

1 (7)

(43)

Kommunstyrelsen i
Värmdö kommun
134 00 GUSTAVSBERG

Synpunkter på förslag till detaljplan för Aspvik 1:84 Värmdö kommun, Stockholms län

I egenskap av sakägare och näst närmaste granne till 1:84 får jag härmed avgiva följande synpunkter med hemställan att kommunstyrelsen beslutar att icke bifalla planförslaget. Till stöd för mitt yrkande framföres följande grunder med till varje punkt hörande skäl.

A. Planförslaget vilar icke på laglig grund

I ramavtalet 90-06-11 har kommunen ingått förpliktelser som överskrider gällande lagstiftning i bl.a. IV 1 st. medger man att förslaget läggs till grund för detaljplan. Men förslaget innebär byggande på stränder som enl. naturvårdslagen § 15 är skyddade från bebyggelse varför detaljplan icke får läggas på detta område. Strandskyddet får inte avtalas bort i ett ramavtal. Det överskrider gränsen för vad som är tillåtet och strider mot naturresurslagen och naturvårdslagen. Kommunen säljer ut allemansrätt till tillgänglig mark vilket strider mot kommunala likställigheten. Ramavtalet går för långt enär man bundit sig för lösningen och avtalat bort strandskyddet som man inte har rätt till enär det är ett statligt förbud. Genom att området upplåtits för privatisering har man sålt ut allemansrätten! Denna kan inte säljas eller avtalas bort men det har man gjort i praktiken. Planen blir en formsak att fullfölja eftersom man i avtalet förbinder sig att genomföra planförslaget praktiskt taget i sin helhet, varefter ingenting finns kvar att diskutera i planprocessen. Vid samrådsmötet hänvisade Wester gång på gång till vad ramavtalet sade när sakägarna framförde sina synpunkter emot exploateringen. Kommunala tjänstemän skall följa svensk lag och upplysa förtroendevalda om innehållet i denna och icke slaviskt åberopa att man följer ett avtal man vet innehåller olagligheter. En rättsgrundsats säger att lag går före avtal och enligt vad ovan anförts strider hela förfaringsättet mot grunderna i PBL. Därför är också avtalet från kommunalrättslig synpunkt i strid mot legalitetsprincipen.

B. Planförslaget strider mot naturvårdslagens strandskyddsbestämmelser

Strandskyddets syfte är att bevara den möjlighet att bada och idka friluftsliv inom strandområden som allmänheten har enligt allemansrätten. Strandområdena skall i princip inte utgöra en resurs att räkna med vid olika slag av exploatering vare sig för enstaka bebyggelse eller annan mer omfattande exploatering. Verkligt starka argument måste finnas för att det allmänna intresset att hävda allemansrätten skall ge vika. Det åligger kommunerna att följa den restriktivitet i fråga om anspråktagande av stränder som gäller enligt naturvårdslagens strandskyddsregler. (Naturvårdsverket, Allmänna råd 90:5 sid 10-29.)

Länsstyrelsens yttrande över förslag till översiktsplan för Värmdö kommun 1990-11-27 anför: Planförslaget anger att stränderna så långt möjligt ska

(43)
2

bevaras orörda. Det förtjänas därvid att påpekas att bestämmelserna i naturvårdslagen innebär ett förbud att ta stränderna i anspråk. Detta förbud gäller inte bara vid lokaliseringsrövning av enstaka hus utan även vid planläggning enl. PBL såväl vad beträffar översiktsplan som detaljplan. Strandskyddet är således inte en avvägningsfråga i planprocessen utan ett medel att värna allemansrätten på stränderna och säkra tillgängligheten för friluftslivet. Ett flertal exploateringar som föreslås i planförslaget berör strandskyddsområden. Det är därför angeläget att kommunen redovisar de särskilda skäl som motiverar undantag i de aktuella fallen. Här åsyftas bl.a. Aspviks gård.

Enl. naturvårdslagens 15 § råder strandskydd vid havet för att åt allmänheten trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv och omfattar land och vattenområdet intill 100 m från strandlinjen. Enl. 16 § får ej ny byggnad uppföras eller befintlig byggnad ändras för väsentligen annat ändamål än vartill byggnaden tidigare varit använd och ej heller får inom strandskyddsområde utföras anläggning eller anordning varigenom mark tas i anspråk såsom tomt eller allmänheten på annat sätt hindras eller avhålls från att beträda område där den eljest skulle ägt att färdas fritt. Lagen förbjuder en planläggning på stränder om inte undantag erhållits från länsstyrelsen. Detta har man inte givit. I samrådsyttrande 89-09-11 bör strandskyddsområde inte tas i anspråk om inte särskilda skäl föreligger och stranden norr resp. söder om bryggorna bör inte tas i anspråk. Planläggningen överskrider vida vad länsstyrelsen uttalat när man planerar byggnader utanför den uppdragna gränsen, bryggorna. Strandskyddsområdet som omfattas av planförslaget är nu praktiskt taget i sin helhet allemansrättsligt tillgängligt och har också sedan områdena NO och SV därom exploaterades som fritidsområden under 1920- och 30-talen tjänat som grönområden och har varit använt för rekreation. Framförallt har badplatsen på uddens sydligaste del och strax öster om ladan använts flitigt av kringboende och andra från bl.a. Gustavsbergs samhälle. Som framhålls i planbeskrivningen är hela området ett utmärkt exempel på vacker innerskärgårdsmiljö med alla dess landskapstyper representerade och borde varken enligt naturresurslagen eller 2 kap PBL överhuvud taget användas för någon form av privat exploatering. Området bör i stället ges ett mer vidsträckt statligt skydd mot de aktuella aggressiva kommunala exploateringen som enligt min mening strider mot grunderna för strandskyddsbestämmelserna. Jag anser att ett alternativ till ett utvidgat strandskydd kunde vara ett interimistiskt förordnande som naturvårdsområde.

Länsstyrelsen har vid avgivandet av samrådsyttrandet 1989-09-11 inte haft tillräckligt med information om faktiska förhållanden på den aktuella fastigheten utan förlitat sig på av markägaren avlämnat kartmaterial. Beredande tjänsteman har haft svårt att få fram vad som redan finns och vad som är tänkt och ej heller beretts tillfälle att besöka platsen. Det är därför förklarligt att han trott att det finns två bryggor som tillhör fastigheten när det i verkligheten bara finns en, den längst inne i viken mellan sjöbodarna. Den andra bryggan drygt 100 meter söderut är en tänkt brygga och existerar inte på platsen. Där finns istället ett strandområde som har använts av allmänheten och varest man idkat friluftsliv i form av fiske och bad men också spikat ihop några små bryggor för de rodd- och motorbåtar man haft liggande där. Under årens lopp har de små bryggornas antal och kvalitet vuxit och man har till och med berett en vid stranden belägen sjösättningsramp för att via bil med trailer kunna sätta i och ta upp sina småbåtar. Bryggor och ramp har tillkommit utan byggnadslov och har ägts liksom båtarna av boende runtomkring och av folk från samhället Gustavsberg. Anläggandet och nyttjandet har pågått under ca 50 års tid utan något som helst ingripande av ägaren till fastigheten vilket innebär ett accepterande av ett allemansrättsligt nyttjande av både mark och vattnet. Det kan således med fog fastslås att marken blivit tillgänglig för allmänheten och att detta skett med tidigare ägarens godkän-

(43) 3

nande särskilt i och med det faktum att denne ex.vis inte föranstaltat om avlägsnande av de bygglovspliktiga anordningarna.

Den nye fastighetsägaren använder sig nu felaktigt av detta förhållande för att låta påskina att marken p g a bryggornas befintlighet är och har varit av ägaren hävdad när det korrekta förhållandet är det motsatta. Om länsstyrelsen vid samrådsyttrandet 89-09-11 ägt kännedom om dessa faktiska förhållanden skulle yttrandet inte ha erhållit den av kommunen felaktigt uppfattade generösa inställningen utan skulle istället ha inneburit ett bevarande av strandens tillgänglighet för allmänheten även i framtiden.

Allmänheten har således alltid utnyttjat fastigheten och åtkomsten har varit mycket lätt enär bilväg leder ända ner till stranden. Andra småvägar i området och gångstigar har begagnats av de närboende för strövtåg och upplevelser i naturen. Fastighetens närmaste granne är DHR som under sommarhalvåret är öppet för boende och dagsgäster. Dessa har utnyttjat de nämnda stigarna och småvägarna för sina rullstolsbundna medlemmar som där haft en orörd oas att utsträcka sina promenader i och givit dem möjlighet till en positiv upplevelse av att träffa människor av andra kategorier idkande friluftsliv i semesterhemmets omedelbara närhet. Skulle denna möjlighet stängas för dem är de hänvisade till allmänna vägar med trafikrisker och en minskad friluftsupplevelse.

Några särskilda skäl för länsstyrelsen att upphäva strandskyddet inom planförslaget har inte redovisats utom i fråga om de två mindre sjöbodarna, komplementbyggnader, som nu olagligen ändrats till annat ändamål nämligen bostads- / "kunsapsbyggnads"-ändamål. Här kan dock erinras om länsstyrelsens och naturvårdsverkets restriktiva praxis att normalt endast medge byggnadens yta på marken som frizon för komplementbyggnader. Den som i trädgård betecknade gruppen av förvildade fruktträd har kringboende alltid, med den tidigare markägarens goda minne, passerats av de som badat och fiskat vid stränderna söder därom dvs öster om ladan. Denna strand kan inte anses ianspråktagen p.g.a. den tidigare befintliga ladan. Denna komplementbyggnad var i bruk för sitt ändamål fram till jordbruket upphörde före kriget dvs i slutet av 1930-talet. Därefter har den inte använts och har heller aldrig haft någon inverkan på den väl använda platsen för båtar, bad och fiske. Den i planförslaget till platsen lokaliserade byggnadsrätterna saknar således särskilda skäl för att ta denna mark i anspråk för nya främmande ändamål. Inte heller i fråga om den sydligaste byggnaden finns några särskilda skäl att medge områdets användning som kommunal planeringsresurs. Huvuddelen av den föreslagna bebyggelsen inkräktar p.g.a. vad som anförts på ett rättsvidrigt sätt emot strandskyddet. Detta område är till för de handikappade på DHR som är närmaste granne, för Räknäs, Betsede, Aspvik-Näsets fast- och fritidsboende samt alla i samhället Gustavsberg.

Kommunen är tvungen att ta hänsyn till inte bara områdets nuvarande betydelse utan också till dess framtida potentiella värde för friluftslivet i och med att den omgivande bebyggelsen utgöres av ett omvandlingsområde där det kommer att bli en förtätad bebyggelse med fler permanentbosättningar. Detta innebär ett ökat tryck från allmänheten både runtomkring och inte minst från Gustavsbergs samhälle ..

Av det ovan sagda framgår att det är otillåtet att privatisera stranden som förslaget anger och att det istället finnes grund för ett utökat strandskydd till 300 meter för att åt allmänheten trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv. Detta bl.a. för att:

- Gustavsbergs samhälle växer och planeras tillföras ett stort antal nya bostäder inom en 10-års-period, vilket kräver att redan nu lämpliga områden säkras för tätortens behov av strandområden för friluftsliv och bad. Detta säkerställande kan lämpligen ske genom att fastigheter som redan används med allemansrätt för bad- och friluftsliv får ett utvidgat strandskyddsområde.

(43)

C. Planförslaget strider mot naturresurslagen

Länsstyrelsens yttrande över förslag till översiktsplan för Värmdö kommun 1990-11-27 anför: Kust- och skärgårdsområdet i Värmdö kommun omfattas av bestämmelserna i 3 kap NRL (3 kap 1, 2 och 4 §§ NRL). Dessa bestämmelser innebär att området i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns där. Länsstyrelsen vill framhålla att även delar av fastlandet ingår i det aktuella området och att gränsdragningen för området bör ta fasta på den som tidigare angetts i den fysiska riksplaneringen. Betydelsen av att även fastlandsdelarna ingår i det skyddsvärda området betonas i propositionen till NRL. I 3 kap 1 § utsägs att ingrepp i miljön får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden samt 2 § främst det rörliga friluftslivets intressen skall särskilt beaktas vid bedömningen av exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Företrädare för 1:84 karaktäriserar sin mark såsom väldigt unik i innerskärgårdslandskapet därför att den innehåller nästan alla de landskapstyper som är karaktäristiska för denna del av skärgården, alltifrån hällmarker med vackra berghällar till lövträdsdungar som övergår i betade ängar i ett öppet landskap. Därtill en kultiverad del längst in i viken med trädgårdslandskap som övergår i böljande åkrar med anslutande barrskog (sid 3-6 samrådshandlingen). Ingrepp i denna pastorala miljö skulle påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden och det rörliga friluftslivets intressen skulle lida skada. Därför bryter planförslaget mot naturresurslagen.

Den aktuella fastigheten är belägen inom det gröna bältets spridningsområde vilket bl.a. omfattar ett naturreservat väster om Sängen. Här måste hänsyn tas till det biologiska kärnområdet och gröna bältets spridningskorridorerna i Stockholm. En exploatering innebär avsevärda inskränkningar i känsliga avsnitt i denna spridningskorridor mellan Gustavsberg och Mörtlös och skulle allvarligt skada spridningsfunktionen i området.

D. Förslaget strider mot Plan- och bygglagen 2 kap.

Planläggning skall ge en god arbets-, trafik- och fritidsmiljö och bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp.

1. I kommunens förslag till översiktsplan skall målet för arbetsplatserna vara att de bör ha miljövänlig inriktning, inte ha för stor omgivningspåverkan. Arbetsplatsen bör förläggas till Gustavsberg och i anslutning till centralorten. Bra kollektivtrafik till arbetsområden är viktig. Länsstyrelsen anser i sitt yttrande att det är bra att arbetsområden avses byggas ut i kommunens centrala delar och i goda trafiklägen. Planförslaget strider mot dessa mål. Anläggningen kommer att ha en stor miljöpåverkan och kommer att totalt förstöra hela områdets karaktär av frilufts- och rekreationsområde. Arbetsplatserna blir belägna långt från Gustavsberg och centralorten, ensamt beläget på landsbygden utan möjlighet till bra kollektivtrafik, endast sex bussturer om dagen, tre fm. och tre em. kommer att kräva att personalen använder egen bil. Även besökare från Storstockholmsområdet kommer att använda egen bil eftersom kommunikationerna är mycket dåliga.
2. Trafikmiljön kommer med hänsyn till det isolerade läget att kräva att egen bil används av de flesta. Vägen är mycket smal och krokig och är redan nu besvärlig när den dessutom ofta är översvämmande. Den blir helt livsfarlig om ett hundratal stressade konferensdeltagare skall använda den då möten med andra bilister är svåra, med buss farliga och mellan två bussar omöjliga.

(43)

5

3. Fritidsmiljön kommer att lida allvarlig skada av en bebyggelse enligt planförslaget. Att förstöra sjöstränder som under ett halvt sekel varit allemansfärtlöst och utnyttjandet är felaktigt. I kommunens översiktsplan skall särskild hänsyn tas till friluftsliv och naturvård inom bevarandeyröden och detta skall givetvis även omfatta Aspviks gård som enligt vad ovan anförts omfattas av naturvårdslagen och naturresurslagen. Emellertid har stora skogsavverkningar skett i form av kalhyggen i trakterna runtomkring bl.a. S och SV om Sängen mot Aspviksvägen samt på Aspvik-Näset (med grundvattensänkning som följd). Dessa ingrepp minskar radikalt friluftslivets förutsättningar i området och en exploatering av den lättillgängliga Aspviks gård skulle ytterligare försämra fritidsmiljön, främst för de omkringboende men också för befolkningen i Gustavsberg. För att värna strandskyddet och bevara den möjlighet att bada och idka friluftsliv inom strandområden som allmänheten har tillgängliga enligt allemansrätten kommer befolkningen i området att ansöka om utvidgat strandskyddsområde till 300 m runt Aspviksviken.
4. Planförslagets vatten- och avloppsförsörjning måste karaktäriseras som ett provisorium. En plastslang för avlopp på sjöbotten till det redan överbelastade Mörttäverket gör fastigheten olämplig för bebyggelse. Denna sjöledning är tillståndspliktig vilket innebär att det krävs prövning i Vattendomsstolen, vilket åligger länsstyrelsen att bevaka att så sker. Jag hävdar att den föreslagna VA-lösningen är olaglig och kräver att Vattendomsstolen i dom ger sitt tillstånd till detta innan vidare projektering fortsätter. Detta krav framförde jag redan vid markägarsamrådet 90-12-12 men kravet uteläts av planeringskontorets tjänstemän ur protokollet trots att det framfördes muntligt och skriftligt.

Vattenproblemet inom området är nämligen svårt enär det förekommer stor risk för saltvatteninträngning (se kartor till översiktsplanen), vilket innebär att samtliga fastighetsägare i en nära framtid måste lösa färskvattentillförseln. Det är viktigt att alla fastighetsägare gör detta tillsammans och den största ägaren till 1:84 får absolut inte undandra sig skyldigheten att medverka till en ordentligt genomarbetad VA-lösning för hela området i samband med eventuell bebyggelse. När dessutom inga bostäder kommer att byggas nu, utan kanske om 10-15 år, innebär detta en ökad permanentbosättning i fritidsområdena runt omkring med åtföljande försvårade saltvatteninträngningsproblem.

E. Övriga synpunkter på planförslaget.

1. Den föreslagna exploateringsgraden är alltför hög och kommer att innebära en massiv bebyggelse på en relativt liten del av fastighetens totala areal. Detta bryter helt mot bebyggelsetraditionen i skärgården i allmänhet och i detta fritidsområde i synnerhet. Planförslaget följer inte PBL 3 kap 1 §.

Här har landskapsbilden alltid varit lågmäld och diskret varför de föreslagna husen helt kommer att förstöra den förefintliga miljön. Man har i förslaget ensidigt sett byggnaderna från land men det är nu fråga om en skärgårdskommun där vattnet är en ännu viktigare faktor att se det hela ifrån. Det kommer från vattnet att bli alltför tunga, höga, mörka och alltför långa huskomplex som inte alls finns motsvarighet till i hela kommunen. I sin totala dominans kommer de att helt tillintetgöra Aspviksviken. Den här typen av bebyggelse skall ej ligga i en innerskärgårdsvik utan skall hellre höra hemma i ytterskärgården om den överhuvud skall uppföras på stränder.

Dessa föreslagna hus hör inte hemma i den omgivning de placerats i eftersom dom förstör det *klassiska*, lågmälda skärgårdsbyggandet, ja dom kommer helt

(43)

att förstöra omgivningen. Viken måste hållas öppen med fria synfält från vattnet upp till omgivande skogsbyn. Utsikten får ej förstöras för det vattenburna friluftslivet ej heller för de fastighetsägare på vikens motsatta sida eller övriga vilka använder viken som frilufts- och rekreationsområde.

Om exploatering överhuvud taget skall tillåtas på 1:84 bör denna ske nära den befintliga landsvägen så att byggnaderna kommer så långt som möjligt från vattnet.

2. Kvartersmarken är över hela planen oacceptabelt generöst tilltagen. I detta känsliga område krävs största möjliga återhållsamhet, både vad avser antal våningar, högre än ett plan bör ej medges, och vad avser utnyttjandegrad. Kvartersmarken bör maximeras till 10 m runt byggnaderna.

Vid gula villan har en onaturligt hög exploateringsgrad föreslagits (K II om 3 500 m²). Här får ej tillåtas annexbyggnader i två våningar, de skall helt utgå när de ligger på strandskyddat område och förstör det fria synfältet ner mot den öppna Aspviksviken både från vägen, skogen och de omgivande fälten. Tillbyggnaden till gula villan får ej tillåtas då denna med glasgång etc. förvanskar gamla villans karaktär av mangårdsbyggnad och huvudbyggnad samt kräver alltför stora sprängningsingrepp.

Även kvartersmarken för huvudanläggningen kräver oacceptabla sprängningsingrepp i den för skärgården karaktäristiska nord-syd-gående berghällarna vilka här ligger i öppen dager. Dessa måste i stället sparas i största möjliga utsträckning.

Det föreslagna halvvinkelformade huset (K I om 150 m²) måste utgå helt då något behov ej föreligger till denna placering och den enbart blockerar stranden och privatiserar området mellan vattnet och huvudanläggningen. Följdaktligen skall även södra bryggan vid nämnda hus utgå av samma skäl. Stället för att inskränka allemansrätten här där den alltid funnits måste det anläggas ett gångstråk för att garantera allmänheten tillgång till stranden i framtiden och hagmarken på södra udden. Vattnet och marken mellan denna föreslagna och den befintliga bryggan (kvarteret WK 1) kan helt privatiseras och undandras allemansrätten som nu härskar här. Detta får ej tillåtas när strand och vatten skall skyddas. Inga fler bryggor får anläggas i WK 1 än vad som finns idag.

Kvarter B måste hållas tillgängligt för allmänheten och får ej förbehållas de boende.

3. Stängsel innebär en klar privatisering och får inte vara av annat slag än en kedjetaggtråd. Stängsel runt n2 innebär att stranden WK 1 blir oåtkomlig. Vilket inte kan tillåtas då det är en oacceptabel privatisering av stranden. Djurstängsel av taggtrådskaraktär måste försees med täta grindar.
4. Färgsättningen är inte lämplig med hänsyn till vad som är brukligt i skärgården. Stora byggnader finns det mycket sparsamt utav i strandområden, men dessa är i allmänhet ljusa, vita eller gula (ex. fastighetens mangårdsbyggnad) med rött tegeltak eller grönt plåttak. Inte någonstans har jag sett från vattnet stora röda kollosser som de föreslagna med svarta plåttak. Denna typ får inte tillåtas eftersom den ger solreflexer som kan vara mycket störande för grannarna.
5. Trafiktekniskt oacceptabel lösning vid 90°-kurvan för landsvägen norr om annexbyggnaderna med utfart mitt i kurvan och byggnad (K 1 350 m²) alltför nära vägen, där dessutom strandskydd råder. Utfart och byggnad utgår helt.

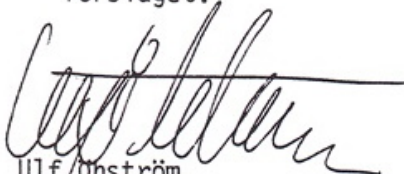
(43)

6. Genomförandetiden är alltför lång. Den måste krympas från föreslagna 5 år till att absolut inte vara längre än högst 3 år.

F. Sammanfattning:

Av framförda synpunkter framgår att planförslaget

- icke vilar på laga grund
- strider mot naturvårdslagens strandskyddsbestämmelser
- strider mot naturresurslagen
- strider mot plan- och bygglagen, bl.a. 2 kap, 3 kap 1 §
- strider mot vattenlagen avseende VA-lösningen samt innebär förstörelse av unik skärgårdsmiljö till skada för kommunens fast- och fritidsboende. Dessutom uppvisar rättspraxis ett flertal jämförbara fall där regeringen upphävt kommunala felaktiga beslut. Det sista avgjordes bara för någon månad sedan. Hemställer därför att kommunstyrelsen avslår planförslaget.



Ulf Ohnström
Aspvik 1:39

Adress: Brålunden 6, II, 161 41 Bromma