

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Självik 1:12 m fl, Svartsö, Värmdö kommun

Detaljplan för Självik 1:12 m.fl har varit ute på samråd från den 17 juli till och med den 15 augusti. 2012. Information om samrådet skickades ut till dem som är berörda av planförslaget och planhandlingarna fanns också att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Totalt har 24 yttranden inkommit under samrådet. Efter samrådet utgick en protestlista med 83 namnunderskrifter inkommit. Länsstyrelsens yttrande inkom den 27 december. Alla yttranden redovisas i mer eller mindre förkortad version nedan och finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Planförslaget har föregåtts av ett program som var ute på samråd under sommaren 2011. Detta samråd redovisades för samhällsplaneringsnämnden i september 2011. Länsstyrelsens yttrande över programmet kom in först den 4 oktober 2011 efter samrådet utgick och redovisades inte för nämnden i september 2011 och ej heller vid nämndens beslut om att gå ut på samråd i juni 2012. Även detta yttrande redovisas därför nedan.

Förteckning över yttranden

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
0.	Länsstyrelsen		2011-10-04
1.	Länsstyrelsen		2012-12-27
2.	Lantmäteriet		
3.	Trafikverket		2012-08-03
4.	Försvarsmakten		
5.	AB Stor-Stockholms Lokaltrafik		2012-08-03
6.	Vattenfall		2012-08-01
7.	Skanova		2012-07-25
8.	Storstockholms Brandförsvär		2012-08-14
9.	Svartsörådet		
10.	Föreningen Skärgårdsliv på Svartsö		2012-08-31
11.	Allan och Eva Bäckström	Självik 1:70	2012-07-17
12.	Anneli & Anders Nilsson	Självik 1:3,1:15,1:16,1:17, 1:18,1:19,1:20	
13.	Astrid Johansson	Svartsö 6:4 och 4:1	2012-08-14
14.	Elisabeth Tornberg och Björn Malmström	Alsвик 1 :87	2012-08-13
15.	Göran Järvstrand och Ingegerd Palm	Självik 1 :68	2012-08-14
16.	HÅO AB	Självik 1:23 mfl	
17.	Jussi, Klas, Silja Karlgren	Självik 1:2,4,5	
18.	Lars Johanson	Ahlsvik 1 :92	2012-08-14
19.	Niklas Henriksson m.fl.	Skälvik 1:6	
20.	Stigbjörn Olovsson	Skälvik 1:57	
21.	Sozy NewtonHedelin och Lena Hedelin		2012-08-15

	Svartsölanthandel AB		
22.	Thomas Ericson och Carina Vesterholm - Ericson	Självik 1 :53	2012-08-14
23.	Toivo Heinsoo	Självik 1:28 och 1:29	2012-08-14
24.	Ulf Bråsjö och Carin Callerholm	Svartsö 1:55	2012-08-14
25.	Sonia Hellsten Åke Hedbom och Barbro Hedbom	Svartsö 2:27 Svartsö 2:29	2012-07-25
26.	Protestlista, Hans Nordelius m.fl.		2012-09-24

Redovisning av inkomna yttranden

Länsstyrelsens yttrande vid programsamrådet

Övergripande synpunkter

Svartsö är en av de prioriterade öarna i arbetet med att öka antalet permanentbostäder i Stockholms skärgård. Kommunens intention att öka permanentboendet är angeläget och positivt men programmets förslag till ny bebyggelse konkurrerar med starka allmänna bevarandeintressen.

Bebyggelseutveck/ing

Ny bebyggelse behöver utformas och placeras med stor hänsyn till miljön och öns karaktär som förhållandevis oexploaterad skärgård. Det är särskilt viktigt att allmänhetens tillgång till strandområden inte inskränks och att det småskaliga intrycket består. Stor hänsyn behöver tas till områden som är intressanta för friluftslivet och till öns kulturvärden. Enligt 4 kap 4 § MB får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

En långsam bebyggelsefakt förordas för att undvika att ett årtiondes bebyggelse blir dominerande i landskapet. Man bör bygga vidare på tidigare strukturer och knyta an till den befintliga bebyggelsekaraktären. Genom att inte sprida ut bebyggelsen för mycket i naturobjekten minimeras konsekvenserna och fungerande spridningssamband mellan skogspartierna bevaras. Grupper med gammal tall, äldre träd eller hålträd bör skyddas. Värdefulla småmiljöer som våta skogsmiljöer och bäckmiljöer bör helt undantas från bebyggelse.

Det kommande planarbetet behöver belysa hur mycket bebyggelse som behövs för att långsiktigt stärka marknadsunderlaget för samhällsservicen på Svartsö. En av de kritiska frågorna är hur man säkerställer att de tillkommande bostäderna kommer att användas för permanentboende och inte som fritidshus. Kommunen bör också ta ansvar för särskilda bostadsbehov som till exempel lämpliga hyresbostäder för äldreboende.

Strandskydd

Programmet föreslår bebyggelse inom och i anslutning till strandskyddade områden. För att upphäva strandskyddet krävs att det föreligger särskilda skäl, angivna i 7 kap 18 c § MB och att intresset att ta området i anspråk så som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, (PBL (1987:10) 5 kap 7a §, PBL (2010:900) 4 kap 17 §).

I det fortsatta planarbetet behöver det framgå vilka områden som omfattas av strandskydd idag och för vilka delar som strandskyddet föreslås upphävas. För större bebyggda fastigheter inom strandskydd och särskilt när bostadshusen ligger nivåmässigt avskilt från strandlinjen, bör hemfridszonens omfattning, den allemansrättliga tillgängligheten och eventuella möjligheter till passager i strandområdet och ner till strandpartiet beskrivas. Eventuella naturvärden på platsen med hänsyn till livsvillkoren för växt- och djurlivet ska även belysas, gärna även med foton över området. De särskilda skäl som kommunen anser motivera ett upphävande ska redovisas i planhandlingarna.

På nuvarande handlingar kan Länsstyrelsen inte se att det finns sådana särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för bebyggelse i den omfattning som föreslås. Länsstyrelsen anser att utrymmet för undantag från strandskyddets byggnadsförbud är mycket begränsat. Länsstyrelsen

vill också påminna om regeringens beslut den 19 augusti 2004 (M2002/815/F /P) där frågan om nyetablering av hus avslogs på en av de platser som i programområdet föreslås bebyggas. Skälet till regeringens beslut var bland annat att det finns ett uttalat allmänt intresse av att bebyggelsen i området begränsas. Regeringsrätten fastställde regeringens beslut i ett avgörande (6633-04) den 1 mars 2006.

Vatten och avlopp

En avloppslösning bör eftersträvas där man så långt som möjligt vidtagit åtgärder för att undvika skada på naturmiljön. Torra avloppslösningar och andra alternativa lösningar bör övervägas och undersökas av kommunen. Till nästa planskede behöver en mer detaljerad helhetslösning för va-frågan presenteras i en va-utredning. De viktigaste aspekterna som behöver belysas är möjligheterna till en långsiktigt hållbar va-lösning, tillgången på vatten och möjliga platser för eventuell infiltration. Kommunen bör också överväga om det finns ett behov av att säkerställa det långsiktiga skyddet av de sjöar som används som vattentäkter.

Vattenvärden

I samband med planläggning av området måste även den marina livsmiljön beaktas. Det är viktigt säkerställa att värdefulla marina lokaler i området inte påverkas negativt av brygganläggningar och annan modifiering av strandmiljön. Modelleringsdata från Fiskeriverket (BALANCE underlag) pekar på att de närliggande havsvikarna är lek område för abborre och uppväxtområde för abborre, gädda och gös. Både Lillträsket och Abborrvass är sannolikt viktiga för den marinbiologiska mångfalden i området.

Modelleringar av maringeologiska data (EUNIS klassificeringskartor) visar att det sannolikt finns grunda skyddade mosaikbottnar i området med bland annat mycket finsediment inne i viken vid Abborrvass. Denna vik är redan i dag relativt grumlig, vilket sannolikt beror på båttrafik i den grunda känsliga miljön. Även lätt båttrafik kan ha en stor påverkan i känsliga miljöer. Det är viktigt att tillståndet i vikarna inte försämras, vilket både skulle kunna påverka den biologiska mångfalden och badvattenkvaliten. Mer detaljerade fältundersökningar kan klarlägga behovet av skydd.

Klimatanpassning

För Svartsö kan havsytans medelnivå stiga med cirka 0,4 meter fram till år 2100 med kompensation för landhöjningen. Efter år 2100 bedöms havet fortsätta att stiga. I det kommande planarbetet bör det framgå på vilket sätt man har beaktat frågan.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen ser det som avgörande att man i det fortsatta planarbetet låter resultatet från den preliminära MKB:n påverka planutformningen vad gäller placering, omfattning och utformning av bebyggelsen. Kommunen behöver arbeta vidare och fördjupa MKB:n främst vad gäller alternativredovisningen. Alternativa utbyggnadsförslag inom programområdet behöver utredas och miljöbedömas i det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsens yttrande vid samrådet

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på ambitionen att öka permanentbosättningen - främst genom hyresbostäder - och att stärka och utveckla näringsliv och samhällsservice på ön. Men planförslaget behöver utvecklas för att tillvarata de starka allmänna intressen och värden som finns i området.

Enligt Länsstyrelsens bedömning är planförslaget i sin nuvarande form inte förenligt med 4 kap. 1,2 och 4 §§ miljöbalken, MB. Tillräcklig hänsyn har inte tagits till det skydd av mark och vattenområden som åsyftas enligt 3 kap. 6 § MB. Länsstyrelsen anser att den föreslagna exploateringen riskerar att påtagligt skada riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden och friluftslivet. Om planen antas med nuvarande utformning kan Länsstyrelsen därför

komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL.

Kustområdet och skärgården

Ett underlag behöver tas fram som visar på behov och efterfrågan av permanentbebyggelse på Svartsö och hur mycket och vilken typ av bostadsbebyggelse som behövs för att långsiktigt stärka underlaget för samhällsservice på Svartsö. Länsstyrelsen bedömer på nuvarande underlag att huvuddelen av bostadstomterna riskerar att tas i anspråk för fritidsboende. En sådan utveckling är inte förenlig med 4 kap. 4 § MB. En planläggning för permanentboende är möjlig men i mindre omfattning än vad planförslaget föreslår. Utbyggnadens fokus bör ligga på att tillskapa kompletterande boende- och upplåtelseformer samt anläggningar för att underlätta för det rörliga friluftslivet. Länsstyrelsen vidhåller att en byggnation bör bygga vidare på tidigare strukturer och knyta an till den befintliga bebyggelsekaraktären, och att ny bebyggelse behöver utformas och placeras med stor hänsyn till miljön och öns karaktär av förhållandevis oexploaterad skärgård.

Länsstyrelsen rekommenderar att en mer övergripande studie motsvarande den som ingick i förslag till kustplan för Värmdö 2006 görs för Svartsö som kan ge svar på vad som är lämplig typ och omfattning av exploatering, bästa lokalisering av nya uthyrningsstugor och var den huvudsakliga förtätningen/ tyngdpunkten för tillkommande bebyggelse och service bör ligga på ön och i Självik.

Utbyggnad vid Svartsö skola

Länsstyrelsen anser att den föreslagna platsen vid skolan kan vara lämplig för komplettering med olika typer av bebyggelse så som planen anger.

Skola nära Självik brygga

Länsstyrelsen anser en bedömning av skolbehovet behöver göras, där också en belysning av nackdelar och fördelar med samlokalisering eller inte av skolbyggnaderna framgår. Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte se att särskilda skäl finns som motiverar att en skolbyggnad placeras inom strandskyddat område vid Självik brygga.

Utbyggnad vid Självik brygga

Länsstyrelsen gör en preliminär bedömning att en utbyggnad vid Självik brygga kan gynna friluftslivet och därför vara motiverad med hänsyn till de olika allmänna intressen som finns här, så länge bebyggelse och användningen av marken inte har en privatiserande verkan. En tydligare beskrivning av platsens naturmiljö behöver göras samt en motivering till varför strandskyddad mark ianspråk tas behöver tas fram. Det ska framgå vilka särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap. som föreligger.

Småbåtshamn och brygganläggningar

Planerade anläggningar och deras påverkan på naturvärdena och djurlivet i vattnet behöver tydligare konsekvensbeskrivas i det fortsatta planarbetet. Bryggor och andra anläggningar i och vid vatten är vattenverksamhet och kan vara tillståndspliktiga. Frågan om tillståndsprövning enligt 11 kap MB behöver uppmärksammas redan under planprocessen. Enligt Länsstyrelsens mening bör nya bryggor inte tillåtas inne i Abborrhass med hänsyn till områdets funktion som rekryteringsområde för fisk.

Utbyggnad av övernattningsstugor

Det saknas en närmare motivering till de valda platserna för övernattningsstugor varför Länsstyrelsen inte kan bedöma om den föreslagna placeringen är lämplig. Lämplig lokalisering av övernattningsstugor behöver behandlas samlat för hela Svartsö, se synpunkt ovan angående en mer övergripande studie av Svartsö. För placeringen vid Abborrhviken

behöver naturmiljön beaktas. Länsstyrelsen erinrar om att det fordras särskilda skäl enl. 7 kap. 18 c § MB om strandskyddat område ska kunna tas i anspråk för bebyggelse.

Avsikten att utveckla anläggningar som främjar friluftslivet är positivt. Övernattningsstugor genererar inte privata hemfridszoner och får inte samma avhållande och hindrande effekt för allmänheten och det rörliga friluftslivet som privata fritidshustomter. Föreslagna utbyggnader tar dock mark i anspråk och placeringen ska provas gentemot strandskyddets syften, att bevara naturområdena för det rörliga friluftslivet nu och i framtiden, och att värna djur- och växtlivets värden.

Vatten och avlopp

Enligt Länsstyrelsens uppfattning är anläggandet av ett avloppsreningsverk med tillhörande ledningsdragningar, och särskilt i det föreslagna läget inte lämpligt i denna miljö och inte heller förenligt med natur- och kulturmiljövärdena på platsen. En alternativ plats och en småskaligare lösning behöver undersökas.

Va-utredningen förespråkar ett minsta skyddsavstånd mellan reningsverket och bostäder på 50 meter. I planförslaget är avståndet mellan reningsverk och föreslagen bostadstomt endast 10 meter. Länsstyrelsen vill framhålla att ju mer man kortar skyddsavstånden ju dyrare reningstekniker måste användas och desto större är risken att kommunen måste träda in som huvudman om problem uppstår.

Vattenområde för vattentäkt

I dag saknas skydd för Lillträsket som vattentäkt, varför uppgiften på plankartan är felaktig. Enligt planbeskrivningen ska planförslaget säkerställa att sötvattenträskan bevaras som vattenområde för dricksvattentäkt. På plankartan har ett område i Lillträsket avsatts som "vattenområde för vattentäkt". Det är inte möjligt att med PBL reglera skyddsområde för vattentäkt. Denna reglering i detaljplanen saknar således lagstöd. Frågan om hur man avser att lösa vattenförsörjningen kvarstår och behöver klargöras i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen vill informera om att en befintlig vattendom från 1995-06-29 medger ett uttag på 13 000 m³/år för rättighetshavarna ur Storträsket och Lillträsket som står i förbindelse med varandra via en kanal, (Dom nr DV A 57, Mål nr VA 103/94).

Utformning av plankarta med bestämmelser

Planhandlingarna behöver bearbetas på ett flertal punkter för att uppfylla PBL:s krav på tydlighet. Generellt är utformningen av plankartan med föreslagna planbestämmelser otydliga och det är svårt att se vilket utfall som bebyggelseregleringen får. Plankartan och planbestämmelserna överensstämmer inte heller med det man anger sig vilja uppnå enligt planbeskrivningen.

Länsstyrelsen vill också avråda från användning av planbestämmelser som direkt hänvisar till uppgift i gestaltningsprogram. Den uppfyller inte PBL:s krav på tydlighet. Om rekommendationer i ett gestaltningsprogram avses regleras i planen behöver dessa preciseras i planbestämmelsen. Vid behov kan hänvisning ske till särskilt angivet avsnitt i planbeskrivningen, där text från gestaltningsprogrammet i så fall ska lyftas in, i syfte att underlätta tolkningen av den aktuella bestämmelsen.

Enligt Länsstyrelsens mening behövs en grundlig omarbetning av planbeskrivning, plankarta och bestämmelser.

Länsstyrelsen vill informera om att lag (1987:11) om exploateringssamverkan har upphävts genom SFS 2012:180.

Lantmäteriet

Grundkartan

Flera befintliga fastigheter, fastighetsgränser och rättighetsgränser saknas i grundkartan, t ex Självik 1:43, vilket gör det svårt att tolka planförslagets fastighetsrättsliga konsekvenser. Grundkartan måste kompletteras med dessa. Även andra detaljtyper saknas, t ex vägbanekanter.

Plankartan

I plankartan saknas u-områden, även planbestämmelsen u saknas. U-område för befintliga allmänna ledningar inom kvartersmark bör läggas ut även om ledningsrätt redan finns, t ex inom Självik 1:12.

Lantmäteriet tolkar planförslaget som att syftet är att va-nätet inom planområdet ska vara enskilt och inte kommunalt. Lantmäteriet vill erinra om att ledningsrätt inte kan bildas om utrymme för ledningen kan upplåtas med stöd av anläggningslagen.

Genom planområdet passerar befintliga vägar som ingår i gemensamhetsanläggningen Svartsö ga:2. Vid avgränsningen av kvartersmarken är det viktigt att denna inte inkräktar på det utrymme som upplåtits för Svartsö ga:2. Lantmäteriet förutsätter att hänsyn tagits till detta vid planförslagets upprättande. Inkräktar kvartersmarken på Svartsö ga:2, måste denna omprövas innan fastighetsbildning kan genomföras.

Planbestämmelser

”Fastighet får ej bildas” är en oklar lydelse. Bestämmelserna om fastighetsstorlek bör istället utformas som ”Minsta respektive största fastighetsstorlek”. Vidare bör begreppet ”tomt” inte användas för planbestämmelser.

Den administrativa bestämmelsen ”För bostadstomt får bygglov eller medgivande till avstyckning ej medges innan gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp har kommit till stånd” går ej att tillämpa. En gemensamhetsanläggning kan inte bildas innan de fastigheter som ska delta har bildats. Vidare är det oklart vad det är för medgivande till avstyckning som avses.

Delar av Självik ga:7 är belägen inom Självik 1:12. Lantmäteriet föreslår att g-området som lagts ut över Självik 1:12 utformas så att det överensstämmer med Självik ga:7.

Planbeskrivning

Enligt planbeskrivningen är vägarna inom planområdet samfällda. Alla vägar inom planområdet är dock inte samfällda.

Genomförandebeskrivningen

De markupplåtelse och fastighetsregleringar m m som behövs för planens genomförande bör tydligt framgå av genomförandebeskrivningen. Genomförandebeskrivningen bör också förtydligas så att det klart framgår vilka fastigheter som ska avstå mark till allmän plats. Inom planområdet finns befintliga gemensamhetsanläggningar som kan komma att behöva omprövas vid plangenomförandet. Genomförandebeskrivningen bör förtydligas så att det framgår vilka dessa gemensamhetsanläggningar är.

Ersättning

Frågan om ersättning med anledning av föreslagna q-bestämmelser bör hanteras i genomförandebeskrivningen. Det bör framgå vilken bedömning som gjorts eller åtminstone att ersättning enligt 14 kap PBL kan bli aktuell.

Förrättningskostnader

I genomförandebeskrivningen anges att Lantmäteriet alltid fattar beslut om förrättningskostnaderna. Denna skrivning bör ändras så att lydelsen istället blir att Lantmäteriet alltid fattar beslut om fördelning av förrättningskostnaderna.

E-område

I genomförandebeskrivningen anges att E-område vid Själviksskolan ska överföras till Självik 1:12. Något E-område finns dock inte vid skolan på plankartan. Vidare anges att mark vid Själviks brygga ska avstyckas från Självik 1:23. Kanske är det Självik 1:21 som avses?

Inlösen

Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen en ovillkorlig rätt att lösa in allmänna platser (6 kap. 13 § PBL). Om kommunen inte är huvudman, dvs. om ansvaret för allmänna platser ligger på fastighetsägarna, finns det inga markåtkomstregler i PBL. I stället är det lagstiftarens avsikt att AL ska tillämpas i dessa fall. Under förutsättning att villkoren i AL uppfylls är det möjligt att upplåta marken för gemensamhetsanläggningen med tvång. Upplåtelsen har en servitutsliknande karaktär.

I det omvända fallet, dvs. att den berörde markägaren vill bli inlöst, gäller enligt 14 kap 15 § PBL att den som ska vara huvudman är skyldig att svara för detta. Eftersom en upplåtelse till förmån för en anläggningssamfällighet kräver en förrättning enligt AL, har den berörde fastighetsägaren rätt enligt 18 § AL att ansöka om en sådan förrättning.

Markägaren har alltså rätt att begära att marken förvärvas med äganderätt eller upplåts för en gemensamhetsanläggning.

Övrigt

Olika delar av detaljplanen har olika genomförandetid. Är det lämpligt att delar av vissa vägar, t ex den föreslagna gc-vägen, är belägna inom olika etapper?

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen. På plankartan finns en hänvisning till mätningssamfälligheten. Författningen upphävdes 2010-07-01. Lantmäteriet vill också erinra om att lagen om exploateringsamverkan är upphävd.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

AB Storstockholms Lokaltrafik

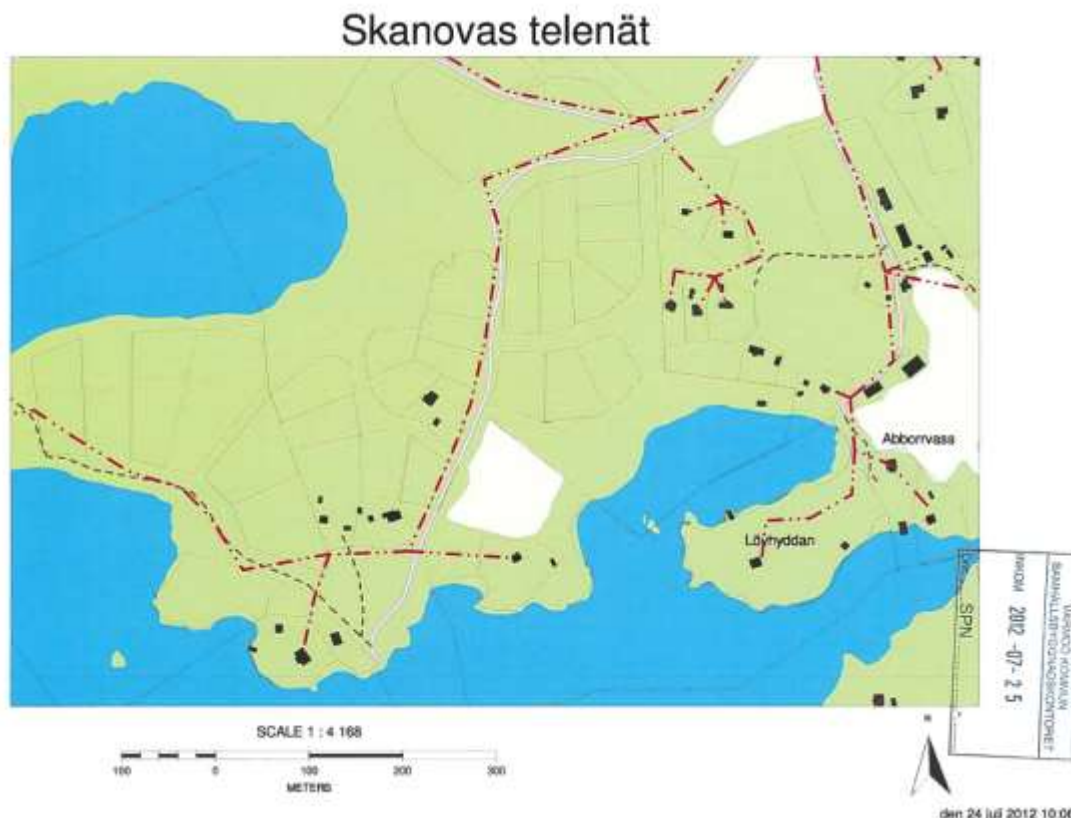
SL har i tidigare planskede lämnat synpunkter på denna plan och har inget ytterligare att tillföra.

Vattenfall

Vattenfall har inga anläggningar som berörs och har inget att erinra mot planförslaget.

Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB har befintlig stolplinje och luftnät till ett fåtal fastigheter inom planområdet (se bif karta) men har i övrigt inget att erinra.



Storstockholms brandförsvär

Brandörsvaret har inget ytterligare att erinra sedan tidigare yttrande i ärendet daterat 2011-07-07.

Svartsörådet

Svartsörådet ser positivt på att ny bebyggelse planeras för att främja permanentboende och arbetsplatser men förutsätter att de föreslagna hyresbostäderna byggs i kommunal regi och att kommunen säkerställer att merparten av tillkommande bebyggelse blir för permanentboende och allmänna verksamheter. Den viktigaste förutsättningen för att huvudsyftet med planen, ska kunna förverkligas är att de föreslagna kommunala satsningarna utbyggd skola, äldreomsorg och hyresbostäder genomförs.

Sammanfattningsvis anser man att:

- Den tillkommande bebyggelsen för bostadsändamål bör minskas för att reducera miljöpåverkan och spara värdefull naturmark.
- Den befintliga värdefulla ängs/åkermarken i norr bör inte tas i anspråk för odlingslotter/tältplats/uthyrningsstugor. Att bibehålla nuvarande betesbruk på denna vackra öppna åkermark är mycket väsentligt för att bibehålla Svartsös karaktär och värde.
- I kommande genomförandeavtal måste säkerställas att tillkommande bostäder blir i huvudsak för permanentboende.
- En omDisposition av bebyggelseområdena bör också ske för att minska behovet av nya vägar inom planområdet.

Föreningen Skärgårdsliv på Svartsö

Detaljplaneförslaget

Föreningen anser att den föreslagna detaljplanen är helt fel väg att gå om man vill garantera ett livskraftigt Svartsö. Det utan jämförelse vanligaste tillskottet av permanentboende är de fritidsboende eller deltidboende, som har en arbetssituation som gör det möjligt eller som efter pensioneringen väljer att bosätta sig permanent på Svartsö. För yrkesverksamma personer påverkas valet av sådana faktorer som kommunikationer och andra former av service. Men den stora dragningskraften ligger i öns karaktär: naturen, kulturlandskapet, lugnet och friden, men ändå ett fungerande socialt sammanhang. En exploatering av det slag som föreslås skulle minska istället för att öka öns dragningskraft.

Permanentbostäder eller fritidshus

Det framgår inte av planförslaget hur man ska se till att få permanentboende i de planerade husen. Om fastigheterna säljs på en fri marknad torde andelen permanentboende bli högst en av tio om man utgår från den nuvarande fördelning på Svartsö. I kommunens miljökonsekvensbeskrivning s 68 står det också: "Om marknaden för åretruntboende visar sig begränsad bedöms möjligheten att sälja husen som fritidshus som god."

Effekter på natur och miljö

De negativa effekterna av planförslaget lyfts på ett mycket tydligt sätt fram i Länsstyrelsens programyttrande. Efter Länsstyrelsens programyttrande har planförslaget dock utvecklats i en riktning som innebär ännu större påverkan på miljön.

Service och verksamheter

Svartsö är idag en i allra högsta grad levande ö, med ett rikligt serviceutbud, hyggliga kommunikationer, en fungerande skola som även betjänar grannöarna och en, över tiden, stabil fast bosättning. Planförslaget innehåller dock inget resonemang om eller någon beräkning av vad som krävs för att ön ska fortsätta vara ett fungerande lokalsamhälle. Planen har ingen förankring i skärgårdens förutsättningar, behov och befolkning och påminner mer om traditionell markspekulation än om ett seriöst försöka att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling av Svartsö och skärgården.

Förslag till genomförande

Huvuddelen av det område som omfattas av planen ägs formellt av HÅO. HÅO har ingen organisation, inga anställda och, i sammanhanget, begränsade ekonomiska resurser. Någon exploatör eller huvudman för det tilltänkta exploateringsområdet (utöver kommunen) finns sålunda inte.

Föreningen har inga invändningar emot exploatering av ett mindre antal hyresrätter för permanentboende i anslutning till befintlig bebyggelse vid skolan. Ambitionen stöds av många, men även här saknas en huvudman.

Slutsats

Planförslaget är feltänkt när det gäller hur en hållbar utveckling skapas på Svartsö, leder till en irreversibel förstöring av miljö och kultur, konkurrerar med andra starka allmänintressen såsom det rörliga friluftslivet. Dessutom torde planen vara ogenomförbar av ekonomiska skäl.

Föreningen kräver därför att arbetet med detaljplanen omedelbart stoppas. Istället bör kommunen påbörja ett arbete för att förutsättningslöst analysera vad som krävs för att stimulera permanentboende inom ramen för en utveckling som tar hänsyn till Svartsös unika karaktär och natur.

Konkret föreslår man att kommunen initierar en process för att:

- förutsättningslöst och brett analysera vilka faktorer som påverkar och som i framtiden kan tänkas påverka antalet permanent och deltidboende på ön

- genomföra en analys av befintlig, rimlig och möjlig servicenivå och vilket befolkningsunderlag denna nivå kräver
- specifikt identifiera de förutsättningar som gör att skolan kan finnas kvar
- beräkna efterfrågan/behovet av hyreslägenheter mot bakgrund av den ovanstående analysen och beräknade hyror
- genomföra en marknadsanalys med tillgång och efterfrågan av service och tjänster på Svartsö med kringliggande öar.

Allan och Eva Bäckström, Självik 1:70

Man föreslår att man lägger ner den del av förslaget som innebär att villaförortsliknande byggnation längs vägen upp från Skälviks brygga och upp till ängarna.

Inga åretruntboende kommer att (ha råd att) köpa dessa tomter. I den del av förslaget som handlar om området runt skolan och som är kommunens egen mark kan man dock eventuellt ha större möjlighet att styra var och hur det byggs. Idén med hyresrätter är det enda sättet att få fastboende till ön. Kan man dessutom bygga någon form av verkstadslokaler så skulle det nog vara lockande. Om man dessutom gör som på Sandhamn att kommunen hyr husen/lägenheterna och hyr ut dem i andra hand så går det kanske att få något byggföretag intresserat. Pensionärerna på ön tror inte på idén om äldreboende. Det är för långt till affär och brygga. Ett sådant boende skulle i så fall ligga i närheten av bryggan och affären i Ahlsvik. En god ide vore att intervjua familjer som flyttat ut hit permanent resp sådana som flyttat härifrån om deras skäl till detta och de äldre på ön om deras tankar kring ett framtida boende den dag de inte orkar ta hand om sitt nuvarande hus/egendom.

Anneli och Anders Nilsson, Självik 1:3,1:15,1:16,1:17,1:18,1:19 och 1:20

Som granne till det område som håller på att planläggas på Svartsö är man orolig för miljöpåverkan på insjön Lillträsk, havsvikar och natur i området. Hur påverkas Lillträsk av vattenuttag och avlopp som planeras för ny bebyggelse och verksamhet i området? Hur påverkas havsvikarna av småbåtstrafiken? Hur kommer vägarna att klara den ökade motortrafiken?

Astrid Johansson, Svartsö 6:4 och 4:1

Är motståndare till projektet. På plankartan är det utmärkt en tältplats på hennes fastighet vilket hon motsätter sig. Undrar vilka som kommer att ha råd att bo i nya pensionärlägenheter. Om hon inte kan bo kvar i sin villa så flyttar hon till fastlandet där det finns service och nära till sjukvård och läkare. På Svartsö finns ingen hemtjänst. Tycker att kommunen bör inse hur galet planförslaget är.

Elisabeth Tornberg och Björn Malmström, Alsvik 1 :87

Detaljplanen för Självik 1: 12 får även påverkan på övriga delar av Svartsö. En stor påverkan blir det på den befintliga vägen och de fastigheter som ligger utefter vägen i Alsvik. Den beskrivning av vägen, s.13 i beskrivning för detaljplan Självik 1: 12, stämmer ej överrens med dagens situation, där trafiken domineras av fyrhjulingar i hög hastighet, deras antal ökar. De framtida invånarna i Självik 1: 12 kommer att utnyttja vägen för att nå krog, affär, post och bygdegård i Alsvik. Den nya detaljplanen blir ett direkt hot mot de kulturvärden som områdesbestämmelserna syftar till att värna i Alsvik. De planerade ca 70 nya lägenheterna kommer att innebära att de flesta har ett eget fordon för att ta sig till *affären i Alsvik* även *krog* och *sopstation* ligger här. Det genererar sammantaget mycket trafik. Det vore också bra med en butik, café vid Självik för att avlasta Alsvik och slippa transporter över ön, som är negativt för miljön.

Det är av betydelse i planarbetet för Självik att föra en dialog med det pågående programarbetet med områdesbestämmelserna för Alsvik. Det är viktigt med en helhetssyn

innan man fattar beslut om en så stor exploatering, som inte bara får konsekvenser där den genomförs utan även påverkar stora delar av ön. Att exploatera och samtidigt bevara den unika skärgårdsmiljö ni beskriver är en svår balansgång. Man anser att föreslagen exploatering är för stor att bäras av Svartsö och att konsekvenserna för förslaget blir att de omistliga natur- och kulturvärden samt det rörliga friluftslivet som värnas om kommer att gå förlorade.

Göran Järvstrand och Ingegerd Palm, Självik 1 :68

Man är positiv till att Svartsö utvecklas med fler boende men anser att det inte är rimligt att planera för en så omfattande. Den föreslagna exploateringen skulle förstöra öns karaktär och göra den mindre attraktiv för både boende och turister. En mer "organisk" expansion med ny bebyggelse längs vägarna och vid annan bebyggelse lite mer spridd över ön är att föredra.

Det framstår som uppenbart att planförslaget tar sikte på att de föreslagna nya bostäderna ska bli fritidsbostäder i strid mot bestämmelsen i Miljöbalkens 4 kap 4 §. Detta undergräver förtroendet för att kommunen verkligen vill främja åretruntboende och fler arbetstillfällen.

Att bygga hyresbostäder vid nuvarande skola, en ny skola vid Skälviks brygga och ett fåtal nya hus längs med befintliga vägar i Själviksområdet är dock acceptabelt.

Området vid Själviks brygga

Om kommunen vill satsa på en ny skola på Svartsö verkar en placering vid Skälviks brygga som ett bra alternativ. Det är dock viktigt att det fortfarande finns plats för uppställning av fordon för öborna vid bryggan och att tillräckligt utrymme lämnas för transporter.

Anläggningar för turism

Det naturliga centrumet på ön är numera Ahlsvik där det finns krog, handelsbod, uthyrningsstugor, cykel uthyrning, båtplatser och cafe m.m. Där finns dessutom en sandstrand lämplig för barnfamiljer. En ytterligare expansion på den delen av ön skulle vara betydligt rimligare och ge bättre förutsättningar för drift och tillgänglighet än i Själviksområdet.

Några enstaka övernattningsstugor utspridda här och där på Själviksområdet kan inte ge rimligt underlag för lönsamt företagande. För turister är det säkerligen också intressantare att övernatta närmare bad- och båtplats och allmän service. Stugor måste också ligga så till att de kan förses med vatten, avlopp, toaletter, skötas om och att sophantering ordnas.

Båtplatser

De föreslagna platserna för båtbyggor ligger i områden som är olämpliga. En marina vid Skälviks brygga skulle bli mycket utsatt för vind och för de stora svall som Waxholmsbolagets båtar och Cinderellabåtarna drar upp. Placeringen stör dessutom klippbadet (det enda i den här delen av Svartsö) och medför risker för badande. Fler båtbyggor i viken vid Aborrvass är mindre lämpligt med hänsyn till vattenmiljön.

GC-väg från Självik till Aborrvass

Den föreslagna GC-vägen till Aborrvass kan enligt underlagsmaterialet troligen inte kopplas samman med vägen från Skolbryggan till Svartsö Skola.

Övernattningsstugor vid Aborrvass

Området är inte lämpat för övernattningsstugor eftersom viken här är dyig och vassrik och har tät skog som skuggar.

Skolområdet

Den föreslagna bebyggelsen i anslutning till Svartsö Skola kan bidra till en positiv utveckling och den ligger i linje med synpunkter som framförts av Svartsörådet i ett tidigare skede. Den föreslagna nya vägen från vägskälet Ahlsvik/Skälviks brygga till skolområdet är endast ca

175 m kortare än den nuvarande vägen via fyrvägs korsningen norr om skolområdet. Det kan ifrågasättas om detta motiverar byggandet av ny väg.

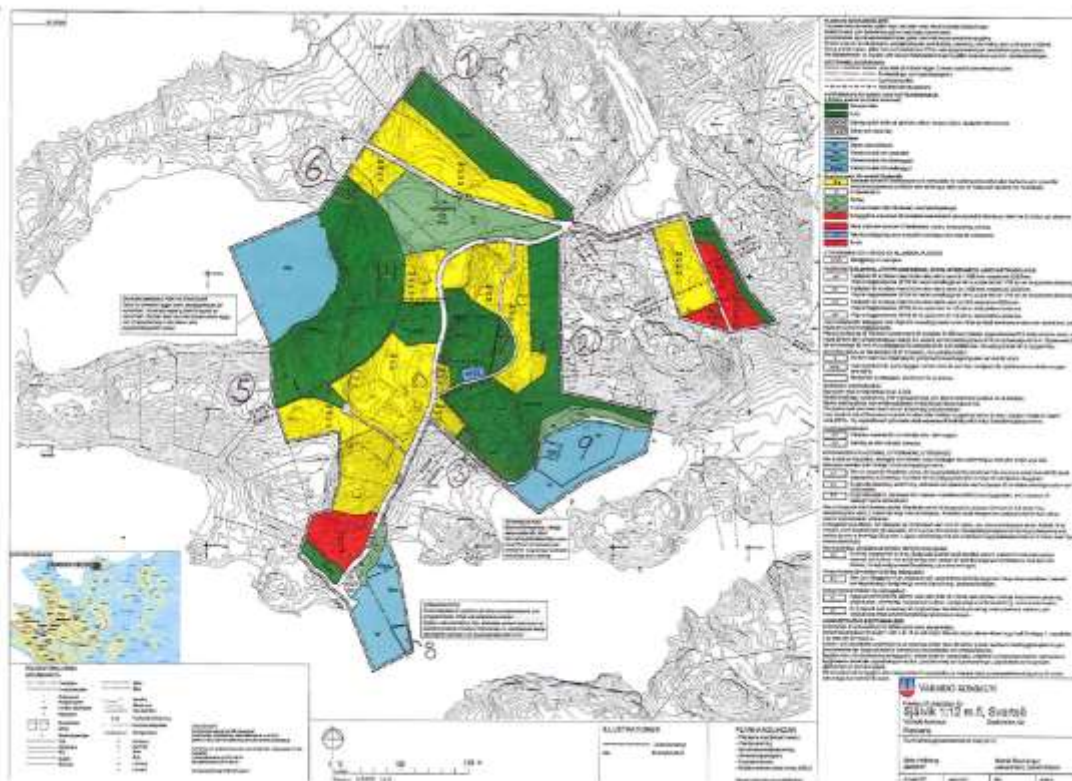
Området med fastigheterna Självik 1:39-1:47, 1:58

Området är mycket kuperat och ställer krav på omfattande ingrepp i naturen för att möjliggöra byggande. Den föreslagna omfattande bebyggelsen skulle på ett påtagligt sätt förändra naturen i närområdet. En alternativ placering föreslås.

Den föreslagna platsen för avloppsanläggning bedöms inte som särskilt lämplig. I detaljplanen finns frågetecken och det framgår det inte var anläggningen är tänkt att placeras.

HÅO AB, Självik 1:23 mfl

Man ser positivt på Värmdö kommuns planförslag och anser att planen gynnar öns utveckling. Man har dock synpunkter på förslaget som man önskar se förändrade inför den slutgiltiga planen. På en bifogad karta har man markerat områden som man anser är lämpliga för bebyggelse respektive som bryggområden.



Angående gestaltungsprogrammet så anser man att det är viktigt att begränsningarna är så få som möjligt för att möjliggöra kreativa lösningar i samband med byggnationen av området.

Jussi, Klas och Silja Karlgren, Självik 1:2,4,5

Svartsö är redan en levande ö och en exploatering bör utgå ifrån det.

Det saknas en efterfrågeanalys beträffande permanentbostäder och de föreslagna bostäderna kommer med största sannolikhet att bli fritidshus. Planen bör innefatta en riskanalys beträffande de överoptimiska planerna på permanentbosättning på ön. Det vore bättre att utreda förutsättningarna för att befintliga sommargäster ska kunna utöka sin vistelse på ön.

Planförslaget bör utformas så att det möjliggör en långsam och heterogen exploatering av området för att undvika att alla byggnader uppförs likadana.

Det finns inget intresse för eller behov av en ny skola vid bryggan. Ön har redan en fungerande skola i en skyddsvärd kulturmiljö. Skolans personal och på ön boende vill inte flytta skolan. Skolområdet är ett av de områden som bör utvecklas och exploateras enligt t ex kustplansdokumentet. Planen bör omgående korrigeras så att den inte riskerar göra den befintliga skolan till någonting irrelevant.

Det här planförslaget bortser från och refererar inte den kritik mot detaljplanarbetets utgångspunkter, det kunskapsunderlag och tidigare planutkastets slutsatser som ventilerats vid tidigare samrådsmöten med öns fastighetsägare. Planarbetet bör ta hänsyn till och hörsamma de diskussioner som framkommit vid dessa tillfällen. Detaljplanen bör ta avstamp i den välformulerade kustplanen.

Lars Johansson, Ahlsvik 1 :92

Samrådstiden är för kort med tanke på att det är semesterperiod. Den höga exploateringen ger problem med grundvatten och avlopp och orimligt högt slitage på vägar och de få badplatser som finns. Exploateringen måste därför minskas. Begränsa utbyggnaden per år och förläng tiden för genomförandetiden som är för kort.

Niklas Henriksson m.fl., Skälvik 1:6

Detaljplaneförslaget omfattar mark tillhörande Skälvik 1:6 men ägarna har den tidigare meddelat att man inte är intresserade av att ingå i planförslaget.

Det nuvarande förslaget har för stor negativ inverkan på befintlig miljö. Det är för omfattande och bör begränsas. Risken är att merparten av de föreslagna fastigheterna kommer att bebos av sommargäster. .

Stigbjörn Olovsson, Skälvik 1:57

En riskanalys behöver tas fram för att bedöma realismen i projektet.

I samrådshandlingen används begreppen fastighetsägare och exploatörer på ett otydligt sätt. Det framgår inte om HÅO AB är en tänkbar exploatör. Risken är stor att framtida exploatörer, liksom kommunen, bedömer möjligheten att sälja de nya husen som fritidshus som god.

Kommunen har valt att under arbetet med planen fästa mycket liten vikt vid att föra en reell dialog med det aktiva föreningslivet på Svartsö.

Hittills redovisade underlag från kommunen, med påtalade brister, visar inte att förslaget till detaljplan är realistiskt för att uppnå det övergripande syftet. Nuvarande arbete bör därför stoppas till förmån för en bredare och bättre förankrad process med tydliga och uppföljningsbara mål. En del av redan framtaget material i form av inventeringar mm kan säkert återanvändas.

Sozy NewtonHedelin och Lena Hedelin, Svartsö lanthandel AB

Anser att förslaget är bra för öns framtida utveckling. För att kunna driva handelsverksamhet året runt är det viktigt med ett större kundunderlag.

Thomas Ericson och Carina Vesterholm – Ericson, Självik 1 :53

Planförslaget tar inte hänsyn till det enskilda servitut som finns upprättat och registrerat mellan Självik 1 :53 och Självik 1 :21 /1 :23 som ger ägaren av 1 :53 oinskränkt rätt att nyttja 20 meter av strandremsan nedanför 1 :53 samt rätt att anlägga en gångstig med 3 meters bredd ned till stranden. Detta servitut förkortar GC-vägens sträckning i skolviken samt minskar ytan för friluftsbad.

Planområdet är av riksintresse och bör bevaras för framtida generationer. Hela förslaget till detaljplan bör skrotas och göras om. Byggandet av hus kommer inte att stärka

landsbygdsutveckling i området utan snarare minska den. De planerade husen kommer att användas som sommarhus och exploateringen saknar finansiering och långsiktig hållbarhet.

Toivo Heinsoo, Självik 1:28 och 1:29

Planförslaget saknar en konsekvensbeskrivning beträffande planens påverkan på den näringsverksamhet som i dag finns etablerad på ön.

Genom att inte bygga på befintliga strukturer måste flera viktiga infrastrukturella förutsättningar etableras och finnas på plats innan en exploatering av området kan ske och innan det kan skapas ett intresse för nyinvesteringar i fastigheter. I planen redovisas inte kostnaderna för exempelvis kraftförsörjning eller VA.

Detaljplanen redovisar en generös byggrätt, men lyckas inte på ett övertygande sätt visa hur man skulle kunna skapa en sammanhållen bystruktur och hålla byggnationen mer tät.

Planen behandlar inte realismen i t.ex. en ny skola och olika former av trygghetsboenden som förutsätter samhällsservice i form av hälso- och sjukvård. Hur tekniska förutsättningar som t.ex. bredband ska skapas både för boende och för näringsverksamhet redovisas inte heller i planen. Planen borde mer aktivt redovisa hur exempelvis en nyetablering av ett bryggområde kan minska behov av privata bryggor och öka tillgängligheten till strandområden genom att också kunna undanröja en del befintliga bryggor. Planen borde också ange de miljökrav som är rimliga att ställa för båtlivet och en hamnanläggning.

Planen borde vara mer ambitiös i att ange på vilket sätt hela området kan omfattas av de olika mål som anges, t.ex. vad gäller vatten- och avloppsförsörjning. Betydelsen av att skydda sjöarna är mycket stort.

Genom att planområdet begränsas har inte alla konsekvenser redovisats för hela ön t.ex. vad gäller vägnätet - främst för gående och cyklande - skulle kunna bli mer rationellt. Om det inte etableras en handel vid Skälviks brygga borde en kortare väg till Alsvik skapas för att motverka en ökad användning av motorfordon.

Det är troligt att planens förverkligande kräver ett större kommunalt engagemang, inte minst ekonomiskt, än vad som är vanligt för andra områden som exploateras inom kommunen. Mycket av den utveckling av området som planen anger är inte möjlig att åstadkomma utan kommunens och andra samhällsorgans aktiva medverkan och långsiktiga närvaro. Det gäller områden som hälso- och sjukvård samt omvårdnad, men också annat som ekonomiska villkor för byggande, boende och arbetspendling.

Ulf Bråsjö och Carin Callerholm, Svartsö 1:55

Förslaget till detaljplan misslyckas totalt att infria sitt syfte utan är istället djupt motsägelsefullt hopkommet genom

- exempellös hårdexploatering av Svartsö som i övrigt karaktäriseras även måttfull bebyggelse
- avsaknad av lagliga och praktiska möjligheter att reservera husen för fastboende
- ingen exploatör är beredd att ta den ekonomiska risken. Värmdös bostadsbolag har avböjt och HÅO saknar både finanser, personal och kompetens. Ägarförbehåll saknas i exploateringsavtalet.
- om man trots allt lyckas garantera fastboende skulle 65 bostäder med 2 - 3 personer i varje hushåll innebära ungefär en tredubbling av Svartsös fasta befolkning (80 idag), vilket är totalt orealistiskt
- om inte "bedöms möjligheten att sälja de nya husen som fritidshus som god", dvs förslaget uppvisar en total uppgivenhet och kan bara tolkas som en skenmanöver för att tillåta fritidsbebyggelse och därmed tillgodose HÅO:s ekonomiska intressen.

Man kräver att förslaget dras tillbaka och att ett seriöst detaljplanearbete i måttfull skala påbörjas, gärna med utgångspunkt från fast- och seniorboende på den s.k. "skoltomten".

Sonia Hellsten, Svartsö 2:27 samt Åke och Barbro Hedbom, Svartsö 2:29

Förslaget väcker ett antal frågor dels av övergripande natur och dels angående detaljer.

1. Hur ser genomförandeplanen ut? När och hur kommer planen att sättas i sjön?
2. Vilken politisk förankring finns angående förslaget till plan?
3. Om kommunen avser att förtäta och ge möjlighet för fler bofasta, varför väljer man det glesbefolkade Självik när all service finns i Alsvik och en bystruktur med fastboende i Svartsö by?
4. Varför täcker planförslaget i stort sett "Olssons" mark? Har kommunen utfäst några särskilda löften till markägaren?
5. Kommer kommunen att lösa in denna mark? Till vilket pris i så fall?
6. Vilka studier har gjorts angående behov av bostäder för fastboende, äldreboende och "verkstäder"? Hur stort är behovet?
7. Vem/vilka ska svara för byggnationen? Vilket intresse finns hos eventuella entreprenörer? Hur ser kostnadsbilden ut? Hyreskostnader för boende? Garantier för att inte bostäder överläts till fritidsboende?
8. Varför ska skolan flyttas? Hur stort är behovet av en ny skolbyggnad? Hur ser kostnaderna för detta ut?
9. Om utbyggnad enligt plan sker
 - Hur kommer vatten och avloppsfrågan att lösas? Kostnader för detta?
 - Kommer även befintliga fastigheter att tvingas anslutas?
 - Strider inte den ofrånkomligt ökande trafiken mot miljöhänsynen? Kommer motortrafiken att regleras för att undvika ökad belastning på vägnätet?
 - I planen föreslås att en ny brygga ska anläggas i Skolviken. Samtidigt sägs att grunda vikar utgör betydelsefulla lekplatser för gädda och abborre. Hur är det tänkt att en ökad båttrafik stämmer överens med miljöhänsynen?
10. I planen sägs att byggestrukturen vid skolan ska förstärkas. Hur kan en fastighet med hus på vardera sidan av vägen anses vara en bygata? Är inte det endast en billig ursäkt för förtätning?

Protestlista från Hans Nordelius m.fl.

Planen täcker huvudsakligen de s.k. Olssontomterna samt den av kommunen ägda marken kring skolan och innebär byggande av drygt 90 hus för boende, företagslokaler och gemensamhetsanläggningar. Förslaget innebär den största exploateringen i skärgården på femtio år. Motivet anges att vara att "motverka avfolkningen av Svartsö och göra samhället mer levande främst genom att skapa utrymme för permanentboende och för verksamheter samt öka underlaget för service".

Man delar önskan att Svartsö ska vara och förbli en levande ö men anser att den föreslagna detaljplanen är helt fel väg att gå. Då det inte finns några juridiskt bindande sätt att tvinga fram ett permanentboende skulle förslaget om det genomfördes, i praktiken leda till skapandet av stugområden för fritidsboende av en karaktär som mycket dåligt skulle passa in den skärgårdsmiljö som kommunen säger sig värna om. Unika naturmiljöer skulle förstöras och karaktären på ön skulle förändras på ett sätt som skulle minska dess attraktionskraft istället för att öka den.

Man kräver därför att Värmdö kommun omedelbart stoppar arbetet med detaljplanen och istället påbörjar ett arbete för att förutsättningslöst analysera vad som krävs för att stimulera permanentboende inom ramen för en utveckling som tar hänsyn till Svartsös unika karaktär och natur.

Kontorets kommentarer till de inkomna synpunkterna och förslag till beslut

Kontoret konstaterar att synpunkterna på planförslaget överlag är negativa och gäller omfattning, utformning och placering av bebyggelse, ianspråktagande av naturmark och vattenområden och påverkan på miljön, avsaknaden av underlag och motiv till utformningen av planförslaget och avsaknaden av genomförandemedel och kommunala åtaganden för att säkerställa permanentboende och servicefunktioner. Länsstyrelsen anser att planförslaget kan komma att upphävas om det förs vidare till antagande.

Kontoret anser att den kritik som framförs mot planförslaget i stort sett är berättigad. Det saknas underlag beträffande behov av och efterfrågan på permanentbostäder på ön och det är mycket osannolikt att efterfrågan skulle vara av den storleksordning som planförslaget medger. Det finns inga lagliga medel för att säkerställa upplåtelseform eller att bostäderna reserveras för permanentboende annat än om kommunen är markägare eller fastighetsägare. Merparten av de tillkommande bostäderna skulle därför med största sannolikhet komma att bli fritidsbostäder vilket strider mot miljöbalkens bestämmelser. Det saknas särskilda skäl till uppförande av bebyggelse inom strandskyddsområde, va-frågan är inte tillräckligt utredd och det är oklart om det finns godtagbara va-lösningar för den omfattning av bebyggelse som föreslås. Det saknas underlag till flyttning av skolan och det saknas även underlag för en bedömning av vad som bör utgöra centrum på ön med olika serviceinrättningar och en mer koncentrerad bebyggelse. Sammanfattningsvis kan sägas att det i stor utsträckning saknas underlag som motiverar utformningen av planförslaget och det saknas även förutsättningar för ett genomförande av kommunens ursprungliga intentioner att stärka en positiv utveckling beträffande boende och sysselsättning på ön.

Kontoret anser att förslaget till detaljplan i sin nuvarande omfattning och utformning inte är möjligt att föra vidare till utställning och antagande. Det bedöms inte heller som lämpligt att i det här läget ta fram ett reviderat förslag utan i stället bör som föreslås i synpunkterna ett program eller fördjupning av översiktsplanen bör tas fram för hela Svartsö som underlag för det fortsatta detaljplanearbetet. Detta bör samordnas med framtagandet av områdesbestämmelser på ön.

Kontoret anser att det i nuvarande läge varken är lämpligt eller meningsfullt att bemöta de enskilda synpunkterna i detalj utan att dessa bör läggas till grund för det fortsatta planeringsarbetet.