

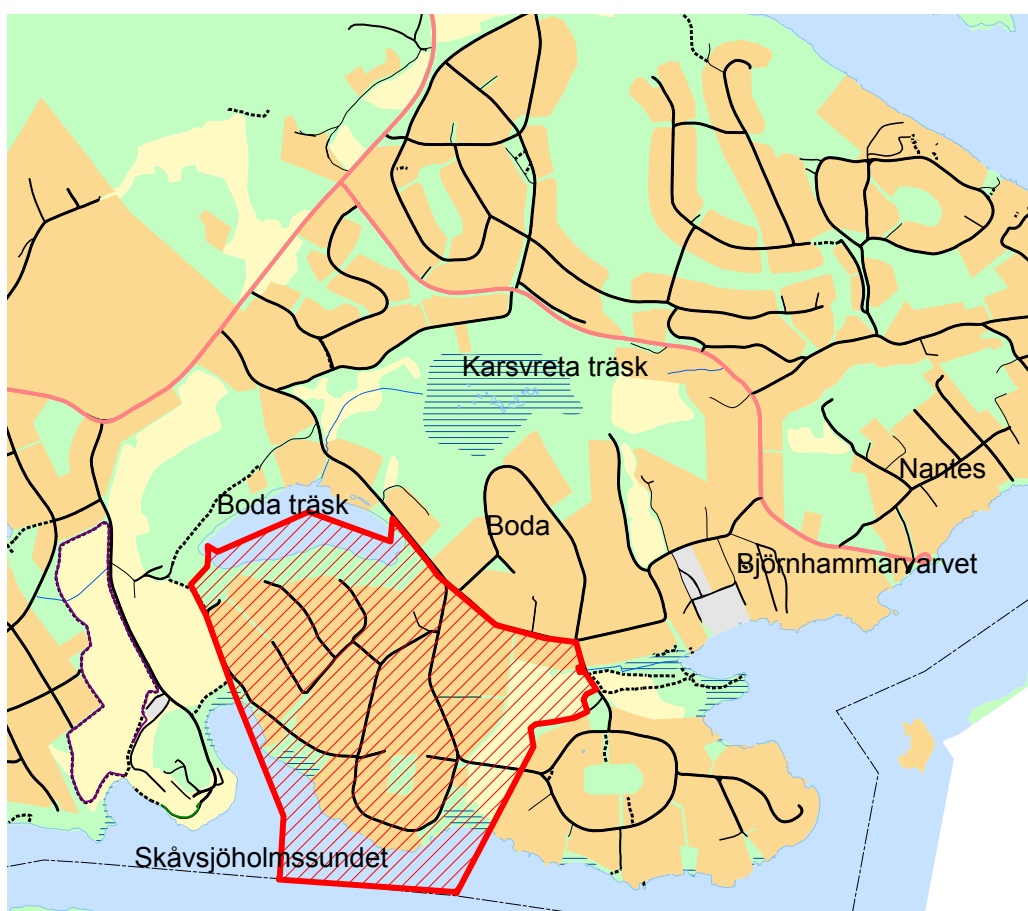
DETALJPLAN FÖR

SVARTGARN

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 10 SEPTEMBER 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REV. 2014-12-10



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Sammanträdesprotokoll för Kommunfullmäktige

Tid Måndagen den 16 mars 2015 kl 18.30-22.45, ajournering kl 20.30-20.35.
Sammanträdet ajournerades den 16 mars kl 22.45 och återupptogs den 18 mars kl 18.30.
Onsdagen den 18 mars 2015 kl 18.30-21.15, ajournering kl 20.50-21.00.

Plats Fullmäktigesalen, Alceahuset plan 4, Åkersberga

Närvarande Enligt bifogad närvarolista

Utses att Justera § 2:1 Justering av protokoll äger rum i kommunkansliet, Alceahuset, Österåker, onsdagen den 25 mars 2015 kl. 13.00.

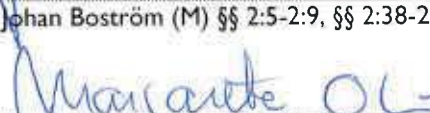
Sekreterare


Stina Nilsson §§ 2:1-2:44

Ordförande

 Johan Boström (M) §§ 2:1-2:4, §§ 2:10-2:37, §§ 2:41-2:44
 Margareta Olin (S) §§ 2:5-2:9, §§ 2:38-2:40

Justerande

 Johan Boström (M) §§ 2:5-2:9, §§ 2:38-2:40
 Margareta Olin (S) §§ 2:1-2:4, §§ 2:10-2:37, §§ 2:41-2:44

 Kenneth Netterström (M) §§ 2:1-2:44

Anslagsbevis

Justering tillkännagiven genom anslag

från 2015-03-26 till och med 2015-04-16

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum Förvaringsplats för protokollet

2015-03-16/2015-03-18

Kommunkansliet, Alceahuset, Österåkers kommun



Underskrift

KF § 2:9

Dnr. KS 2012/0091

Detaljplan för Svartgarn, Svinninge

Kommunfullmäktiges beslut

Detaljplan för Svartgarn, Svinninge, rev 2014-12-10, antas.

Reservation

Ledamöterna för (S) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Särskilda yttranden

Det är bra att skrivningen om bryggor och dispens från strandskydd är tydligare. Det måste vara kommunens ambition att signalera en restriktiv hållning till mer intrång i strandlinjen.

Michael Solander (MP)

Ledamöterna för (S) biträder Michael Solanders (MP) särskilda yttrande.

För att göra boende i Österåker än mer attraktivt tycker centerpartiet att det framgent bör vara kommunalt ansvar för skötsel av vägar och grönytor i detaljplanerade områden för permanentbostäder.

Björn Pålhammar (C)

Ledamöterna för (S) och (MP) biträder Björn Pålhammars (C) särskilda yttrande.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplanläggning i Svinninge. Planprogrammet och gällande översiktsplan förutsätter att allmän platsmark förvaltas av enskild huvudman. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om samråd 2012-08-28 (KSAU § 166/2012) och om utställning 2013-10-09 (KSAU § 12:5).

Planområdet utgörs av friliggande småhusbebyggelse, grönområden och lokalgata. Syftet med detaljplanen är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och skapa avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Ett planförslag har upprättats som medger bostad, teknisk anläggning, småbåtshamn, vattenområden samt allmän plats. Detaljplanen kommer att medföra en successiv förtätning av området. Planförslaget omfattar 118 enbostadsfastigheter och möjliggör ytterligare 75 enbostadsfastigheter. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte erfordras. Strandskydd föreslås upphävas för kvartersmark och allmän

Forts. nästa sida

Forts. KF § 2:9

plats, vägområden. Efter utställning har revideringar av planbestämmelser på korsprickad mark gjorts efter synpunkter från Länsstyrelsen, samt revidering av byggrätten på Svartgarn 2:303. Underrättelser gällande förändringarna har skett till berörda fastighetsägare.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2015-02-16, § 3:6.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2015-01-07.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag innebärande att Detaljplan för Svartgarn, Svinninge, rev 2014-12-10, antas.

Mats Larsson (S) yrkar på tillägg enligt följande:

- 1) Inom området finns utpekad sättningskänslig mark. När det gäller grundläggning och/eller uppfyllnader skall det föregås av utredning av stabilitet och sättningar innan bygglov ges.
- 2) Byggnadsarea skall inte överstiga en total bostadsyta om 250 kvm
- 3) Byggnader ska ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i sluttning ska ha en tydlig markerad sockelväning.
- 4) Nyttillskott i form av sjöbodar, båthus och andra komplementbyggnader ska i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. Komplementbyggnader så som garage bör ägnas stor omsorg så att de inte blir fördominanta i förhållande till huvudbyggnaden.
- 5) I detaljplanen skrivs in ett skydd för lindarnas fortbestånd.
- 6) Föreslår ett tillägg på plankartan under hänvisning b1 att hänvisning även görs till sidan 9 i planbeskrivningen.

Hampe Klein (M) biträder Michaela Fletchers (M) yrkande.

Michael Solander (MP) biträder Mats Larssons (S) tilläggsyrkande 1 och 5.

Bo Edlén (V) biträder Mats Larssons (S) tilläggsyrkanden.

Propositionsordning

Ordföranden ställer Kommunstyrelsens förslag mot Mats Larssons (S) yrkande om tillägg samt mot Michael Solanders (MP) yrkande om tillägg och finner att fullmäktige beslutat i enlighet med Kommunstyrelsens förslag.

Omröstning

Votering begärs.

Forts. nästa sida



Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

Forts. KF § 2:9

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Mats Larssons (S) yrkande om tillägg eller Michael Solanders (MP) yrkande om tillägg ska utgöra motförslag till Kommunstyrelsens förslag och finner att Mats Larssons (S) yrkande om tillägg ska utgöra motförslag.

Omröstning

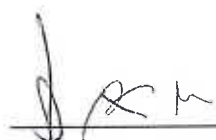
Votering verkställs med ja-röst för bifall till Kommunstyrelsens förslag och nej-röst för bifall till Mats Larssons (S) yrkande om tillägg.

Omröstningen utfaller med 32 ja-röster, 18 nej-röster och 1 har avstått. Fullmäktige har således beslutat i enlighet med Kommunstyrelsens förslag.

Omröstningslista KF § 2:9

Expedieras

– Samhällsbyggnadsförvaltningen


Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

Detaljplan för SVARTGARN
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

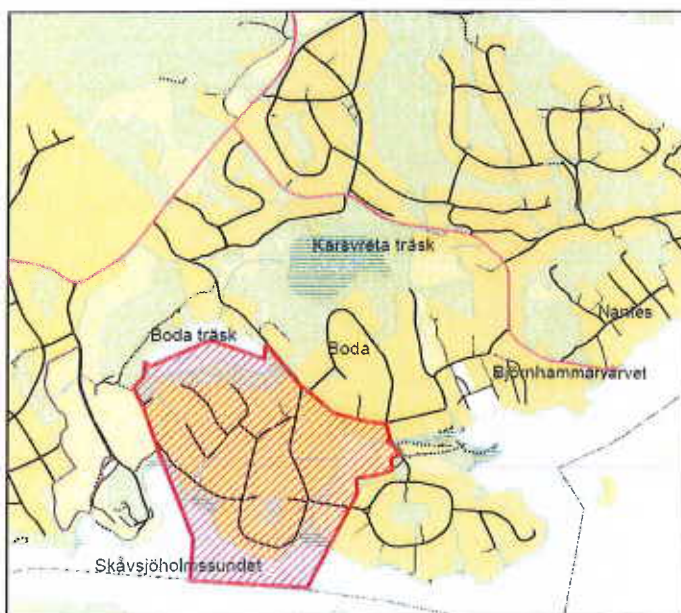
Till planförslaget hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Antagen KF 52:9 2015.03.16
Laga kraft 2015.04.17
Genomförandetiden slutar
2030.04.17
Betygar

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanläggningen i Svartgarn, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra successiv omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet till avstyckning av större fastigheter beroende av bland annat topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra vägutbyggnader samt för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats, särskilda skäl föreligger och anges under *Administrativa frågor*.

Planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 vilket innebär att den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) tillämpas vid framtagandet av detaljplanen.



Orienteringsbild över Svinninge

PLANDATA

Lägesbestämning

Svartgarn ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca 8 km sydväst om Åkersberga. Planens avgränsning är anpassad till angränsande detaljplaneområden. Hela Svinningeområdet avses detaljplanläggas inom de närmaste åren.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 79 ha (varav 11 ha är vattenareal).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 118 bostadsfastigheter, samtliga i privat ägo. Inom planområdet finns gatu- och parkmark som ägs av Hästängsudds fastighetsägarförening (Svartgarn 2:135), Hästängsudds vägförening (Svartgarn 2:504), Skåvsjöholm AB (Svartgarn 2:6) samt av Österåkers kommun (Svartgarn 2:1). Hästängsudds vägförening förvaltar stor del av planområdets gatu- och parkmark genom Svargarn ga:1.



Kartan illustrerar befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet, GA:1, som förvaltas av Hästängsudds vägförening

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 06) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses att försörjas med allmänt VA-system.

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Planområdet Svartgarn behandlas inte i detalj i programmet men det anges allmänna riktlinjer bland annat beträffande huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Del av planområdet ingår i detaljplanen *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* som vann laga kraft 1949-04-05. Planen medger bostad, allmän plats (väg och park), mark som endast får bebyggas med växthus och mark för trädgårdsändamål för planområdet. Planområdet gränsar till detaljplan för Björnhammarvägen m.fl. (laga kraft 2013-06-04) samt detaljplanerna, Hästängsudd, Skåvsjöholm, och Boda gård del 1 som är under upprättande.



Byggnadsplan från 1949

Förordnande enligt § 113 byggnadslagen

För den del av planen som ligger inom detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera 6 kap 19 § plan- och bygglagen). Syftet med förordnandet var att ägarna, till i fastställelsebeslutet uppräknade exploateringsfastigheter, utan ersättning skulle upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Detta förordnande avses inte bli upphävt i samband med upprättandet av detaljplanen då den aktuella marken föreslås utgöra naturmark, det vill säga allmän plats.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning, godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de områden som bedöms medföra, respektive de områden som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Svartgarn är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Svartgarn enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap 18§ PBL. Kriterierna behandlar områdets egenskaper och påverkan samt effekt som detaljplanen innebär.

Skåvsjöholmssundet och Säbyviken har inventerats i *Kustnära naturvärden i Österåkers kommun, november 2008*, och anges där vara av lokalt värde. Skåvsjöholmsviken är en vik med goda ekologiska/biologiska värden och med hög påverkansgrad. Säbyviken är en större trösklad vik. Boda träsk, belägen i planområdets nordvästliga del, är en grund näringsrik skogssjö. Den ekologiska statusen bedöms vara god och sjön bedöms ha ett högt naturvärde. Söder om Boda träsk finns ett större grönområde viktigt för bland annat rekreation. Sydväst om Boda träsk finns en sumpskog som utgör en intressant miljö. I planområdets östra del finns det ett område med åkermark som utgör ett grönstråk och möjliggör en viktig siktlinje.

Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål och naturområde. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Främst möjliggörs avstyckningar, justering av befintliga vägar och utbyggnad av allmänt vatten och avlopp. Påverkan på värdena i planområdet bedöms bli begränsad. Att planläggningen möjliggör allmänt VA-system bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

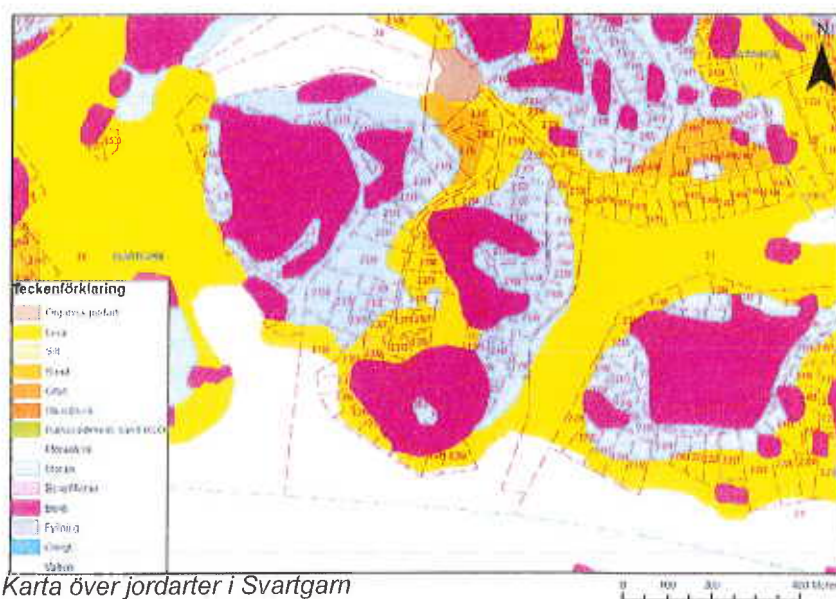
Större delen av planområdet består av befintlig tomtmark och de övriga, idag obebyggda delarna, består av blandskog i kuperad terräng eller grönytor. I och med att fastigheterna utgörs av stora ytor är även växtligheten riklig i bostadskvarteren. I området finns möjlighet till utblick över vattnet.

Planområdets södra del utgörs av strand, det finns tre områden för gemensamma bryggor samt mindre naturstränder. Området längs med stranden utgörs av privat tomtmark samt mark som tillhör föreningar och kommunen. Längs stranden finns en antal privata bryggor.

Områdets nordvästliga del utgörs av Boda träsk. Vid Boda träsk sydvästra strand utgörs vegetationen av sumpskog som domineras av glasbjörk och al. Vidare västerut blir terrängen mer kuperad och vegetationen övergår till en barrdominerad blandskog med mycket gran. Naturområdet fungerar idag som ett bostadsnära promenad- och strövområde med vattenkontakt. Mot Boda träsk västra strand blir terrängen mer låglänt och i slutningen övergår blandskogen till ett mindre ädellövbestånd med skogslind och ek. Vid utloppet av Boda träsk blir marken återigen fuktigare med en sumpskog som domineras av klibbal. Större delen av detta område ägs av Hästängsudds vägförening och har naturpedagogiska värden och utgör en viktig länk i Svinninges grönstruktur från Karsvreta i nordost, vidare ner mot Skåvsjöholm i sydväst. För området närmast Boda träsk medger planen inte åtgärder som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja området biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet består växlande av lera, morän och berg, närmast Boda träsk finns områden med organisk jordart och sand.



En geoteknisk undersökning har genomförts på fastigheten Svartgarn 2:303 för att säkerställa lämpligheten i huvudbyggnadens placering. På fastigheten finns lösa leror varför släntstabiliteten och sättningen vid uppfyllnad måste kontrolleras.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: 

Undersökningen visar att en ny huvudbyggnad måste grundläggas på pålar, alternativt plintar i delar där bergytan är relativt ytlig. Där pålarna blir kortare än 1,5 m bör plintar till berg eller fast morän användas. Vid projektering av byggnad, markplanering och markförlagda ledningar ska hänsyn tas till långtidssättningar på ca 10 cm för uppfyllda områden.

Lättfyllning behövs för att minska sättningen samt för att klara av totalstabiliteten. Lättfyllnadens utbredning måste detaljprojekteras.

Risk för skred

Enligt SGU's jordkarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av en kappa av morän vilken är bredare på östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1 meter.

Höga vattenstånd

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl.a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, t.ex. RUF 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än + 2,2 meter i höjdsystemet RH 00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH 00 (1900). Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek. Eftersom sankmark förekommer inom Svartgarn 2:317 och 2:503 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än + 6,5 m i höjdsystem RH 00 (1900) inom dessa fastigheter. För övriga byggnader inom dessa fastigheter är motsvarande höjd +5,5 meter i höjdsystem RH 00 (1900). Inom Svartgarn 2:317 och 2:503 är minsta tomtstorlek 1500 kvm och inom Svartgarn 2:317 är även största antal tomter inom området reglerat till 2 stycken.

På plankartan görs upplysning om att det i planområdet delvis är sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av stabilitet och sättningar.

Förorenad mark

Inom Svartgarn 2:287, som ligger vid Hästängsuddsvägen, finns en mindre, icke aktiv, bilverkstad samt en bostad. Detaljplanen medger dock inte bilverkstad. Vid en bygglovsansökan kan krav komma att ställas på att eventuella föroreningar och behov av marksanering undersöks liksom eventuella åtgärder vidtas.

Radon

I samband med planarbetet har risken för markradon inte utretts närmare. En risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radon-skyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovs-ansökan.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök finns en gammal lind i områdets nordvästra del, nära Boda träsk, som föreslås fridlysas (RaÅ 35:1) men den finns inte längre kvar.

Landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena. Historiskt sett så har huvudbyggnaderna placerats långt in på de stora tomterna vilket är ett bevarandsvårt karaktärsdrag. I Svartgarn finns det ett stort antal stora tomter och det bedöms finnas goda möjligheter att skapa nya tomter genom avstyckningar. Tillkommande bebyggelse (huvudbyggnader och komplementbyggnader) bör placeras med stor varsamhet i dessa lägen.

Värdefull naturmark ur landskapsbildssynpunkt kommer inte att påverkas negativt av planen.

Bebyggelseområden

Inom detaljplaneområdet medges bebyggelse i form av bostäder, mindre störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor, tekniska anläggningar (transformatorstation) och småbåtshamn.

Bostäder

Idag utgörs planområdet av 118 bostadsfastigheter varav en är obebyggd. Det pågår en omvandling från fritidsboenden till permanentboenden. Detaljplanen medger ytterligare 75 fastigheter för enbostadshus genom styckning, vilka dessa är framgå av illustrationsplanen.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området ges förutsättningar att utvecklas. Ett flertal befintliga tomter i området är mycket stora. En minsta tomtstorlek på 1400-2500 kvm föreslås som en generell målsättning men avvägningar görs för varje enskild tomt beroende av karaktär, angörings-möjligheter eller terräng.

Minsta tomtstorlek för fastigheterna närmast Skåvsjöholmssundet, belägna längs med strandlinjen, föreslås vara 1500-2500 kvm av landareal. Det innebär att avstyckningar inte medges inom detta område.

Beskrivning av byggrätter

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landareal, huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm. Endast en bostadslägenhet per fastighet medges, dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför korsprickad mark. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm och varav maximalt en byggnad om max 20 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon.

Eftersom en komplementbyggnad innebär just ett komplement krävs det att det finns en huvudbyggnad på fastigheten. Med komplementbyggnad avses t.ex. garage, förråd, båthus och liknande. Med strandzon menas i planen korsprickad mark i kontakt med strandlinjen. Inom strandzonen är uppförandet av komplementbyggnader begränsat med syftet att bevara ekologiska- rekreativa och landskapsbildmässiga värden. Endast en komplementbyggnad om maximalt 20 kvm medges inom korsprickad strandzon.

Husen får ha högst två våningar, utöver tillåtna antalvåningar får vind inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och för två våningar 7,0 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader såsom uthus och garage är 3,0 meter. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns.

Dessa bestämmelser för byggrätterna bör tillsammans med riktlinjerna för gestaltning nedan styra utformningen av bebyggelsen inom planområdet.

Inom planområdet medges även tre mindre byggrätter inom naturmark och småbåtshamn, med maximal byggnadsarea på 60 kvm, 40 kvm respektive 20 kvm.

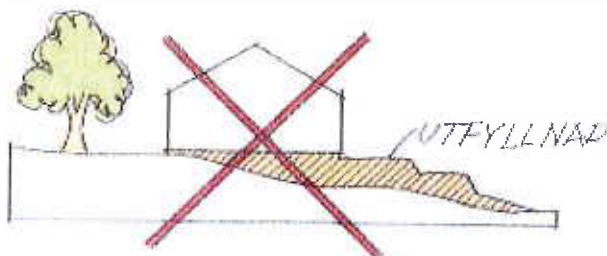
Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge sedan järnåldern men den äldre bebyggelse som finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Bebyggelse inom planområdet har framförallt tillkommit från 1950-talet och framåt.

Tillkommande bebyggelse, både tillbyggnader och helt ny bebyggelse, bör underordna sig den befintliga och så långt som möjligt ha liknande karaktär och samma typ av volymer.

Ett fristående gestaltningsprogram, "Råd och vägledning för byggande i Svinninge, 2008", har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledning och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. Nedan följer ett sammanfattande utdrag ur programmet.

- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. Den allra viktigaste aspekten vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.
- Värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader. Komplementbyggnader t.ex. förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägare. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Svinninge.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna i Svartgarn ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg och hittar ofta ett läge anpassat efter tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader och bildar en väl sammanhållen miljö. Förändringar i förhållande till ursprunglig marknivå bör inte variera mer än max +/- 1 m i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsätt om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.
- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och placering av tomten. Kuperade tomter kräver med omsorg vid val av byggnadstyp är en plan tomt.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½ planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus.

Byggnadsarea bör helst inte överstiga 160 m².

- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.
- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i slutning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nytilskott i form av sjöbodrar, båthus och andra komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. Komplementbyggnader så som garage bör ägnas stor omsorg så att de inte blir för dominanta i förhållande till huvudbyggnad.

Fasadmaterial bör i huvudsak vara trä målat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material provas i bygglov.



Exempel på bostadshus i Svartgarn

- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Papp eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material provas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

Verksamheter

Planen medger bostad, mindre störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor.

Offentlig service

I Rydbo på ca 6 km avstånd finns Rydboskolan (F-5) och Rydbo friskola, (F-5). I Åkersberga på ca 6 km avstånd finns såväl högstadie- och gymnasieskola, bl.a. Söraskolan (F-9).

För att täcka framtida behov föreslås i Svinninge planprogram flera nya förskoletomter inom hela Svinninge. I förslag till detaljplan för Hästängsudd, som angränsar till planområdet i öster, föreslås en förskola som skulle komma att angränsa till planområdet för Svartgarn. I förslag till detaljplan för Skåvsjöholm, som angränsar till planområdet i väster, föreslås bl.a. bostäder, förskola och grundskola. En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen, denna förskola föreslås för bostadsanvändning och en ny tomt för skoländamål föreslås.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen- Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga, ca 6 km norr om Svinninge, och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Svinninge saknar gångbanor samt delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplaneläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. I Svinninge, liksom i kommunens övriga förnyelseområden, har huvuddelen av vägarna enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är den enskilda vägförvaltaren som ansvarar för tillgängligheten. Inom planområdet för Svartgarn har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

Planen möjliggör gång- och cykelstråk längs med del av Skarpängsvägen samt del av Hästängsuddsvägen, vägföreningen ansvarar för eventuell utbyggnad av gång- och cykelstråket liksom eventuell justering av vägar inom planområdet.

När det gäller ny bebyggelse provas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökningen.



Allmänningar inom Svartgarn 2:135

Friytor

Lek och rekreation

Mellan Skarpångsvägen och Hästängsuddsvägen, norr om Idrottsstigen, finns en allmänning med en mindre föreningslokal, anordnad lekplats och fotbollsmål. Planen medger en föreningslokal inom denna yta med en byggnadsarea om maximalt 40 kvm. Söder om Idrottsstigen är det ett mindre skogsområde.

Badplatser och småbåtshamn

I planområdets sydöstra del finns en gemensam yta med bryggor, bänkar samt en mindre naturstrand med mera. Planen medger småbåtshamn för detta område. En föreningslokal med en byggnadsarea om maximalt 60 kvm får uppföras.

I planområdets sydvästra del finns det två naturområden med bryggplatser. I ett av områdena finns en mindre naturstrand. Inom området betecknat med Bad får en byggnad med byggnadsarea om maximalt 20 kvm uppföras. Byggnade i vatten kräver dispens från strandskyddet.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som har skyddsvärd- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns skogs- och naturmark inom området som har goda rekreationsvärden, så som marken intill Boda träsk.

I områdets östra del finns åkermark som enligt planen föreslås utgöra allmän plats, natur. Det är önskvärt att området fortsätter hållas öppet, exempelvis genom slätter eller bete.

Vattenområden

Planområdet angränsar till Skåvsjöholmssundet och Säbyviken och planområdets södra strand uppgår till ca 1 km. Strandområdet i söder utgörs av privat tomtmark samt naturmark som tillhör föreningar och kommunen. Den norra strandlinjen, längs med Boda träsk, uppgår till ca 700 meter. Strand-

linjen utgörs av naturmark som tillhör Hästängsudds vägförening och Hästängsudds fastighetsägareförening.



Bild på brygga enligt traditionellt utförande

Bryggor

Strandfastigheternas fastighetsgränser är bestämda i vattenområdet. Inom ett ca 30 m brett område från strandlinjen och ut i vattnet medges bryggor för intilliggande bostadsfastigheter. En brygga per bostadsfastighet. Även tre vattenområden avsedda för gemensam brygg- och badplats medges i planen. För samtliga vattenområden där bryggor, gemensamma eller privata, medges gäller att bryggan ska vara max 2,5 meter bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Alla åtgärder i vattenområden och på land inom strandskyddat område kräver dispens från strandskyddet. En brygga kan även vara anmälning- och tillståndspliktig vattenverksamhet enl. 11 kap. miljöbalken. Närmare placering och utformning prövas i varje enskilt dispensärende. Vattenområdet utanför bryggområdet är planlagt som öppet vattenområde.

Strandskydd

100 meter strandskydd råder inom planområdet på land och i vatten utmed planområdets norra respektive södra strandlinje. Strandskyddet är upphävt inom det område som ligger inom gällande plan från 1949 men det återinträder vid upprättande av en ny detaljplan. Delar av strandområdet ligger inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål.



Gemensamma bryggor och grönområde inom Svartgarn 2:135

Eftersom planarbetet är påbörjat före den 1 juli 2009, så är det Länsstyrelsen som enligt 7 kap. 18 § miljöbalken, på kommunens begäran, upphäver strandskyddet för område som kommer att ingå i detaljplan. Det görs om särskilda skäl föreligger.

Strandskyddet föreslås bli upphävt inom kvartersmark, bostad och småbåtshamn, samt inom vägområden. Befintligt strandskydd föreslås bibehållas för naturmark och vattenområden.

Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet inom kvartersmark. Bostadshuset med tillhörande iordningsställd tomt inklusive enskilda bryggor och uthus tillhör hemfridszonen. Den yta som planläggs som småbåtshamn är redan ianspråktagen för detta ändamål och behöver för sin funktion ligga vid vattnet. Där strandskyddet föreslås bli upphävt bedöms inte allmänhetens tillgång till områdena eller livsvillkoren för växt- och djurlivet påverkas då marken idag är ianspråktagen för bostadstomter, småbåtshamn samt vägområden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. De flesta vägarna är planerade för fritidshusbebyggelse. Vägarna är sämre anpassade för dagens tätare biltrafik och åretruntboende. I planen har större vägområden avsatts för att kunna anpassa vägarna efter en ökad användning, bättre framkomlighet och bärighet för t.ex. renhållnings- och utryckningsfordon samtidigt som områdets karaktär bevaras.

I delar av planområdet föreslås områden för gång, cykel och begränsad lokaltrafik. Samtliga lokalgator inom området föreslås ha en minsta vägbredd 4,5 meter. Planen möjliggör gång- och cykelvägar bl.a. längs med del av Hästängsuddsvägen samt del av Skarpängsvägen. Gång- och cykelbanor föreslås bli ca 2 meter breda.

Vissa fastigheter berörs av markintrång eller släntintrång vid en utbyggnad av vägen enligt planförslaget. Släntområden, så kallade g₇-områden, innebär att området ska vara tillgänglig för eventuell framtida slänt. Om parterna är överens kan fastighetsägaren även fortsättningsvis sköta släntområdet.

Inom planområdet finns några så kallade g₁-områden, inom dessa områden föreslås vid bildande av nya fastigheter gemensam in- och utfart ske samt ledningar placeras.

Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär att vägföreningen i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. När och om förändringarna av vägarna ska göras är upp till väghållaren.

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområde. Närmsta busshållplats är belägen vid Hästängsuddsvägen.

Parkering, utfarter

Parkering inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. I områdets södra delar föreslås parkeringsytor i anslutning till naturmark, bad och bryggområden. Utfartsförbud föreslås inom delar av området, främst i korsningarna.

I och med en tillkomst av fastigheter inom planområdet och i intilliggande områden kommer behovet av båtplatser att öka vilket kan medföra ett ökat behov av parkeringsplatser. Inom området för småbåtshamn finns möjlighet att utöka hamnen samt parkeringsytan men det är upp till föreningen att besluta om detta samt och i så fall genomföra utbyggnaden.

Störningar

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra avsevärda förändringar i bullernivån.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I och med detaljplanläggningen i Svinninge kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet, och planområdet Svartgarn har nu möjlighet till anslutning. Inom planområdet för Svartgarn har VA till största delen byggts ut som LTA-system (lågtrycks-avlopp).

Anslutning till allmänt VA-system och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållanden till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det allmänna VA-systemet kommer belastningen på de lokala grundvattenmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram dagvattenutredningar i samband med detaljplanläggningen i Svinninge som ligger till grund för föreslagen dagvattenhantering. Utredningen redovisar dagvattenflödena inom området, förslag på dagvattenstråk och utlopp.

Dagvatten ska infiltreras lokalt på varje fastighet. Delar av området är kuperat och utgörs delvis av berg och lera vilket kan påverka förutsättningarna för infiltration. Planområdet består till stor del av ianspråktagen mark med idag icke hårdgjord yta men planen medger nya tomter med generösa byggrätter vilket kan medföra en viss ökad andel hårdgjord yta. Det bedöms dock även fortsättningsvis finnas goda förutsättningar för infiltration i området i och med tomternas storlek. För dagvattenhanteringen är det även viktigt att vegetation bevaras inom tomtmark vilket bestämmelsen om utökad lovplikt, krav på marklov för fällning av träd, kan bidra till.

Vägdagvattnet kommer ledas i öppna diken som ger möjlighet till infiltration och retention av näringsämnen. Trafikintensiteten inom planområdet bedöms inte medföra att särskild rening av vägdagvatten krävs.

Miljökvalitetsnorm för vatten

I planområdets västra del sker avrinningen mot vattenförekomst Säbyvik (SE592600-181600), medan i planområdets östra del sker avrinningen mot Överbyfjärden (SE592575-181770). Båda vattenförekomsterna har en god kemisk status och en måttlig ekologisk status. Tidsfristen för att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status har förlängts från år 2015 till år 2021.

De övervägande miljöproblemen för båda vattenförekomsterna präglas främst av övergödningssproblematik. Planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av allmänt vatten och spillvatten, vilket kommer leda till en minskad närsaltsbelastning till vattenförekomsterna från enskilda avlopp. Planen bedöms bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

E/

E.ON Sverige NÄT AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats i Svinninge och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad. Inom området, vid Skåvsjöparksvägen, finns en befintlig transformatorstation och plats för en ny framtida transformatorstation medges intill allmänningen vid Idrottsstigen. Dessa områden är markerade som E₁-områden.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av en entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun*, § 11, alternativt vid närmast farbara väg. För fastigheter med skaftväg måste väghållaren ordna så att dessa fastigheter kan ställa upp sina sopkärl vid lokalgata eller GCL-väg där så är möjligt.

För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen-Hästängsuddsvägen. Två nya återvinningsstationer är föreslagna i Svinninge, en i Skåvsjöholm och en vid Björnhammarvarvet.

Administrativa frågor

Planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 vilket innebär att den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) tillämpas vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad

i grönska. Tomterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, bryggor etc. Hästängsudds vägförening förvaltar stor del av planområdes gatu- och parkmark genom Svargarn ga:1.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning, plan- och exploateringsenheten, av planarkitekt Charlotte Hedlund, planarkitekt Camilla Bennet och arkitekt Joe Lindström på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Linn Skoog vid kommunens plan- och exploateringsenhet



Charlotte Hedlund
Planarkitekt



Joe Lindström
Arkitekt



Camilla Bennet
Planarkitekt

Detaljplan för **SVARTGARN**
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Antagen KF	2015.03.16
Laga kraft	2015.04.17
Genomförandetiden slutar	2030.04.17
Betygar	

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastlighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för bostäder, småbåtshamn, teknisk anläggning, natur- och lekområden, vägområden samt vattenområden.

1. Organisatoriska frågor

Detaljplanen omfattar del av området Svartgarn, Svinninge i Österåkers kommun. Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Detaljplanen kommer att medföra en successiv förtätning av området. Planförslaget möjliggör 75 stycken avstyckningar/nya byggrätter.

1.1 Tidplan

Detaljplanen kan antas och vinna laga kraft under 2015.

1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att detaljplanens "giltighet" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägaren själv svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom till exempel nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden.

Efter områdets utbyggnad kommer såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar att efter erforderliga anläggningsförrättningar förvaltas av de blivande fastighetsägarna inom området genom samfällighetsförening.

1.4 Exploateringsavtal

Med fastighetsägaren till Svartgarn 2:310 som genom detaljplanen ges möjlighet att, utöver befintlig villafastighet, tillskapa 5 ytterligare småhusfastigheter, avser kommunen teckna exploateringsavtal. Exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar m.m. med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. Befintlig gemensamhetsanläggning kommer att prövas enligt reglerna i anläggningslagen för att genomföra de förändringar som detaljplanen innebär.

I samband med anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in eller upplåtas för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning.

Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos Lantmäteriet ansöka om erforderliga åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande.

Avstående av mark

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av mark- och släntintrång vid en utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder påbörjas av fastighetsägarna själva genom att ansöka om en omprövning av Svartgarn ga:1 hos Lantmäteriet. I bilagd karta illustreras de intrång som kan komma att tas i anspråk vid en utbyggnad av vägen enligt detaljplanen, nedan anges de preliminära ytor för intrång per fastighet.

Släntintrång	Svartgarn							
	2:130	165 kvm	2:295	30 kvm	2:315	145 kvm	2:361	175 kvm
	2:131	50 kvm	2:296	40 kvm	2:316	15 kvm	2:362	110 kvm
	2:266	55 kvm	2:297	30 kvm	2:318	55 kvm	2:368	60 kvm
	2:270	45 kvm	2:298	50 kvm	2:319	20 kvm	2:369	15 kvm
	2:271	110 kvm	2:299	40 kvm	2:323	30 kvm	2:370	45 kvm
	2:272	100 kvm	2:300	20 kvm	2:324	120 kvm	2:371	100 kvm
	2:273	35 kvm	2:301	15 kvm	2:329	10 kvm	2:372	80 kvm
	2:274	70 kvm	2:302	45 kvm	2:331	105 kvm	2:373	155 kvm
	2:277	120 kvm	2:303	30 kvm	2:332	90 kvm	2:374	250 kvm
	2:278	95 kvm	2:306	5 kvm	2:333	30 kvm	2:378	85 kvm
	2:279	90 kvm	2:307	190 kvm	2:334	25 kvm	2:379	125 kvm
	2:280	75 kvm	2:308	50 kvm	2:345	145 kvm	2:380	125 kvm
	2:281	45 kvm	2:309	40 kvm	2:346	135 kvm	2:481	50 kvm
	2:283	100 kvm	2:310	100 kvm	2:349	45 kvm	2:485	2 kvm
	2:284	200 kvm	2:311	120 kvm	2:351	95 kvm	2:498	10 kvm
	2:292	10 kvm	2:312	290 kvm	2:356	125 kvm	2:521	10 kvm
	2:293	40 kvm	2:313	80 kvm	2:359	115 kvm	2:504	70 kvm
	2:294	65 kvm	2:314	100 kvm	2:360	115 kvm	2:512	95 kvm
Markintrång	2:362	113 kvm						

Övrig fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen erfordras utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar och fastighetsregleringar fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter.

Då kommun inte kommer vara huvudman för allmän platsmark (så som vägar och andra områden) avses ny allmän platsmark inom planområdet lösas genom bildande av gemensamhetsanläggningar alternativt att allmän platsmark införlivas i befintliga gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsägarna i planområdet svarar själva för att ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

Tre byggrätter för föreningslokaler samt två områden avsedda för transformatorstation medges inom planområdet.

3. Tekniska frågor

För hela Svinningeområdet finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) godkänd av kommunfullmäktige 2005-12-19. I dokumentet beskrivs vilka områden inom Svinningeområdet som till följd av detaljplaneringen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Svartgarn är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

Bebyggandet av kvartersmark ska föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna står för utförande och kostnader. Som tidigare

nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän.

Fastighetsägare ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

Områdets nybyggnation ska anslutas till det VA-nät som har byggts ut inom planområdet och som förvaltas av Österåkersvatten AB. Österåkersvatten AB har såsom huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen inom Svinninge tagit fram en översiktlig VA-utredning för att klarlägga grundprinciperna för ledningssystem och läge för pumpstationer.

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. En särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom Svinninge redovisats har tagits fram. Kompletterande dagvattenstudier kan komma att behövas i samband med projektering och utbyggnad av eventuella gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden.

4. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnaden av de gemensamma anläggningarna med enskilt huvudmannaskap såsom vägar, grönområden och dagvattensystem. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörd samfällighetsförening beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna förändringar av gemensamma anläggningar.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet kommer, när anslutningspunkter upprättats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande vattaxa när förbindelsepunkt meddelas. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer "lägenhetsavgift".

Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten (ägare till Österåkersvatten AB).

EI-anslutningsavgift

Information om anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON EI-nät Sverige AB.

Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning
Fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning och inrättande av ny gemensamhetsanläggning handläggs av Lantmäteriet. Det är upp till fastighetsägaren/vägföreningen att ansöka om och bekosta fastighetsbildning och anläggningsåtgärder. Lantmäteriet debiterar kostnader efter hur mycket arbete som läggs ned. Det enskilda huvudmannaskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande.

Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av Lantmäteriet i Stockholm.

Bygglov

För nya bygglovpliktiga anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om bygglov besvaras av kommunens bygglovsenhet.

5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Charlotte Hedlund, planarkitekt Camilla Bennet och arkitekt Joe Lindström på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Linn Skoog på samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet på Österåkers kommun.



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Linn Skoog
Mark- och exploateringsingenjör



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, takens begränsninglinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rutnätspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MAJ 2013
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mättningsingenjör

Skala 1:4000 A3



Bilaga till genomförandebeskrivning
Illustration över mark- och släntintrång

Detaljplan för SVARTGARN

Upprättad 2013-09-10

Rev. 2014-12-10

Följande enskilt ägda fastigheter kan beröras av intrång för vägområde eller av släntintrång, s.k. g₇-område, vid en utbyggnad av vägområdet enligt detaljplaneförslaget.

Teckenförklaring

- Område med markintrång
- Område med släntintrång (g₇-område)

Preliminära ytor för markintrång per fastighet

Svartgarn 2:362 113 kvm

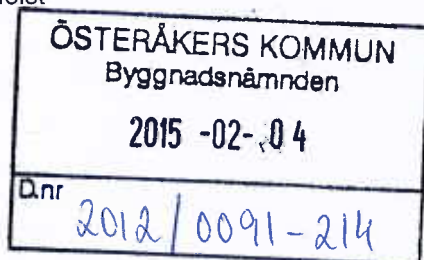
Preliminära ytor för släntintrång per fastighet

Svartgarn Yta

2:130 165 kvm	2:295 30 kvm	2:315 145 kvm	2:361 175 kvm
2:131 50 kvm	2:296 40 kvm	2:316 15 kvm	2:362 110 kvm
2:266 55 kvm	2:297 30 kvm	2:318 55 kvm	2:368 60 kvm
2:270 45 kvm	2:298 50 kvm	2:319 20 kvm	2:369 15 kvm
2:271 110 kvm	2:299 40 kvm	2:323 30 kvm	2:370 45 kvm
2:272 100 kvm	2:300 20 kvm	2:324 120 kvm	2:371 100 kvm
2:273 35 kvm	2:301 15 kvm	2:329 10 kvm	2:372 80 kvm
2:274 70 kvm	2:302 45 kvm	2:331 105 kvm	2:373 155 kvm
2:277 120 kvm	2:303 30 kvm	2:332 90 kvm	2:374 250 kvm
2:278 95 kvm	2:306 5 kvm	2:333 30 kvm	2:378 85 kvm
2:279 90 kvm	2:307 190 kvm	2:334 25 kvm	2:379 125 kvm
2:280 75 kvm	2:308 50 kvm	2:345 145 kvm	2:380 125 kvm
2:281 45 kvm	2:309 40 kvm	2:346 135 kvm	2:481 50 kvm
2:283 100 kvm	2:310 100 kvm	2:349 45 kvm	2:485 2 kvm
2:284 200 kvm	2:311 120 kvm	2:351 95 kvm	2:498 10 kvm
2:292 10 kvm	2:312 290 kvm	2:356 125 kvm	2:521 10 kvm
2:293 40 kvm	2:313 80 kvm	2:359 115 kvm	2:504 70 kvm
2:294 65 kvm	2:314 100 kvm	2:360 115 kvm	2:512 95 kvm



Enheten för planfrågor
Ewa Andrén Holst



Österåkers kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningens
plan- och exploateringsenhet
184 86 Åkersberga

Ansökan om upphävande av strandskydd inom del av detaljplan för Svartgarn, i Svinninge, Österåkers kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bifalla kommunens begäran att upphäva strandskyddet inom de områden - belägna inom i förslaget till ny detaljplan för Svartgarn - för kvartersmark för bostäder (B₁) och småbåtshamn (V₁) samt inom allmän plats för lokaltrafik (LOKALGATA), gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik (GCL-VÄG) och gång- och cykelväg (GC-VÄG) som markerats på kartor som hör till detta beslut, bilaga 1-3.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808), i dess lydelse innan 2009-07-01, och 11 § förordningen (1998:1252) om områdes-skydd enligt miljöbalken m.m., i dessa paragrafers lydelse före 2009-07-01.

För att beslutet ska bli giltigt måste dels beslutet att anta detaljplan för området vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som redovisats under utställningen av planförslaget. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Upplysningar

Beslutet om upphävande kan, enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, miljödepartementet (se befogad besvärshänvisning, bilaga 2).

Detaljplanen bör inte antas innan beslutet om upphävande vunnit laga kraft.

Bakgrund

Planområdet är beläget i Svinninge ca 8 km sydväst om Åkersberga. Inom planområdet finns idag 118 bostadsfastigheter. Planområdet angränsar till Slåvsjöholmssundet och Säbyviken i söder och till Boda träsk i norr. Områdets areal är cirka 79 ha varav 11 ha utgörs av vattenområde. All tomtmark är i privat ägo. Inom planområdet finns gatu- och parkmark som ägs av Hästängsudds fastighetsägare (Svartgarn 2:135), Hästängsudds vägförening (Svartgarn 2:504), Skåvsjöholm AB (Svartgarn 2:6) samt av Österåkers kommun (Svartgarn 2:1).

**BESLUT**Datum
2015-02-02Beteckning
5116-35744-2013

Strandskydd gäller på land och i vatten om 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. För del av planområdet finns en gällande byggnadsplan från 1949, där strandskyddet idag är upphävt. Strandskydd återinträder i samband med att en ny detaljplan tas fram.

Detaljplanens syfte

I Svinninge och Svartgarn pågår en omvandling från fritidsboende till permanent-boende. Syftet med planen är att möjliggöra denna succesiva omvandling samt en utbyggnad av allmänt VA-system. Utöver befintliga bostadsfastigheter ges i planen även möjlighet till avstyckning av större fastigheter. Generellt föreslås tomtstorlekar på 1400 - 2500 kvm vilket möjliggör att ca 75 nya bostadstomter kan tillkomma.

Beskrivning av området

Större delen av planområdet består av befintlig tomtmark med riklig växtlighet. De övriga obebyggda delarna utgörs av blandskog i kuperad terräng eller grönytor. Strandområdet/strandzonen i planområdets södra del, längs med Skåvsjöholmssundet och Säbyviken, är cirka 1 km lång utgörs till största delen av befintliga bostadsfastigheter. Cirka 400 meter utgörs av områden med gemensamma bryggor och naturmark. Marken inom bostadsfastigheterna är sedan länge ianspråktagen för bostadsändamål och fastigheterna är bebyggda med bostadshus, tillhörande komplementbyggnader och bryggor. Inom strandområdets östra del finns ett befintligt område för småbåtshamn, bad och parkering. Inom detta område och inom bostadsfastigheterna föreslås strandskyddet upphävas medan strandskyddet föreslås ligga kvar inom naturmark.

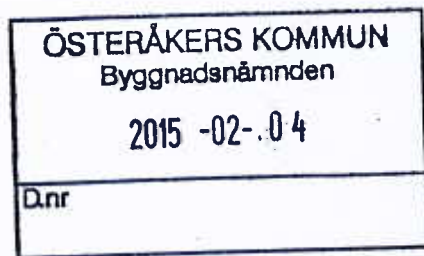
Områdets nordvästra del utgörs av Boda träsk. Strandområdet som här är cirka 700 meter långt utgörs av naturmark och vegetationen består av sumpskog. Vidare västerut blir terrängen mer kuperad och vegetationen övergår till en barrträdsdominerad blandskog som vid utloppet av Boda Träsk åter övergår till sumpskog. Det strandskyddade området längre upp på land utgörs liksom i planområdets södra del av befintliga bostadsfastigheter som sedan länge tagits i anspråk för bostadsändamål. Områdets centrala delar består även det av befintliga bostadsfastigheter. I öster avslutas området av ett större grönområde som i planen utgörs av naturmark.

Handläggning

Genom att planärendet inleddes före den 1 juli 2009 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet i strandskyddsfrågan och beslut fattas enligt de äldre bestämmelserna om upphävande, i enlighet med punkten 2 i övergångsbestämmelserna till lag (2009:532) om ändring i miljöbalken.

Kommunens handläggning

Ett planprogram för hela Svinninge godkändes av kommunfullmäktige den 19 december 2005. Detaljplanen för Svartgarn var på samråd under tiden 24 september – 22 oktober 2012. Detaljplanen Svartgarn, har varit utställd under

**BESLUT**Datum
2015-02-02Beteckning
5116-35744-2013

tiden 21 oktober - 19 november 2013. Avsikten att upphäva strandskyddet har framgått av planhandlingarna och i kungörelsen vid utställningen.

Österåkers kommun har i skrivelse daterad 2013-10-21, som inkom Länsstyrelsen 2013-10-22, anhållit om att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet inom del av detaljplan för Svartgarn. Ansökan har reviderats enligt skrivelse med bilagor som inkom till Länsstyrelsen 2015-01-07 och som kompletterats 2015-01-22. Inom detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostäder (B₁) och småbåtshamn (V₁) samt inom allmän plats för lokaltrafik (LOKALGATA), gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik (GCL-VÄG) och gång- och cykelväg (GC-VÄG).

Som särskilda skäl för upphävande anges att området redan tagits i anspråk för bostadsbebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, för småbåtshamnen även att den för sin funktion måste ligga vid vatten och för vägar att dessa också redan är i anspråktaga för sitt ändamål. Då strandskyddet inte föreslås upphävas inom naturmark eller vattenområde bedöms förutsättningarna för allmänheten friluftsliv förbli goda inom området.

Inkomna synpunkter

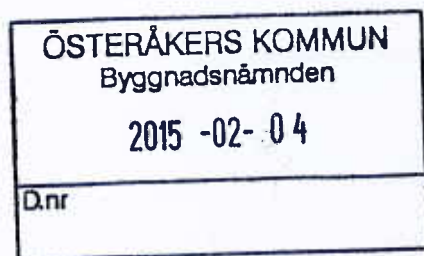
Under planarbetet har Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening framfört synpunkter avseende förslaget att upphäva strandskyddet.

Föreningen anser att med tanke på att hela Svinningeområdet blir mer och mer exploaterat så kan det vara en nackdel när närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande. Närheten till naturen och vattnet är kvalitéer i Österåker som både gamla och nya invånare skattar högt. Föreningen föreslår att det ska vara möjligt att röra sig utmed stranden i en smal zon, 5-10 meter från vattnet. Annars ser föreningen positivt på att området närmast vattnet ges en begränsad byggrätt.

Länsstyrelsens bedömning

Strandskydd råder vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt miljöbalkens 7 kap. 15 § att särskilda skäl föreligger.

Enbart det förhållandet att området enligt en detaljplan ska bebyggas utgör i sig inte något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet, se prop. 1997/98:45, s. 84. Enligt förarbetena till miljöbalken kan det föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskydd bl.a. om platsen som det gäller är belägen på redan ianspråktagen mark. Prövningen ska alltid omfatta både påverkan på både friluftslivet och växt- och djurlivet.

**BESLUT**Datum
2015-02-02Beteckning
5116-35744-2013

Länsstyrelsen bedömer att den kvartersmark för bostäder som är placerad inom strandskyddat område i planen i huvudsak redan är ianspråktagen som tomtmark, på grund av befintlig bebyggelse och trädgårdsanläggningar. Berörda fastigheter bedöms därigenom ha en hemfridszon som sträcker sig från huvudbyggnaden ned till strandlinjen, och berörd kvartersmark bedöms i allt väsentligt ha förlorat sitt värde ut strandskyddssynpunkt. Enligt planförslaget bestämmelser är marken där nya huvudbyggnader är möjliga att uppföra väl avskild från stranden, och området närmast stranden får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader vilket gör att det i vissa fall blir möjligt att passera utanför huvudbyggnadens hemfridszon. På det stora flertalet fastigheter är dock strandområdet sedan lång tid tillbaka ianspråktaget med anlagd trädgårdsmark, komplementbyggnader, bryggor etc. på ett sätt som är avhållande för allmänheten. Bedömningen är vidare att växt- och djurlivet inte väsentligt försämras.

Det finns ett flertal större tomter i området och planförslagets bestämmelse om minsta tomtstorlek ger i vissa fall möjlighet till styckning. Minsta tomtstorlek för de fastigheter som är belägna närmast Skåvsjöholmssundet har dock anpassats så att avstyckningar inte medges inom strandområdet.

Inom föreslagen kvartermark för småbåtshamn (V₁) är marken idag redan i anspråktagen för ändamålet och såväl byggrätten som möjligheterna att bebygga marken är begränsad genom planens bestämmelser. Länsstyrelsen delar därför kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas inom detta område.

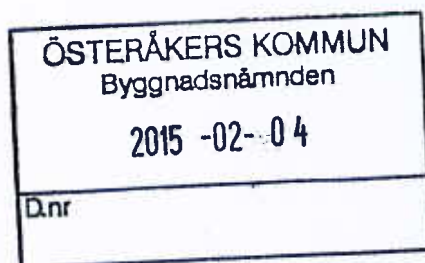
Inom natur- och vattenområden föreslås strandskyddet att ligga kvar varför åtgärder där kräver strandskyddsdispens. I samband med dispensansökan får det prövas om åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och om särskilda skäl att medge dispens föreligger.

Länsstyrelsen finner sammantaget att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet i den omfattning som framgår av bilagda kartor, bilaga 1-3. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen samt med de allmänna hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

I detta beslut har planchef Tatjana Joksimović deltagit som beslutande och planhandläggare Ewa Andrén Holst som föredragande.


Tatjana Joksimović


Ewa Andrén Holst

**BESLUT**Datum
2015-02-02Beteckning
5116-35744-2013Bilagor:

- 1-3. Karta utvisande planområdet och områden inom vilket strandskyddet upphävs, resp.
var strandskyddet inte upphävs
4. Besvärshänvisning

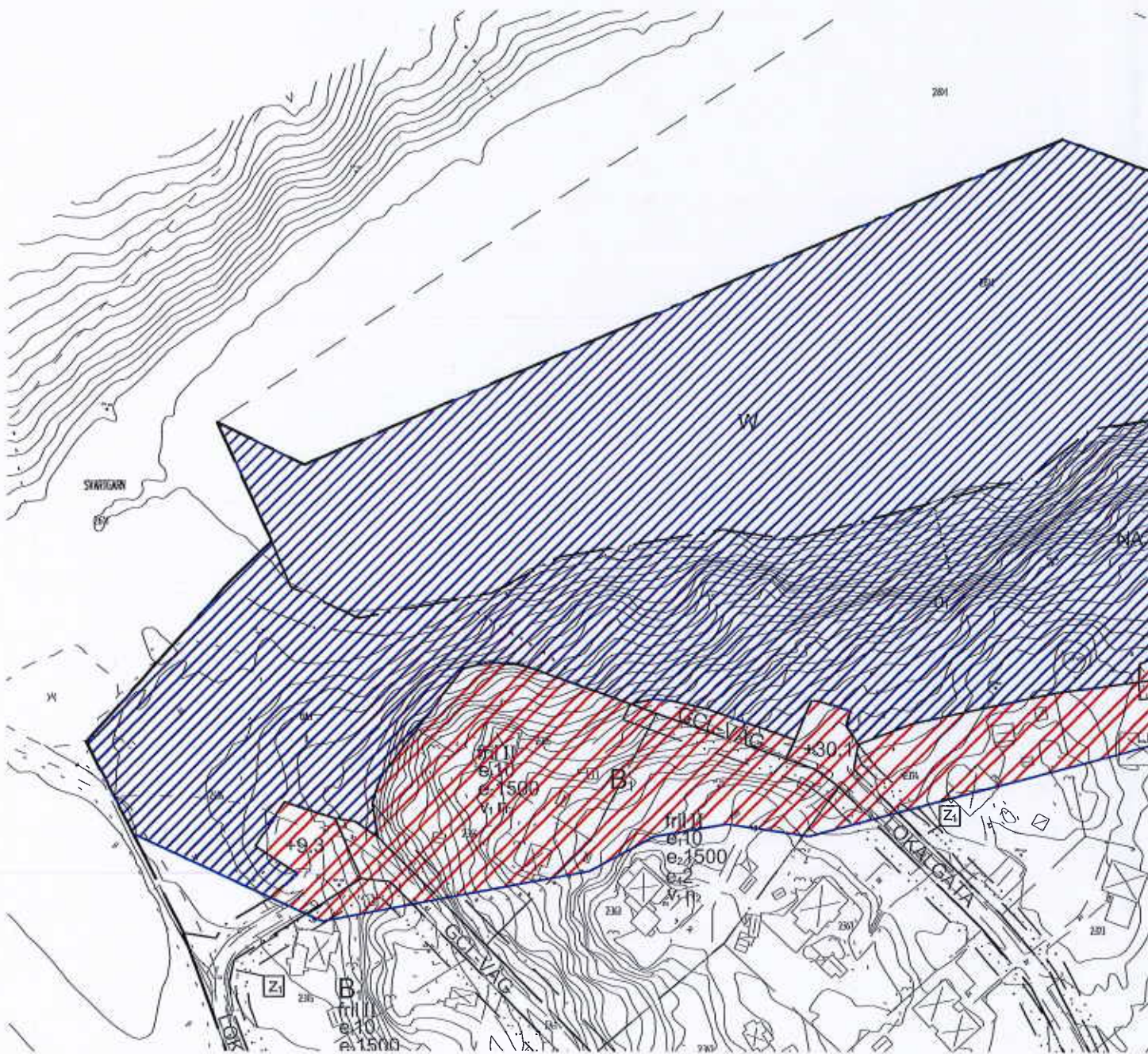
Sändlista:

Kopia av beslutet + kartbilaga + besvärshänvisning till:
Naturvårdsverket

Kopia av beslutet + kartbilaga till:
Naturskyddsföreningen i Österåker
Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft)
SBp (planarkivets dp (efter laga kraft), akten, pärm, TJ, EAH)



Österåker



Upphävande av strandskydd

Detaljplan för
SVARTGARN

i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Dnr: 5116-35744-2

Tillhör Länsstyrelsen
Stockholms län beslut

2015-02-02 /eah

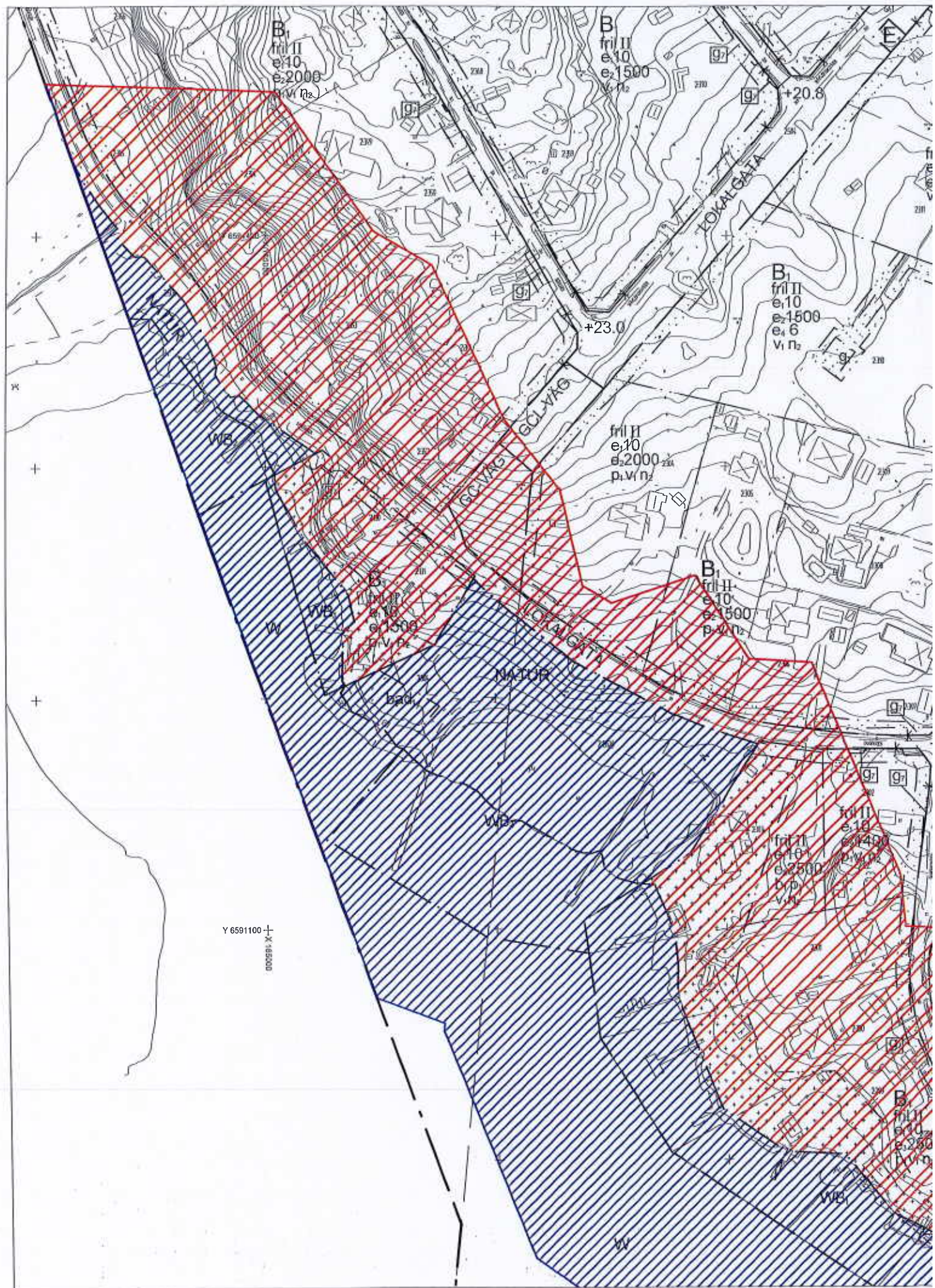
Förklaringar



Strandskydd som bevaras

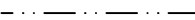


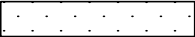
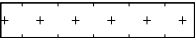
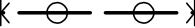
Strandskydd som ska upphävas





Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser	
LOKALGATA	Lokaltrafik
GC-VÄG	Gång- och cykelväg
GCL-VÄG	Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik
NATUR	Naturområde
LEK	Lekplats och bollplan ska finnas. Föreningslokal får uppföras. Byggnadens byggnadsarea får max vara 40 kvm
Kvartersmark	
B_i	Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
E_i	Tekniska anläggningar, transformatorstation
V_i	Småbåtshamn. Föreningslokal får uppföras, byggnadens byggnadsarea får max vara 60 kvm
Vattenområden	
W	Öppet vattenområde
WB_i	Bryggor för bostadsfastigheter. Brygga får vara max 2,5m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Bryggor ska uppföras anpassade till traditionellt uppförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskyddet.
WB₂	Bryggplats. Brygga får vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt uppförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskyddet.
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER	
+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet i höjdsystemet RH00 (1900)
n _i	Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem.
bad _i	Bad. Inom området får byggnad med en byggnadsarea om max 20 kvm uppföras. Byggande kräver dispens från strandskyddet.
UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING	
e ₀₀	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadratmeter, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför korsprickat område. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara max 50 kvm och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon.
e ₂ 000	Minsta tomtstorlek i kvm
e ₃ 000	Minsta tomtstorlek i kvm av landareal
e ₄ 0	Största antal fastigheter inom området

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsarea per uthus är 20 kvm och högsta byggnadshöjd är 3 m.
g _i	Marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfart och ledningar.
g _r	Marken skall vara tillgänglig för släntområde
MARKENS ANORDNANDE	
	Körbar in- och utfart får inte anordnas
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.	
n ₂	Markens höjd får inte ändras mer än 1 m
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE	
Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.	
Om-, till- och nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge. Fasader och tak ska vara av traditionella material, färgsättning ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området.	
p _i	Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än 2,2 m i höjdsystemet RH 1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd + 1,7 meter i höjdsystem RH 1900.
p ₂	Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än + 6,5 m i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd + 5,5 m i höjdsystem RH00 (1900).
b _i	Byggnad ska grundläggas till fast botten. Vid uppfyllnad ska hänsyn tas till risken för skred och sättningar. Se planbeskrivningen s. 6.
II	Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m.
fril	Endast friliggande hus
v _i	Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).