



Detta är en något förkortad version av samrådsredogörelsen, utan personuppgifter, avsedd för publicering på internet. Den fullständiga versionen finns tillgänglig hos Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samrådsredogörelse: områdesbestämmelser för Sjöudden

1 Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsen uppdrog 2008-04-28, §61 åt bygg- och miljönämnden att upprätta områdesbestämmelser för Sjöudden.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2009-10-20 §83 att sända områdesbestämmelser upprättade 2009-10-06 av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB), på samråd och remiss.

Samrådstiden pågick från och med 2009-11-09 till och med 2009-12-21. Under denna tid har handlingarna, karta och beskrivning, funnits tillgängliga på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens kontor i kommunhuset, på biblioteket i Salems centrum, på Coop Konsum i Rönninge centrum samt på kommunens hemsida www.salem.se.

Brev med inbjudan till samråd och samrådsmöte postades 2009-11-06 till samtliga fastighetsägare inom det område som bestämmelserna omfattar, och till ägare till angränsande fastigheter enligt fastighetsförteckning daterad 2009-10-27. Till brevet bifogades bestämmelsekartan i förminskat format. Brevet om samråd och kompletta samrådshandlingar postades 2009-11-06 till samtliga remissinstanser enligt sändlista daterad 2009-11-06.

Kungörelse om samrådet anslogs på kommunens respektive MSB-förvaltningens anslagstavla vid samrådstidens början. Annons om samrådet med inbjudan till samrådsmöte var införd i lokaltidningen Mitt i Botkyrka Salem 2009-11-10.

Samrådsmöte hölls 2009-11-23 i Rönninge Folkets Hus kl 18.30-20. Därefter fanns möjlighet för dem som ville att stanna kvar och prata med tjänstemännen. Förutom kommunens representanter deltog 11 personer varav 10 berörda fastighetsägare. Några dagar efter samrådsmötet

publicerades det presentationsmaterial som visats på mötet på kommunens hemsida.

Under samrådstiden och de närmaste dagarna därefter har 23 skriftliga yttranden inkommit. Sex yttranden innehåller synpunkter med önskemål om ändringar i förslaget. Ett yttrande innehåller synpunkter om sådant som ej kan regleras i områdesbestämmelser. Yttrandena redovisas och kommenteras nedan.

2 Behovsbedömning för miljöbedömning/MKB

För områdesbestämmelser fordras ingen behovsbedömning för miljöbedömning/MKB.

3 Vilka som yttrat sig

3.1 Yttranden utan erinringar

Följande remissinstanser har inkommit med yttrande utan erinringar.

Kommunstyrelsens tekniska utskott
Kultur- och fritidsnämnden
Barn- och utbildningsnämnden
Socialnämnden
Länsstyrelsen i Stockholms län, Planenheten
Södertörns Brandförsvarsförbund
Stockholm Vatten AB
TeliaSonera Skanova Access AB
Företagarna Botkyrka Salem
SRV återvinning AB
Vägverket, Region Stockholm
Stockholms Handelskammare, lokalavd Botkyrka/Salem
AB Storstockholms Lokaltrafik, Trafik, Planering

3.2 Yttranden med synpunkter

Följande remissinstanser, fastighetsägare m fl har inkommit med yttrande med synpunkter eller kommentarer.

3.2.1 Remissinstanser myndigheter och verk

Vattenfall Eldistribution AB
Banverket östra regionen
Södertälje kommun

3.2.2 Remissinstanser övriga

Hyresgästföreningen Botkyrka-Salem

3.2.3 Fastighetsägare inom planområdet

Fyra fastighetsägare/familjer.

3.2.4 Fastighetsägare utanför planområdet

En fastighetsägare

3.2.5 Övriga

En person, ej fastighetsägare eller boende i kommunen.

4 Ställningstaganden och revideringar

De inkomna synpunkterna föranleder ingen ändring i sak i förslaget till områdesbestämmelser. Dock förtydligas beskrivningen under rubriken "Översiktsplan" där ett korrekturfel från översiktsplanen rättas: "uthusbyggnader får sammanlagt ej överstiga 20 kvm". Under rubriken "Bygglovplikt i samlad bebyggelse, bygganmälan" förtydligas att bygganmälanplikt gäller för *vissa* icke bygglovpliktiga åtgärder.

5 Inkomna yttranden samt bemötande

5.1 Remissinstanser myndigheter och verk

5.1.1 Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall har ingenting att erinra på de nya områdesbestämmelserna men önskar att få ta del av kommande bygglov för att avgöra om placeringen av husen påverkar befintligt ledningsnät så att Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte längre uppfylls.

Kommentar:

Kopia av yttrande överlämnas dels till bygg- och miljöenheten, dels till handläggaren för detaljplan för Gråstena för kännedom.

5.1.2 Banverket östra regionen

Banverket har inget att erinra. Positivt att ett skyddsområde för buller har lagts ut och att ett bebyggelsefritt område planeras närmast järnvägen.

5.1.3 Södertälje kommun

Ärendet är överlämnat till samhällsbyggnadskontoret för beredning och direkt besvarande.

Kommentar:

Inget yttrande har inkommit från samhällsbyggnadskontoret.

5.2 Remissinstanser övriga

5.2.1 Hyresgästföreningen Botkyrka-Salem

När man ser att man inte kan hinna med någon planläggning före 2015 så har Hyresgästföreningen ett förslag på att man inom det aktuella området som mark och tomtägare får bekosta slutna kärl så att man inte belastar sjön Uttran med mer avfall än det som finns där i dag. Vi hoppas att det inte redan är för sent att stoppa det hela.

Kommentar:

Bygg- och miljöenheten har under de senaste åren inventerat de enskilda avloppen, och ställt krav (föreläggande) på förbättringar där det behövdes för att uppfylla dagens krav. De fastighetsägare som fick föreläggande har idag i huvudsak genomfört de åtgärder som krävdes. Det kan inte regleras i områdesbestämmelserna vilken eller vilka avloppslösningar som tillämpas i väntan på att kommunalt VA byggs ut, utan sådant beslutas separat och enligt Miljöbalkens regelverk. Fortsättningsvis ska de begränsningar som områdesbestämmelserna ger för bebyggelsen, och i förlängningen användningen av enskilda avlopp, innebära att utsläppen inte ökar. Därmed får Hyresgästföreningens synpunkt anses tillgodosedd, även om inte alla har just sluten tank utan även andra lösningar förekommer.

5.3 Fastighetsägare inom planområdet

5.3.1 Fastighetsägare 1

Varför omfattas inte området utefter Dånviksvägen, från Sjöuddsvägen, fram mot Mårdnäs? Det området/de fastigheterna bör väl ha lika stor skadlig inverkan på miljön som området/fastigheterna utmed Sjöuddsvägen? Fastigheterna utmed Dånviksvägen är dessutom fler till antalet och har tvärare lutning ned i Dånviken.

Vad gäller strandskyddet förstår jag inte riktigt grafiken på bilden. Vad betyder de olika färgerna (rosa respektive gula) och varför har inte alla tomter streckade linjer i vattnet?

Kommentar:

Färgerna på strandskyddskartan (liksom orienteringskartan på framsidan av beskrivningen) är en vanlig indelning i översiktliga kommunkartor där grönt betyder skog, gult (eller ljusgrönt) öppen mark och rosaaktigt bebyggelse, oavsett om tomten är skogbevuxen eller öppen. Indelningen stämmer inte till 100% bl a finns här obebyggda fastigheter som är rosa och annat som inte är helt uppdaterat, men det ska ändå ge en översiktlig bild av var bebyggelsen börjar och slutar.

De streckade linjerna i vattnet är fastighetsgränser. Vissa av fastigheterna omfattar både mark- och vattenområde medan de flesta bara har mark. Tidigare ingick vattenområde i alla eller åtminstone de flesta fastigheterna vid stranden, sedan har det gjorts en eller flera fastighetsregleringar där

vattenområdena lades ihop till en egen fastighet som kommunen äger. Fastighetsgränserna går då längs stranden fast de är inte utritade här. För områdesbestämmelserna har detta ingen praktisk betydelse eftersom bestämmelserna bara tar sikte på bebyggelse.

Områdesbestämmelserna omfattar den bebyggelse som finns längs Dånviksvägen norr om (bortanför) Sjöuddsvägen, förutom själva Mårdnäs. Där emellan ligger bara en stor obebyggd fastighet. Se grönt respektive rosa i kartan på framsidan av beskrivningen. Avgränsningen bygger på översiktsplanen och på de utredningar som gjorts för Gråstenaområdet. Bebyggelsen (rosa) i överkant på kartan, längre från vattnet, är antingen planlagt sen tidigare (Gunnebovägen, del av Klippvägen) eller ingår i blivande detaljplan för Gråstena.

Synpunkten angående områdets omfattning är därmed tillgodosedd.

5.3.2 Fastighetsägare 2

Vi har bott på ovanstående fastighet av och till och samtidigt restaurerat huset för permanentboende.

Anser det är helt förkastligt att bygglovets som är sedan huset byggdes skall vara avgörande om huset skall klassas som permanentboende eller ej. Om så är fallet finns det inga fastigheter i området som kan klassas som permanenta. Alla är ursprungligen byggda som sommarbostäder. Yrkar därför att fastigheten klassas som permanentboende när den väl uppfyller kraven såväl byggnadstekniskt som miljömässigt för att klassas som permanent.

Undrar dessutom varför man har undantagit fastigheten Mårdnäs då tillfarten går tvärs genom området och är den sista på vägen.

Kommentar:

Oavsett vilket kriterium som skulle väljas när det avgörs vilka hus som ska klassas som fritidshus och därmed omfattas av områdesbestämmelserna så kan resultatet uppfattas som orättvist av dem som inte gynnas. Boverkets allmänna råd (Områdesbestämmelser- en vägledning, 1999:2) och förarbetena till Plan- och bygglagen (proposition 1985/86:1 sid 184) anger att *det senaste bygglov*et bör utgöra utgångspunkten för bedömningen. Kan inte lovförhållandena klargöras så bör i andra hand byggandens standard och det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen om det är ett fritidshus eller inte. Det finns också rättsfall (regeringsavgörande) som bekräftar att ett hus kan klassas som fritidshus i områdesbestämmelserna på basis av bygglovets, trots att fastighetsägarna uppgav att de bott permanent i huset i ca 20 års tid.

I kommunens bygglovarkiv förekommer bygglov för såväl fritidshus som permanentbostadshus inom Sjöuddenområdet.

Det senaste bygglovets för denna fastighet är rubricerad "tillbyggnad fritidshus". I ansökan anges att den avser fritidshus. Övriga uppgifter i arkiv och register är inte entydiga angående användningen av fastigheten. Flera andra uppgifter styrker dock bedömningen utifrån det senaste bygglovets, att

fastigheten bör betraktas som fritidshusfastighet i områdesbestämmelsernas bemärkelse. Vad fastighetsägarna anför i yttrandet, att man bött av och till på fastigheten, ändrar inte den bedömningen. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen finner inte att något annat kriterium än bygglovet skulle vara mer rättvist i detta fall, eller att det skulle finnas något annat skäl att frångå Boverkets och propositionens rekommendationer.

Mårdnäs ingår inte områdesbestämmelserna eftersom avgränsningen av området huvudsakligen utgår ifrån områdesindelningen i översiktsplanen.

5.3.3 Fastighetsägare 3

Vi emotsätter oss förslagets begränsning av uthusbyggnader till 20 kvadratmeter för fritidshus. Det är alldeles för lite tilltaget. Existerande fritidsbebyggelse som idag har 20-35 kvm uthusbyggnader kan ha behov av ytterligare komplementärbyggnader t ex för förråd, vedbod, carport.

Kommentar:

Bestämmelsen för uthusbyggnader följer översiktsplanens riktlinjer som uttryckligen anger 20 kvm bruksarea. Därutöver tillkommer s k friggebodar upp till totalt 15 kvm per fastighet. Den snäva begränsningen för uthus (komplementbyggnader) är avsedd att stödja syftet med områdesbestämmelserna, d v s att motverka att fritidshus omvandlas till permanentbostäder. Mera förvaringsutrymme och eventuell gäststuga skulle öka förutsättningarna att bo permanent på liten yta i huvudbygganden, vilket inte är önskvärt i detta sammanhang. Carport (skärmtak) räknas som openarea och räknas därmed inte in i bruksarean.

5.3.4 Fastighetsägare 4

Sammanfattning: Med hänvisning till väg- och infartsförhållanden anhålles om att fastigheten skall följa Gråstenaområdets planläggning och byggas ut i samband med Gråstenaområdet.

Kommentar:

Fastigheten avses ingå i kommande detaljplan för Gråstenaområdet, både enligt den preliminära avgränsningen i översiktsplanen och enligt de inledande utredningar som hittills gjorts. Fastigheten inkluderas även i områdesbestämmelserna för Sjöudden innan dess eftersom detaljplanearbetet för Gråstena väntas ta åtminstone ett par år, och andra planområden har förtur. Att fastigheten inkluderas i områdesbestämmelserna hindrar inte att den senare detaljpaneläggs inom Gråstena.

Någon mer preciserad tidplan för planarbetet med Gråstena finns ännu inte. Det finns heller inga samrådshandlingar att skicka. När sådana handlingar finns kommer ägarna till fastigheter inom Gråstens planområde och angränsande fastigheter att meddelas per post.

Synpunkten får därmed anses som tillgodosedd. Kopia av yttrandet med kartbilagor överlämnas till handläggaren för Gråstena för kännedom.

5.4 Fastighetsägare utanför planområdet

5.4.1 Fastighetsägare 5

Kommunens nu utställda förslag till områdesbestämmelser omfattar marken vid Dånvikens sydvästra strand upp t.o.m. Dånviksvägen 80. Min fastighet omfattas därför inte av nu aktuellt förslag.

I förslaget till områdesbestämmelser anges (med stöd av 5 kap.16 § första st. punkt 3 PBL) att bestämmelserna syftar till att begränsa fritidshusens storlek för att i möjligaste mån förebygga ytterligare permanentbosättning i området, och [för att] på så sätt minimera näringsbelastningen från enskilda avlopp i avvaktan på detaljplaneläggning”.

Mot detta är inget att invända mer än att även grunddragen i kommande detaljplan borde anges i områdesbestämmelserna och då främst det vägutrymme reserveras som behövs för att bredda den framtida Dånviksvägen. Stöd för det är 5 kap.16 § första st. punkt 2 PBL. Det finns ett uppenbart behov av att reservera sådan vägmark då den nuvarande Dånviksvägen är alldeles för smal och vändplan saknas för stora fordon. Därtill behövs ännu en väg till området eftersom enbart Dånviksvägen genom den gamla bergskärningen nära järnvägen i söder är otillräckligt från beredskapssynpunkt. Som enda väg till och från området skulle den skäras av helt vid en brand, bilolycka eller tågolycka och då är vår och alla andra fastigheter vid Dånviken inte åtkomliga för polis, räddningstjänst, färdtjänst eller någon över huvud taget. Trots att detta problem är så uppenbart har det inte berörts i kommunens översiktsplans texter och inte heller i någon av översiktsplanens kartor.

Om kommunen skulle göra områdesbestämmelser för ytterligare område vill jag framhålla följande. Fastigheten är bebyggd med permanent bostad och får enligt 5 kap. 16 § PBL inte omfattas av ev. områdesbestämmelser.

Kommentar:

Ombyggnad av vägar, så som breddning och andra standardhöjande åtgärder, hanteras genom detaljplan. Ombyggnad av Dånviksvägen avses till en del hanteras inom detaljplaneområdet för Gråstena och till en del inom framtida detaljplan för Sjöudden. I områden som detta har kommunen som praxis att börja detaljplaneläggningen med en förprojektering där tekniska, bebyggelse- och utrymmesmässiga förutsättningar på platsen utreds och en lämplig utformning av vägarna föreslås. Ofta fordras ett omfattande arbete för att lösa frågorna kring vägarnas utformning, eftersom trånga passager, branta lutningar med mera är vanligt förekommande. Arbetets omfattning är ett bidragande skäl till att kommunen har valt att börja med områdesbestämmelser, istället för att detaljplanelägga direkt.

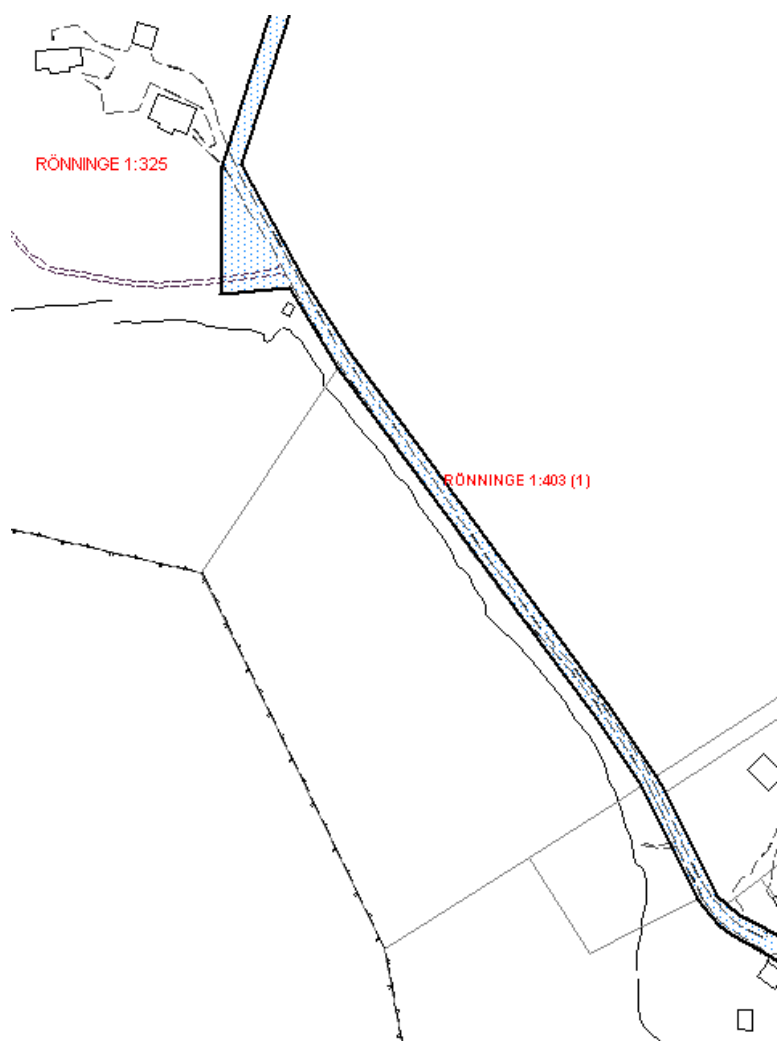
För den del av Dånviksvägen som kan komma ifråga inom Gråstena har en förprojektering utförts, men för resterande del finns inte underlag för att närmare avgöra vilken mark som skulle behöva reserveras för vägbreddning. Förprojekteringar anpassas i rimlig mån till befintlig bebyggelse. För att en framtida förbättring av vägstandarderna inte ska försvåras med tiden innehåller förslaget till områdesbestämmelser en bestämmelse att nya byggnader ej får placeras närmare än 6 m från väg.

Visserligen kan områdesbestämmelser i viss utsträckning användas för att reglera grunddragen i markanvändningen för bl a bebyggelse och kommunikationsleder, men inte för att tillskapa allmän plats eller som grund för kommunen att lösa in allmän plats-mark. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser därmed inget skäl att reglera markanvändningen på det sätt som föreslås i yttrandet utan bedömer att 6-metersbestämmelsen är en rimlig reglering inför framtida vägombyggnad.

Vad gäller vändmöjlighet så finns mark reserverad för en sådan i slutet av Dånviksvägen på kommunens fastighet Rönninge 1:403 (skrafferad yta på nedanstående karta). Den fysiska vändmöjligheten blockeras dock sedan en tid av en låst vägbom som olovligen uppförts på kommunens mark. Bygg- och miljönämnden beslutade vid sammanträde 2009-12-01 bland annat att utfärda föreläggande att ta bort bommen.

Förslaget i yttrandet om en helt ny vägförbindelse till området får tolkas som ett förslag att reservera mark för en sådan väg i områdesbestämmelserna. En sådan markreservation saknar stöd i översiktsplanen. Den saknar därmed även lagstöd.

Det är inte aktuellt att upprätta områdesbestämmelser för ytterligare fastigheter.



5.5 Övriga

5.5.1 En person, ej fastighetsägare eller boende i kommunen

Det är alldeles för vackra naturområden för att skövla av dessa underbara träd och övrig natur som finns däromkring. Detta betyder så mycket för vår livsglädje, trivsel och för syrets skull. Allt detta påverkar alla som promenerar och vistas däromkring vid olika tillfällen. Även djuren blir påverkade.

Yttrandet är undertecknat av ytterligare sju personer utan namnförtydligande.

Kommentar:

Områdesbestämmelserna i sig torde inte innebära någon större förändring av naturmiljön då de syftar till att bevara användningen för fritidshus för en tid och begränsa utbyggnadsmöjligheterna. Däremot kommer den framtida detaljplanen sannolikt att innebära fler bebyggda tomter och större hus, och därmed trädfällning mm.

För naturvården och det rörliga friluftslivet är Bornsjöområdet, som till största delen ligger inom Salems kommun, av regionalt intresse. Sjöudden ingår inte i det området utan är utpekad som ett av utbyggnadsområdena i kommunens översiktsplan.

6 Vilka som ej fått sina synpunkter tillgodosedda

6.1 Fastighetsägare inom planområdet

Två fastighetsägare/familjer

6.2 Fastighetsägare utanför planområdet

En fastighetsägare

6.3 Övriga

En person plus bifogad namnlista utan förtydliganden. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att dessa ej är sakägare i ärendet.

Karin Hoas
Planarkitekt