillåts en sammanlagd byggrätt på 70 kvm inklusive uthus. Planen får inte heller begränsa möjligheterna för rörelsehindrade och äldre att i framtiden besöka och övernatta i sina sommarhus. Synpunkter har även inkommit att större byggrätt för att möjliggöra för barnfamiljer. Även äldre fastigheter ska ha rätt att bygga ut för hygienutrymme. Samfällighetsföreningen, fastighetsägarföreningen och flera fastighetsägare vill slopa gränsen att 1/10 av tomtytan får bebyggas, detta för att möjliggöra en utbyggnad även på mindre fastigheter. En fastighetsägare påpekar att det måste finnas en möjlighet att även bygga ut de äldre husen, som i förslaget inte tillåts byggas ut, med hygienutrymmen.

Det har inkommit synpunkter, liksom i tidigare samråd, vilka är positiv till att byggrätten begränsas till 70 kvm. En anledning är bland annat att det är positivt för Årsta havsbadets karaktär. I några inkomna synpunkter framkommer en önskan att behålla nuvarande byggrätt på 60 kvm tillsammans med en begränsning av takvinkeln.

Synpunkter har inkommit där det finns en uppfattning att i övriga landet gäller en byggrätt på 16 kvm för uthus och frågar sig varför boende i Årsta havsbad ska missunnas? Andra vill höja byggrätten på uthus från 10 kvm till 15 kvm med tanke på de nya energikraven. Någon menar att byggrätten för uthus borde tas bort då rätten att uppföra en friggebod finns. Önskemål inkommit om möjlighet till carports eller uthus på 25 kvm där så tomtmarken medger.

Baseras till största del på följande yttranden: 13- 16, 24, 29, 30, 36-40, 43, 46, 49, 51, 52, 54-56, 58, 62-69, 71, 72, 74, 75, 77, 79-84, 86, 87, 89, 90

Planenhetens kommentarer: Kommunen vill här understryka att den i planen föreslagna byggrätten på 70 kvm för huvudbyggnad och 10 kvm för uthus 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 utbyggnad av till exempel våtrum. Kommunen hänvisar vidare till samrådsredogörelsen för kommentarer till tidigare inlämnade synpunkter angående byggrätten för bostadshus.

När planen ställs ut på nytt har markeringarna som visar mindre förändrade stugor på illustrationen tagits bort då eventuella förändringar bedöms kunna hanteras inom föreslagna planbestämmelser.

Någon särskild praxis gällande storleken på uthusen eller komplementbyggnader finns inte utan skiljer sig från olika detaljplaner. Kommunen har bedömt det lämpligt att i planförslaget, utöver friggeboden, möjliggöra ett uthus på 10 kvm. De nya energikraven är oberoende planförslaget och uthusens huvudsyfte ska inte vara bostadsändamål. Någon byggrätt för uthus/ carports på 25 m² är inte förenligt med planens syfte.

För kommentarer till tidigare inlämnade synpunkter angående byggrätten hänvisas till samrådsredogörelsen, daterad december 2008.

Bebyggelsens volym, placering och gestaltning

I flera yttranden är synpunkter om byggrätt och husens gestaltning även kopplade till karaktären i Årsta havsbad. Flera menar att de flesta husen i Årsta havsbad har mer eller mindre förändrats genom åren. Hänvisning sker till kommunens egen inventering vilken visar att endast 6 originalstugor finns kvar och många menar att det därför är gravt missvisande att hävda de kulturhistoriska intressena. Flera framför att omväxlingen bland olika stilar och volymer bidrar positivt till Årsta havsbadets identitet och berikar miljön. De funktionalistiska ideal som rådde när Årsta havsbad anlades, med framtidstro och vilja av förändring, måste även få kunna avspeglas i dagens Årsta havsbad.

Många av de föreslagna restriktionerna anses onödiga och överdrivna och flera vänder sig mot den typen av detaljregleringar. Alla detaljerade föreskrifter bör tas bort från planförslaget. En av anledningarna är att det är orättvist med restriktioner nu då många redan hunnit bygga och att kommunen istället ska utforma planbestämmelserna som råd eller rekommendationer.

Med en låg takvinkel finns risk för fuktskador samtidigt som det ger problem vintertid med snön och påverkar möjligheten att utföra en god isolering. Några är positiva till begränsad takvinkel och menar att hus med loft och vindsvåning skadar området karaktär väsentligt. Begränsningen av gavelbredden riskerar att husen kommer likna långsmala baracker. Planförslaget har inte heller tagit hänsyn till området variation i terrängen. Några vill se mer flexibla förslag om färgsättning, till exempel mild naturnära färgsättning medan några tycker att detaljeringen av färgval bör tas bort. Några påpekar att planförslaget syftar till att återskapa en miljö från 1930-talet och det i förslaget hela tiden hänvisas till de kulturhistoriska värden i bebyggelsen som måste bevaras, men att det endast kvarstår 6 originalstugor och att ca 100 stugor redan har loft.

Flera är även positiva till planbestämmelserna som reglerar bebyggelsens utformning och vill bevara småskaligheten gällande husens storlek och takvinklar. Det historiska arvet ska ses som en grund att föra vidare för en utveckling av Årsta havsbad. Flera menar också att de i grunden är

positiva till en del bestämmelser men att en del restriktioner ska tas bort eller ändras till rekommendationer.

Planen bör inte ha några begränsningar för vad fastighetsägaren får göra interiört, t ex om man får ha kök i fler än en byggnad.

Föreningen Bevara sommarstaden Årsta havsbad vill se en bestämmelse där uthusen placeras längre från tomtgräns än 1 meter, med tanke på brandspridning.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 14, 16, 23, 24, 27-31, 36, 38-40, 44, 45, 49, 51, 53-55, 58, 62-64, 66-69, 71, 72, 74, 75, 77, 82-84, 86, 87, 89

Planenhetens kommentarer: Det är inte enbart de sex sk originalstugorna som har stått som modell för planbestämmelserna i förslaget till detaljplan för Årsta havsbad. Området 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 större majoritet av husen fortfarande har Årsta havsbadskaraktär. Detta bekräftas även i de utredningar och inventeringar som gjorts i samband med detaljplanearbetet. Kommunen anser också att det är viktigt att kulturmiljön och helhetsupplevelsen i Årsta havsbad bibehålls, vilket ska ses som en tillgång för området.

Södertörns brandförsvarsförbund har granskat detaljplanen, bland annat utifrån risk för brandspridning, och har godtagit bestämmelser där uthus kan placeras 1 meter från tomtgräns. På flera ställen i Årsta havsbad fyller dassgångarna en funktion att skapa luft och rymd mellan tomterna, samt öka avståndet mellan byggnader.

För ändringar interiört behövs normalt inte bygglov. Däremot finns en planbestämmelse i delar av området om att huvudbyggnader får delas upp i två byggnader men att endast ena byggnaden får inredas med kök. Detta för att undvika att en fastighet har två huvudbyggnader på fastigheten.

För kommentarer till tidigare inlämnande synpunkter angående bebyggelsens volym, placering och gestaltning hänvisas till samrådsredogörelsen, daterad december 2008.

Tomtmark (trädfällning, staket, terräng samt ”prickmark”, dvs mark som inte får bebyggas)

Flertalet tycker fortfarande att planbestämmelser kring trädfällning är onödigt restriktiv och i praktiken är svår att följa upp. Bestämmelsen innebär en stor begränsning av fastighetsägarens nyttjande av fastigheten. Några menar att det ska vara tillåtet att fälla även större träd på sin egen tomt. Synpunkter har även inkommit att det är bra med marklov för trädfällning då kalhuggna tomter och hårdgjorda uppfarter skadar områdets karaktär. Att samtliga fastigheter tvingas eller rekommenderas ha lika utseende på staketen målade i grön nyans anses av många som onödigt restriktivt. Samfällighetsföreningen förordar att bestämmelsen om trädfällningsförbud ändras att trädfällning inom området ske med stor hänsyn till områdets karaktär. Flera tycker att bestämmelserna kring trädfällning och staket istället bör omformuleras till rekommendationer och råd.

En fastighetsägare menar att en översiktlig bedömning behöver göras av hur mycket sprängning det kommer att behövas på bergiga tomter.

Flera anser att de prickmarkerade områdena på tomtmark skall definieras med ett fast antal meter från väg. Prickmarken utgör även stora begränsningar i användandet av fastigheten. I några fall följer inte linjerna vägen utan längs befintliga bostadshus för att maximera prickområdet. Det

framkommer inte i handlingarna vad som händer med befintliga byggnader, både uthus, friggebodar och bostadshus, som står på prickmarkerade områden. Några menar att det ska vara lika för alla och att det är en ren rättvisefråga.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 23, 24, 27, 30, 31, 38-40, 45, 48, 51, 54, 55, 57, 58, 62, 64, 69, 71, 72, 74, 77, 81-84, 86, 89

Planenhetens kommentarer: Kommunen vill tydliggöra att detaljplanen inte förbjuder trädfällning inom området. Vidare hänvisar kommunen till samrådsredogörelsen (daterad december 2008) för kommentarer till tidigare inlämnade synpunkter angående trädfällning och staketens utseende.

Undre genomförandet kommer markarbeten att vara nödvändiga. Ambitionen och målet är dock att marken ska återställas och att sprängningar ska minimeras. Inför genomförandet kommer detaljerade projekteringar att göras där behovet av sprängning kommer att kartläggas. Det planerade ledningsnätet i området kommer till stor del att bli ett så kallat LTA-system (LättTryckArlopps-system). Systemet passar bergiga och kuperade områden då det finns mindre behov av sprängning jämfört med ett konventionellt VA-system. I planförslaget finns även en bestämmelse att byggnader skall anpassas till befintlig terräng där sprängning skall undvikas.

Prickmark, dvs mark som inte får bebyggas, är en vanlig planbestämmelse mot gatumark. Hur stort avstånd ytan upptar från gatan beror bland annat på trafikmängden och gatans funktion samt på tomtens förutsättningar. Prickmark kan även beläggas på delar av kvartersmark som inte angränsar mot gata för att till exempel spara terräng, värdefulla naturpartier eller som skyddsavstånd för att inte störa upplevelsen mot rekreationsområden och strandzon. I Årsta havsbad är de gröna gaturummen av stor vikt för upplevelsen av området. Områdets uppbyggnad karaktäriseras av att bebyggelsen placeras indragen på tomten och att gatorna avgränsas med vegetation och staket. Det är därför av stor vikt att eventuella utbyggnader i första hand inte sker mot gatan. En avvägning har gjorts av kommunen hur mycket tomterna kan byggas till och därefter har så mycket mark som möjligt framför huset mot gatan markerats som sk prickmark, dvs mark som inte får bebyggas.

Parkering

Samfällighetsföreningen poängterar att det idag finns tillräckligt med parkeringsplatser för boende inom området och att en efterfrågan endast finns vid Runda plan och Utöstigen. Den utökning av antalet platser som föreslås i detaljplanen syftar enligt föreningen i första hand till att tillgodose behovet utifrån. Samfällighetsföreningen menar att parkeringen vid Badparken inte bör förstöras och begär att befintlig parkeringsyta får utgöra begränsning för framtida parkeringsyta i detaljplanen, främst av kulturmiljöskäl.

I flera yttranden protesteras mot den föreslagna parkeringen vid förlängningen av Materialgårdsvägen. Området anses ha höga naturvärden. Ett anläggande av en parkering ger även ökad trafik vilket skapar buller. Flera parkeringar anses även skapa otrygghet och sämre luft. Alternativ föreslås att kommunen utvärderar behovet av parkering på berörd plats, att skogsmarken Årsta 1:4 utreds och därmed skyddas som strövområde samt att kommunen uppmanar badgäster att åka kollektivt eller cykla till Årsta havsbad.

Samfällighetsföreningen stödjer i princip förslaget om parkeringsplatser för boende men vill påpeka att viss terrassering/utjämning ibland ska kunna tillåtas för att på tomter möjliggöra rimliga parkeringsförutsättningar.

En fastighetsägare ifrågasätter en formulering i gestaltningsprogrammet att fler än en parkeringsplats på tomtmark bör undvikas. Det vore en fördel om de boende på den egna tomten får

anlägga ca 3 parkeringsplatser för att täcka behov av gästparkeringar så att dessa inte byggs på annan mark.

En fastighetsägare är negativ till parkering på fotbollsplanen vid Badvägen/Idrottsvägen.

En fastighetsägare menar att antalet parkeringar nära Utöbryggan inte får bli flera. Flera parkeringar innebär mer trafik och buller. Skärgårdsstiftelsen poängterar vikten av att mark reserveras för Utö-besökare och boende omedelbart norr om Stadsberga 2:21. Parkeringsföreningen Årsta/Utö önskar även i fortsättningen arrendera mark för parkering med samma villkor som idag. Föreningen önskar en förstoring av ytan så att den även kan inrymma störningsskydd, i form av växtlighet, utmed Videnäsvägen. Boende på Videnäsvägen önskar att det uttryckligen tillskrivs att ett skyddande buskage planteras mellan parkeringen 2:35 och Videnäsvägen som ett skydd mot fastigheterna på Videnäsvägen och själva vägen. De boende frågar sig även vem det är som fattar beslut om en eventuell utvidgning av parkeringen?

En fråga har inkommit om det endast finns bygglov för föreslagna parkering i korsningen Videnäsvägen – Årsta havsbadsvägen men ej något beslut att den ska byggas? Vem fattar beslutet om bygget? En annan fråga har inkommit om ett litet grönområde mitt emot den föreslagna parkeringen i korsningen Videnäsvägen – Årsta havsbadsvägen som skulle lämpa sig mycket bättre för en parkering än som nu är föreslagna. Kan man nyttja detta område istället för det föreslagna?

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 17, 20, 28, 30, 40, 46, 47, 49, 51, 69, 84-86

Planenhetens kommentarer: De förslag till förändringar av parkeringsytor som finns som bilaga till samfällighetsföreningens yttrande hänvisar till samrådsförslagets plankarta. Efter samrådet har ändringar gjorts, bland annat har parkeringsytan vid Badparken minskats.

Parkeringen vid Materialgårdsvägen finns med i gällande plan och var tänkt som en framtida reserv för boende i Årsta havsbad. I det nya utställningsförslaget har dock parkeringen tagits bort från detaljplanen. Skälet till detta är de stora invändningar som samfällighetsföreningen och flertalet fastighetsägare haft. Vid behov av ytterligare parkeringsplatser för samfälligheten, utöver föreslagna, måste en detaljplaneändring till.

Marklov krävs vid förändringar på marknivån med mer än 0,5 meter, vilket regleras i Plan- och bygglagen. Parkering på tomtmark bör dock ske med hänsyn till terrängen. Formuleringen i gestaltungsprogrammet syftar till att den naturliga terrängen och vegetationen på tomten bidrar mycket till karaktären i Årsta havsbad.

Någon parkering på fotbollsplanen vid korsningen Badvägen/Idrottsvägen finns inte med i planförslaget.

I detaljplanen regleras vilka områden som ska planläggas för parkering, vilka dessa parkeringar ska upplåtas till avgörs i separata avtal.

Planförslaget har kompletterats med planbestämmelse om att parkeringen väster om Videnäsvägen ska kompletteras med en vegetationsridå mellan parkeringen och lokalgatan.

Haninge kommun har tidigare avslagit ett bygglov söder om Årsta havsbadsvägen. Skälet till avslaget var de naturvärden som fanns på platsen samt att förslaget förutsatte att flytta den bäck som rinner genom området, vilket ansågs innebära allt för stora ingrepp i naturen. En flyttning av bäcken skulle även medföra grumling längre ner i bäcken och det kan i sin tur påverka djur och växter.

Kommunen hänvisar vidare till samrådsredogörelsen (daterad december 2008) för kommentarer till tidigare inlämnade synpunkter angående parkeringsytor.

Gator samt gång- och cykelvägar

Samfällighetsföreningen undrar hur utfartsförbudet, som lagts ut längsmed Årsta havsbadsvägen, ska efterlevas. Samfällighetsföreningen föreslår även en del trafiksäkerhetsåtgärder, bland annat övergångsställen och avsmalningar samt annan beläggning vid torget. I några yttranden understryks behovet av en trottoar längsmed Årsta havsbadsvägen inom området samt en gång- och cykelväg till Västerhaninge. I ett yttrande finns önskemål om att vägarna inom området fortfarande ska vara grusade.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 23, 28, 30, 45, 49, 69, 84,

Planenhetens kommentarer: I gällande plan för Årsta havsbad är ett utfartsförbud utlagt i princip längsmed hela sträckan av Årsta havsbadsvägen. I aktuellt förslag har utfartsförbudet tagits bort på de fastigheter som inte kan lösa utfart på annat sätt. Att minimera antalet utfarter mot huvudgatan anses viktigt, bland annat ur trafiksäkerhetssynpunkt. Utfartsförbudet följs upp bland annat i samband med ansökan om bygglov.

Frågor om utformning av vägen, som till exempel övergångsställen och avsmalningar, regleras inte genom planbestämmelser i detaljplanen. Däremot finns ett avsnitt om utformningen av Årsta torg med i gestaltungsprogrammet. Åtgärder som avsmalningar och övergångsställen ryms inom markanvändningen HUVUDGATA men måste ske i dialog med Vägverket, som är väghållare, och kommunen.

Kommunen är överens angående synpunkterna om behovet av en trottoar längsmed Årsta havsbadsvägen samt en gång- och cykelväg mellan Årsta havsbad och Västerhaninge. Detaljplanen möjliggör att Årsta havsbadsvägen genom området kan kompletteras med en trottoar. Kommunen har en dialog med Vägverket i frågan för att hitta olika lösningar.

Natur och dassgångar

Samfällighetsföreningen tycker det är märkligt att samtliga dassgångar är utlagda som naturmark då föreningen vid flera tillfällen framfört synpunkter att införliva de icke användningsbara dassgångar att istället övergå till tomtmark, exempelvis på båda sidor om Utsiktsvägen. Endast de dassgångar som fyller en funktion bör behållas. Föreningen vill inte heller ansvara för skötselplaner för dassgångar som inte fyller någon funktion. Även några enskilda synpunkter har inkommit som menar att dassgångarna ska införlivas med närliggande fastigheter. Samfällighetsföreningen vill även möjliggöra för en nybyggnad av bastu i Badparken.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 28, 44, 87,

Planenhetens kommentarer: Kommunen vidhåller att dassgångarna är en viktig del i strukturen och förståelsen av områdets uppbyggnad. Kommunen hänvisar vidare till samrådsredogörelsen (daterad december 2008) för kommentarer till tidigare inlämnade synpunkter angående dassgångar.

Hotell- och konferensanläggning

Några inkomna synpunkter är fortfarande negativa till en hotell- och konferensanläggning i Badparken vilket skulle fördärva området och förstöra Badparkens finaste utsiktsplats. Det anses inte finnas ett behov av en hotell- och konferensanläggning.

Ett eventuellt hotell kan vid en okänslig placering stänga av den viktiga nord-sydliga axeln från Torgvägen upp till utsiktsplatsen, vilket skulle ta bort ett viktigt arkitektoniskt element. Ett hotell bör vara småskaligt och underordna sig naturen genom att placeras på båda sidor av gångvägen och som pendang till byggnaderna vid Torgvägen. Planen bör ge inskränkningar i C₁ och säkra att en byggnad inte blockeras i fonden mot torget. Promenadvägen från torget upp mot berget bör kompletteras med vegetation och ytterligare en trappa.

Samfällighetsföreningen ställer sig avvaktande till de beskrivna planerna om hotell och konferensanläggning och förutsätter att detta är en fråga som ytterst avgörs av medlemmarna på en stämma. Föreningen Bevara sommarstaden Årsta havsbad önskar tydligare redovisning av markanvändningen vid det tänkta hotellet angående t ex tillgänglighet, transportvägar, tillträde mm. Vill även se utökad beskrivning gällande hotellets gestaltning, som taktäckning, kulörer, material, antal våningar mm.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 15, 23, 44-46, 65, 84

Planenhetens kommentarer: Det är viktigt att poängtera att en eventuell hotellbyggnad i första hand är en fråga för Årsta havsbad samfällighetsförening och dess medlemmar. Detaljplanen ger endast möjligheten att bygga en hotell-/konferensanläggning. Bestämmelserna kring hotellets utformning är inte detaljerade, men styr t ex byggnadens höjd och bruttoarea. Det är av stor vikt att en eventuell byggnad anpassas till det befintliga landskapet och att allmänheten fortfarande har tillträde till platsen. Detaljplanen har en planbestämmelse (x₁) vilket skapar förutsättningar för att allmänheten även i framtiden kommer att ha möjlighet att röra sig i området och att inte en anläggning ska privatisera området. Gestaltningssystemet ger riktlinjer för gestaltningen. Inför att detaljplanen ställs ut på nytt har plankartan förtydligats med text angående gestaltningen av hotellet i informationsrutan. Vid en eventuell framtida byggnation kommer vidare utredningar angående byggnadens läge, placering och gestaltning att behövas.

Årsta torg

Årsta havsbad samfällighetsförening instämmer med ambitionen att bevara de gemensamma byggnaderna vid Årsta torg. Dock bör det finnas en möjlighet för en viss utbyggnad som kan följa av t ex nya myndighetskrav för att få bedriva en viss verksamhet. De investeringar som gjordes kring torget för några år sedan har föreningen upplevts som mycket positiva av sina medlemmar och några större förändringar är inte planerade i nuläget. Föreningen förutsätter också att karaktären på ett framtida utvecklingsarbete i denna fråga ska utredas vidare i samarbete med planhandläggare på kommunen. Synpunkter har även kommit in från fastighetsägare som menar

Gestaltningssystemet behandlar Årsta torg med för liten vikt vid bevarandet och utvecklande av de gröna inslagen. Till exempel borde planbestämmelsen q₄ utökas med att ”vegetation som mindre gräsmattor, buskar och blomsterrabatter, kompletterar stenmjölsytorna för att ge torget ett mer varierande och inbjudande intryck”.

Förslag har kommit in att kunna utnyttja befintliga lokaler vid Årsta torg till vandrarhus. Önskemål har även inkommit om affär, torghandel, pub eller dylikt. Däremot önskas ingen förskola.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 44, 45

Planenhetens kommentarer: Syftet med att införa q-märkning och skyddsbestämmelser i detaljplanen är att se till att kulturbeskyddet värdefulla byggnader och miljöer kan bevaras för framtiden. En q-märkning kan uppfattas som restriktioner för fastighetens bebyggelse och utformning. Särskilda myndighetskrav som kräver om- eller tillbyggnad måste ske med hänsyn till att bebyggelsen är av kulturbeskyddet intresse. I varje enskilt fall prövas en tolkning av planbestämmelserna mot de kulturbeskyddets intressena.

Bestämmelsen q₄ förhindrar inte vegetation på torget i framtiden. De värden som finns vid torget finns beskrivet i gestaltungsprogrammet.

Vid området kring Årsta torg finns planbestämmelsen C – centrumverksamhet, vilket kan innefatta bland annat vandrarhem.

Strandpromenad och upphävande av strandskydd

Samfällighetsföreningen motsätter sig att strandskyddet hävs på Stadsberga 1:13, 1:16, 1:25-26, 1:53, 9:1 och 10:2. Enligt fastighetsbestämning rörande förhållandet mellan dessa fastigheter och samfällighetsföreningens fastighet Stadsberga 8:1 framkommer, ur Lantmäteriets utredning och förslag till beslut, att vattenområdet och därmed efter landhöjning strand tillhör Stadsberga 8:1. Föreningen kräver att man inte ska hämma möjligheten till framkomlighet och inskränka allemansrätten utmed stranden genom att häva strandskyddet för fastigheterna som ovan.

Även några fastighetsägare ifrågasätter att strandskyddet ska upphävas för de boendefastigheter som har det idag. Promenader längs hela sträckan omöjliggörs då ägarna till sju fastigheter vid tre olika platser privatiserat stranden. Varför vill kommunen belöna svartbyggen genom att upphäva strandskyddet? En allmän strandpromenad borde väga tyngre än några fastighetsägares privata stränder. Vid utredningen av fastighetsgränserna som lantmäteriet utrett till hör vattnet utanför några fastigheter Stadsberga 8:1. Bryggor och liknande anordningar har på detta sätt byggts på samfällighetens mark. Föreningen Bevara sommarstaden Årsta havsbad menar att strandskyddet mellan Stora badet och Vår bostads brygga ska bibehållas och menar att om detta är samfällighetens mark skall den åter öppnas som strandpromenad.

Även ett antal fastighetsägare har önskemål att en strandpromenad anläggs för allmänheten längsmed hela strandlinjen. En promenadväg behöver inte vara asfalterad utan det räcker att möjligheten finns att ta sig fram längs stranden.

I kommunens motivering till varför strandskyddet ska upphävas bortses från två av dess viktigaste syften, nämligen att skydda stränderna från exploatering och upprätthålla allmänhetens möjlighet att vistas vid stränderna. Att dessutom påstå att tomterna redan är ianspråktagna är också konstigt. Byggnader utanför tomtplatsbestämningar och hemfridzoner, oavsett om de är byggda med bygglov eller svartbyggen, motiverar inte upphävande av strandskyddet. Det finns ingenting som säger att ett strandskydd heller måste upphävas automatiskt böra för att ett område detaljplaneras.

Strandskyddet bör inte heller upphävas på delar av Stadsberga 8:1 där hotell och restaurang föreslås utan kan i så fall byggas med efter ansökan om strandskyddsdispens. Upphävs strandskyddet finns större risk för överexploatering.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 15, 28-30, 49, 65, 84

Planenhetens kommentarer: I det program som upprättades var ett förslag om en strandpromenad längs hela strandlinjen med som en fråga att studera vidare i detaljplanearbetet. Strandpromenaden var inte tänkt som en asfalterad väg utan endast som en möjlighet att röra sig längs med hela strandområdet. Inför samrådet 2008 hade kommunen en dialog med ägarna till de fastigheterna som finns vid stranden. Genom dialogen framkom ingen lösning och kommunen ser inget intresse att expropriera marken.

Kommunen anser det lämpligt att upphäva strandskyddet på berörda fastigheter då dessa genom detaljplaneläggningen ges bygggrätter. Motiven till att upphäva strandskyddet är också att de aktuella fastigheterna idag, till stor del, redan är ianspråktagna. Bebyggelsen är belägen mellan 5 och 35 meter från strandlinjen på samtliga fastigheter där strandskyddet föreslås upphävas. Huvudbyggnaderna är ofta belägna 30 meter eller mer från strandlinjen medan det finns olika former av komplementbyggnader som är belägna närmare vattnet. I detaljplanen är marken på kvartersmark närmast vattnet markerad som prickmark för att förhindra byggnader i strandens närhet. De områden där strandskyddet föreslås att upphävas har inte några kända skyddsvärda biotoper eller dylikt. Marken nyttjas och sköts framför allt som tomtmark. De biologiska värdena bedöms därför inte påverkas på ett oacceptabelt sätt. Strandskyddet gäller fortfarande för de områden närmast stranden som är markerade som naturområden eller områden för friluftsområde/friluftsbad.

Skjutövningar och försvarsmaktens verksamhet

Samfällighetsföreningen menar att Försvarsmaktens skjutövningar vid Berga anges vara den dominerande bullerkällan men att detta inte har framgått av den genomförda bullerbedömning som utförts och vars svar inte inkommit inom 2008 års samrådstid. Föreningen har anledning att ifrågasätta de angivna bullerzonerna som hittills angetts för Årsta havsbad är relevanta och som alltså tillåts påverka den nuvarande utformningen av detaljplaneförslaget. Försvarsmaktens allmänt negativa hållning till en fortsatt modernisering av Årsta havsbad genom större byggnader är av ingen betydelse då försvaret inte kan vara den som ska bestämma storlek på husen. Kommunen har detta som svepskäl.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 54, 77

Planenhetens kommentarer: I diskussion med Försvarsmakten är det inte endast bullerzonerna som påverkat försvarsmaktens restriktiva hållning när det gäller utformningen av planen. Försvarsmakten har en allmän strikt hållning till exploatering av områden i närheten av försvarets verksamhet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samfällighetsföreningen liksom Föreningen Bevara sommarstaden Årsta havsbad kräver att en övergripande miljökonsekvensbeskrivning för området upprättas som även innefattar de miljöbelastningar som berörs via verksamheter norr om Årsta havsbad. Även flertalet fastighetsägare kräver att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

En av de anledningarna som nämns är att ytterligare ca 830 fastigheter ska kunna anslutas till Fors reningsverk och då öka tillflödet av kväve och fosfor till Vitsån och Horsfjärden. En miljökonsekvensbeskrivning skulle kunna visa följderna av utökade koncentrerade utsläpp i Vitsån och Horsfjärden, utbyggnad av Fors reningsverk och hotell i Årsta havsbad, permanentering och vilken påverkan ett eluppvärmt LTA-system får på koldioxidutsläppen. Några påpekar att detaljplanen förutsätter en utbyggnad av Fors reningsverk.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 15, 23, 42, 46, 50, 57

Planenhetens kommentarer: Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte förväntas få en betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundar sig på att ett genomförande inte kommer att påverka något Natura 2000 område eller medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier i bilaga 4 till MKB-förordning. Kommunens bedömning är att många förbättringar kommer att ske med en gemensam VA-lösning. De kulturhistoriska värdena kan tryggas genom planbestämmelser. Samråd om ställningstagandet har skett med länsstyrelsen.

Andra verksamheter utanför planområdet, t ex golfbana eller en utbyggnad av Fors reningsverk kan inte innefattas inom planarbetet för Årsta havsbad. Vid en eventuell utbyggnad av Fors reningsverk blir det aktuellt med en ansökan om nytt tillstånd för en utökning av verket. I samband med detta kommer flera utredningar att göras och en MKB att upprättas.

Bryggor, hamnområden

Samfällighetsföreningen ser att behov finns att utöka områden för småbåtshamnar, dels då fler har båtplats, dels då flera oftare byter till större båtar vilket minskar antalet lediga platser. Behovet av större hamnområde för småbåtar gäller även för att ge möjlighet till svajliggning. Föreningen bifogar karta med förslag. I plantexten skrivs att pir ska kunna byggas vid Båstigen men det inlagda området i plankartan har inte möjlighet att leva upp till textens intentioner. Anledningen är att befintlig brygga ligger utanför avsatt område vilket gör att en pir som läggs inom planlagt område hamnar innanför den brygga som ska skyddas. I Stymningeviken som borde vara en lekplats för fisk har vi noterat att bryggområdet fått ett ökat utrymme österut in i viken, vilket vi inte har begärt. Vidare anges att strandskyddet inte avses att upphävas inom bryggområdena vilket i praktiken inte säkerställer att bryggområdena kan utnyttjas som avses i planen. Föreningen kräver att strandskyddet hävs inom dessa områden och att Båstogens område utökas enligt vårt yrkande enligt ovan. Synpunkter har även inkommit vilka anser att det inte är acceptabelt att planförslaget möjliggör en ökning av antalet båtplatser.

Skärgårdsstiftelsen hänvisar till Vägverkets arbete med en ny brygga på stiftelsens område och påtalar att fastighetsgränserna i vattnet för fastigheten Stadsberga 2:21 inte är fastställda utan endast tolkade. Gränserna bör tas med i den av kommunens beställda lantmäteriförrättning. Skärgårdsstiftelsen menar även att det bör markeras en byggrätt för ett vänthus som avses uppföras.

En fastighetsägare menar att det finns starka behov av att flytta båttrafiken från Årsta brygga pga den ökade trafiken.

Baseras till största del på följande yttranden: 13, 20, 40, 74

Planenhetens kommentarer: Samfällighetsföreningen hänvisar till en bilaga med, på en karta inritat, förslag till nya gränser för småbåtshamnverksamhet. Kartan som hänvisas är samrådsförslaget (daterat december 2008) och inte utställningsförslaget (daterat mars 2009). Planförslaget har efter samrådskedet ändrats för att tillgodose föreningens tidigare synpunkter från samrådet. Området för bryggor vid Stymningeviken har inte utökats efter samrådet. Kommunen anser det inte lämpligt att upphäva strandskyddet inom vattenområdet, pga det marina djur- och naturlivet. Området innehåller bland annat frednings- och lek område för fisk. Eventuella utbyggnader prövas från fall till fall.

Det finns i dagsläget ingen möjlighet att flytta båttrafiken till Vitså brygga pga försvarets verksamhet. På längre sikt kan detta alternativ dock vara tänkbart. Gällande förändringar kring Årsta brygga, se vidare kommentar till Vägverkets yttrande.

Kommunen hänvisar vidare till samrådsredogörelsen (daterad december 2008) för kommentarer till tidigare inlämnade synpunkter angående bryggor och hamnområden.

Övriga allmänna synpunkter och frågor

Årsta havsbads samfällighetsförening önskar en utökning av byggrätten för föreningsgården, dels för att tillmötesgå behov av större och fler verksamheter, dels att ha en beredskap för att nya myndighetskrav kan kräva om- och tillbyggnader. (yttrande 13)

Planenhetens kommentarer: Föreningen hade önskemål om en större byggrätt under samrådet. I utställningsförslaget har detta önskemål tillgodosetts. Det är viktigt att inte en ny byggnad blir allt för dominerande i Badparken. Nya myndighetskrav som kräver om- och tillbyggnad anses inrymmas i byggrätten. Möjligheter att utveckla olika verksamheter finns även vid lokalerna vid Årsta torg.

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 13)

Planenhetens kommentarer: Ytterligare nya tomter i närheten av Berga är inte möjligt, bland annat med hänsyn till de kulturbeskyddade värdena och försvarets ståndpunkt.

Samfällighetsföreningen menar att ett kommunalt huvudmannaskap för VA bör innebära att kommunen även tar ansvar för dagvattnet. (yttrande 13)

Planenhetens kommentarer: Samfällighetsföreningen föreslås ansvara för dagvattnet då även föreningen är huvudman för väg- och naturmak.

Synpunkter har inkommit att plankartan är otydlig och har önskemål att den ska vara förstälilig då detaljplanen är tvingande. Linjer har i vissa fall inte en förklaring. Önskemål har även inkommit att dela upp kartan i tydligare skala så beteckningar framgår tydligt. (yttrande 15, 42)

Planenhetens kommentarer: De gränser och bestämmelser som tillhör plankartan, och som är juridiskt bindande, förklaras på plankartan. Kommunen anser att plankartan är tillräckligt tydlig. Kartan har kompletterats med förklaringar av grundkartan. De kartor som funnits tillgängliga vid utställningsplatserna har varit i skala 1:2000 och har bedömts som tillräckligt tydliga. Detaljplanen finns även tillgänglig på nätet.

Det finns ingen anledning att upplåta mark för förskola då området ska vara ett fritidshusområde. Några tycker det är konstigt att det planeras för barnomsorg även när byggrätterna inte föreslås öka. En fastighetsägare önskar ingen förskola vid Årsta torg. (yttrande 23, 43, 45, 84, se även försvarets och länsstyrelsens yttrande)

Planenhetens kommentarer: Planbestämmelsen S, att tillåta skola/förskola i området har tagits bort inför att detaljplanen ställs ut på nytt, se vidare kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Synpunkter har inkommit angående att förbudet mot solpaneler ska tas bort i planen. (yttrande 30, 74, 82)

Planenhetens kommentarer: Planförslaget innehåller inget förbud mot solpaneler.

En fastighetsägare önskar att en landskapsarkitekt kopplas in som kontrollerar att naturen får behålla sin prägel i Årsta havsbad. (yttrande 37)

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. Att koppla in en landskapsarkitekt i arbetet med skötseln för de allmänna grönytorna är därför en fråga för samfällighetsföreningen.

Synpunkter har inkommit att riktlinjer i gestaltningsprogrammet som inte är juridiskt bindande smygs in bakvägen genom formuleringar i informationsrutan på plankartan. Kräver att texten i informationsrutan omformuleras att enbart ses som exempel. (yttrande 44, 82)

Planenhetens kommentarer: Det är planbestämmelserna som är juridiskt bindande. Informationsrutan finns till för att vidareutveckla och tydliggöra en del av bestämmelserna. I gestaltningsprogrammet finns en hel del råd och riktlinjer, vilket även kortfattat förklaras i informationsrutan. Huvudsyftet med både gestaltningsprogrammet och informationsrutan är att ge råd och riktlinjer vid bygglovgivning samt att mer ingående förklara innebörden av planbestämmelserna.

Fasadmaterialet på fastigheterna i "Koloniområdet" är stående träpanel. I samrådsredogörelsen är det upptaget i kap Övriga allmänna synpunkter och frågor och kommentaren är att "gestaltningsprogrammet utvecklats och förtydligats efter bland annat inkomna synpunkter".

"Koloniområdet" har beteckningar e2 och där står det stående lockpanel. (yttrande 48)

Planenhetens kommentarer: Handlingarna har ändrats enligt yttrandet.

Undersökning behövs över antalet enskilda brunnar som borrats, ett förbud mot brunnsborrning bör införas. (yttrande 50)

Planenhetens kommentarer: Att införa bygglovsplikt för brunnsborrning eller tillståndsplikt enligt miljöbalken (möjligt fr o m 1999) löser inte problemet. En tillståndsplikt ska inte tolkas som förbud utan innebär normalt ändå att tillstånd lämnas men med vissa villkor/restriktioner, t ex begränsad uttagsmängd och krav på vattenprovtagning. Dessutom finns redan ett så stort antal brunnar (minst 124 st) att områdets vatten- och avloppsförsörjning är äventyrad.

Innebär kravet på utsläppsmängder vid vedeldning att det inte kommer att tillåtas några kaminer i Årsta havsbad? Kommer kraven att vara högre i Årsta havsbad än i övriga Sverige? (yttrande 51)

Planenhetens kommentarer: När planen ställs ut på nytt har planbestämmelsen tagits bort. Värmeförsörjning bör däremot ske med andra energikällor än fastbränslen (ved, pellets) pga. risk för olägenhet för närboende.

Länsmuseets utredning är föråldrad. (yttrande 63)

Planenhetens kommentarer: Länsmuseets utredning gjordes före arbetet med detaljplanen påbörjades. Efter att kommunstyrelsen gett uppdrag till förvaltningen att påbörja ett planarbete för Årsta havsbad 2004 har ett antal dokument upprättats som berör de kulturbalhistoriska värden som finns i Årsta havsbad, bland annat en analys av kulturmiljön (2004) och en konsekvensbedömning (2008).

Enklare gatubelysning borde planeras i samband med att man gräver för vatten- och avlopp. (yttrande 80)

Planenhetens kommentarer: Någon belysning är inte planerad i samband med genomförandet av detaljplanen. Det är dock samfälligheten som ansvarar för gatorna inom området och inte kommunen.

En fastighetsägare anser det är angeläget att transporter av farligt gods som bevisligen förekommer till bland annat Årsta brygga och utefter Årsta havsbadsvägen flyttas bort utanför Årsta havsbadsområdet då de inte hör hemma här. Transporterna bidrar till bullerproblem. Fastighetsägaren hänvisar till länsstyrelsens rekommendation att en zon på 25 meter lämnas bebyggelsefri och att bostadsbebyggelse inte bör tillkomma 100 meter från transportled för farligt gods. (yttrande 82)

Planenhetens kommentarer: Riskerna ifrån transporter med farligt gods bedöms inte öka då det i princip inte tillkommer några nya fastigheter inom området. Utefter Årsta havsbadsvägen har det dock varit en ambition att hålla ett avstånd på 25 meter, även om många fastigheter är redan bebyggda på ett närmare avstånd. Rekommendationerna gäller främst vid nybyggnation.

Enskilda synpunkter från fastighetsägare

Fastighetsägaren till Alvsta 7:72 vill klargöra att det inte finns någon överenskommelse mellan fastighetsägaren och kommunen som framkommer i samrådsredogörelsen. Överenskommelsen innebär att fastigheten får en byggrätt på 70 kvm som kompensation för att originalstugan underhålls och bevaras. Fastighetsägaren vill göra ett tillägg till sitt tidigare yttrande med att stugan inte är i original beträffande trappor, trappräcken och källarliv och följer inte de karaktärsbestämmelser som föreslagits. Inget underhåll har gjorts på årtal i väntan på en lösning i VA-frågan. Fastighetsägaren säger blankt nej till planförslaget och ämnar inkomma med ersättningsanspråk. (yttrande 21)

Planenhetens kommentarer: Syftet med att införa q-märkning och skyddsbestämmelser i detaljplanen är att se till att kulturbeskrivningen värdefulla byggnader och miljöer kan bevaras för framtiden. Efter fastighetsägarens ersättningsanspråk har aktuell fastighet behandlats och utretts. Kommunen vidhåller att fastigheten är kulturbeskrivningen värdefull. En q-märkning kan uppfattas som restriktioner för fastighetens bebyggelse och utformning. Kommunen anser dock att föreslagen kompensation är rimlig.

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:427 önskar köpa del av yta mellan tomtmark och väg, då luftledningen längs Elektriska gatan ska grävas ned. Det finns inget skäl att vägmarken är större än nödvändigt. (yttrande 24)

Planenhetens kommentarer: Den elektriska luftledningen kommer enligt Vattenfall inte att grävas ned. Planförslaget är även mycket restriktiv till utökande av kvartersmark på bekostnad av allmän naturmark.

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:384 vill minska prickmarken mot gatan till två meter eftersom tomten gränsar mot naturmark både framför och vid sidan om huset. Detta för att möjliggöra en eventuell tillbyggnad vid entrésidan där vatten och avlopp kommer att anslutas till fastigheten. Plankartan bör även ändras då vägen gjorts längre än vad den är i verkligheten. Fastigheten är fortfarande markerad som inte full tillgänglig i planbeskrivningen. Vad menas? (yttrande 25)

Planenhetens kommentarer: Att gatorna avgränsas av grönska framför bebyggelsen är av stor vikt även i perifera lägen av området. Gränsen har dock justerats något. Plankartan har även justerats när det gäller vägens längd. Kartan i planbeskrivningen, som visar fastigheter som inte är tillgängliga, har ändrats.

Fastighetsägare till Alvsta 7:204 vill friköpa den bit av dassgången som gränsar till tomten. 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 tvåkammarsbrunnens infiltrering. Kommunens svar i samrådsredogörelsen att alla dassgångar ska vara naturmark bör bedömas utifrån om ett principbeslut är tillämpliga för alla dassgångar. Marken gränsar till militären vilket gör att dassgången inte kan användas för promenader. Marken är dessutom brant, stenig och otillgänglig. (yttrande 26)

Planenhetens kommentarer: Kommunen anser det inte lämpligt att utöka befintlig fastighet. Planförslaget är restriktivt till utökande av kvartersmark på bekostnad av allmän naturmark. Även om naturmarken idag gränsar mot militärens område kan förutsättningarna ändras framöver. Att utöka kvartersmarken på aktuell fastighet skulle även leda till ytterligare naturmark omvandlas till kvartersmark på angränsade fastigheter.

En fastighetsägare önskar köpa en del av dasstomt vid fastigheten Stadsberga 8:74. (yttrande 28)

Planenhetens kommentarer: Kommunen anser det inte lämpligt att utöka befintlig fastighet. Flera tomter i Årsta havsbad är små till ytan vilket återspeglas i den begränsade byggrätten samt områdets tillgång till stora gemensamma naturområden. Därför är även planförslaget mycket restriktiv till utökande av kvartersmark på bekostnad av allmän naturmark.

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:242 vill att ”prickmarken” på fastigheten ändras att omfatta max 4 - 4,5 meter mot lokalgata och att ”prickmarken” mot södra naturområdet inte ska överstiga 4 - 4,5 meter samt följa tomtgränsen med bestämt antal meter. Planförslagets utformning gör att prickmarken varierar i bredd. Fastighetsägaren menar att enligt gällande praxis läggs normalt prickmark med upp till 6 meter mot allmän landsväg och ca 4 – 4,5 meter mot lokalgata. (yttrande 32)

Planenhetens kommentarer: Prickmark mot naturområdet söder om byggnaden finns markerat då det är viktigt att bebyggelsen inte kommer för nära stranden. Tillkommande bebyggelse bör i så stor utsträckning som möjligt ske norr om befintlig bebyggelse längs strandområdet. En avvägning har gjorts för att samtliga fastigheter ska kunna möjliggöra en utbyggnad. Se vidare kommentar under allmänna synpunkter, ”Tomtmark”.

Fastighetsägarna till Stadsberga 9:1 och 1:26 vill att korsmarken tas bort helt från bostadsfastigheterna och att det prickmarkerade området ändras till de normer som normalt gäller i de flesta bebyggda områden, dvs 6 meter från allmän väg och 4-4,5 meter från lokalgata. Det prickmarkerade området mot strandområde ska inte överstiga 6 meter samt följa strandlinjen och inte vara utlagd med raka streck vilket skapar mycket varierande bredd. (yttrande 33)

Planenhetens kommentarer: Kommunen vidhåller, som besvarats tidigare i samrådsredogörelsen, att det finns stora möjligheter att utveckla respektive fastigheter. Redan idag är huvudbyggnaderna placerade i de södra delarna av fastigheterna. Den sk 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. När planen ställs ut på nytt har dock kryssmarken minskats något. Angående det prickmarkerade området söder om huvudbyggnaden anser kommunen det är nödvändigt med begränsningar i byggrätten närmast stranden, vilket även överensstämmer med övrig bebyggelse i Årsta havsbad.

Fastighetsägaren till Stadsberga 1:58 vill införa fastigheten i planområdet. Fastighetsägaren har hela tiden blivit hänvisade att invänta först Kustplanen, sen översiktsplanen. Fastighetsägaren har även inväntat alla moment och framskjutningar i tid. Fastighetsägaren har på kommunens inrådan lämnat in ritningar på tomtplaceringar och dragningar av vägar och fordrar nu att fastigheten tas med i detaljplanen enligt de direktiv som tidigare lämnats. (yttrande 34)

Planenhetens kommentarer: Det är inte möjligt att föreslå att fastigheten Stadsberga 1:58 ska ingå i planområdet för att möjliggöra avstyckningar med hänsyn till bland annat försvarsmaktens ståndpunkt. Planförslaget innehåller inga möjliga avstyckningar för bostadsändamål.

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:367 menar att en byggrätt på 70 kvm är med hänsyn till tomtens storlek inte acceptabel och att ett antal fastigheter med likartad tomtstorlek medgivits byggrätter med 1/10 del dock max 250 kvm. Fastigheten ligger dessutom väl avskild från övrig samlad bebyggelse och gränsande till naturmark och kommer således ej att påverka gestaltningsbilden av området. (yttrande 35)

Planenhetens kommentarer: Fastigheten måste ses i ett sammanhang med omkringliggande bebyggelse. Likartad bebyggelse har i detaljplanen fått liknande bestämmelser, oavsett fastigheternas storlek och läge inom planområdet. De fastigheter längs strandzonen som medgivits större byggrätter har i planarbetet hanterats separat då de dels inte tidigare ingått inom planområdet, dels inte varit anknutna till övriga Årsta havsbad. Detaljplanen för Årsta havsbad föreslår en restriktiv hållning till utökande av byggrätten. Anledningen till detta finns beskrivet i planhandlingarna och besvaras även i planutlåtandet under avsnittet byggrätt.

Fastighetsägaren till Stadsberga 2:34 störs av vägbullret och flödet av människor till och från Utöbryggan och inte militärens aktiviteter. Önskar att gångstråket väster om fastigheten överläts (mot ekonomisk ersättning) till fastigheten alternativt delades mellan de två fastigheter som gränsar till gångstråket. (yttrande 40)

Planenhetens kommentarer: Kommunen anser det inte lämpligt att införliva gångstråket med närliggande fastigheter. Planförslaget är restriktivt till utökande av kvartersmark på bekostnad av allmän naturmark.

Fastighetsägarna till Alvsta 7:56 önskar att Jättestigens bilväg förlängs med ca 5 till 10 meter, för att möjliggöra en infart till fastigheten. (yttrande 41)

Planenhetens kommentarer: En del fastigheter inom Årsta havsbad kan inte nås med bil på grund av bland annat den kuperade terrängen. Det finns, enligt BVF (byggverksförordningen) 12 § möjlighet att göra undantag från tillgänglighetsnormerna för en- och tvåbostadshus där det är motiverat utifrån terrängförhållanden. Det aktuella planförslaget vid Jättestigen kommer inte ändras genom att naturmark omvandlas till gatumark. Däremot kan olika förslag diskuteras med lantmäteriet för att hitta en lösning där parkering eller anslutning från fastigheten till Jättestigen kan förbättras.

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:115 vill framföra vikten av det dike inte läggs gen som löper utmed dassgången norr om fastigheten. Diket är en uppsamlingsplats för allt dagvatten och har bvit rundare vilket medfört att översvänningsrisken är stor. Därför är det viktigt at diket behålls. Fastighetsägaren vill även försäkra sig att den ”k-märkning” huset klassas som inte hindrar en eventuell utbyggnad i framtiden i enlighet med reglerna för byggnadsstorlek. (yttrande 59)

Planenhetens kommentarer: Diket finns utmed dassgången, säkras i planen då det är markerat som NATUR. En detaljprojektering skall göras för det nya VA-nätet. Dagvattenfrågorna sköts av samfällighetsföreningen. Markeringen på illustrationen som visar vilka stugor som är mindre förändrade och omfattas av PBL 3 kap 12 § har tagits bort i det nya utställningsförslaget.

Fastighetsägaren till Stadsberga 1:39 önskar reducering av prickmarken på den norra delen av fastigheten. Vid sammanläggningen av mark från Årsta 1:44 till Stadsberga 1:39 blev all mark prickad. (yttrande 60)

Planenhetens kommentarer: Prickmarken syftar till att den norra delen av tomten inte ska bebyggas, vilket stämmer överens med gällande plan (D86, laga kraft 1995). I samband med ny utställning kommer gränser och användning för fastigheten att justeras i enlighet med gällande planer.

Fastighetsägaren till Alvsta 7:208 motsätter sig att huset klassats som mindre förändrad stuga och omfattas av PBL 3 kap 12§. Fastighetsägaren räknar upp en rad förändringar som gjorts och förutsätter att medverka vid en förnyad bedömning om kommunen vidhåller kravet på klassning av huset som ”mindre förändrad”. (yttrande 61)

Planenhetens kommentarer: I den nya utställningen kommer inte aktuell byggnad att utpekas som mindre förändrad. När planen ställs ut på nytt har markeringarna som visar mindre förändrade stugor på illustrationen tagits bort då klassningen bedöms hanteras inom föreslagna planbestämmelser.

Fastighetsägaren till Stadsberga 8:108 har synpunkter att Idrottsvägen idag är registrerad som dassgång men är i själva verket en del av Idrottsvägen. Vägen är åtgärdad. (yttrande 70)

Planenhetens kommentarer: Idrottsvägen är markerad som lokalgata enligt plankartan.

Fastighetsägaren till Stadsberga 2:22 önskar att fastigheten inkluderas i gruppen ”strand-fastigheter” med 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. Anser att huset ej hör hemma i kategorin ”torp” och anser att en omprövning är nödvändig. (yttrande 73)

Planenhetens kommentarer: Redan i gällande detaljplan har fastigheten en begränsning av byggrätten i likhet med övriga Årsta havsbad. Planförslaget är restriktivt gällande större byggrätter och någon utökning anses inte möjlig. Däremot har fastigheten i planförslaget fått särskilda bestämmelser när det gäller utformning och gestaltning, i likhet med övrig äldre bebyggelse i Årsta havsbad.

Fastighetsägare vid Skutvägen vidhåller att tillgängligheten till berörda fastigheter ska förbättras i och med ett genomförande av planen och kan inte förstå kommunens motivering i samrådsredogörelsen att tillgänglighetskraven skulle kräva alltför stora ingrepp i miljön och förvanska helhetsintrycket. I samband med markarbeten bör även dispositionen av hela vändplanen ses över då det är trångt att backa och manövrera bilen vid parkeringen. Boende på Skutvägen 5-9 konstaterar att trappan är ombyggd på 1960- eller 1970-talet och inte kan anses vara av kulturhistoriskt värde. Med modern teknik är det mycket lätt att öka tillgängligheten på de aktuella fastigheterna längs Skutvägen. Kraven på tillgänglighet i PBL väger tungt och de möjligheter till undantag som finns borde få bedömas i varje enskilt fall för sig och inte i svepande för ett stort område. (yttrande 76, 78)

Planenhetens kommentarer: Att anlägga ny väg i kraftig terräng skulle ge stora ingrepp i ett område där busen redan idag står nära befintligt gångstråk. Intentionen i planen är att tillåta en utveckling men att likväl bevara områdets karaktär med smala gator och bebyggelse anpassad till terrängen. Planens intentioner gällande naturmark och gatunätet är att bevara så långt som möjligt då detta är viktiga inslag.

Fastighetsägaren till Stadsberga 1:4 vill att fastigheten ska ingå i planområdet. Fastighetsägarna har hela tiden blivit hänvisade att invänta först Kustplanen, sen översiktsplanen. Fastighetsägarna har även inväntat alla moment och framskjutningar i tid. Fastighetsägarna har på kommunens inrådan lämnat in ritningar på tomtplaceringar och dragningar av vägar och fordrar nu att fastigheten tas med i detaljplanen enligt de direktiv som tidigare lämnats. Vad gäller föreslagna fastighetsbildningar för Årsta 1:22 kommer dessa nära Årsta 1:4 gräns med tanke på Boverkets rekommendationer beträffande djurhållning varför tomtindelning ej skall medgivas. (yttrande 88)

Planenhetens kommentarer: Det är inte möjligt att föreslå att fastigheten Stadsberga 1:58 ska ingå i planområdet för att möjliggöra avstyckningar med hänsyn till bland annat försvarsmaktens ståndpunkt. Även föreslagna avstyckningar på Årsta 1:22 har tagits bort med hänsyn till försvaret. Planförslaget innehåller inga möjliga avstyckningar för bostadsändamål.

Fastigheten Stadsberga 2:43 bildades i början av 1980-talet och är ca 1200 kvm, i likhet med flera andra fastigheter vid Videnäsvägen. Bebyggelsen är inte heller enhetlig. Bebyggelsen längs Videnäsvägen saknar visuell kontakt med områdets äldre delar och saknar även ett enhetligt utseende. Detta i kombination med att tomterna är större gör att tomterna skulle tåla en utökad byggrätt om minst 70 kvm med tillägg att man får bygga två våningar alternativt 90 kvm med bredare takvinkel vilket skulle kunna inrymma loft. Byggrätt för uthus bör omfatta minst 25 kvm. (yttrande 90)

Planenhetens kommentarer: Kommunen vidhåller, som besvarats tidigare i samrådsredogörelsen, en restriktiv hållning i utökandet av byggrätten inom området. I gällande detaljplan (B230, laga kraft 1980) 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.

Anser att fastigheterna Stadsberga 1:31, 1:32, 1:33, 1:34, 1:35, 1:39, 1:40, 1:41, 1:42, 1:44, 1:46 och 1:47 har större likheter med strandfastigheterna än de gamla HSB-fastigheterna. De ovan nämnda fastigheterna har aldrig varit inblandade med HSB-eran och har större tomtstorlekar. Kräver att få samma byggrätter som de strandfastigheter som fått byggrätt med 1/10 dock högst 250 varav uthus 50. (yttrande 91)

Planenhetens kommentarer: Kommunen vidhåller, som besvarats tidigare i samrådsredogörelsen, en restriktiv hållning i utökandet av byggrätten inom området. 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

Fastighetsägaren till Stadsberga 1:16 och Stadsberga 10:2 vill att prickmarken längs strandkanten skall följa strandlinjen på samma sätt som övriga strandfastigheter. Vid en eventuell omfördelning/omstyckning av fastigheterna blir det svårt att inrymma en huvudbyggnad om föreslagen kryssmark ska vara kvar. (yttrande 92)

Planenhetens kommentarer: Prickmark mot vattnet söder om byggnaden finns då det är viktigt att bebyggelsen inte kommer för nära stranden, liksom att terrängen bitvis är kuperad. Kommunen ser att tillkommande bebyggelse i så stor utsträckning som möjligt ska ske norr om befintlig bebyggelse längs strandområdet. Beträffande omfördelning av fastigheten menar kommunen att det finns stora möjligheter att inrymma en huvudbyggnad. Den kryssbelagda marken har dock minskat något när detaljplanen ställs ut på nytt.

Ändringar i planhandlingarna

Inför det att detaljplanen ställs ut på nytt har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

- Planhandlingarna har kompletterats med information angående att mark som omfattas av § 113-förordnandet enligt byggnadsstadgan ska upphävas. Kommunen ska till länsstyrelsen ansöka om upphävande av förordnandet.
- Möjlighet till avstyckningar har tagits bort på fastigheterna Alvsta 4:7 och Årsta 1:22.
- Parkeringen vid Materialgårdsvägen har tagits bort och är nu utlagd som NATUR.
- Planbestämmelsen S som ger rätt att inrymma en förskola i anslutning till Årsta torg och vid föreningsgården har tagits bort i förslaget. Likaså har den administrativa bestämmelsen a₁ tagits bort vars syfte var att ha en planberedskap för en förskola.
- Genomförandetiden har setts över i planhandlingarna.
- Planbestämmelse om krav på utsläppsmängder vid vedeldning har tagits bort. Text har istället lagts till i informationsrutan.
- Ett E-område för telestation (E₄) samt gemensamhetsanläggning har lagts till på fastigheten Stadsberga 8:95.
- Mark som tidigare föreslagits bli kvartersmark vid Skogsråstigen och Briggvägen har ändrats till gällande markanvändning NATUR alt LOKALGATA.
- Gränser har justerats vid Årsta brygga för att möjliggöra utbyggnad av hamn.
- Gränserna mellan HUVUDGATA och P har justerats vid Årsta brygga.
- Riktlinjer för hotell har förtydligats med text i informationsrutan.
- Bestämmelserna för q₂ har förtydligats och delats upp i bevarandebestämmelser (q₂) och exploateringsbestämmelser (e₃).
- Parkeringen väster om Videnäsvägen har kompletterats med planbestämmelse (n₂) att avskärmande häck eller buskage ska finnas mot LOKALGATA.
- Bygggrätten för strandfastigheterna har justerats.
- Bygggrätten för föreningsgården i Badparken har justerats.
- Illustrationen utgår som planhandling.

Därutöver har mindre justeringar och redaktionella ändringar gjorts på plankartan och i övriga planhandlingarna.

Henrik Lundberg
Stadsarkitekt

Ingela Vidin
Planarkitekt

Julia Stenström
Planarkitekt