

S Ä B Y V I K E N



P r o g r a m

Antagandehandling 2010-05-12

rev. 2011-02-22

Innehåll

Projektgrupp	3
Sammanfattning	4
Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte	4
Planeringsförutsättningar	5
Avgränsning	5
Riksintressen	5
Regionala & mellankommunala intressen	5
Planförhållanden	5
Markägoförhållanden	6
Historik	6
Landskapsbild	6
Kulturmiljö	6
Naturmiljö	6
Rekreation och friluftsliv	7
Markförhållande	7
Bebyggelse	7
Strandskydd	8
Kommunikationer	8
Teknisk försörjning	8

Programförslag	9
Etapputbyggnad	9
Väganslutning	9
Delområde för marinaverksamhet	9
Delområde för camping och friluftsliv	11
Behovsbedömning	12
Underlag till behovsbedömning	12
Sammanfattning	14
Genomförande	14

Projektgrupp

Programmet har tagits fram av en projektgrupp under ledning av stadsarkitektkontoret i Österåkers kommun.

Projektansvarig:
Lars Barrefelt Stadsarkitekt

Kommunens projektgrupp:
Daniel Nygårds, planingenjör, projektledare.
Nina Andersson, exploateringsingenjör.
Kristina Eriksson, miljö- o hälsoskyddsinspektör.

Underlagsrapporter avseende olika fackområden har tagits fram av fastighetsägaren via Orrtornet.

Exploatörens representanter:
Dennis Kilman, Säbyvikens marina.
Åke Bergstedt, Orrtornet.

Sammanfattning

Programmets syfte är att ge möjlighet till en upprustning och fortsatt utveckling av området kring Säbyviken.

Befintlig marinas verksamhet har idag bryggplatser samt vinterförvaring utomhus för ca 350 båtar. På sikt planeras en utökning av marinas verksamhet för vinterförvaring utomhus och inomhus i hallar. Vidare ska en miljökonsekvensbeskrivning pröva en utökning av bryggor för båtplatser. Här anordnas även en utbyggnad av befintlig kaj utmed strandlinjen samt en ny upptagningsanordning för båtar.

I den norra delen av Säbyviken är syftet att möjliggöra en framtida utveckling av camping med inslag av stuguthyrning och badplats. Tanken är att utmed en mindre skogsväg skapa naturliga uppställningsytor för camping. Här kan det även senare vidareutvecklas med service och aktiviteter kring campingverksamheten.

Området i och kring Säbyviken har i århundranden varit en del i ett storgodslandskap. Här finns också rikligt med dokumenterade fornlämningar som härrör sig från tiden fram t.o.m. järnåldern.

Området är angiven i kommunens översiktsplan som ett strövområde av intresse. Dessutom angränsar området till ett riksintresse för friluftsliv. Strandskydd är upphävt inom delar av gällande detaljplan för Säbyvikens marina. Men för övriga delar av programområdet gäller strandskydd på 300 meter.

Planområdet tar hand om ett avrinningsområde genom Ubbybäcken. Grundförhållandena består till större delen av berg och morän. En mindre del består av lera och sand. Bebyggelsen finns i huvudsak på befintlig marina med hallar bodar och ett kontor. I nordvästra delen finns även ett fritidshus.

Trafiken sker på av varandra oberoende grusvägar. Anslutningen av dessa vägar till den väl trafikerade Vaxholmsvägen (riksväg 274) upplevs idag som säkerhetsmässigt bristfällig. Vid fortsatt planläggning behöver dessa anslutningar utredas.

Vid behovsbedömningen bör naturmiljö och vattenmiljö särskilt beaktas. Stora delar av området är inte sedan tidigare exploaterat, därtill bör tilläggas programrådets närhet till Natura 2000-områden. Med en utökad marinaverksamhet samt en etablering av en campingverksamhet bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Inledning

Bakgrund

Kommunstyrelsen har givit samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett program för utbyggnad kring Säbyviken.

I kommunen finns ett stort behov av nya båtplatser. Kommunstyrelsen godkände 2010-05-03 en båtplatsinventering med syfte att ge en samlad bild av förutsättningarna för en utveckling av befintliga hamnar och anläggandet av nya hamnar.

Syfte

Syftet med programmet är att skapa en samlad bild av förutsättningarna för en utveckling av Säbyviken, samt att redovisa konsekvenserna av detta. I programmet formuleras riktlinjer för kommande detaljplanearbete.

Planprocessen

I Plan- och bygglagen, PBL, finns reglerat hur en detaljplan med programsamråd, plansamråd och utställning ska upprättas. Förfarandet syftar till att skapa ett gott beslutsunderlag och ge bl a berörda fastighetsägare och boende möjlighet till insyn och påverkan.

I detaljplanen prövas allmänna intressen mot enskilda intressen. Detaljplanen reglerar markanvändningen och utformningen och möjliggör byggande.

Vad är ett planprogram?

Ett program ska ange förutsättningarna för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med ett detaljplaneprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berörda erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är lästa. När programmet godkänts av kommunen ligger det till grund för kommande detaljplaner.



Planeringsförutsättningar

Avgränsning

Programområdet är beläget öster om riksväg 274, strax innan kommungränsen mot Vaxholm. Området omsluter kring Säbyviken och har en utbredning på ca 1,1 km öst-västlig riktning och ca 1,4 km nord-sydlig riktning. Sammanlagt har området en utbredning på ca 90 ha varav nästan hälften är vattenområde.

Riksintresse

Området ingår i ett riksintresse för friluftsliv.

Regionala & mellankommunala intressen

Förutom riksväg 274 har inte programområdet några regionala eller mellankommunala intressen.

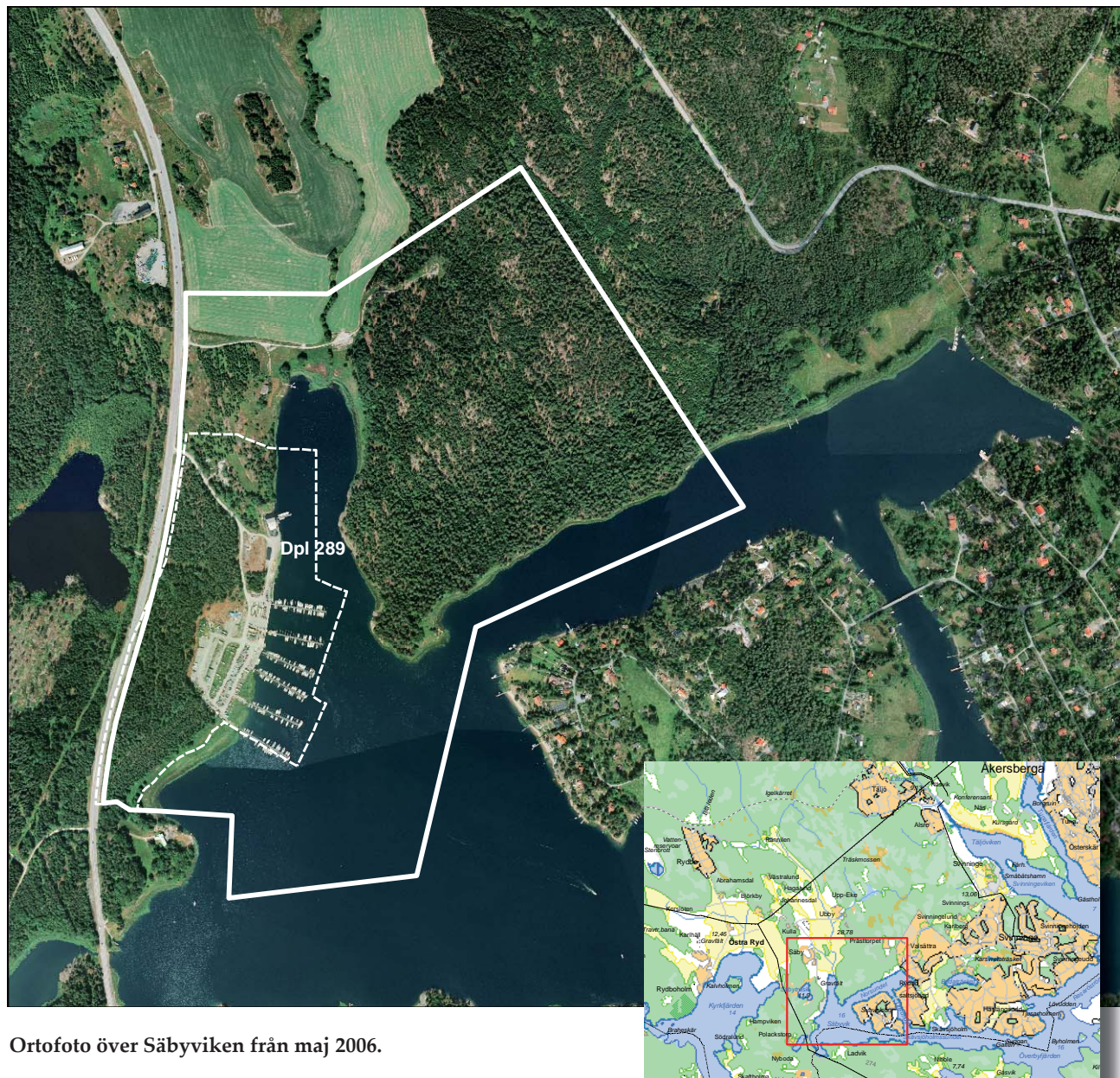
Planförhållanden

Översiktsplanen

Gällande översiktsplan är från 2006. Området räknas till planeringszonen Åkersberga utanför tätort. Området anges inte som något särskilt utvecklingsområde.

Detaljplaner

Inom programområdet finns en gällande detaljplan, del av Rydboholm 2:1, fastställd 1981-05-21. Ändamålet för den detaljplanen är i huvudsak en verksamhet för småbåtshamn.



Ortofoto över Säbyviken från maj 2006.

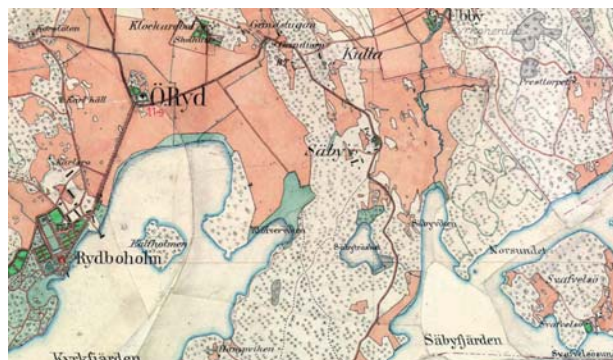
Markägoförhållanden

Marken inom hela programområdet utgör en del av fastigheten Rydboholm 2:1, Rydboholms gård.



Historik

I Östra Ryd bosatte man sig sannolikt under senare delen av tusentalet. Det visar flera järnåldersgravfält som ligger i utkanten av odlingsmarken.



Säbyviken har sedan flera hundra år tillbaka varit del i ett storgodslandskap, under lång tid var Rydboholm den största sätesgården i Stockholmstrakten.

Området har sedan länge använts till jord och skogsbruk. Sedan början av 70-talet har även en stor del av Säbyvikens västra strand nyttjats som en småbåtshamn.

Landskapsbild

Landskapsbilden domineras av ett strandområde med ett i huvudsak skogs- och jordbrukslandskap. Den angränsande riksvägen har också en viss inverkan på landskapsbilden.

I Säbyvikens fortsättning utbreder sig ett jordbrukslandskap i en svagt sluttande dalgång. Här flyter också ett vattendrag som slutligen mynnar ut i Säbyviken.

På båda sidor om Säbyviken är terrängen kraftigt kuperad med en stigning från havsnivå upp till över 30 m ö h. Dessa områden är mestadels beklädda av skog.

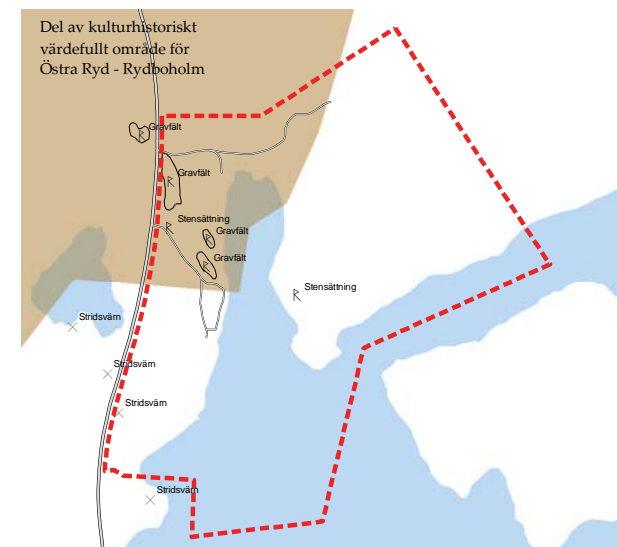
Kulturmiljö

Den nordvästra delen av Säbyvikens programområde ingår i en kulturmiljö av kommunalt intresse. Denna del är ett ytterområde till Östra Ryd och Rydboholm, vars centrala delar är av riksintresse för kulturmiljövården.

Inom eller nära angränsande till Säbyviken finns rikligt med dokumenterade fornlämningar. Dessa utgörs av tre gravfält med sammanlagt 2 högar och 49 stensättningar samt två enskilda stensättningar. Alla hör sig från tiden fram t.o.m. järnåldern.

I området finns också ett stridsvärn från en nyare tid. Dessutom finns nära angränsande till programområdet ännu ett gravfält och ytterligare tre stridsvärn.

Uppgifterna är hämtade ur Österåkers kommuns översiktsplan, Riksantikvarieämbetet och från "I Roslagen" av Stockholm läns museum och Österåkers kommun.



Naturmiljö

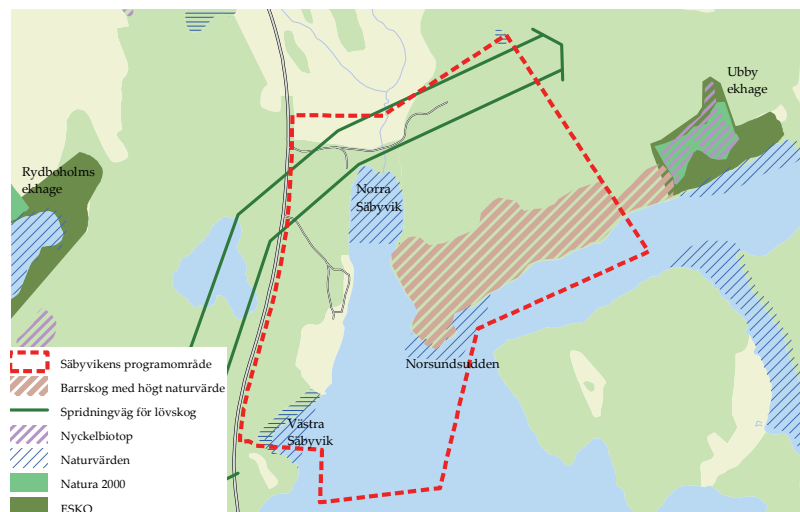
Enligt gällande översiktsplan skyddas naturmiljön i Säbyviken av att den är en del i den regionala grönstrukturen. Säbyviken ligger mellan nära angränsande Ubby ekhage och Rydboholms ekhage, två områden som är klassade både som ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) och Natura 2000. Ubby ekhage är dessutom en nyckelbiotop. Detta innebär att verksamheter i Säbyviken kan behöva tillstånd om de på ett betydande sätt kan komma att påverka omgivande naturmiljö.

I underlagsarbetet till den kommande grönplan för Österåkers kommun med inventeringar från främst Ekologigruppen och Skogsvårdsstyrelsen framgår att området har omfattande naturvärden.

Säbyviken är en del i ett större område med höga helhetsvärden. Den täcks till stora delar av barr- och blandskog. Genom områdets västra och norra del går en betydelsefull spridningsväg av lövskogsarter.

I programområdets östra del finns ett barrskogsområde med ett högt naturvärde. Det är en mycket heterogen skog med följande beskrivning utav Ekologigruppen. Tät barrskog med inslag av över 100-åriga tallar, luckor med ung tall och lövträd, fuktigare stråk med al och björk samt hållmarkstallskog med risvegetation.

Planområdet är en del av den trösklade viken Säbyvik. Enligt en kustinventering finns här tre områden med naturvärden av lokalt värde, västra och norra Säbyvik samt Norsundsudden.



Enligt en balancemodell kan sannolikt även strand- och grundområden i Säbyviken utgöra lekområde för fisk (gös, gädda och abborre).

Rekreation och friluftsliv

Säbyviken är enligt översiktsplanen ett strövområde av kommunalt intresse. Den västligaste delen av området ingår också i ett riksintrasse för friluftsliv.

Inom programområdet finns begränsade möjligheter till friluftaktiviteter. Stora delar av området är påverkat av skogsbruk men det finns områden med äldre skog som erbjuder fina möjligheter till promenader och svamplockning. Dock är vissa delar av området svårtillgängligt.

Markförhållande

Geologi

Området är i sin helhet uppbyggt med stora delar av berggrund. Programområdets östra del består i huvudsak av berg med ett visst parti av morän. Längs med södra stranden finns också ett litet stråk bestående av lera.

Området för marinans verksamhetsområde består av morän blandat med partier av berg. Även här består strandområdet vid den södra delen av lera.

Vid de öppna jordbruksmarkerna norr om Säbyviken övergår grundförhållandena till sand och lera.

Hydrologi

En stor del av den nederbörd som faller i området rinner över berghällar, längs med berget eller genom jord av morän, sand eller lera. Den kuperade terrängen medför att avrinningen kan ske relativt snabbt, för att slutligen hamna i säbyviken.

Via "Ubbybäcken" tar även programområdet hand om ett avrinningsområde från områdena norr om Säbyviken.

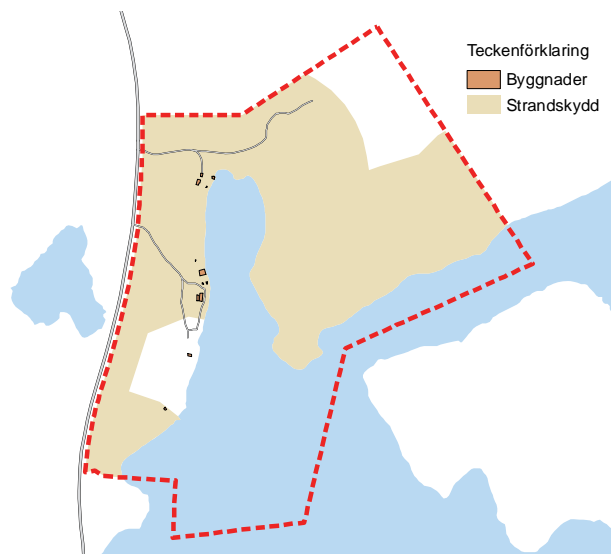
Bebyggelse

Inom området för Säbyvikens marina kring båtuppställningsområdet finns en bebyggelse av hallbyggnadskaraktär, enstaka bodar och ett hamnkontor med omklädnings-, förråds- och serveringsmöjligheter.

Det finns inga byggnader av arkitektoniskt eller kulturellt bevarandevärde inom programområdet. Inom området längst inne i viken finns en tomt med ett fritidshus.

Strandskydd

Strandskydd på 300 meter gäller inom större delen av programområdet. Strandskyddet är upphävt inom delar av gällande detaljplan för Säbyvikens marina. Strandskyddsdispens kan komma erfordras för kommande planerad bebyggelse.



Kommunikationer

Vägar och trafik

Längs med det föreslagna programområdets västra gräns löper Vaxholmsvägen (riksväg 274). Denna väg är en betydelsefull led för hela Vaxholms kommun. Trafikmängden är här ca 10000 fordon/dygn (ÅDT). Här ansluter sig också Säbyviken till huvudgatunätet.

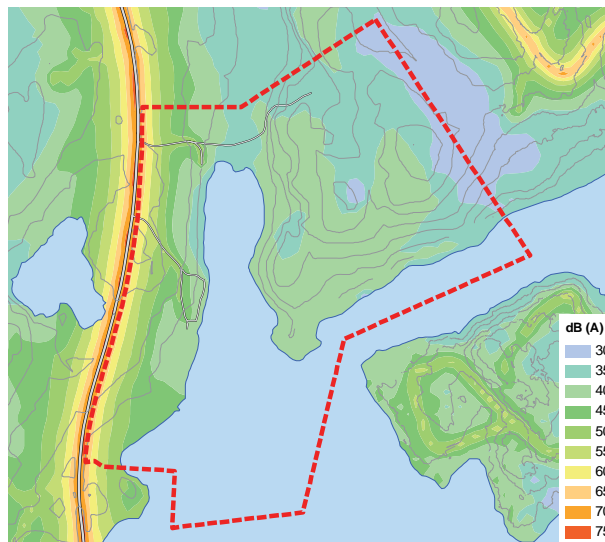
Biltrafiken inom området sker idag genom två mindre vägar med grusbeläggning. Den södra vägen som leder till Säbyvikens marina har en betydligt

högre trafikmängd än den norra vägen. Trafikslaget på denna väg kräver också bättre standard med vägunderhåll

Fastighetsägaren svarar för anläggande, drift och underhåll av vägar inom området.

Buller

Huvuddelen av bullerstörning i området sker av den intilliggande huvudvägen. Det medför att det i stort sett endast är den västra delen som är drabbad av en viss störning.



Parkering och angöring

I anslutning till verksamhetsområdet för Säbyvikens marina finns en större besöksparkering. Angöring kan ske nästan året om på större delen av området. Parkering till fritidsbostaden sker på den tillhörande tomplatsen.

Gång- och cykeltrafik

I Säbyviken eller dess närområde finns idag inget utbyggt gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Säbyviken är försörjt av kollektivtrafik genom en hållplats strax söder om programområdet vid Polackstorp. Ungefär 1 km norr om området finns även Kulla vägska, en bytespunkt i lokalbussnätet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet är utanför kommunalt VA-verksamhetsområde och försörjs idag av ett enskilt vatten- och avloppssystem.

Intilliggande område för Svinninge med Svavelsö som närmaste del planeras att anslutas och ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Detta skapar en möjlighet med senare anslutning även för Säbyviken.

EL och tele

Eon AB har en högspänningsledning på 70 kV som löper intill programområdets östra gräns.

Eon AB är huvudman för elkraftsförsörjningen i området (nätägare) och den sker idag genom luftburna lågspänningsledningar. Ingen befintlig nätstation finns inom programområdet.

Telenätet kan moderniseras och byggas ut ytterligare.

Fjärrvärmeförsörjning

Området bedöms inte ingå i ett fjärrvärmenät inom överskådlig tid.

Programförslag

Utbyggnaden är ett led i en utveckling av marina verksamheter i Österåkers skärgård. Redovisning av skisserade lösningar görs övergripande.

Etapputbyggnad

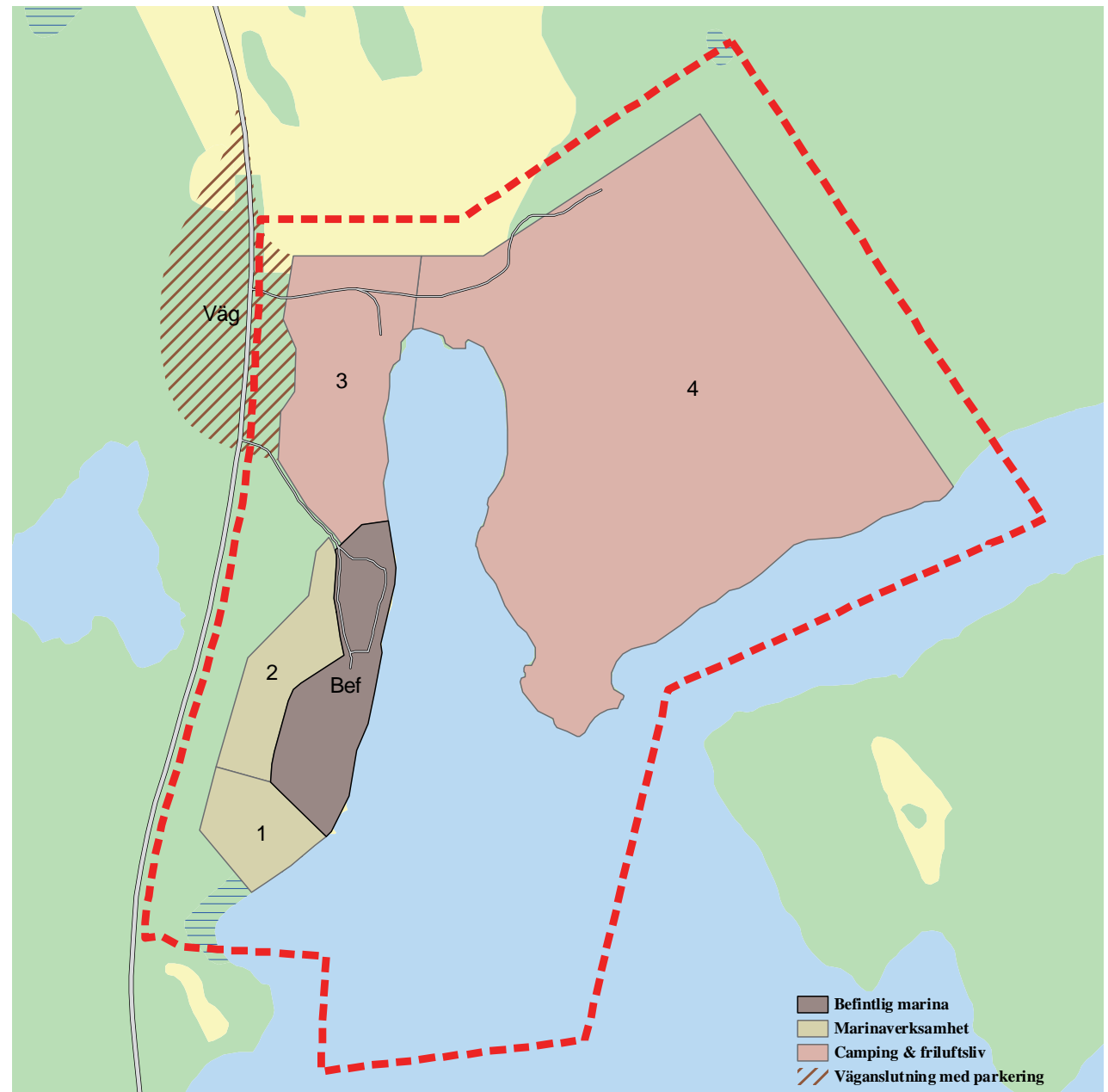
Utbyggnaden av Säbyviken föreslås i några lämpliga etapper. Planprogrammet planeras därmed leda till två eller flera detaljplaner. Av trafiksäkerhetsmässiga skäl kan eventuellt ett område för väganslutning till programområdet behöva brytas ur till en tredje detaljplan. Ambitionen är att hela området detaljplaneläggs.

Väganslutning

Redan idag upplevs befintlig väganslutning till huvudvägnätet (Vaxholmsvägen) säkerhetsmässigt bristfällig. Med en utveckling av programområdet krävs att anslutningar till huvudvägnätet utreds. Det är lämpligt att utreda om områdets två helt oberoende vägar kan kopplas samman vilket försvåras av att området är rikt på fornlämningar. En väganslutning till programområdet kommer även att påverka den andra sidan av riksväg 274, då vänstersväg direkt från väg 274 bör undvikas. Parkeringsbehovet för badgäster skall också beaktas.

Delområden för Marinaverksamhet

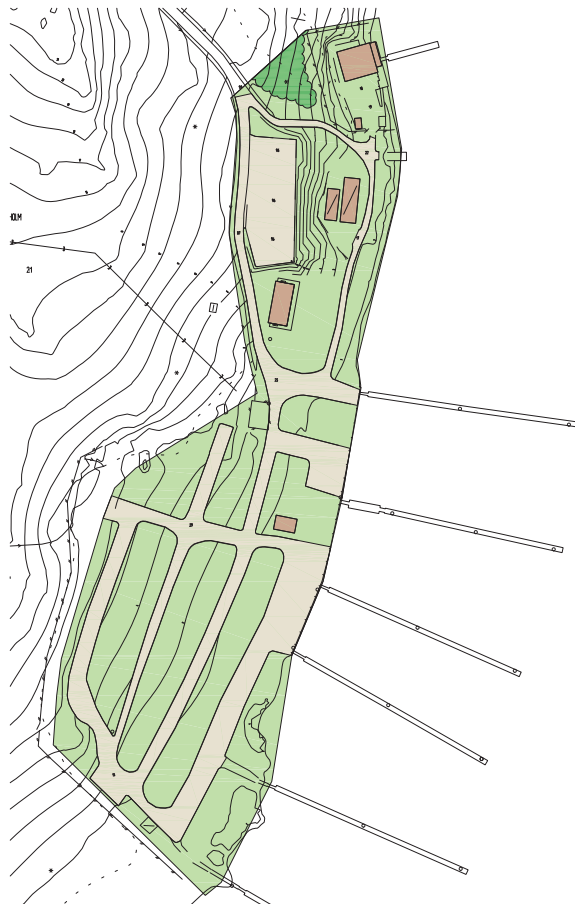
Befintlig marinaverksamhet i området har bryggplatser samt vinterförvaring utomhus för ca 350 båtar. En utbyggnad av området prövas i fortsatt planarbete och genom en miljökonsekvensbeskrivning.



Befintlig marina (Vinterförvaring utomhus):

Omfattar i huvudsak gällande verksamhetsområde för Säbyvikens marina. Detta område bedöms bli relativt oförändrad. Beroende på hur kommande markundersökningar faller ut kan en kaj komma att bli nödvändig längs vattnet. En del av befintlig marinans strandlinje har redan en anordnad kaj.

Beroende på en miljökonsekvensbeskrivning kan det bli aktuellt att marinans område för bryggor utökas och därmed inrymma fler och längre bryggor.



Område 1 (Vinterförvaring utomhus/inomhus i hallar - längst söderut):

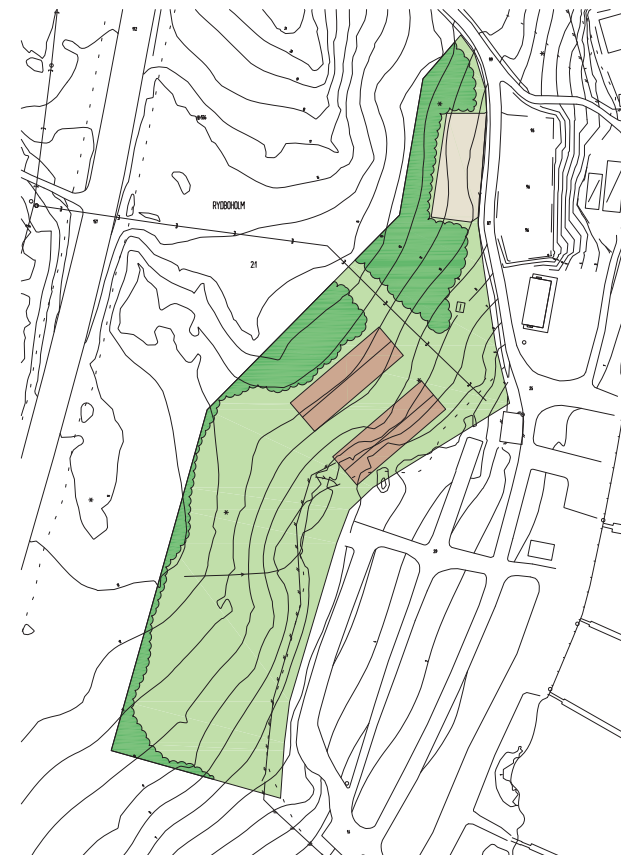
I första hand ska detta område utvecklas till förvaring av båtar inomhus i hallar. Till detta kommer förvaring av båtar utomhus kring hallarna. På sikt kan delar av hallarna komma att hyras ut till småföretag inom marinsektorn. Vid vattnet i områdets nordöstra hörn kommer ett område för lyft av båtar att konstrueras (ramp, kranplatta samt boatlift). Även här kan en kaj komma att bli nödvändig längs vattnet.



Tyngdpunkten för marinans hallar med inomhusförvaring föreslås att förläggas inom detta område. Det innebär en hög grad av exploatering och en bebyggelse av stora volymer. Här ställs stora krav på gestaltning där volymerna kan brytas ner och anpassas till terrängen. Bebyggelsens omfattning och gestaltning prövas vidare vid upprättande av detaljplan för området.

Område 2 (Vinterförvaring utomhus/inomhus i hallar - mellan befintlig marina och Väg 274):

I linje med den befintliga marinan ska detta område i första hand utvecklas till förvaring av båtar utomhus. I ett senare skede kan hallförvaring av mindre båtar bli aktuell, särskilt i områdets nordöstra del.



Delområden för camping och friluftsliv

En utveckling av Säbyviken planeras även utmed programområdets norra del. Här föreslås att på sikt kunna anläggas en camping i en naturmiljö.

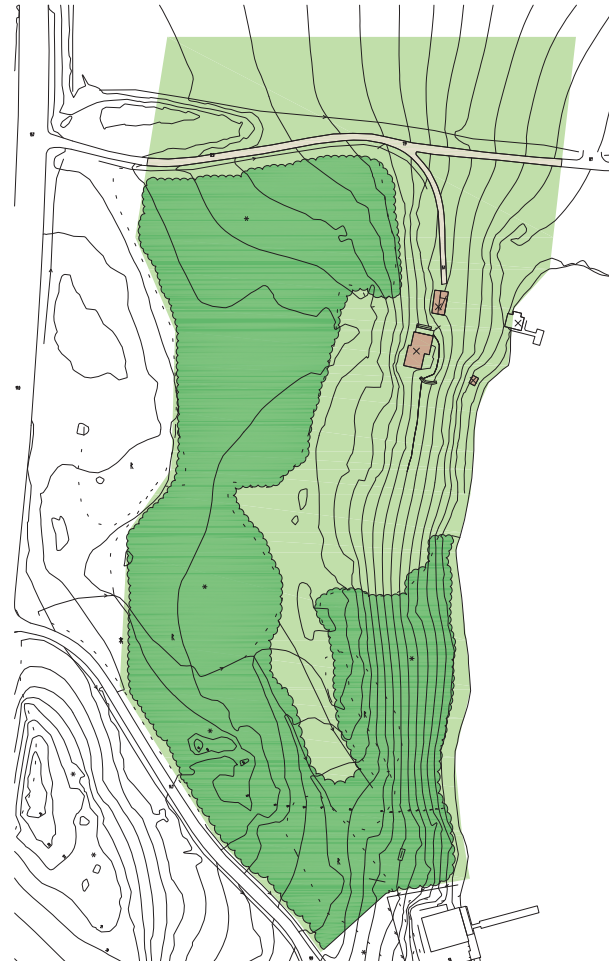
Avsikten är en naturnära camping med inslag av stuguthyrning och badplats. Här kommer gästerna även att erbjudas olika möjligheter till aktiviteter, t.ex. att hyra båt.



Utredningsskiss över camping, White arkitekter AB

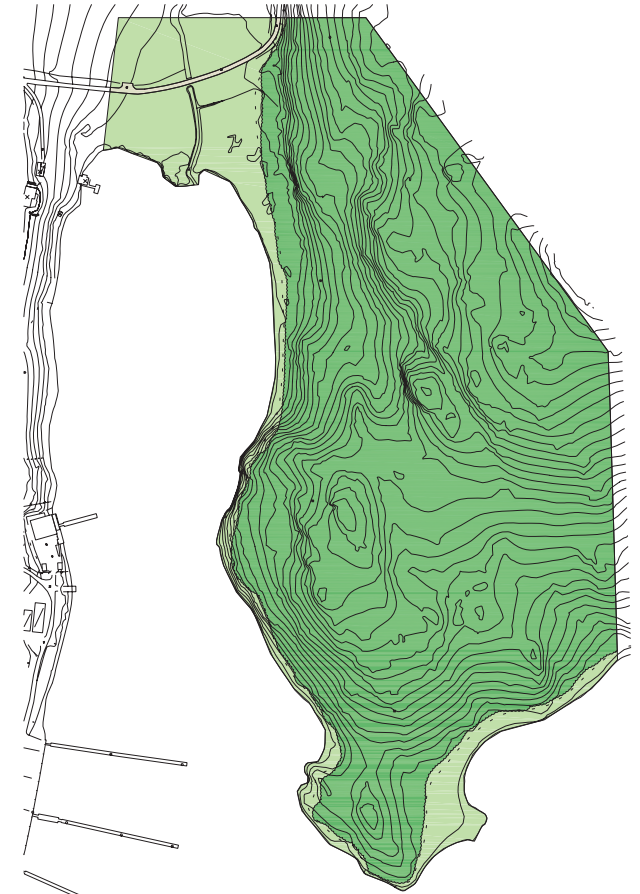
Område 3 (Camping - mellan Säbyviken och Väg 274):

Här finns planer på en camping i utvecklad form - I första hand planeras i detta område mindre stugor eller motsvarande samt centrala servicefunktioner för hela campingen (entré, kiosk, servicehus, uthyrning, badstrand, pool).



Område 4 (Camping):

I detta område utvecklas en naturcamping för husvagnar/husbilar i begränsad omfattning. Här bibehålls områdets natur så mycket som det går i kombination med verksamheten. Även enklare stugor kan komma att finnas med i detta. I en senare utvecklad form kan även servicehus komma att bli aktuellt.



Behovsbedömning

Programförslaget medger utbyggnad av en befintlig marina, fler båtbryggor och uppställningsplatser samt vinterförvaring av båtar. Vidare medger planprogrammet utbyggnad av småskalig camping och möjlighet att etablera serviceverksamhet, kioskverksamhet eller liknande i anslutning till campingen.

Denna bedömning utgör ett underlag till förnyad behovsbedömning som ska tas fram och samrådats med Länsstyrelsen i det fortsatta detaljplanarbetet och förestående miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Underlag till behovsbedömning

Naturmiljö

Programområdet ingår i Bogösundskilen, en av kilarna i den regionalt intressanta grönstrukturen, d.v.s. en del av den sammanhängande natur som är viktig för bevarandet av den biologiska mångfalden och det rörliga friluftslivet i Stockholm. Kilen har en viktig funktion för friluftslivet med stora sammanhängande grönområden och ett rikt kulturhistoriskt landskap.

Utbyggnaden medför en viss direkt förlust av naturmiljö. Skogen som planeras att exploateras i anslutning till befintlig marina för utbyggnad av uppställningsplatser och vinterförvaring utgörs av relativt ung tallskog och hyser inga kända höga naturvärden. I programområdets östra del finns enligt en inventering som utförts av Ekologigruppen ett område med högre naturvärden (underlag till kommunens grönplan som är under framtagande). Området utgörs av gammal barrskog som tidigare



En ek inom programområdet - östra slätten ner mot Säbyviken.
Foto: Kajsa Nilsson, SWECO

varit betesmark, vilket idag utgör en ovanlig och värdefull miljö. Skogen i detta område är heterogen med inslag av över 100-åriga tallar och området har klassats att utgöra naturvärde av kommunalt intresse (naturvärdesklass 3). Inom detta område planeras för småskalig camping, där uppställningsplatser till stor del ska placeras utifrån förutsättningar i naturmiljön.

På höjder finns äldre hällmarkstallskog och i de mer öppna miljöerna, i skogsbyn och på ängar, finns enstaka ekar. Fristående och solbelysta ekar kan bli mycket gamla och stora med djupt fårad bark och bred krona. Till ekar knyts en stor variation av biotoper (varierar med individens ålder) tillika stor artrikedom av insekter, svampar och lavar etc. Det faktum att det finns en stor individuell variation mellan olika ekar, gör att det krävs stora sammanhängande bestånd av ekar för att bevara en stor variation av biotoper och arter.

En ökad besöksfrekvens i området kan medföra en ökad belastning på känsliga naturavsnitt inom och i

anslutning till området. Öster om programområdets norra del finns ett Natura-2000, Ubby Ekhage (en gammal hagmark) med mycket höga värden som klassats som ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO). Ängs- och hagmark är ur ett nationellt perspektiv en hotad naturtyp, med ett högt bevarandevärde för den biologiska mångfalden. Gamla tiders markanvändning med bete och hävd gav ett småbrutet och uppstyckat landskap med en stor variation av biotoper (livsmiljöer) och ett mycket rikt växt och djurliv. Ur bevarandesynpunkt bedöms framförallt de värden som kan knytas till det gamla kulturmiljölandskapet samt de partier med äldre tallskog som finns inom programområdet utgöra höga naturvärden.

Utbyggnaden medför ett ökat slitage inom, men kanske också i anslutande områden. Ett ökat slitage vid exempelvis Ubby ekhage kan innebära att värden, t.ex. insektsfaunan, indirekt påverkas negativt av utbyggnaden. Det är viktigt att i det fortsatta planarbetet ta hänsyn till gamla ekar och andra ädellövträd inom och utanför programområdet och inte bryta spridningsvägar för organismer beroende av företrädesvis gamla grova ekar.

Eftersom området ingår i den regionalt intressanta grönstrukturen bör utbyggnaden även bedömas ur ett mer övergripande perspektiv där eventuella barriäreffekt bedöms. Det går bland annat ett viktigt spridningstråk tvärs över programområdets norra del, mellan Ubby Ekhage till Rydboholms ekhage (väster om programområdet), som också utgör ett Natura 2000/ESKO-område. Vilka konsekvenser som föreslagna exploatering medför på områdets naturvärden, vilken natur som sparas, skyddas eller återställs efter avslutat byggskede, bör därför belysas vidare i kommande detaljplanarbete.

Vattenmiljö

Säbyviken är grund och trösklad. Inom Säbyvikens avrinningsområde (framför allt tillrinning via ett vattendrag som mynnar ut längst in i viken) står läckage från åkermark för en betydande del av närsalttillförseln. Exploateringen kommer sannolikt inte att innebära någon stor andel ny anlagd hårdgjord yta och ökar därför troligtvis inte avrinning av förorenat dagvatten nämnvärt.

Området omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 16 § miljöbalken, utökat till 300 meter på land och 100 meter i vatten. För de delar av området som omfattas av gällande detaljplan (marina) har strandskyddet tidigare upphävts. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet. Inom strandskyddsområde är det inte tillåtet att uppföra nya byggnader eller ändra befintliga byggnader så att de får ett väsentligen annat ändamål. Det är inte heller tillåtet att utföra anläggningar eller anordningar som hindrar eller verkar avhållande på allmänhetens tillgänglighet till området, eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurlivet. I de strandskyddade områden, inom vilket utbyggnad planeras att ske, måste kommunen fatta beslut om att strandskyddet upphävs.

Strand- och grundområden i Säbyviken utgör sannolikt lekområden för fisk. Längs hela kuststräckan finns enligt Balancemodellen (modellen bygger på variablerna vågexponering, djup och siktdjup) lekområden för gös, gädda och abborre. Enligt den kustinventering som utfördes i kommunen (2008), finns vid Norsundsudden och Norra Säbyviken ekologiska förhållanden av kommunalt värde (naturvärdesklass 3), såsom

skyddade vassbälten och grunda grusbottenar med ålnate. Påverkan på dessa miljöer blir troligtvis som störst under anläggningskedet, vid eventuell muddring etc., men sker även i ett längre perspektiv genom att båttrafik och påverkan från denna blir mer frekvent. Vid västra Säbyviken, vid det vattenområde som berörs direkt av utbyggnaden, finns enligt inventeringen värden av lokal betydelse och en måttlig påverkan från diffusa källor. I det fortsatta planarbetet bör vattenmiljöns kvaliteter samt påverkan på naturvärden och eventuella skyddsåtgärder utredas vidare. I kustplanen föreslås dessutom att två strand/grund-områden (i norra Säbyviken och vid Norsundsudden) ska skyddas genom restriktioner avseende exploatering. Något som behöver beaktas i fortsatt planarbete.



Rekreativa värden

Stora delar av programområdets östra del är klassat som promenadvänlig naturmark. Som tidigare nämnts sker utbyggnaden inom den regionalt intressanta, sammanhängande, grönstrukturen. Eftersom utbyggnaden avser bevara och tillgängliggöra området rekreativa miljöer bedöms programförslaget gå i linje med såväl regional plan (Utställningsförslag RUF5 2010) som kommunens översiktsplan gällande rekreation och friluftsliv.

I den västra delen av programområdet (inom vilket en utökning av befintlig marina planeras) är området klassat som riksintressant miljö för rekreation. Området ligger i kanten på ett mycket stort naturområde som klassats att utgöra riksintresse för rekreation. Utbyggnaden bedöms medföra en marginell påverkan på riksintresset då delar av området redan idag omfattas av marinans verksamhet. Naturmiljön i detta område nyttjas troligtvis inte i någon större utsträckning till rekreation och friluftsliv eftersom området ligger avskärmat mellan marinan (uppställningsplatser för båtar etc.) och väg 274.

Som tidigare nämnts råder strandskydd i stora delar av programområdet. Ett av strandskyddets syften är att säkerställa den allemansrättsliga tillgängligheten. Hur detta ska kombineras med inhägnad och stängsling för verksamheten vid marinan bör därför ses över i det fortsatta detaljplanarbetet.

Landskapsbild

En exploatering av området kommer, då öppna ytor delvis planeras att byggas i programområdets norra del, att påverka landskapsbild. Exploateringen av området bör ta hänsyn till de rumsliga sambanden mellan jordbrukslandskapet norrut och det öppna vattnet söderut. Vid utbyggnad av campingen på



den skogsbeklädda höjden i öster är det viktigt att skogsområden och trädridåer bevaras. En framsynt etablering av bebyggelse på lämpliga platser och ett bevarande av ur landskapssynpunkt värdefulla miljöer kan fylla funktionerna av spridningskorridor för djur och växter, samtidigt som området tillgängliggörs för rekreation.

Hälsa och säkerhet

Eftersom området redan hyser en marina, med transporter till och från denna, medför utbyggnaden troligtvis inte några negativa konsekvenser av betydelse avseende luft och buller. I och med att området planläggs kommer man att se över befintlig infart till området samt tillskapa nya lokalgator. I dagsläget är infarten till området tvär och osäker. Om en ny lösning för infarten utarbetas i samband med planläggning och utbyggnad i området, bedöms utbyggnaden som mycket positiv avseende trafiksäkerheten.

Sammanfattning

Kritiska miljöaspekter som bör beaktas i fortsatt planarbetet är naturmiljö (bland annat slitage och barriäreffekter) och vattenmiljö. Viktiga miljöaspekter är också eventuell påverkan på landskapsbilden. Planen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan, då det i detta skede planeras för utökad marina, en verksamhet som omfattas av bilaga 3 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Det kan i dagsläget heller inte helt uteslutas att värdena i Natura 2000-området Ubby ekhage inte kommer att påverkas, vilket i så fall medför att betydande miljöpåverkan föreligger enligt 7 kap. 28 § i miljöbalken. Denna bedömning utgör ett underlag till den förnyade behovsbedömning som ska tas fram och samrådats med Länsstyrelsen, inför parallellt framtagande av miljökonsekvensbeskrivning i det fortsatta detaljplanarbetet.

Områdets rekreativa värden, naturvärden, skyddszoner, spridningsvägar etc., samt värden knutna till vattenmiljön i Säbyviken, behöver behandlas utförligt i det fortsatta planarbetet. Hur naturvärden kan komma att påverkas av ny bebyggelse, gångstråk m.m., beror i stor utsträckning på vilket sätt och i vilken omfattning utbyggnaden sker. För att kunna bedöma utbyggnadens påverkan behöver omfattning på land och i vatten, inklusive bryggor, tillfarter, eventuell sandstrand/sandbotten, ungefärligt antal båtplatser, hantering av kemikalier, tvätt etc. att framgå i detaljplanarbetet.

Genomförande

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats, dvs ansvaret för byggande och skötsel av vägar och övrig allmän platsmark, kan enligt plan- och bygglagen vara enskilt eller kommunalt. I detaljplanen ska anges om kommunen inte är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet för lokala gatunätet föreslås bli enskilt.

Vatten- och avloppsanläggningar inom området ansvaras av fastighetsägaren. Österåkersvatten AB blir huvudman först om deras verksamhetsområde för VA utökas till att även omfatta programområdet. Eon Sverige AB har nätkoncession för området och svarar således för områdets energiförsörjning genom utbyggnad av erforderligt ledningsnät. Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar av respektive ledningsägare.

Etappvis utbyggnad, avtal

Programmet ligger till grund för beslut om fortsatt detaljplanering. Området bedöms detaljplaneras i etapper. Ett planeringsavtal har tecknats som skall reglera detta.

