

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Camilla Bennet

Datum 2017-03-10

Dnr KS 2016/0303

Till Kommunstyrelsen

Yttrande över överklaganden av detaljplan för Björnhammarvarvet del I

Sammanfattning

Österåkers kommun har förelagts att yttra sig över överklaganden av detaljplan för Björnhammarvarvet del 1 till Mark- och miljödomstolen.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen antar samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande som sitt eget och översänder det till Mark- och miljödomstolen.
2. Omedelbar justering av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog 2016-06-13 detaljplan för Björnhammarvarvet del 1 i Svinninge. Beslutet har överklagats till Mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen beslutade 2016-07-13 att inte pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med vad som anges i 12 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) ÄPBL.

Förvaltningens slutsatser

Österåkers kommun har förelagts att yttra sig över överklaganden av detaljplanen för Björnhammarvarvet del 1 till Mark- och miljödomstolen. Överklagandena gäller dels den enskilda lokalgatans sträckning i området, dels placering och benämning av gemensamhetsanläggning, och dels strandskyddet i del av planområdet. Kommunen har även förelagts att yttra sig i frågan om huvudmannaskap för allmän platsmark. Förslag till yttrande över överklagandena till Mark- och miljödomstolen återfinns i bilaga 1.

Bilagor

1. Samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande över överklagande av detaljplan för Björnhammarvarvet del 1, 2017-03-10
2. Föreläggande från Mark- och miljödomstolen



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Maria Bengs
Planchef

Mål P 4273-16

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

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

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

Överklaganden som inkommit till mark- och miljödomstolen, efter att planen antagits av Kommunfullmäktige, KF § 5:9 2016-06-13, kommenteras nedan.

Mark- och miljödomstolen har särskilt anmodat kommunen att kommentera frågan om huvudmannaskap för allmän plats, vilket utvecklas sist i yttrandet.

Inkomna överklaganden

Sakägare

1. Svinninge 1:254, 1:8
2. Svinninge 1:8
3. Svinninge 1:140

1. Svinninge 1:254, 1:8 (Gemensamt överklagande)

Fastighetsägarna motsätter sig att befintlig tomtmark nyttjas till lokalgata då de anser att befintlig servitutsväg är välfungerande.

Fastighetsägarna anser även att det är fel att flytta befintlig gemensamhetsanläggning för dagvatten från gränsen mellan S:101 och Svinninge 1:254, 1:8 till fastigheterna Svinninge 1:254, 1:8. (S:1001 avser troligen Svinninge 1:1001).

Vidare anser man att beteckningen g2 är felaktig och bör ersättas med g1 i likhet med dagvattenstråk vid fastigheterna Svinninge 1:98 och 1:206.

Kommentar: Kommunen anser att tillfarter till befintliga och tillkommande fastigheter bör ske via lokalgator (allmän plats), som i detaljplanen givits tillräcklig bredd och vändmöjlighet för att täcka kommande behov inklusive sophämtning. Med den tillkommande bebyggelse som detaljplanen medger är det inte längre lämpligt med hämtning av hushållsavfall där Snigelstigen ansluter till Björnhammarvägen. En bättre vägstandard än i dag är även angelägen med hänsyn till räddningstjänstens krav att kunna nå fram med tunga fordon. Fastighetsägarna har under planarbetet motsatt sig att ansluta vägen till den genomgående vägslingan vilket skulle gjort en

vändplan överflödig.

Det är oklart vad de klagande avser med "beslutet att flytta befintlig gemensamhetsanläggning för dagvatten". Beteckningen g1 på plankartan anger bara att markområdet skall vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för infart och dagvattenanläggning. Om nuvarande dagvattenanläggning är tillfredställande innebär inte detaljplanen något tvång att ändra denna, utan endast ett möjliggörande av detta.

Det med g1 markerade området från lokalgatan och ner till vattnet utgör område som dels skall möjliggöra tillträde till bryggorna vid vattnet, dels kunna inrymma nödvändiga dagvattenanläggningar. Då infart och VA-anslutning till Svinninge 1:101 kommer att ske via den nya vägslingan över denna fastighet är det rimligt att g1-området i sin helhet belastar Svinninge 1:8 och 1:254 vilka det skall betjäna. Det område intill fastigheterna Svinninge 1:98 och 1:206 som de klagande hänvisar till utgör ett renodlat dagvattenstråk.

2. Svinninge 1:8

Ågaren till Svinninge 1:8 framför i ett separat yttrande i princip samma synpunkter som angivits i överklagandet tillsammans med Svinninge 1:254.

Kommentar: Se kommentarer till överklagande nr 1 ovan.

3. Svinninge 1:140

Strandskydd

Fastighetsägaren anser att strandskyddet bör upphävas för fastigheten i sin helhet så som det var innan detaljplaneläggningen påbörjades. Vidare anser man att ett strandskydd delvis motverkar sitt syfte då det ger tillträde för allmänheten till de skyddsvärda miljöerna.

Lokalgata

Fastighetsägaren motsätter sig föreslagen lokalgata som innebär ett mindre intrång på fastigheten i en kulturhistoriskt intressant del och att lokalgatan därför antingen bör placeras i nuvarande läge eller placeras mellan fastigheterna Svinninge 1:98/1:240 och 1:206.

Kommentar:

Då strandskyddet med automatik återinträder i samband med detaljplaneläggningen har kommunen i samråd med länsstyrelsen gjort en avvägning mellan i anspråktaga strandområden, där strandskyddet upphävts, och den udde inom Svinninge 1:140 som inte bedömts vara i anspråktagen och där ett bibehållet strandskydd bedömts värdefullt med hänsyn till biologisk mångfald. Allmänhetens tillträde till marken regleras inte primärt av strandskyddet utan av om marken kan anses utgöra del av tomtplats eller är allemansrättsligt tillgänglig.

Den föreslagna nya lokalgatan ligger i huvudsak i samma läge som befintlig infart till Svinninge 1:206 och 1:207. Nödvändig justering av vägen, i plan och profil, för att uppnå en acceptabel vägstandard i den föreslagna vägslingan och trafiksäker anslutning till Nantesvägen medför dock intrång på ett flertal fastigheter. Klaganden anför att de inte kommer ha något direkt intresse i den nya vägslingan. Så kan möjligen vara fallet men planläggningen i sig har ett värde för klaganden då den möjliggjort utökade byggätter

Huvudmannaskap för allmän plats

Mark- och miljödomstolen har på eget initiativ, vid sidan om vad som anförts i överklagandena, uppmanat kommunen att särskilt yttra sig i frågan om huvudmannaskap för allmän plats med hänvisning till en dom (Mål P 4815-6) gällande en detaljplan i Rimbo.

Planförutsättningarna skiljer sig markant mellan Rimbo och den aktuella detaljplanen Björnhammarvarvet, del 1. I Rimbo kan planområdet ses som en utvidgning av tätortens centrala delar och en av de klagande sakägarna har då yrkat på att planen borde ha kommunalt huvudmannaskap.

Björnhammarvarvet del 1 utgör ett befintligt, delvis permanentbebott, fritidshusområde beläget ca 10 km från Åkersberga centrum. Detaljplanen möjliggör viss förtätning baserad på nuvarande bebyggelsestruktur. Ingen klagande har anfört erinringar mot det enskilda huvudmannaskapet.

Detaljplanen ingår i ett större omvandlingsområde, Svinninge, för vilket ett planprogram antogs 2005. Programområdet omfattar totalt 35 detaljplaner varav idag 20 vunnit laga kraft. Samtliga detaljplaner har utformats med enskilt huvudmannaskap för lokalgator och övrig allmän plats. En uppsamlingsgata, den s.k. "busslingan" och en planerad gata för angöring till en planerad skoltomt, har detaljplanelagts i separata planer med kommunalt huvudmannaskap.

Huvudmannaskapsfrågan har prövats i Mark- och miljööverdomstolen (Mål P 3775-12) för en av de lagakraftvunna detaljplanerna, Svinningeudd, där planförutsättningarna i allt väsentligt överensstämmer med Björnhammarvarvet, del 1. Domstolen skriver bl.a. "Omständigheter som talar för att det föreligger särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap är att områdets ursprungliga karaktär i huvudsak bibehålles och dess avstånd från tätorten, de befintliga förhållandena i fråga om vägskötsel, avsaknaden av kommunalt bedrivna anläggningar och det svaga motståndet bland de boende inom området mot detaljplanen samt det faktum att andra områden inom det större Svinningeområdet har enskilt huvudmannaskap. Även det förhållandet att kommunen åtar sig huvudmannaskapet för den s.k. busslingan och anlägger kommunalt vatten och avlopp talar enligt Mark- och miljööverdomstolens mening för att en sådan lösning kan godtas."

Ingen av de klagande har överklagat att planen har upprättats med enskilt huvudmannaskap.

Österåkers kommun utgår, mot bakgrund av denna dom samt då ingen av de klagande har överklagat att planen upprättats med enskilt huvudmannaskap, från att frågeställningens besvarande kan begränsas till det ovan anförda.

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Maria Bengs
Planchef



Österåkers kommun
184 86 Åkersberga

Margareta Borgvall m.fl. ./ Österåkers kommun
angående **detaljplan för Björnhammarvarvet - etapp 1**

Ni föreläggs att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 2, 5, 7, **senast den 27 februari 2017**. Ni ska särskilt yttra er över frågan om huvudmannaskap för allmän platsmark (jfr Mark- och miljödomstolens avgörande den 30 januari 2017 i mål P 4815-16).

Ert yttrande ska vara skriftligt och sändas till mark- och miljödomstolen med post eller via e-post. I yttrandet ska Ni ange domstolens målnummer P 4273-16.

Om Ni inte yttrar Er kan målet ändå komma att avgöras.

Om Ni har frågor om målet kan Ni få upplysningar av undertecknad.

Erik Stavefeldt
Telefon 08-561 656 81

ÖSTERÅKERS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN 2016 -06- 3 0 D.nr

Svinninge 29/6/2016

Österåker Byggnadsnämnden NACKA TINGSRÄTT 2016 -06- 30 Ävdelning 3 INKOM: 2016-07-15 MÅLN: P 4273-16 D.nr 2012 0081 AKTBIL: 2

Till Mark-och miljödomstolen

Svinninge 1:254

Överklagan av detaljplan Björnhammarvarvet del I i Österåkers Kommun
Stockholms Län den 13/6-16 hos Mark -och miljödomstolen.

Beslut om lokalgata på fastigheterna 1:254 o 1:8 är felaktigt, det är tomtmark
med välfungerande servitutsväg för Svinninge 1:210, 1:254 o 1:8. NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016 -07- 15

Beslutet att flytta befintlig gemensamhetsanläggning för dagvatten från
tomtgränsen mellan S:101 och 1:254, 1:8 till fastigheterna 1:254 och 1:8 är
felaktigt.

Akt. S. P 4273-16
Aktbil

Beslutet att marken för servitutsvägen benämns med g1 är fel. Befintligt dagvatten
ligger mitt i tomtgränsen och ska benämnas g2. Hänvisning till att fastigheterna
1:98 och 1:206 vars dagvatten benämns g2.

Fastigheterna vid servitutsvägen lämnar sina soptunnor vid Snigelstigen.

Ink 2016-08-12

Akt.....P 4273-16

Aktbil.....5

Mark- och Miljödomstolen

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3INKOM: 2016-08-12
MÅLNR: P 4273-16
AKTBIL: 5-6

Ärende: Överklagande av antagande av detaljplan för Björnhammarvarvet - etapp 1

Ägarna till Nybygget, Svinninge 1:140 överklagar härmed Österåkers kommunfullmäktiges beslut den 13/6 2016 om antagande av detaljplan för Björnhammarvarvet - etapp 1 KF § 5:9 av nedanstående 2 skäl.

1. Strandskydd

Kommunlagen anger att alla kommuninnevånare ska behandlas lika. Då samtliga övriga fastigheter utefter Resarö Ström har eller föreslås få upphävt strandskydd har vi därför ingen förståelse för kommunens önskan att behandla fastigheten Svinninge 1:140 på annat sätt i denna fråga. Vi anser att kommunen ska stå fast vid sitt tidigare beslut om upphävande av strandskyddet även på Svinninge 1:140, ett strandskydd som kommunen hävde 2003-12-10 med Länsstyrelsens godkännande, och inte föreslå återinförande av strandskyddet.

Vi förstår inte heller de dubbla budskap som Länsstyrelsen ger, dels att vi måste värna om de dokumenterat känsliga lekplatserna för gös, gädda, abborre m.fl östersjöfiskarter som finns i detta område samt häckningsplatser för sjöfågel och ett flertal andra arter och dels vill ge fritt utrymme för det fria friluftslivet där allmänheten med båtar och andra flytetyg obehindrat kan ta sig genom detta känsliga vassområde med lekande fiskar och häckande fåglar (hela området utom vid badhuset, där strandskyddet föreslås upphävt, är vassbevuxet och kan bara nås sjövägen).

2. Lokalgata

Vi motsätter oss, även efter den marginella förändringen, allt intrång på Svinninge 1:140 för lokalgata.

En lokalgata som vi varken kommer att ha byggintresse eller nyttjandeintresse i.

Intrånget innebär att för oss värdefull kulturmark går till spillo. Kulturmark med gamla husgrunder och övriga fornminnen där det ursprungliga torpet Nybygget med ekonomibyggnader var beläget från 1600-talet fram till Laga skiftet 1864, som den sista bebyggelsen ut till Trälhavet. Nybyggets ursprungliga placering framgår av Lantmäteriets "Historiska kartor" dels Geometrisk avvägning från 1687 dels akt 01-ÖST-112 Laga Skifte från 1864.

Q T AB

Vi vill återigen framföra att vår syn på lokalgatan är att den antingen bör dras rakt upp mellan Svinninge 1:98/1:240 och 1:206 där det finns servitut för väg eller alternativt placeras i dess nuvarande läge, där det också finns servitut för uppfart.

Nybygget 2016-06-27



2016-07-11

D.nr

FASTIGHETSBILODINGSMYNDIGHETEN

KARTA

1:1000

Öst. 1:1000 / KA

1975-06-21
För Fastighetsregistermyndigheten

Karin Larsson

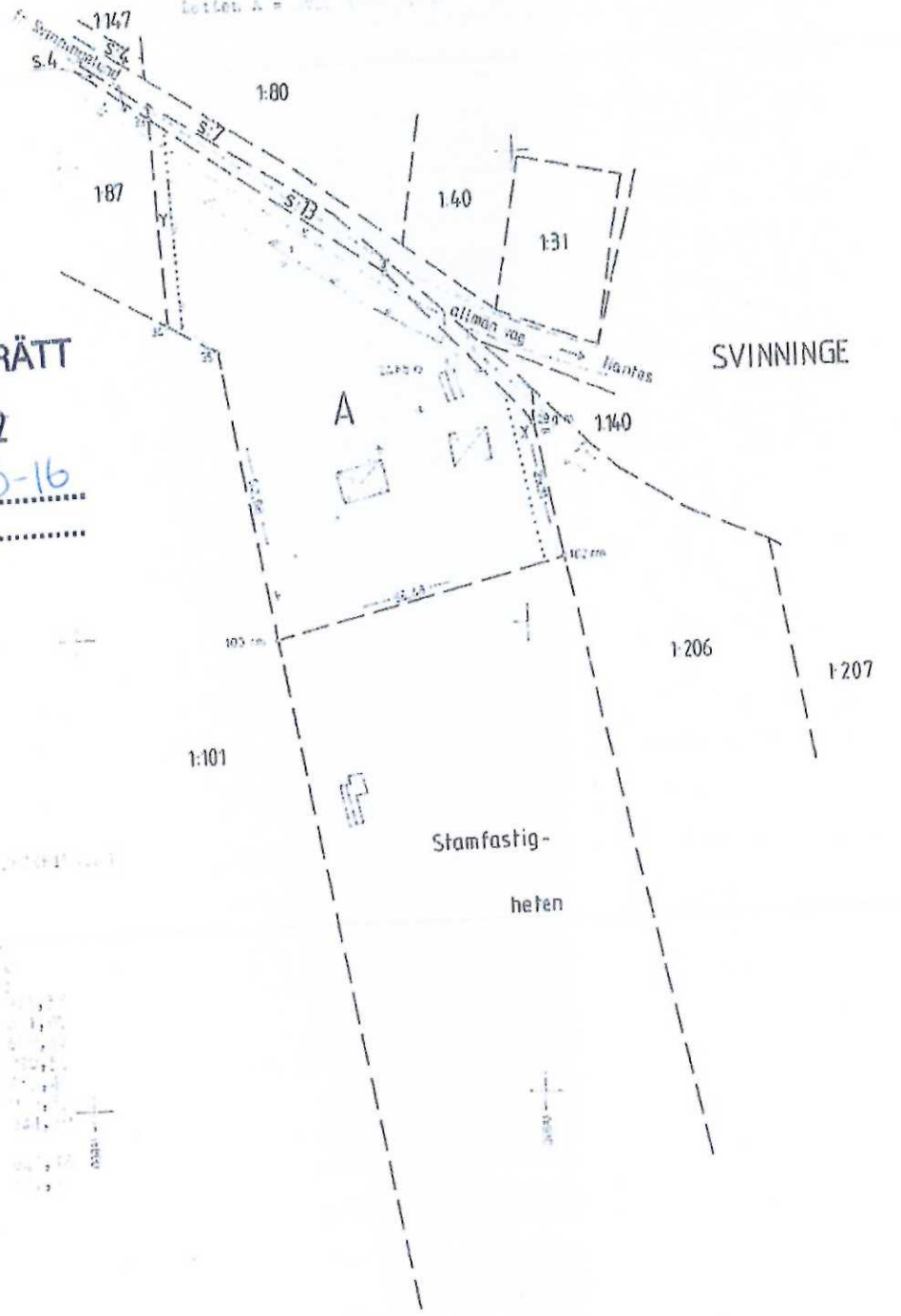
Österåker 4069

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016-08-12

Akt P 4273-16

Aktbil 6



[Handwritten signature]

RE: Ärende P-4273-16

Härmed bifogas tidningsartikel som klart uppmanar oss som boende, att inte underlätta för inbrottstjuvar. Det gör man bl.a. annat genom att inte bygga en vändplan.

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3
INKOM: 2016-11-24
MÅLNR: P 4273-16
AKTBIL: 7-10

Dessutom kommer tomtindelningen bli krystad, en bedömning som SVECO själva har gjort, enligt egen formulering. Stamfastighetens tomt 1:8 blir förstörd. Se kopia på mail som bifogas.

Den nuvarande servitutsvägen fungerar året runt för fastigheten 1:210 och kan således även användas för ytterligare två tomter utan problem.

På soptömnings dagen dras tunnorna ut till väg där sopbilen åker. Så gör alla i området.

Vi som bor och använder vägarna ser inget behov av varken breddning eller vändplan.

Detta har vi påpekat vid flera möten med kommunen, men man bryr sig inte om våra synpunkter. Istället framfördes ett hot om försening av ärendet om vi klagade. Jag bad att få det skriftligt av vederbörande, vilket jag förstås inte fick. Han lyckades med förseningen.

Om något är otvdielt eller vtterligare information erfodras. Kontakta gärna mig,

NACKA TINGSRÄTT
Ink 2016-11-24
Akt. 3 P 4273-16
Aktbill. 7

TIDNING: SÖDRA ROSLAGEN 30 AUG 2016
ÄRENDE: P-4273-16

USIG AKTI

Fler än tjugo villainbrott har begåtts de senaste veckorna i Österåker.

Enligt polisen är grannarna det bästa vapnet för att vända trenden.

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016-11-24

Akt. P 4273-16

Aktbil. 8

☛ Södra Roslagen

- Jag var vaken och hörde en smäll. Sedan såg jag en kille som var på väg upp för trappan mot sovrummet. En annan kille stod nedanför, i hallen, berättar Österskärsbon Kerstin, 76 år.

- Jag sa bara: "vad gör ni här". Jag hann inte bli rädd. Då stack de meddetsamma.

Händelsen inträffade sent en kväll i början av augusti. Enligt polisen i Åkersberga inträffade då en markant ökning av antalet inbrott i kommunen jämfört med samma tid förra året.

Mer än 20 inbrott och inbrottsförsök mot bostäder noterades under bara några veckor, från slutet av juli och de första veckorna i augusti.

Vägen av inbrott fick polisen att sätta in extra resurser, och volontärer från Täby och Vallentuna har även patrullerat i Österåker.

- Vi försöker få de som är hemma att ha ögon och öron öppna så att de kan reagera och agera om något händer, säger Mats Hessler, polisinspektör och specialiserad på bostadsinbrott.

ÄNSÅ LÄNGE är det för tidigt att säga om ökningen kommer att synas även när hela årets inbrott summeras. Är

ligen brukar knappt 70 bostadsinbrott anmälas i hela Österåker och den siffran har varit i stort sett oförändrad de senaste fem åren.

DET SOM STYR om inbrotts-tjuvar får fotfäste i ett område eller inte är hur enkelt de bedömer att de kan genomföra sina brott, menar Mats Hessler.

Om tjuvarna förstår hur vägnätet fungerar, tycker att området är lätt att ta sig till och från och får köra runt utan att någon uppmärksammar dem så kommer de att fortsätta begå brott där.

Om de däremot uppmärksammas och upplever sig iakttagna håller de sig borta.

Han får stöd av forskning som gjorts på området. En ny masteruppsats från Malmö högskola visar att inbrott ofta sker nära varandra. Om en person drabbats av inbrott är risken stor att även grannen drabbas.

- Enligt Mats Hessler är det de boende själva som har

"Engagerade grannar minskar risken för inbrott."

Mats Hessler

nyckeln till att få ned antalet inbrott.

- Engagerade grannar minskar risken för inbrott. Ingen känner ett område så bra som de boende, om man märker att det rör sig främmande bilar kan man fråga dem vad de gör där, ta en bild eller skriva ned registreringsnumret. Om tjuvarna känner att någon ser dem kommer de att försvinna.

EFTER INBROTET som drabbade Kerstin i Österskär drack hon en kopp te, läste lite och somnade sedan. Chocken kom dagen efter.

- Det var läskigt. Då blev jag jättenervös och hade ont i magen. Jag tyckte det var jättebehagligt.

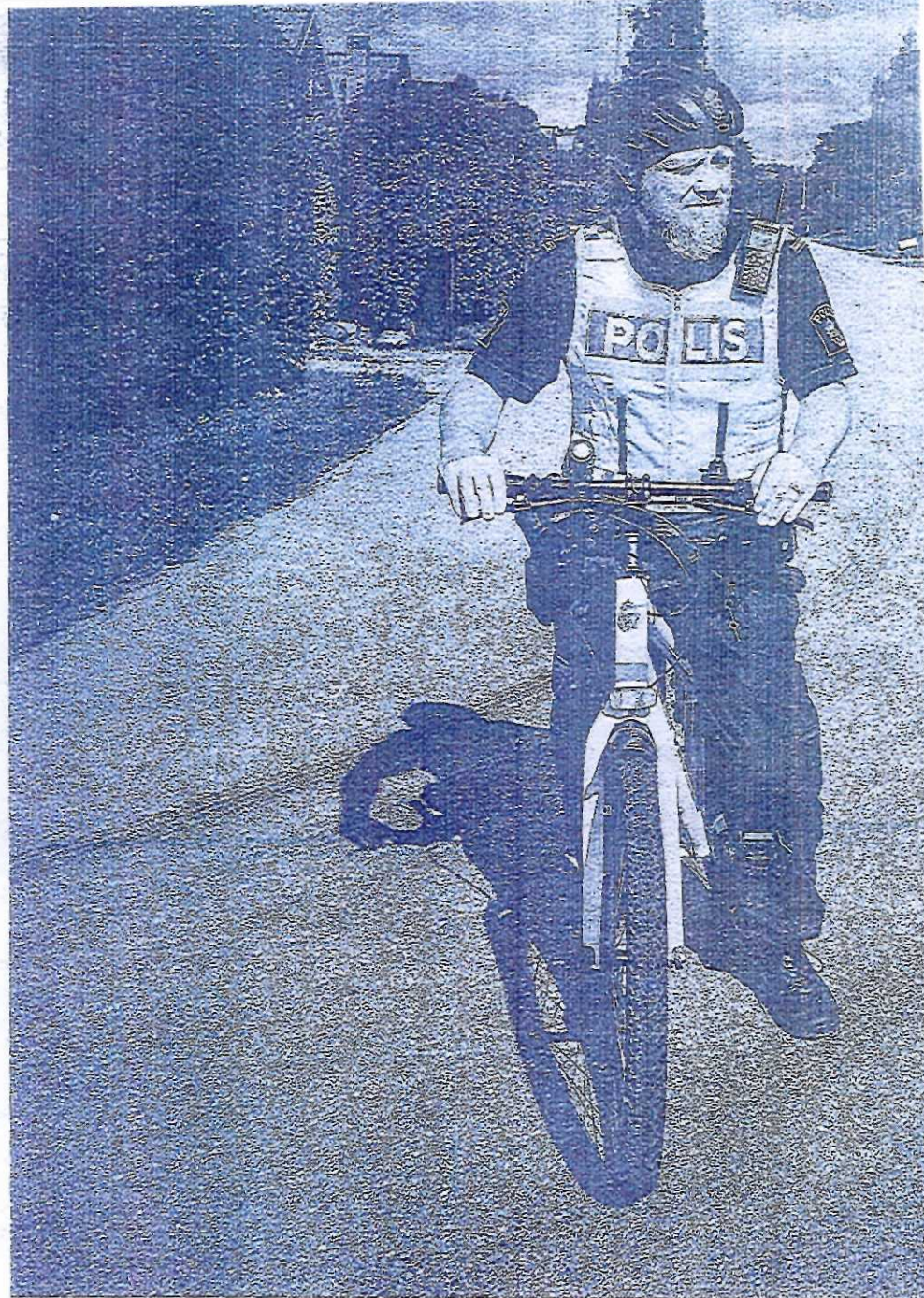
När polisen tittade närmare på hennes ytterdörr fann de spår efter en kofot, men dörren var inte uppbruten så antagligen hade tjuvarna upptäckt att hon glömt låsa.

> Kommer du att bli bättre på att låsa om dig i framtiden?

- O gud, jag går ner minst tre gånger nu och kollar låset och tänder lampor.



FREDRIK SJÖQUIST
fredrik.sjoquist@mitti.se
tel 08-550 550 94



Mats Hessler på Roslagspolisen är expert på bostadsinbrott.

----- Vidarebefordrat meddelande -----

ÄRENDE P-4273-16

Från: >

Datum: 27 mar 2015 12:57

Ämne: Förslag vägdragnig och tomtindelning

Till: "

<

Kopia: "leif.sorensson@osteraker.se" <leif.sorensson@osteraker.se>, "Lindström Joe"

JACKA TINGSRÄTT

Ink 2016-11-24

Akt.....

Aktbil.....9.....

Hejsan

Vi har tittat på den vägdragnig som ni föreslagit och gjort en skiss på det. I och med att vägen gräver sig in i tomterna och åter upp en hel del tomtyta har vi varit tvungna att arbeta om tomtindelningen längs med vägen.

Fastigheten 1:8 drabbas en del av vändplanen och dess tomtindelning blir lite krystad.

Vad har ni för kommentarer på det här?

Trevlig helg!

Mvh

ÄRENDE: P-4273-16

