

KS § 3:6

Dnr. KS 2012/0091-214

Detaljplan för Svartgarn, Svinninge

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att besluta

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

Reservationer

Ann-Christine Furustrand (S) och Andreas Lennkvist Manriquez (V) reserverar sig till förmån för sina respektive egna förslag.

Särskilda yttranden

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.

Michaela Haga (C)

Yttrandet biträds av Ann-Christine Furustrand (S).

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)

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning 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 kvartermark och allmän plats, vägområden.

Forts.

Forts. KS § 3:6

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

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2015-02-04, § 1:6.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2015-01-07.

Förslag till beslut

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

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar 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.

Michael Solander (MP) biträder Ann-Christine Furustrands (S) beslutsförslag 1 och 5.

Andreas Lennkvist Manriquez (V) biträder Ann-Christine Furustrands (S) beslutsförslag 1.

Propositionsordning

Ordföranden ställer Michaela Fletchers (M) yrkande mot respektive Ann-Christine Furustrands (S), Michael Solanders (MP) och Andreas Lennkvist Manriquez (V) yrkanden och finner att Kommunstyrelsen beslutat i enlighet med Michaela Fletchers (M) yrkande.

Expedieras

- SBF

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Camilla Bennet

Datum 2015-01-07

Dnr KS 2012/0091-214

Detaljplan för Svartgarn, Svinninge

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Förslag till detaljplan för Svartgarn, Svinninge, rev 2014-12-10, **antas**.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning 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).

Förvaltningens slutsatser

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 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.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, 2013-09-10, rev. 2014-12-10
2. Samrådsredogörelse 2, 2013-09-10
3. Utlåtande, 2014-12-10
4. Särskilt utlåtande, 2015-01-07



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

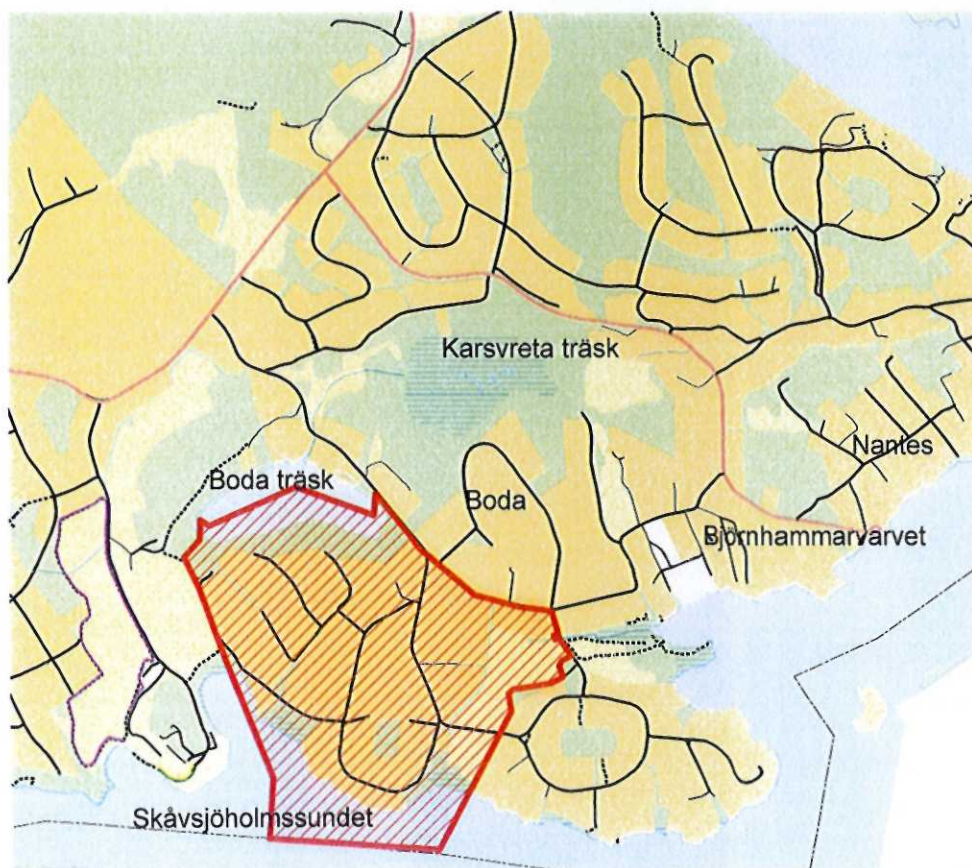
DETALJPLAN FÖR

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

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

PLANBESKRIVNING

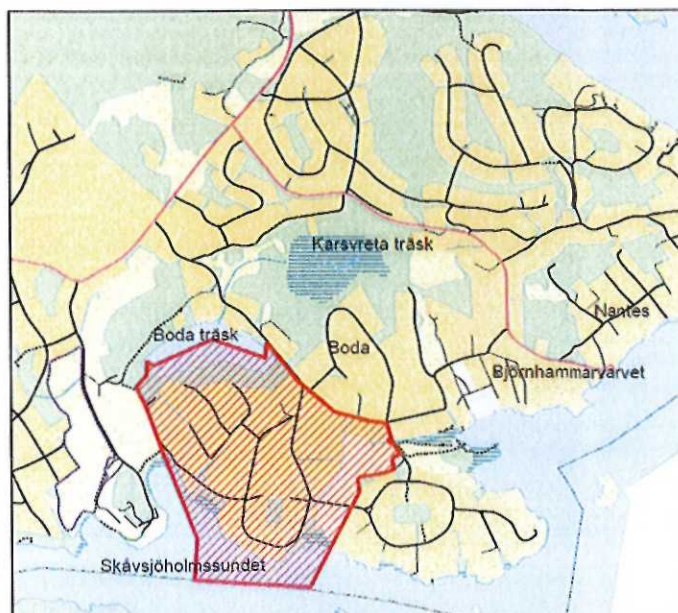
HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljpaneläggningen 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

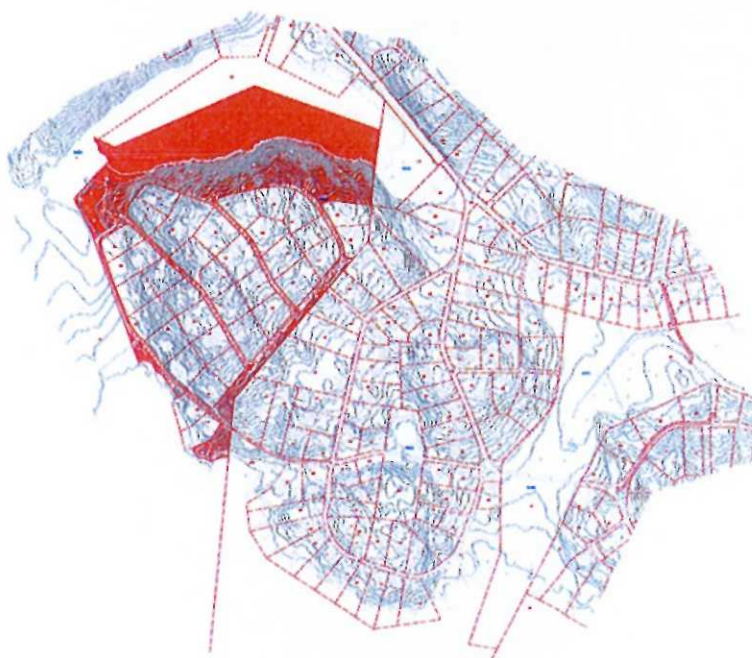
Svartgarn ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca 8 km sydväst om Åkersberga. Planens avgränsning är anpassad till angränsande detaljplaneområden. Hela Svinningeområdet avses detaljplanläggas inom de närmaste åren.

Areal

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

Markägförhållanden

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, tomstorlek 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

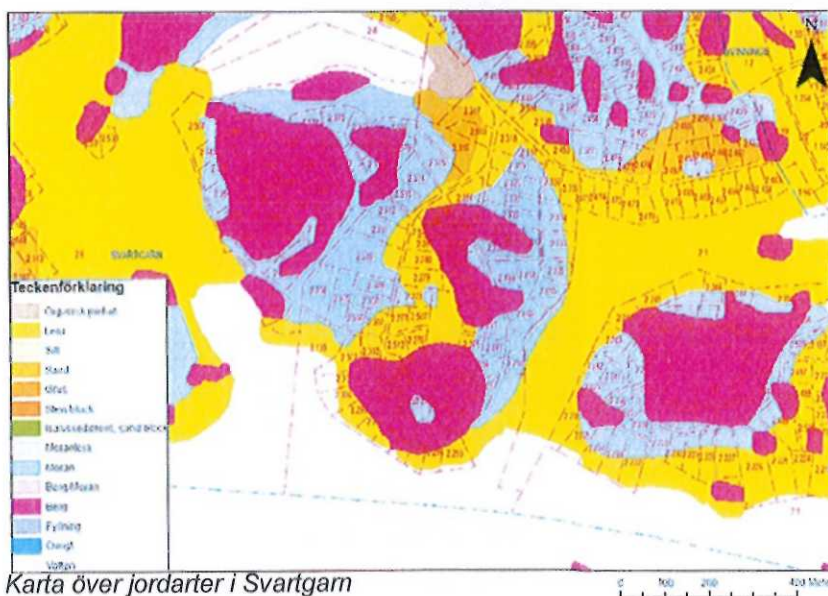
Större delen av planområdet består av befintlig tomtmark och de övriga, idag obebyggda delarna, består av blandskog i kuperad terräng eller grönytor. I och med att fastigheterna utgörs av stora ytor är även växtligheten riklig i bostadskvarteren. I området finns möjlighet till utblick över vattnet.

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 sluttningen 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.

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. RUFSS 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 sättning-känslig 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 landskapsbildens 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 bevarandsvärt 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 framgår 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, angöringsmöjligheter 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.

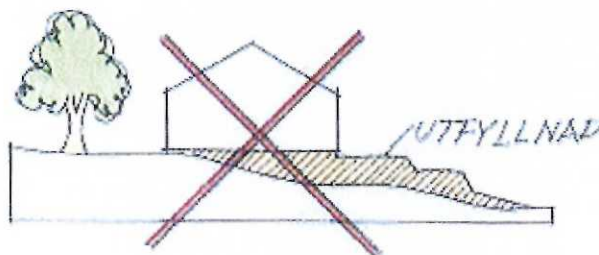
Byggnadskultur och gestaltning

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 gestaltungsprogram, "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 sluttning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nyttillskott 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 prövas 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 prövas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenvmurar 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 prövas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökningen.



Allmänningar inom Svartgarn 2:135

Friytor

Lek och rekreation

Mellan Skarpängsvägen 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. Byggande 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 rekreativvärden, 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 slåtter 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 huvudmannskapet 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

Buslinje 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 detaljplaneläggningen 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 detaljplaneläggningen 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 kupperat 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.

Miljö kvalitetsnorm 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 övergödningsproblematik. 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.

Ei

E.ON Sverige NÅT 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 allmanningen 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 planområdets 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.

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. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar m.m. med enskilt huvudmannskap 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.

Släntinträng	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	
Markinträng	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 huvudmannskapet 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

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

Ett förslag till detaljplan för Svartgarn, har varit föremål för samråd under tiden 24 september 2012- 22 oktober 2012. Ett samrådsmöte har hållits 8 oktober 2012.

Inkomna skriftliga synpunkter vid detaljplanesamrådet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse. Totalt sammanfattas 27 synpunkter, varav 26 från sakägare och 24 stycken inkom under samrådstiden.

Inkomna yttranden

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Storstockholms Lokaltrafik AB
4. Stockholms brandförsvär
5. Skanova
6. Roslagsvatten
7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
8. Hästängsudds vägförening
9. Hästängsudds fastighetsägareförening
10. Svartgarn 2:131
11. Svartgarn 2:272
12. Svartgarn 2:278
13. Svartgarn 2:288
14. Svartgarn 2:288- 2:291
15. Svartgarn 2:289
16. Svartgarn 2:290
17. Svartgarn 2:291
18. Svartgarn 2:319, yttrande 1
19. Svartgarn 2:319, yttrande 2
20. Svartgarn 2:348
21. Svartgarn 2:353
22. Svartgarn 2:521
23. Svartgarn 2:521, 2:80, 2:81, 2:278, 2:279 och 2:309
24. Svartgarn 2:242, 2:266, 2:268, 2:269, 2:275, 2:292- 2:294, 2:299, 2:481, 2:527 och 2:528

Yttranden inkomna efter samrådstidens slut:

25. Trafikverket
26. Vattenfall

Ej sakägare:

27. Svartgarn 2:185 (och delägare till Svartgarn 2:504, HVF)

Sammanfattning av revideringar efter samråd

Nedan beskrivs ändringar som har gjorts efter samrådet utifrån inkomna yttranden samt övriga revideringar.

Kvartersmark

- Småbåtshamnens yta minskas.
- Minsta tomtstorlek sänks till 1400 kvm för några av fastigheterna norr om Idrottsstigen vilket ökar möjligheten att bilda fastigheter lämpliga utifrån rådande förutsättningar samt att avstyckningar även medges inom 2:289 och 2:290.
- Minsta tomtstorlek sänks till 1500 kvm för Svartgarn 2:363-2:365 och kompletteras för Svartgarn 2:363 med bestämmelse om att största antal tomter inom området är 2 stycken. Minsta tomtstorlek sänks till 2100 kvm för Svartgarn 2:333-2:334.
- Minsta tomtstorlek höjs för några av strandfastigheterna från 2000 kvm till 2500 kvm efter revidering har gjorts av av strandlinjens läge.
- 2:316 ges bestämmelse om att största antal tomter inom området är 3 stycken, denna ersätter en egenskapsgräns inom området.
- Ändringar görs av bestämmelser som avser Svartgarn 2:317 och 2:503. Bestämmelsen om att färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej får placeras lägre än + 6,5 m kompletteras med att motsvarande höjd är + 5,5 m för övriga byggnader. Svartgarn 2:317 ges bestämmelse om att största antal tomter inom området är 2 stycken. Det innebär att en ytterligare bostadsfastighet medges, och inte två som i samrådsförslaget. Området där endast uthus och garage medges utökas.
- Minde ändringar avseende g-områden görs.

Vägområden, gc- och gcl vägar

- Planen möjliggör även gc-väg längs Hästängsuddsvägen, komplettering av z₁-område inom Svartgarn 2:323 görs.
- Trappan från Bergliden ändras från gcl-väg till gc-väg.
- Naturområdet mellan Skåvsjöparksvägen och Landåvägen ändras till gcl-väg/gc-väg för att möjliggöra infarter till nya fastigheter samt gc-väg.
- Mindre justeringar av vägområden, utfartsförbud och z₁-områden görs.

Naturmark och vattenområden

- I bestämmelse om utökad lovplikt förtydligas att med brösthöjd som måttangivelse avses 1,4 meter över marken.
- I planhandlingarna förtydligas att åtgärder i vatten och på land inom strandskyddat område kräver dispens från strandskyddet och kan vara anmälnings- och tillståndspliktig vattenverksamhet enl. 11 kap. miljöbalken.
- Området närmast Boda träsk ges bestämmelse n₁, och planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av naturen intill Boda träsk.

Övrigt

- Planbeskrivningen kompletteras med bl.a. beskrivning av dagvatten.
- Ändringar avseende plangränsen i öster görs, bl.a. har ett område naturmark, intill åkermarken, överförs till planområdet och ett annat naturområde, intill Ardennevägen, lyfts ur planen.
- Redaktionella ändringar i planhandlingarna görs.

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap.3 §ÅPBL.

Strandskydd

Senast i samband med utställningen av planen ska kommunen inlämna till Länsstyrelsen en särskild begäran om upphävande av strandskyddet. Kommunen och berörda fastighetsägare bör uppmärksammas på behovet av dispens och att en brygga även kan vara anmälnings- och tillståndspliktig vattenverksamhet enl. 11 kap. miljöbalken. Det bör förtydligas i planhandlingarna. Planbestämmelserna avseende vattenområdena behöver ses över och tydliggöras, t.ex. vad som avses med traditionellt utförande alternativt ta bort eller hänvisa skrivningen till förtydligande text i planbeskrivningen. WB₁-respektive WB₂ – områdenas utbredning bör även ses över då de idag går långt ut i vattenområdet och/eller gränsar till naturmark.

Dagvatten och klimatanpassning

Många fastigheter ligger inom områden som utgörs av berg och lera vilket ger dåliga förutsättningar för infiltration och det är kuperad terräng. Planen möjliggör att nuvarande förutsättningar kommer förändras samt att andelen hårdgjorda ytor ökar. Planbeskrivningen bör p.g.a. detta kompletteras med slutsatser från genomförda dagvattenutredningar och beskrivningar av recipientförhållanden, renings- och fördröjsbehov samt hur lokalt omhändertagande av dagvatten ser ut. Det är positivt att kommunen lagt in bestämmelse om lägsta bebyggelsenivå. Lämpligheten av styckning/byggnation inom de norra delarna av Svartgarn 2:317 och 2:503 behöver studeras vidare med utgångspunkt från skrivningarna i yttrandet om dagvatten, behovet av klimatanpassning och beaktande av geotekniska förutsättningar.

Huvudmannaskap

Länsstyrelsens synpunkter beträffande huvudmannaskap i tidigare planskeden kvarstår. Konsekvenserna av planförslaget för ingående fastigheter och sakägare behöver kunna utläsas. Det kan t.ex. vara bra att redovisa vilka gemensamhetsanläggningar för vägar som gäller i området och redovisa vilka

fastigheter som kan komma att beröras av intrång för att möjliggöra vägförbättringar.

Planbestämmelser/formalia

Bilverkstaden i planområdet bör inte enbart benämnas som B utan användningsbestämmelsen bör ändras till t.ex. BH₁ eller BG₁ och icke störande verksamhet, bilverkstad. Lovplikt för trädfällning bör kompletteras med vegetationsbestämmelse då enbart marklovplikt inte räcker för att förhindra trädfällning. Formuleringen vid brösthöjd behöver också ersättas med en tydligare måttangivelse, t.ex. 1,4 meter.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning av planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Strandskydd

Begäran om upphävande av strandskydd inlämnas till länsstyrelsen i samband med utställning av planhandlingar. Att åtgärder i vatten kräver dispens tas bort i upplysningen och läggs in i bestämmelserna för WB₁ och WB₂-områdena. I bestämmelsen för "bad" läggs det till att byggande kräver dispens från strandskyddet. Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om att brygga även kan vara anmälnings- och tillståndspliktig vattenverksamhet enl. 11 kap. miljöbalken.

Planbeskrivningen kompletteras med bild på brygga. Ingen ändring föreslås avseende vattenområdenas utbredning då föreslagna områden bedöms vara lämpliga. Inom WB₂-områden tillåts landfästen på naturmark och bryggor inom vattenområden kräver dispens från strandskyddet.

Dagvatten och klimatanpassning

Planbeskrivningens skrivning om dagvatten kompletteras. 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). Bestämmelsen kompletteras med att för övriga byggnader är motsvarande höjd + 5,5 m i höjdsystemet RH 00 (1900). Svartgarn 2:317 ges bestämmelse om att största antal tomter inom området är 2 stycken. Det innebär att en ytterligare bostadsfastighet medges, och inte två som i samrådsförslaget. Området där endast uthus och garage medges utökas. Dessa ändringar görs med hänsyn till sankmarken. Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om Svartgarn 2:317 och 2:503.

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

Huvudmannaskap

I den intrångskarta som bifogas planhandlingarna redovisas förslag på intrång per fastighet. Planbeskrivningen kompletteras med en kartbild över befintlig gemensamhetsanläggning i området.

Planbestämmelser/formalia

Planen avser inte medge bilverkstad inom fastigheten. I bestämmelse om utökad lovplikt förtydligas att med brösthöjd som måttangivelse avses 1,4 meter över marken. I planen bedöms det inte vara aktuellt med förbud mot trädfällning men genom utökad lovplikt kan frågan om trädfällning hanteras vid handläggning av marklov vilket ökar sannolikheten att värdefulla träd bevaras.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har följande synpunkter på genomförandebeskrivningen. Under *Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening*, bör det framgå att befintlig gemensamhetsanläggning behöver prövas enligt reglerna i Anläggningslagen för att genomföra de förändringar som planförslaget innebär. I tredje meningen, bör det stå "I samband med anläggningsförrättningen kan även...". Under *Avstående av mark* nämns bilagd intrångskarta vilken inte har bifogats handlingarna. Under *Övrig fastighetsbildning* bör det framgå att det är ledningens ägare som ansöker om lantmåteriförrättning för att bilda ledningsrätt. Under *Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning* bör skrivas om enligt förslag i yttrandet.

Kommentar

Synpunkterna beaktas. Intrångskartan bifogas planhandlingarna, vid samrådet fanns kartan tillgänglig hos Samhällsbyggnadsförvaltningen.

3. Storstockholms Lokaltrafik AB

I relativ närhet till planområdet passerar buss 629. SL uppmanar till en översyn av hållplatsen samt anslutande gc-vägar. Delar av området har relativt långt gångavstånd till befintlig hållplats. Cykelväg invid hållplats bör möjliggöras. I övrigt har SL inga synpunkter.

Kommentar

Planområdet angränsar till den så kallade "busslingen", Hästängsuddsvägen/Svartgarnsvägen, där buss 629 passerar, nya lägen för busshållplatser samt gc-väg planeras längs med denna väg. Även inom planområdet möjliggörs framtida gc-vägar i syfte öka tillgängligheten och säkerheten inom området.

4. Stockholms brandförsvaret

SSBF förutsätter att brandvattenförsörjningen anordnas som konventionellt system inom området. Hänvisning görs till anvisningar för allmänna vattenledningsnätet och vatten för brandsläckning (Svenskt vatten P83 respektive P76). SSBF förutsätter dessutom framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon beaktas.

Kommentar

Synpunkterna bedöms vara beaktade i planförslaget varför ingen ändring görs. Roslagsvatten har kontakt med brandförsvaret i samband med pågående utbyggnad av VA-systemet.

5. Skanova

Skanova försörjer området till största delen via luftnät, förutom den väg som går mitt i området där det är markförlagt. Skanova önskar bli kontaktade i samband med övrig samordning av infrastrukturen och förutsätter att den part som initierar undanflyttningsåtgärder av befintlig tele även bekostar åtgärden.

Kommentar

Ingen kommentar.

6. Roslagsvatten

G₁-områden, mark som är tillgänglig för gemensam utfart, ska även omfatta gemensamt VA. Roslagsvatten kommer att göra förbindelsepunkter vid dessa utfarter. Formulering om LTA ska ändras till att VA till största delen kommer att byggas ut som LTA-system. För de fastigheter som är anslutna till en skaftväg måste väghållaren ordna så att sopkärl kan ställas vid lokalgata eller GCL-väg.

Kommentar

Synpunkten beaktas, g₁-områdena föreslås avse mark som ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfart samt ledningar. Formuleringen om LTA-system samt skrivningen om avfall ändras i planbeskrivningen.

7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

När allt mer inom Svinninge exploateras så är det en nackdel när närliggande natur och skogsområden alltmer tas i anspråk för byggande. När strandskyddet upphävs bör det skapas en lösning så att allmänheten, där så är möjligt, kan röra sig längs med stranden. Det kan åtminstone genomföras inom en smal zon, kanske 5-10 meter från vattnet. Förslaget behåller i övrigt flera värdefulla grönytor.

Kommentar

Strandskyddet föreslå endast upphävas inom kvartersmark, mestadels redan ianspråktagen yta, och inom vägområden. Inom kvartersmark bedöms skäl finnas till upphävande av strandskyddet. Möjlighet till passage finns inom naturmark.

8. Hästängsudds vägförening

HVF ser inte att en GCL-väg längs Landåvågen/Bergliden är möjlig utan enorma ingrepp. Segmentet mellan Landåvågen och Bergliden utgörs av en trappa och terrängen medger inte väg i egentlig mening.

I inlägga för detaljplaneförslaget för Skåvsjöholm redogjorde HVF för förslag med hänvisning till MKB (2015-12-19) och där refererat område med "Vacker utblick", i yttrandet är bilder bifogade. Styrelsen vill begränsa biltrafiken på promenadstråken längs vattnet och specifikt mot nya Skåvsjöholmsområdet genom GCL-väg. Planförslaget medför att vägen istället blir av karaktären uppsamlingsgata. De topografiska förutsättningarna medger inte separation av biltrafik och gångtrafik. HVF ser med glädje att planen återspeglar kraven på gångstråk för området till Idrottsstigen och längs med kommunens åkermark. HVF föreslår kommunalt huvudmannaskap inom området.

Kommentar

Med GCL-väg avses gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik. Mellan Bergliden och Landåvågen finns idag en infartsväg till ett mindre antal fastigheter samt en trappa där terrängen är som mest brant. Planen förslår alltså inga ändringar av detta stråk, för att förtydliga det görs ändring i planen så att trappan utgör GC-väg och inte GCL-väg.

Landåvågen har idag karaktären av mindre lokalgata, vägen avses inte bli en uppsamlingsgata men kan komma att anslutas till lokalgatorna i Skåvsjöholmsområdet.

Kommunalt huvudmannaskap har inte bedömts vara aktuellt i planområdet, se motiv i plan- och genomförandebeskrivningarna.

9. Hästängsudds fastighetsägareförening (HFF)

Behoven av båtplatser och aktivitetsytor kommer att öka i Hästängsudd. Uppskattningsvis kommer ca 150 nya fastigheter att skapas när alla detaljplaner i Hästängsudd är genomförda och uppskattningsvis hälften kan vilja ha båtplats. Föreningen önskar utöka brygganläggningen vid "Stora bryggan" och vill genom servitut kunna nyttja eller ta över kommunens vatten intill föreningens vatten för att skapa ett enhetligt vattenområde avsett för gemensamhetsbryggor. Vid en bryggutbyggnad finns behov av parkeringsplatser men inritad yta och de illustrerade rutorna är orimligt stora i

relation till behovet. HFF önskar möjlighet att bygga en föreningslokal med el och kommunal VA-anslutning om ca 100 kvm i anslutning till brygganläggningen.

HFF värnar om idrottsplatsen och behovet av denna typ av yta kommer att öka i och med förtätningen. Föreningen vill inte avyttra mark utan bevara, förvalta och utveckla idrottsplatsen. HFF önskar möjlighet till byggnation av föreningslokal med kommunalt VA.

HFF ambition är fortsatt förvaltning av befintliga badplatser och planering av utbyggnad av dessa där möjlighet finns. Förutsättningarna till utbyggnad av badet vid Landåvågen är gynnsamma och HFF önskar att det behåller sin funktion, d.v.s. fortsatt bad- och vattenområde i den nya planen. HFF planerar att anlägga en brygga parallellt till den befintliga bryggan vilket medför en dubblering av platserna. Möjlighet till parkering finns ovanför badet och båtbyggnaden. HFF önskar därför att detta område, inklusive utbyggnad, markeras som bad och bryggområde i den nya detaljplanen. En karta har bifogats yttrandet.

Kommentar

I och med att en tillkomst av fastigheter inom planområdet och i intilliggande områden är att vänta behöver fler båtplatser kunna skapas inom området vilket skulle öka behovet av parkeringsplatser. Planen föreslås säkra en yta för parkering vid småbåtshamnen som räcker för framtida behov men ytans omfattning minskas utifrån inkomna synpunkter. Det är upp till föreningen att besluta om och genomföra en utbyggnad av småbåtshamnen och p-platserna.

Planförslaget medger en byggnad med byggnadsarea om max 60 kvm i anslutning till brygganläggningen, vilket bedöms vara en lämplig byggnadsarea med hänsyn till områdets karaktär.

Exempelvis ett servitut inom vattenområdet bedöms inte vara aktuellt men uppstår ett behov av nyttjande av detta område i framtiden finns eventuella lösningar så som nyttjanderättsavtal istället. Gällande övriga synpunkter bedöms de vara beaktade i planförslaget.

10. Svartgarn 2:131

Detaljplanerna för Skåvsjöholm och Svartgarn bör utformas så att trafiken mellan områdena leds över de större vägarna, Svinningevägen och Hästängsuddsvägen. De topografiska förutsättningarna medger inte separation av biltrafik och gångtrafikanter på Landåvågen. Landåvågen bör planläggas som GCL-väg.

Kommentar

Trafiken är huvudsakligen tänkt att ledas via de större vägarna i Svinninge. Inom planområdet säkras vägområden för lokalgator så att de vid behov kan breddas till 4,5 m, vilket även gäller Landåvägen. Landåvägen utgör en mindre lokalgata idag och föreslås fortsätta vara det. Dock kan vägen komma att anslutas till lokalgatorna i Skåvsjöholm.

11. Svartgarn 2:272

Fastighetsägaren önskar kunna stycka två tomter. Grannarna medges styckning och det skulle då innebära att tre snarlika tomter på rad får samma utseende.

Kommentar

Svartgarn 2:272 har en yta på 2290 kvm. Avstyckning skulle kräva en minsta tomtstorlek som inte skulle följa riktlinjerna för minsta tomtstorlek enligt Svinninge planprogram.

12. Svartgarn 2:278

GC-vägen som föreslås längs med Skarpängsvägen har ingen naturlig förlängning och hastigheten på vägen, och därmed risken för olyckor i korsningar, kommer att öka. Områdets karaktär kommer att påverkas negativt. Det finns enligt fastighetsägaren tre alternativ:

- 1) GC-väg längs med Hästängsuddsvägen, ungefär samma kostnad som nuvarande förslag.
- 2) GC-väg längs Skarpängsvägen som fortsätter i förlängningen av Landåvägen, hela Skarpängsvägen samt Hästängsuddsvägen och Hästskoringen. Kostar mer men eventuellt att vägen kan vara något smalare.
- 3) Alla vägar i Svartgarn blir lokalgator med gupp och hinder. Förslag 3 förespråkas då det är det innebär minst förändring och är minst kostsamt vilket är ett viktigt argument eftersom det ska bekostas av boende i området.

Kommentar

Planen säkrar ett tillräckligt brett vägområde längs med Skarpängsvägen för att möjliggöra en utbyggnad av gc-väg vid ett framtida behov. En gc-väg längs Hästängsuddsvägen läggs även in i planen, den ryms dock i stort sett helt inom befintligt vägområde. Eventuell utbyggnad av gc-vägar är upp till föreningen att besluta om och genomföra. Att t.ex. förlänga gc-vägen längs med Landåvägen bedöms inte vara lämpligt då det bl.a. skulle medföra stora ingrepp i naturen. Gupp och hinder längs med vägar beslutar föreningen om samt anlägger.

13. Svartgarn 2:288

Fastighetsägaren önskar bestämmelse om 1400 kvm eller lägre som minsta tomtstorlek, vilket kvarterets norra del omfattas av. En asymmetrisk

tomtindelning, om t.ex. 2000 kvm för en tomt i östra delen och ca 1400 kvm för ny tomt i västra delen, föreslås med hänsyn till topografin och att markytan går till skافتet för en skافتtomt.

Kommentar

Synpunkten beaktas. Minsta tomtstorlek ändras till 1400 kvm.

14. Svartgarn 2:288, 2:289, 2:290 och 2:291

Fastighetsägarna vill att marklov för trädfällning avlägsnas eller ändras då den gynnar förtida trädfällning av fastighetsägare i preventivt syfte och därmed motverkar dess avsikt. Bestämmelsen kan leda till vindfällning (tall) då en del träd kommer att bli stående för länge med åtföljande konsekvenser.

Kommentar

Planen föreslår endast en utökad lovplikt som innebär att fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd på 1,4 m över marken (brösthöjd) prövas vid marklov. D.v.s. inget förbud gäller. De negativa konsekvenserna av den utökade lovplikten bedöms bli små.

15. Svartgarn 2:289

Fastighetägaren vill ha möjlighet att avstycka nuvarande fastighet samt anlägga en gemensam skافتväg tillsammans med Svartgarn 2:288 på tomtens nordvästra del. Enligt bilaga vill ägaren av Svartgarn 2:288 att föreslagen skافتväg avlägsnas och flyttas till fastighetens södra gräns som gemensam skافتväg med Svartgarn 2:289.

Kommentar

Synpunkten beaktas. Minsta tomtstorlek ändras till 1400 kvm vilket möjliggör en avstyckning. Läge för den nya infarten kommer att prövas i samband med att fastighetsbildning görs.

16. Svartgarn 2:290

Fastighetsägaren vill ha möjligt att avstycka nuvarande fastighet och vill att minsta tomtstorlek ändras från 2000 kvm till 1400 kvm som gäller för tomterna i kvarters norra del.

Kommentar

Synpunkten beaktas. Minsta tomtstorlek ändras till 1400 kvm vilket möjliggör en avstyckning.

17. Svartgarn 2:291

Istället för en minsta tomtstorlek på 1500 kvm önskar fastighetsägarna en bestämmelse om 1400 kvm, vilket kvarterets norra del omfattas av. En asymmetrisk tomtindelning, om t.ex. 2000 kvm för befintlig fastighet och 1400

kvm för ny tomt, skulle passa bättre. Befintlig byggnad skulle då inte behöva rivas. Inga nya infarter behövs till tomerna. Illustrationen föreslås visa på styckning till höger om befintlig byggnad och inte igenom. Hänvisning till framtida lantmäteribeslut om avstyckning godtas ej.

Kommentar

Synpunkten beaktas. Minsta tomtstorlek ändras till 1400 kvm.

18. Svartgarn 2:319, yttrande 1

En av fastighetsägarna till Svartgarn 2:319 önskar att föreslagen skafsväg inom Svartgarn 2:319 bör ta utrymme även från den södra grannfastigheten där avstyckning föreslås.

Kommentar

Synpunkten beaktas, g₁-området justeras enligt önskemål.

19. Svartgarn 2:319, yttrande 2

Ytterligare en fastighetsägare av Svartgarn 2:319 önskar att föreslagen skafsväg inom Svartgarn 2:319 bör ta utrymme även från den södra grannfastigheten där avstyckning föreslås.

Kommentar

Synpunkten beaktas, g₁-området justeras enligt önskemål.

20. Svartgarn 2:348

Fastighetsägaren önskar möjlighet att stycka fastigheten i två delar, den delen som skulle avstyckas utgörs till största delen av plan mark och är lämpad att bebygga.

Kommentar

Fastigheten omfattar 3193 kvm men har en kuperad terräng. En minsta tomtstorlek på 2000 kvm bedöms vara lämpligt för denna och intilliggande fastigheter främst med hänsyn till terräng och möjlighet att skapa infarter. Därmed medges inte avstyckning inom Svartgarn 2:348.

21. Svartgarn 2:353

Enligt fastighetsägaren är det osannolikt att föreslagna ändringar av Landåvägen genomförs, framförallt när kommunen inte är huvudman. Risken är att ett tekniskt bra förslag som inte genomförs resulterar i en dålig defacto-lösning inom flera segment inom Landåvägen och specifikt framför Svartgarn 2:353. Ingreppen blir för stora vid anläggande av 4,5 meter vägbredd och därtill hörande vägslänter längs med Landåvägen. En omarbetning av planförslaget som återspeglar rimlighet i kostnad önskas samt GCL-väg med fokus på gångtrafikanter i promenadstråk.

Kommentar

Se kommentar till Svartgarn 2:131. Områdena för vägslänter bedöms inte bli omfattande längs med Landåvägen, se plankarta och intrångskarta.

22. Svartgarn 2:521

Utöver de synpunkter som framförts i ett yttrande från Svartgarn 2:521, 2:80, 2:279, 2:278, 2:309 och 2:81 (se nedan) anser fastighetsägarna av Svartgarn 2:521 att en breddning av Skarpängsvägens vägområde inte bör ske på östra sidan om vägen. Istället föreslås breddning ske på västra sidan då ingreppen skulle bli mindre för intilliggande fastigheter, in- och utfart till fastigheterna på östra sidan skulle underlättas och säkerheten i området öka. Fastighetsägarna önskar även utökad byggrätt för att kunna bygga garage om 30 kvm vilket föreslaget i dagsläget ej möjliggör då fastigheten redan är bebyggd mer än 10%.

Kommentar

En justering av vägområdet görs vilket medför ett minskat släntintrång inom Svartgarn 2:521. Bestämmelserna som avser byggrätt gäller för samtliga fastigheter i planområdet och ändras inte för enskilda fastigheter.

23. Svartgarn 2:521, 2:80, 2:81, 2:278, 2:279 och 2:309

Fastighetsägarna motsätter sig förslag om 2 m bred gång- och cykelväg utmed del av Skarpängsvägen då separering av gång/cykel-trafik och biltrafik kommer medföra högre hastigheter. 12,5 m brett vägområde kommer avsevärt förändra karaktären på området då befintlig vägområde inklusive diken är 6 m, varav vägbanan är 4 m. Den naturliga kontakten mellan grannar kan försvåras p.g.a. gång- och cykelvägen och den breda vägbanan.

Kommentar

I och med tillkomsten av nya bostäder inom planområdet bedöms det angeläget att i planen säkerställa tillräckligt breda vägområden för att i framtiden, vid behov, kunna rymma gc-vägar. Utrymme för gc-väg säkerställs därför längs med Skarpängsvägen och Hästängsuddsvägen. Vägarna föreslås ha en minsta bredd på 4,5 m och gc-vägar minst 2 m, sedan tillkommer ytor för diken. Förslaget genererar vissa släntintrång men inga markintrång inom dessa fastigheter utan vägområdet ligger inom befintliga fastighetsgränser. Se intrångskarta.

24. Svartgarn 2:242, 2:266, 2:268, 2:269, 2:275, 2:292- 2:294, 2:299, 2:481, 2:527 och 2:528

Fastighetsägarna motsätter sig exploatering inom Svartgarn 2:135 och utbyggnad av bryggor, parkeringsplatser och vad det medför. Utökningen av bryggplatser sker "centraliserat" på ett enda ställe i hela området vilket i sin tur skulle ställa avsevärda krav på flera områden än t.ex. bara vägnätet. En exploatering av denna storlek skulle vara kraftigt störande av den unika miljön i området i form av rikt vilt-, fisk- och fågelliv. Miljön kommer att påverkas av muddring, schaktning, utfyllning och pålning m.m. En annan konsekvens skulle bli att Hästängsudds marina med livlig båttrafik snabbt skulle tränga undan den mycket uppskattade möjligheten till bad och rekreation som området rymmer idag. En centralisering av exploateringen kommer att öka belastningen på Skarpängsvägen och Hästängsuddsvägen kraftigt under hela året. Även tyngre trafik kan öka i och med behovet av större kranbilar vid sjösättning och upptagning av större båtar. Den nära kopplingen mellan bostäder och små vägar som lyfts fram som något positivt i planen kommer inte kunna bevaras vid denna exploatering. Det skulle behövas en kraft ökning av åtgärder rörande trafiksäkerheten vilket i sin tur skulle motverka de otydliga gränserna som i dagsläget råder mellan tomt och väg och som i förslaget uppmuntras att bibehållas.

Utökning av bryggplatser bör ske sparsamt och på flera ställen för att slippa intern trafikökning, utbyggnad av stora parkeringsplatser, muddring m.m. Det går då samtidigt att behålla den unika skärgårdskänslan med kombinerat båt och badliv. Fastighetsägarna är för en utveckling av området och ser stor potential där sommarområden omvandlas till permanent, där aktivt skärgårdsliv eftersträvas och önskas. Fastighetsägarna önskar diskussion, öppenhet och förankring lokalt hos berörda.

Kommentar

Se svar till Hästängsudds fastighetsförenings yttrande. Utvidgningen av verksamheten bedöms inte bidra till en sådan ökad trafikmängd att en utvidgning skulle vara olämplig. Då strandskyddet inte upphävs inom vattenområden kommer strandskydddispens att krävas för t.ex. bryggor. När det gäller utbyggnad av gc-vägar och trafiksäkerhetshöjande åtgärder är det en fråga för vägföreningen.

Yttranden inkomna efter samråd tidens slut:

25. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget men efterlyser vid planläggningen av Svinninge en fördjupad dialog om hur de trafikmässiga konsekvenserna ska hanteras på sikt och hänvisar till Vägverkets yttrande

över Svinninge planprogram. Det är viktigt att parallellt med planarbetena gemensamt hantera de frågor som lyftes för att ta ett helhetsgrepp om områdets trafikförsörjning.

Kommentar
Synpunkten noteras.

26. Vattenfall

Vattenfall har inte något att erinra.

Kommentar
Ingen kommentar.

Ej sakägare:

27. Svartgarn 2:185 (och delägare till Svartgarn 2:504, Hästängsudds vägförening). Yttrande – del 1 och del 2.

Enligt fastighetsägaren levde linden, Raä 35:1, för 10 år sedan och finns inte kvar idag. Detaljplaneringen har också missat det levande och ur skogslig synpunkt tynande lindbeståndet på platsen. I detaljplanen bör det inskrivas ett skydd för att säkra lindarnas fortbestånd, en yta föreslås i bilaga A till yttrandet. Planen bör ändras avseende området utpekad som allmän plats vägområde som inkräktar på naturmark med ädellövträd. Alternativa p-platser på obebyggd mark är inritad i bilagan. Ädellövsskogen måste få ett lagstadgat skydd genom planbestämmelser som reglerar framtida naturvård. Kommunen bör anlita länsstyrelsen för inventering och rådgivning. Enligt bilaga B, tillhörande yttrandet, ger Hästängsudds vägförenings ordförande och övriga i styrelsen sitt stöd.

Naturen öster, söder och väster om Bodasjön utgör ett kontinuerligt "stråk" som hamnat i detaljplanen för Skåvsjöholm och Svartgarn, denna splittring bidrar till att ta bort möjligheten till ett helhetsgrepp av stora naturvärden. Följande föreslås för områdena 1-3 (se respektive område i bilaga C):

- 1) Lövsumpskogen bör få avverkningsförbud
- 2) I blandskogen bör avverkning bara ske i närhet av hus och vägar, i övrigt bör skogen få avverknings- och städförbud
- 3) Dungen med ädellövträd utgör "ädelstenen" i den halvringsformade skogen runt Bodasjön.

I yttrandet beskrivs även ytterligare områden som ligger utanför planområdet där åtgärder föreslås. Naturmarkens biologiska och för friluftslivets viktiga värden har inte uppmärksamats i planen för Svartgarn eller Skåvsjöholm. Skogen söder om Boda träsk föreslås utgöra ett eget detaljplansområde och ett kommunalt naturreservat är motiverat. Markområdet behöver ett lagreglerat skydd i detaljplan.

Kommentar

Uppgifter om lindens status ändras i planbeskrivningen. Trädfällningsförbud bedöms inte vara lämpligt att införa. För området närmast Boda träsk läggs bestämmelse in, n₁, om att åtgärder inte får vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av naturen intill Boda träsk. Parkeringsytan, vändplanen i slutet av Landåvågen, justeras utifrån den skiss som bifogats yttrandet. Nya plangränser för området bedöms inte vara aktuella i detta skede.

Charlotte Hedlund
Planarkitekt

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

Ett förslag till detaljplan för Svargarn har varit utställt under tiden 21 oktober – 18 november 2013. Planförslaget har under utställningstiden visats i Alceahuset, på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgängligt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Under utställningstiden har 19 yttranden inkommit, varav 18 från sakägare. Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden:

- | | | |
|-----|---|---------------|
| 1. | Lantmäteriet | |
| 2. | Trafikverket | |
| 3. | Vattenfall | ingen erinran |
| 4. | Eon | ingen erinran |
| 5. | Roslagsvatten | ingen erinran |
| 6. | Kommunala handikapprådet | |
| 7. | Österåkers hembygds- och fornminnesförening | |
| 8. | Naturskyddsföreningen Österåker | |
| 9. | Hästängsudds fastighetsägarförening | |
| 10. | Svartgarn 2:278 | |
| 11. | Svartgarn 2:297 | |
| 12. | Svartgarn 2:348 | |
| 13. | Svartgarn 2:350 | ingen erinran |
| 14. | Svartgarn 2:379 | |
| 15. | Svartgarn 2:486 | |
| 16. | Svartgarn 2:242, 2:266, 2:268, 2:269,2:275,
2:292 – 2:294,2:299, 2:527, 2:481, 2:528 | |

Yttranden inkomna efter samråd tidens slut

17. Länsstyrelsen i Stockholms län
18. Trafikförvaltningen, SLL

Ej sakägare

19. Svartgarn 2:185 (medlem i HVF)

Revideringar av detaljplanen:

Planbestämmelserna gällande korsprickad mark ändras. På korsprickad mark får en (1) komplementbyggnad om maximalt 20 kvm uppföras. Additionsbostad får ej uppföras på korsprickad mark.

Uppgifter om ledningsrätter tas bort från genomförandebeskrivningen och begreppen tomt och fastighet ses över.

I övrigt endast redaktionella ändringar.

Yttranden:

1. Lantmäteriet

En begränsning av markens byggande i form av egenskapsbestämmelse z1 finns utlagd på kvartersmark. Enligt planbeskrivningen har berörd fastighetsägare skötselansvar för släntområdet z1. Detta är felaktigt. Trots att kommunen inte är huvudman för allmän plats har kommunen enligt lagstiftningen ansvar för utbyggnad, underhåll och renhållning av z-områden. Om någon annan än kommunen ska ansvara för z-områdena måste planen arbetas om i denna del.

Begreppen tomt och fastighet bör ses över. Angående mark- och släntintrång refererar orden markinlösen och lösa in till en situation där kommunen är huvudman för allmän plats. Om annan än kommunen är huvudman för allmän plats är huvudmannen "skyldig att förvärva marken med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt" enligt äldre plan- och bygglagen.

Lantmäteriet förutsätter att ledningsrätter kommer att beröra allmän plats eftersom inga u-områden på kvartersmark är utlagda.

Kommentar

Z1-bestämmelsen ändras till g7. Några u-områden på kvartersmark planeras ej och är därför ej utlagda i detaljplanen. Texten om ledningsrätter tas bort från genomförandebeskrivningen.

2. Trafikverket

Frånsett de generella synpunkter beträffande trafikallsträng på Svinningevägen, samt gång- och cykelförbindelser till området som framförts under planprograms- och detaljplaneprocessen, har Trafikverket ingen specifik erinran mot den föreslagna detaljplanen.

Kommentar

Synpunkterna noteras

3. Vattenfall

Ingen erinran

4. Eon

Ingen erinran

5. Roslagsvatten

Roslagsvatten har inget att erinra mot planförslaget men lämnar en allmän synpunkt angående vem som ska åka på gcl-vägen då ingen fastighet har utfart mot denna väg enligt illustrationsplanen. Roslagsvatten kommer ej bygga ut allmänt vatten och avlopp i gcl-vägen.

Kommentar

Gcl-vägen är tänkt som möjlig in- och utfart för Svartgarn 2:485 och 2:486 med eventuella avstyckningar.

6. Kommunala handikapprådet

Kommunala handikapprådet undrar ifall följande frågor har beaktats: Vägar är ej hårdgjorda och utan trottoarer. Hållplats för buss och eventuell närtrafik som är tillgänglig för alla. Lek, rekreation och badplats som är tillgänglig för alla inklusive funktionsnedsatta?

Kommentar

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att det är vägföreningen respektive fastighetsägarföreningen som ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna platser inom planområdet. Detaljplanen reglerar inte vilken typ av vägbeläggning vägarna i området får. Inom detaljplanen finns inga busshållplatser, dessa är belägna i angränsande detaljplaner.

7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

När 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 natur och vatten är kvalitéer i Österåker som både gamla och nya invånare skattar högt. Därför anser ÖHF att nu när strandskyddet upphävs, så ska det skapas en lösning så att allmänheten där det är möjligt kan röra sig nära stranden. Detta kan åtminstone genomföras inom en smal zon, kanske 5-10 meter från vattnet. ÖHF noterar det som positivt att området närmast vattnet ges begränsad byggrätt.

Kommentar

Inför antagande har byggrätten i strandzonen närmast vatten, på den korsprickade marken, begränsats ytterligare. Endast en (1) komplementbyggnad om 20 kvm får uppföras och additionsbostad för ej uppföras inom den

korsprickade marken. Stranden längs Boda träsk samt stora delar av stranden längs Skåvsjöholmssundet inom detaljplanen planläggs som natur och är allemansrättsligt tillgängliga. De delar av stranden, där strandskyddet avses upphävas, är bostadsfastigheter i privat ägo samt område för småbåtshamn. Kommunen har ej för avsikt att planlägga delar av privatägda bostadsfastigheter som allmän plats.

8. Naturskyddsföreningen Österåker

Planområdet gränsar till Karsvreta träsk som är ett område med mycket höga naturvärden och djurarter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Kommunen hävdar att någon fördjupad miljökonsekvensbedömning är nödvändig utan nöjer sig med den översiktliga MKB som är gjord för hela Svinninge 2005. Naturskyddsföreningen anser att denna MKB är helt otillräcklig för de detaljplaner som angränsar till Karsvreta träsk, där ibland Svartgarn. Området kring Boda träsk har stor betydelse för det kommande naturreservatet i Karsvreta träsk. Hästängsuddsvägen är ett hinder i groddjurens vandringsstråk. Endast 1 korrekt groddjurstunnel har utförts på hela denna sträcka.

Naturskyddsföreningen ser dock positivt på att det i planförslaget redovisas att strandområdet förblir obebyggt och att stranden bevaras. I detaljplanen anges att området har mycket stora naturvärden och bör sparas för friluftssändamål. Detta är naturligtvis bra, men hänsyn bör även tas till att det finns ett rikt djurliv, inte minst groddjur, som också måste fredas.

Kommentar

Under planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för detaljplanen Svartgarn. Bedömningen har gjorts att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan och ingen separat MKB erfordras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Detaljplanen innebär avstyckningar inom mark som redan är ianspråktagen för bostadsändamål. Hästängsuddsvägen och dess utformning ingår inte i detaljplanen för Svartgarn.

9. Hästängsudds fastighetsägarförening

HFF konstaterar att förslaget tillgodoser HFF:s yttrande från samrådet angående utökat bryggområde och möjlig parkeringsyta där föreningen själva styr utökningen i tid och omfattning i området "Stora bryggan". HFF:s önskemål om en föreningslokal om 100 kvm i anslutning till småbåtshamnen kvarstår. Förslaget om att kunna uppföra en föreningslokal om 40 kvm vid lekplatsen möter de framtida behov HFF ser. Förslaget om att kunna uppföra en föreningslokal om 20 kvm vid "Lilla badet" vid Landåvägen möter framtida behov kring badplatsen och det markerade bryggområdet möter behovet av båtplatser omnämnt i samrådet.

HFF uppskattar att den idag befintliga men privat underhållna stigen längs med åkern klassas som GC-väg då den används frekvent av många boende.

Kommentar

Planförslaget medger en byggnad med byggnadsarea om max 60 kvm i anslutning till brygganläggningen, vilket bedöms vara en lämplig byggnadsarea med hänsyn till områdets karaktär. Stigen längs åkermarken planläggs som GCL-väg, dvs även begränsad lokaltrafik medges för att möjliggöra utfart från avstyckningar på Svartgarn 2:485 och 2:486.

10. Svartgarn 2:278

Fastighetsägarna anser att Skarpängsvägen inte ska breddas med gc-väg. För att inte uppmuntra till höga hastigheter och för att bibehålla karaktären i området bör den vara en lokalgata med 4,5 meters bredd. För att underlätta tillträde till fastigheter kring lek- och idrottsplatsen föreslås en smal "stickväg" längs idrottsplatsen med tillfart från Idrottsstigen. Det skulle möjliggöra tillfart för 5-7 nybildade fastigheter på ett mycket mer effektivt sätt än enskilda tillfarter.

Kommentar

I och med tillkomsten av nya bostäder inom planområdet bedöms det angeläget att i planen säkerställa tillräckligt breda vägområden för att i framtiden, vid behov, kunna rymma gc-vägar. Utrymme för gc-väg säkerställs därför längs med Skarpängsvägen och Hästängsuddsvägen. Vägar föreslås ha en minsta bredd på 4,5 m och gc-vägar minst 2 m, sedan tillkommer ytor för diken. Att leda trafik runt lekplatsen anser kommunen inte vara lämpligt, framför allt av trafiksäkerhets-skäl. Fastighetsägareföreningen tillika fastighetsägaren motsätter sig även sådan väg.

11. Svartgarn 2:297

Det föreslagna redovisade släntintrånget på fastigheten kommer att påverka befintlig parkeringsplats samt trappa med entré till fastigheten. Om väghållaren avser utnyttja rätten till släntintrång förutsätter fastighetsägarna att väghållaren utför samtliga arbeten samt står för samtliga kostnader vid anläggandet av lokalgata och återställandet av befintliga anläggningar. Fastighetsägarna ställer sig negativa till planförslaget och yrkar på att en omarbetning av vägprojekteringen sker innan förslaget antas. Det bör i handlingarna framgå hur arbetena inne på fastigheten är tänkta att utföras för att bibehållen funktion säkerställs. Det bör även framgå att fastighetsägaren inte på något vis ska belastas med kostnader med anledning av detta.

Kommentar

Som underlag till detaljplanen har en översiktlig vägprojektering tagits fram för att säkerställa tillräckligt vägområde för utbyggnad enligt föreslagna väg-

bredder. Detaljprojektering av vägarna görs inte i detaljplaneskedet. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer befintlig gemensamhetsanläggning (Svargarn ga:1) omprövas enligt anläggningslagen för att genomföra förändringar som detaljplanen möjliggör. Omprövningar av gemensamhetsanläggningar och fördelning av kostnader handläggs av Lantmäteriet efter ansökan.

12. Svartgarn 2:348

Fastighetsägarna bedömer att fastigheten är mycket lämplig att stycka med en yta av 1500 kvm per tomt. Fastighetsägarna saknar ett sakligt skäl till varför fastigheten ej är styckningsbar.

Kommentar

I samrådsredogörelsen anges skälen till varför fastigheten ej bedöms vara lämplig att avstycka. Denna och intilliggande fastigheter bedöms ej vara styckningsbara främst med hänsyn till topografi och möjlighet att skapa infarter. Minsta fastighetsstorlek är satt till 2000 kvm.

13. Svartgarn 2:350

Fastighetsägaren vill uttrycka sitt gillande till de planbestämmelser som föreslås för det område är Svartgarn 2:350 ingår. Fastighetsägaren är permanentboende och anser att den föreslagna fastighetsstorleken om 2000 kvm är ett mycket bra beslut. Området är mycket bergigt och mindre tomtstorlekar skulle få negativ inverkan på områdets karaktär.

Kommentar

Synpunkten noteras

14. Svartgarn 2:379

Fastighetsägarna anser att kommunalt huvudmannaskap ska gälla för vägarna. Fastighetsägarna önskar en tomtstorlek om max 1300 kvm för att möjliggöra en styckning. Fastigheten kommer att vara onormalt stor då grannfastigheterna kommer att kunna stycka av sina tomter. I detaljplanen finns det tomter som föreslås vara 1300 kvm, så Svartgarn 2:379 kommer ej att vara unik. I området finns flertalet stora gamla ekar som är viktiga för karaktären i området. Fastighetsägarna föreslår att ekar med en diameter större än 600 mm fridlyses.

Kommentar

Kommunalt huvudmannaskap har inte bedömts vara aktuellt i planområdet. Se motiv i plan- och genomförandebeskrivningarna. Kommunen utgår från att fastighetsägaren menar en tomtstorlek om minst 1300 kvm. Svartgarn 2:379 är 2662 kvm stor. Inom detaljplanen finns ej några fastigheter med minsta fastighetsstorlek 1300 kvm. Bedömningen har gjorts att en minsta tomtstorlek

om 1500 kvm är lämplig i denna del av detaljplanen. Detaljplanen reglerar ej fridlysning av träd. Däremot finns en bestämmelse om att markklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter om minst 0,4 m vid en höjd av 1,4 m (brösthöjd).

15. Svartgarn 2:486

Fastighetsägarna är kritiska till att det i detaljplanen har förlagts en GCL-väg på den stig som idag går längs med deras fastighetsgräns och längs angränsande naturområde. Den föreslagna placeringen förstör estetiska, natur- och rekreativvärden för många närboende och även andra som bor i området. Placeringen stör utsikten för ett stort antal fastigheter samt hindrar upplevelsen av natur- och kulturlandskapet. En väg inom synhåll och mitt i sjöutsikten för flera fastigheter minskar dessa fastigheters marknadspris.

Då detta är ett mycket populärt gångstråk och grönområde påverkas även många andra i området som passerar. Detta är en av mycket få öppna platser i området. Det är okänsligt att välja att lägga en väg mitt på en av områdets vackraste platser där alla som promenerar har fri sikt över vattenspegeln. Vidare innebär placeringen på ett öppet fält att ett stort antal fastigheter störs av buller och störande ljud från all form av lokaltrafik som sophämtning, snöröjning och reguljära transporter till och från fastigheter. Ljud och vanliga samtal färdas mycket lätt upp mot de fastigheter som ligger runt åkern.

Fastighetsägarna föreslås att GCL-vägen ersätts med en GC-väg. Då bibehålls ett trevligt gångstråk och naturområde. Då behöver man inte genomföra någon ytterligare utredning av tillfarter till berörda fastigheter. Fastighetsägarna undrar även varför ovan nämnda fastigheter ska ha två infarter när det finns fastigheter i planförslaget som inte har något planerad tillfart över huvud taget.

Kommentar

Benämningen GCL-väg innebär att utrymme säkerställs i detaljplanen för ett vägområde som är en (1) meter bredare än för en GC-väg. Den begränsade lokaltrafiken innebär in- och utfarter till upp till tre fastigheter.

Kommunen anser inte att 1 meters ökad vägbredd samt den begränsade trafiken innebär att estetiska värden samt natur- och rekreativvärden förstörs. Kommunen gör inte heller bedömningen att denna utökning innebär störd utsikt eller att trafiken till in- och utfarter för 3 fastigheter innebär sådana bullerstörningar att placeringen inte är lämplig.

Möjlighet till in- och utfart säkerställs vid avstyckning genom lantmäteriförrättning. Exakt placering vid alla avstyckade fastigheter har ej redovisats då det kan finnas flertalet lämpliga sätt att lösa in- och utfarterna på.

16. Svartgarn 2:242, 2:266, 2:268, 2:269, 2:275, 2:292 - 2:294, 2:299, 2:481, 2:527, 2:528

Fastighetsägarna inkommer med ett gemensamt yttrande angående exploatering av fastigheten 2:135.

Fastighetsägarna ställer sig emot ytterligare utbyggnad av bryggor, i föreslagna detaljplanen kallad "småbåtshamn", parkeringsplatser och den närmiljö som föreligger i och kring denna fastighet. Förslaget till detaljplan utökar nyligen utbyggda bryggor och båtplatser samt tillhörande markområden. Utökningen planeras ske "centraliserat" på ett enda ställe vilket kommer ställa krav på flera områden så som vatten, vägar/trafik och natur i närhet till vattnet.

Fastighetsägarna är mycket måna om den unika miljö som finns i deras område. En exploatering av den storlek som föreslås ses som en kraftigt störning. Miljön kommer även påverkas av åtgärder som muddring, schaktning, utfyllning och pålning. Idag inrymmer området även rekreationsytor och badplats. Detaljplanen skulle medföra att den "småbåtshamn" med mycket livlig båttrafik snabbt skulle tränga undan möjlighet till bad och rekreation som uppskattas av boende i hela Hästängsudd. Fastighetsägarna vill att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas med tanke på den känsliga miljö som berörs av en utbyggnad av bryggområdet som beskrivs i detaljplanen.

En centralisering av båthamnen kommer även öka belastningen på lokalgatorna Skarpängsvägen och Hästängsuddsvägen kraftigt under större delen av året. Många har idag större båtar vilket kräver större kranbilar för sjösättning och upptagning vilket leder till att den tyngre trafiken kommer att öka kraftigt. I planförslaget lyfts kopplingen mellan bostäder och små vägar som något positivt i området. Detta kommer inte kunna bevaras vid en utökning av området. Många barnfamiljer bor i området och vägarna är idag oskyddade för barn i form av trottoarer, belysning etc. Inga sådana förändringar av vägnätet föreslås i detaljplanen.

Det finns flera bryggområden i området. Fastighetsägarna förstår att det finns en önskan om båtplats från fastighetsägare i området. Utökningen bör ske sparsamt och på flera ställen. Man slipper då intern trafikökning i området, utbyggnad av stora parkeringsplatser, muddring etc. Samtidigt behålls den unika skärgårdskänslan med kombinerat båt- och badliv.

Hästängsudds fastighetsägarförening har lämnat in ett förslag till kommunen som inte är kommunicerat internt, förankrat eller ens diskuterat med föreningens medlemmar.

Kommentar

Det utdrag ur plankartan med småbåtshamnen som bifogats yttrandet kommer ifrån samrådsversionen av detaljplanen. Till utställningsskedet har området för småbåtshamnen justerats. Ytan för småbåtshamnen har minskat med drygt 260 kvm och 24 av de föreslagna parkeringsplatserna har tagits bort.

Utvidgningen av verksamheten bedöms inte bidra till en sådan ökad trafikmängd att en utvidgning skulle vara olämplig. Då strandskyddet inte upphävs inom vattenområden kommer strandskyddsdispens krävas för t.ex. bryggor. Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 18 § PBL. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning. När det gäller utbyggnad av vägar och trafiksäkerhetshöjande åtgärder är det en fråga för vägföreningen.

17. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer att utifrån nu kända förutsättningar finns det inte skäl att anta att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen anser att för att strandskyddet ska kunna upphävas i den delen av planen som föreslås som plusmarkerad kvartersmark för bostadsändamål så behöver antalet komplementbyggnader begränsas. Det ska inte heller vara möjligt att inreda additionsbostad inom dessa områden.

Enligt planens bestämmelser får bryggor som preciserats genom planbestämmelser anläggas inom områdena betecknade WB₁ och WB₂. Då strandskyddet inte avses upphävas inom dessa områden kommer möjligheten att anlägga eller bygga ut en brygga avgöras vid framtida dispensprövning även om åtgärden är planenlig. Av detta följer en risk att dispens inte alltid kan medges och att förutsättningarna för dispens inom planområdet kan variera, även när en planbestämmelse är generell för hela området.

Det är positivt att kommunen uppmärksammat att sankmark förekommer inom fastigheterna Svartgarn 2:317 och 2:503. I planbestämmelsen anges att färdigt golv för bostadshus inom dessa fastigheter inte får placeras lägre än +6,5 meter (RH 00) och +5,5 meter för övriga byggnader. Länsstyrelsen ifrågasätter om detta är lämpliga nivåer. I detaljplanen för Boda gård 1 anges att vattenståndet i Boda träsk kan uppgå till +5,3 meter, dock inte i vilket höjdsystem. Länsstyrelsen anser att det inför antagandet bör säkerställas att planens bestämmelser på fastigheterna Svargarn 2:317 och 2:503 ger en tillräcklig säkerhetsmarginal till högsta vattenstånd i Boda träsk. För att bebyggelsen ska bli lämplig för förväntade klimatförändringar samt den ökade belastningen som områdets omvandling innebär. Markens lämplighet bör ha utretts färdigt under planprocessen.

Kommentar

Planbestämmelserna för korsprickad mark ändras så att byggrätten gäller en byggnad om max 20 kvm. Additionsbostad får ej inredas på korsprickad mark. Att strandsskyddsdispens krävs för anläggande av brygga är angivet i planbestämmelsen.

Bedömningen har gjorts att angivna höjder för färdigt golv är lämpliga med hänsyn till Boda träsk. Att bestämmelsen för korsprickad mark har ändras medför att ingen bostad kommer att förekomma på lägre höjd än +6,5 m.

18. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter utöver de som lämnats i AB SL:s samrådsyttrande.

Kommentar

Planområdet angränsar till den så kallade "busslingen" där buss 629 passerar. Nya lägen för busshållplatser samt gc-väg längs busslingen hanteras i angränsande detaljplaner.

19. Svartgarn 2:185 (medlem i HVF)

Samrådsredogörelsen placerar samrådsyttrandet från Svartgarn 2:185 felaktigt i kategori "ej sakägare" trots att ägaren (Hästängsudds vägförening) till Svartgarn 2:504 stöder yttrandet. Planbestämmelsen n1 är godtagbar om den tillämpas så som samrådssvaret anger. Naturområdet utefter Boda träsk har i detaljplanens kartblad 1 fått n1 men på kartblad 2 saknas n1. Undertecknad vill att naturen utefter hela Boda träsk får n1, dvs både på blad 1 och blad 2.

Kommentar

För att ett yttrande ska anses komma från en sakägare ska yttrandet inkomma ifrån sakägaren (i detta fall fastighetsägaren till Svartgarn 2:504). Planbestämmelsen n1 är en egenskapsbestämmelse som gäller fram till plan-, användnings- eller egenskapsgräns. Bestämmelsen gäller inom hela egenskapsområdet oavsett om detta sträcker sig över flera blad på plankartan. Således har naturområdet vid Boda träsk bestämmelsen n1 i hela området. En kopia av bestämmelsen läggs till på plankartans blad nr 2 för att öka tydligheten.

Camilla Bennet
Planarkitekt

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

Ett förslag till detaljplan för Svargarn har varit utställt under tiden 21 oktober – 18 november 2013. Efter utställningen har förändringar av planbestämmelser gällande så kallad korsprickad mark föreslagits. Efter utställningen har två underrättelser skickats ut till berörda fastighetsägare. Den första under perioden 19 maj – 2 juni 2014 och den andra under perioden 12 december 2014 – 5 januari 2015.

Under underrättelse 1 har ett (1) yttranden inkommit. Under underrättelse 2 inkom inga yttranden. Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta särskilda utlåtande.

Inkomna yttranden underrättelse 1:

1. Svartgarn 2:303

Revideringar av detaljplanen:

Efter underrättelse 1 föreslogs förändring av den korsprickade markens utbredning på Svartgarn 2:303, vilket föranledde underrättelse 2. Efter underrättelse 2 föreslås inga ändringar i detaljplanen.

Yttranden:

1. Svartgarn 2:303

Fastigheten Svartgarn 2:303 har fått en dragning av +2, höjdkurvan och därmed den korsprickade marken som dels inte stämmer med verkligheten och som även på ett olämpligt sätt påverkar placeringen av huvudbyggnaden och eventuella komplementbyggnader. Fastighetsägarna önskar att höjdkurvan och den korsprickade marken ändras enligt föreslagen ändring.

Kommentar

Tvåmeterskurvan kommer från kommunens grundkarta. Efter underrättelse 1 har utbredningen av den korsprickade marken på fastigheten reviderats. En geoteknisk undersökning har gjorts för att säkerställa lämpligheten i revideringen.

KS § 3:8

Dnr. KS 2012/0313-218

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl. godkänns.

Reservation

Ann-Christine Furustrand (S) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2013-01-07 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Berga 6:406 m.fl. Detaljplaneförslag för Berga 6:406 m.fl. finns upprättat inför antagande och omfattar en yta om 5,8 ha som planläggs för skola, bostad, idrott och fritid, teknisk anläggning samt allmän plats.

Ett genomförandeavtal har tagits fram tillsammans med exploatören Armada Fastighets AB och Österåkersvatten AB. Syftet med genomförandeavtalet är att reglera parternas åtaganden samt ansvar för genomförandet av detaljplanen för Berga 6:406 m.fl. Genomförandeavtalet reglerar bland annat de marköverlåtelse som kommer att ske mellan kommunen och exploatören för att genomföra detaljplanen.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av all erforderlig infrastruktur för genomförandet av detaljplanen och ersätter kommunen för samtliga kostnader relaterade till genomförandet av detaljplanen. Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för VA vilket innebär att Österåkersvatten AB ansvarar för att upprätta förbindelsepunkter i anslutning till exploateringsområdet och exploatören utför och bekostar anläggandet av VA inom kvartersmark.

Detaljplaneförslaget avser kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen kommer att få utökade kostnader för drift och underhåll av nya gator och parkområden inom allmän plats. Framtida drift- och underhållskostnader för exploateringsområdet beräknas uppgå till cirka 23 000 kronor per år.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2015-02-04, § 1:9.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2015-01-07.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl. godkänns.

Forts.

Forts. KS § 3:8

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar enligt:

1. Att försäljningen av kommunens mark, en markremsa längs med gång- och cykelvägen mellan Luffarbackens förskola och Söra simhall, där gransdragningen kvarstår att komma överens om bör genomföras med stor kompromissvilja gentemot berörda fastighetsägare.
2. Den nya lokalgatan blir en återvändsgata, och fortsättningen i riktning mot Simborgarvägen görs om till parkering och parkyta.
3. Kvartersgatan markeras med ej genomfart.

Michael Solander (MP) biträder Michaela Fletchers (M) yrkande samt Ann-Christine Furustrands (S) yrkanden.

Propositionsordning

Ordföranden ställer Michaela Fletchers (M) yrkande mot Ann-Christine Furustrands (S) yrkanden och finner att Kommunstyrelsen beslutat i enlighet med Michaela Fletchers (M) yrkande.

Omröstning

Omröstning begärs och ska verkställas. Den som är för Michaela Fletchers (M) yrkande röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista med 8 ja-röster och 5 nej-röster. Kommunstyrelsen har således beslutat enligt Michaela Fletchers (M) yrkande.

Expedieras

- SBF

OMRÖSTNINGSLISTA KS 2015-02-16, § 3:8
KOMMUNSTYRELSEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN (mandatperiod 2014-2018)

Parti	LEDAMÖTER Namn	Närvarande	Ersättare	J	N	A
M	Johan Boström	X		X		
M	Hampe Klein	X		X		
FP	Mathias Lindow, 1:e vice ordf	X		X		
FP	Jenny Nordström	X		X		
C	Michaela Haga	X		X		
KD	Arne Ekstrand	X		X		
S	Ann-Christine Furustrand (S), 2:e vice ordf	X			X	
S	Anas Abdullah	X			X	
S	Mats Larsson	X			X	
RP	Roger Johansson	X		X		
MP	Michael Solander	X			X	
V	Andreas Lennkvist Manriquez	X			X	
M	Michaela Fletcher, ordförande	X		X		
	ERSÄTTARE					
M	Conny Söderström	X				
M	Christina Funhammar	X				
M	Kenneth Netterström	X				
ÖP	Lennart Berneklint	X				
S	Hans Johansson	X				
RP	Peter Lander	X				
MP	Jonas Jonsson	-				
	Resultat			8	5	

HP

ACF

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elise Kieri

Datum 2015-01-07

Dnr KS 2012/0313-218

Till Kommunstyrelsen

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl. **godkänns.**

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2013-01-07 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Berga 6:406 m.fl. Detaljplaneförslag för Berga 6:406 m.fl. finns upprättat inför antagande och omfattar en yta om 5,8 ha som planläggs för skola, bostad, idrott och fritid, teknisk anläggning samt allmän plats.

Ett genomförandeavtal har tagits fram tillsammans med exploatören Armada Fastighets AB och Österåkersvatten AB. Syftet med genomförandeavtalet är att reglera parternas åtaganden samt ansvar för genomförandet av detaljplanen för Berga 6:406 m.fl. Genomförandeavtalet reglerar bland annat de marköverlåtelse som kommer att ske mellan kommunen och exploatören för att genomföra detaljplanen.

Förvaltningens slutsatser

Exploatören ansvarar för utbyggnad av all erforderlig infrastruktur för genomförandet av detaljplanen och ersätter kommunen för samtliga kostnader relaterade till genomförandet av detaljplanen. Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för VA vilket innebär att Österåkersvatten AB ansvarar för att upprätta förbindelsepunkter i anslutning till exploateringsområdet och exploatören utför och bekostar anläggandet av VA inom kvartersmark.

Detaljplaneförslaget avser kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen kommer att få utökade kostnader för drift och underhåll av nya gator och parkområden inom allmän plats. Framtida drift- och underhållskostnader för exploateringsområdet beräknas uppgå till cirka 23 000 kronor per år.

Bilagor

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl. med tillhörande bilagor.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

GENOMFÖRANDEAVTAL

Berga 6:406 m.fl.

Berörda fastigheter: Berga 6:406, Berga 11:1 samt Söra 1:10.

Parter: Österåkers kommun, Armada Kommunfastigheter AB samt Österåkervatten AB

2015-01-07

Bilagor:

Bilaga A	Planeringsavtal inklusive tilläggsavtal
Bilaga B	Förslag till detaljplan, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, biläggs ej.
Bilaga C	Gräns för exploateringsområdet
Bilaga D	Karta över marköverlåtelse
Bilaga E	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga F	Ansökan om ledningsrätt
Bilaga G	VA-plan för exploateringsområdet
Bilaga H	Gestaltningprogram, biläggs ej
Bilaga I	Tidsersättning

Re
24

GENOMFÖRANDEAVTAL

Detta avtal om genomförande av detaljplan för Berga 6:406 m.fl. i Österåkers kommun, **Avtalet**, har träffats mellan

§ 1 Parter

- A. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2380, 184 86 Österåker
- B. Armada Kommunfastigheter AB, **Exploatören**, 556791-2596, Armada Fastighets AB, Box 505, 184 25 Åkersberga.
- C. Österåkervatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Österåker

Genomförandeavtalet omfattar exploatering inom såväl Exploatörens som Kommunens mark.

§ 2 Bakgrund

Kommunen och Exploatören har träffat ett planeringsavtal undertecknat 2013-05-06 respektive 2013-05-23, nedan benämnt **Planeringsavtalet**, samt ett tillägg till planeringsavtal daterat 2014-03-11 respektive 2014-03-14, nedan kallat **Tilläggsavtalet**, rörande planläggning av Berga 6:406 m.fl, **bilaga A**.

Planeringsavtalet och Tilläggsavtalet reglerar principerna för planering av bebyggelse inom planområdet, arbets- och ansvarsfördelning samt ersättning för upprättande av planen.

Detta avtal reglerar bland annat:

- Marköverlåtelse
- Rättigheter
- Fördelning av kostnads- och genomförandeansvar för allmänna anläggningar.

Kommunen har tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan, **Detaljplanen**, för Berga 6:406 m.fl., **bilaga B**. Avtalets syfte är att klargöra hur detaljplanen inom exploateringsområdet, **Exploateringsområdet**, ska genomföras. Exploateringsområdet har i **bilaga C** markerats med röd begränsningslinje.

Inom Exploateringsområdet äger Exploatören fastigheten Berga 6:406.

§ 3 Villkor

Detta avtal träder i kraft under förutsättning

dels att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, godkänner avtalet

K 11

dels att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, antar Detaljplanen för Exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget

§ 4 Planavgift

Exploatören har utfört och bekostat underlag för Detaljplanen enligt ovan. Exploatören ska även erlagga planavgift och betala ersättning enligt paragraf 9 nedan. Ytterligare planavgift vid bygglov ska därför inte erläggas.

§ 5 Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Armadas mark

Av Exploatören ägd mark som inom Exploateringsområdet kommer att utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska av Exploatören, vederlagsfritt, överlåtas till Kommunen. Mark som ska överlåtas redovisas i **bilaga D** och omfattar områden markerade med siffrorna 4, 6 och 9. Överlåtelse av mark sker genom fastighetsreglering i enlighet med särskilt upprättat regleringsavtal, **bilaga E**.

Kommunens mark

Områden i nedanstående text är markerade med siffror i **bilaga D**.

Inom planområdets nordvästra del, tillhörande kommunens fastighet Berga 11:1, finns mark som i Detaljplanen är utlagd som kvartersmark för parkering (2) respektive bostäder (3a), inklusive sophantering. Bostadsmarken inklusive sophantering omfattar cirka 2 640 kvm och parkeringens areal uppgår till cirka 1 560 kvm. Marken för parkeringen (2) skall överföras till Exploatörens fastighet Berga 6:406. Marken avsedd för bostäder (3a) skall genom fastighetsreglering överföras till den fastighet (3b) som ska avstyckas för bostadsändamål. I det fall fastighetsreglering ej kan ske för markområdet (3a) som överläts från Kommunen till Exploatören skall parterna upprätta överlåtelsehandlingar för aktuellt markområde i samband med övriga förrättningsåtgärder.

Ett område med förgårdsmark (5) inom fastigheten Berga 11:1 ska överföras till fastigheten Berga 6:406. Markområdet är beläget i planområdets sydvästra del, parallellt med Margretelundsvägen, och omfattar ett område med en ungefärlig areal på 310 kvm. Överföring av förgårdsmarken är en förutsättning för planerad bebyggelse på fotbollsplanen inom den västra delen av fastigheten Berga 6:406.

Ett markområde (10) som omfattar omkring 590 kvm skall överföras från Kommunens fastighet Söra 1:10 till Exploatörens fastighet Berga 6:406 för att ge plats åt lek- och idrottsanläggningar.

Kommunen och ÖSVAB avser att bilda ledningsrätt för de ledningar som enligt nuvarande plan är placerade inom allmän platsmark inom Kommunens fastigheter (Berga 11:1 och Söra 1:10) och i kommande detaljplan övergår till att vara belägna inom kvartersmark. Ansökan om ledningsrätt sker i samband med övriga förrättningsåtgärder inom området, **bilaga F**.

Detaljplaneläggningen möjliggör ytterligare en marköverlåtelse mellan Kommunens fastighet Berga 11:1 och fastigheten Berga 6:470 (1), som ägs av en från avtalet oberoende part. Åtgärden kan ske inom samma förrättning som övriga fastighetsbildningsåtgärder men den del av förrättningen som berör denna marköverlåtelse ska inte bekostas av Exploatören. Detta gäller även i det fall mark skall överlåtas mellan kommunens fastighet Söra 1:10 (8) och de privatägda fastigheterna Söra 1:666-1:669.

Övrig mark

Simborgarvägen (7) tillhör fastigheten Söra 1:466 och är i dagsläget en del av gemensamhetsanläggningen Söra GA:5. Kommunen avser genom fastighetsreglering lösa in del av Simborgarvägen då gatan enligt detaljplanen blir lokalgata med kommunalt huvudmannskap. Gemensamhetsanläggningen Söra GA:5 kommer därmed att omprövas genom en anläggningsförrättning.

Överlåtelse av markområden enligt paragraf 5 ska ske genom särskilt upprättat regleringsavtal, se **bilaga E**. Senast inom 3 månader efter det att Avtalets giltighet bekräftats i enlighet med paragraf 3 ovan, ska Kommunen i samråd med Exploatören förbereda regleringsavtal för de fastighetsregleringsåtgärder som erfordras för Detaljplanens genomförande och därefter skicka in ansökan.

Exakta arealer för berörda markområden bestäms inom lantmäteriförrättningen. Kommunen och Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning skickas till Lantmäteriet. Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser vara nödvändiga.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för exploateringen genomförande, förutom ansökan om ledningsrätt mellan Kommunen och ÖSVAB samt ovan nämnd fastighetsreglering (1) som innefattar en från Avtalet oberoende part.

Ledningsrätt mellan Kommunen och ÖSVAB bekostas av Kommunen. Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder bekostas av ägarna till Berga 6:470 respektive Söra 1:666-1:669.

§ 6 Upplåtelse av rättigheter

Exploatören förbinder sig att till förmån för ÖSVAB upplåta ledningsrätt inom Exploateringsområdet avseende rätt att för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningsrätt upprättas i enlighet med **bilaga E**.

För skada, som vållas vid tillsyn och reparation eller omläggning av anläggningar, skall ÖSVAB lämna ersättning.

Om Exploatören överlåter inom Exploateringsområdet belägen fastighet, och rättighet enligt första stycket ännu ej inskrivits eller ansökan om lantmäteriförrättning ej skickats in, skall Exploatören i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om lantmäteriförrättning enligt ovan, alternativt tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser och rättigheter avseende dessa upplåtelser.

§ 7 Elförsörjning

Vid Exploateringsrådets anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa den lokala nätägarens anvisningar.

Belysning av inom Exploateringsområdet belägen kvartersmark tillhörande Exploatören anordnas och bekostas av Exploatören i samråd med nätägaren.

Om inom Exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas är Exploatören ansvarig för att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkor för dessa.

§ 8 Anordnande av allmänna anläggningar inom detaljplan

ÖSVAB

Eftersom Exploateringsområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA svarar ÖSVAB enligt detta avtal för att upprätta förbindelsepunkter i enlighet med framtagna VA-plan, **bilaga G**.

Exploatören

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar på kvartersmark som behövs för Detaljplanens genomförande. Vidare ansvarar Exploatören för utbyggnad och upprustning av samtliga anläggningar som inom Exploateringsområdet ligger på allmän plats. Exploatören bekostar och ansvarar även för anläggandet av häck, i anslutning till gc-väg i planområdets södra del, inom fastigheten Söra 1:466. Då Exploatören är ett kommunalägt bolag upphandlas samtliga arbeten enligt lagen (2007:1091) om offentlig upphandling.

Kommunalt huvudmannaskap för Simborgarvägen förutsätter upprustning till kommunal standard. Efter genomförd lantmäteri-förrättning, innan upprustning av Simborgarvägen sker, ansvarar Exploatören för besiktning av gatan samt underliggande ledningar. Kommunen och ÖSVAB ska godkänna genomförd besiktning, vilken avgör omfattningen på efterföljande upprustningsarbeten. Kommunens väg- och trafikenhet samt ÖSVAB ska granska, godkänna och slutbesiktiga handlingar och anläggningen innan ansvaret för gatan övergår till Kommunen och ansvaret för underliggande ledningar övergår till ÖSVAB.

Befintliga VA-ledningar i anslutning till simhallen är i dagsläget privata servisledningar, vilka efter detaljplanens antagande kommer att ligga inom allmän platsmark. Ledningarna kan övertas av ÖSVAB om de flyttas så att de ligger 4 meter utanför husliv eller skärmtak. ÖSVAB ska granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga anläggningen innan ledningarna övertas av ÖSVAB.

Vid en eventuell avstyckning av fastigheten Berga 6:406 så att de södra bostadskvarteren kommer att ligga inom olika fastigheter ska Exploatören upprätta servitut för de VA-ledningar som kommer att ligga inom den fastighet som inte angränsar till förbindelsepunkt.

Generella bestämmelser för paragraf 8

Kommunen och ÖSVAB skall i samråd med Exploatören granska och skriftligen godkänna bygghandlingar för anläggningarna på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap samt VA inom Exploateringsområdet innan anläggningsarbeten får påbörjas. Kommunens godkännande befriar inte Exploatören från ansvaret för handlingarnas riktighet. Granskningstiden är tre veckor från att handlingar överlämnats. Infrastruktur inom Exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med den standard som definieras i det till Detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet, **Bilaga H**, samt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns tekniska handbok och Roslagsvatten AB:s VA-standard.

ÖSVAB och Kommunen skall kallas på byggmöten under projektets genomförande. Kommunens synpunkter skall beaktas av Exploatören och ÖSVAB. Ändrings- och tilläggsarbete skall samrådats med Kommunen och ÖSVAB och delges via byggmötesprotokoll.

En övertagandebesiktning ska hållas mellan parterna med detta avtal som grund. Detta kan sammanfalla med slutbesiktning mellan Exploatör och dennes entreprenör. Exploatören ska senast två veckor före övertagandebesiktning överlämna relationshandlingar. När anläggning godkända och övertagandebesiktning hållits övertar kommunen ansvaret för anläggningar på allmän platsmark.

Exploatören är garantiansvarig för de avtalade arbetena under en tid av fem år respektive två år för material, räknat från den dag som anges i utlåtande över slutbesiktning. Under garantitiden framträdande brister och fel ska av exploatören utan dröjsmål avhjälpas enligt ABT 06. Senast en månad före garantitiden utgång ska Exploatören kalla till garantibesiktning.

Vad gäller kostnadsansvaret för Anläggningarna har parterna överenskommit i enlighet med paragraf 9 nedan.

Under hela byggtiden skall Exploatören tillse att trafik, på sådana angränsande vägar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som Exploatören har rådighet över, kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skador.

Under byggnationstiden ska hänsyn tas till boende intill planområdet avseende störningar, så som buller och belysning, genom exempelvis val av arbetstider, eventuellt uppförande av bullerskydd gentemot befintliga bostäder m.m.

§ 9 Ersättningar och betalningsföreskrifter

Exploatören

Exploatören ska till Kommunen betala ersättning för:

Detaljplanearbete

Ersättning för Kommunens detaljplanearbete regleras i Planeringsavtalet undertecknat 2013-05-06 respektive 2013-05-23, samt i Tilläggsavtalet undertecknat 2014-03-11 respektive

KJH

2014-03-14. Denna ersättning förfaller till betalning i enlighet med Planeringsavtalets samt Tilläggsavtalets betalningsplan.

Allmänna anläggningar

I enlighet med § 8 ovan bekostar och ansvarar Exploatören för utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän platsmark. Detta omfattar anläggande samtliga vägar, gc-vägar, parkmark samt upprustning av Simborgarvägen.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverlåtelser

I enlighet med ovan nämnt Tilläggsavtal ska Exploatören förvärva bostadsmark av kommunen till ett pris som förutsätter byggande av hyresrätter. Exploatören ska i ersättning till Kommunen erlægga 1 070 kr/kvm BTA för all mark som planläggs för bostadsändamål, vilket innebär förgårdsmarken samt mark för bostäder i planområdets nordvästra del.

För parkeringen som övergår från allmän plats till kvartersmark ska Exploatören till Kommunen erlægga 400 kr/kvm. Priset för marken för bostadsändamål samt parkering justeras motsvarande allmännyttans årliga hyreshöjning med utgångspunkt i 2014-års hyresnivå.

För det markområde (10) som överförs från Kommunens fastighet Söra 1:10 till Exploatörens fastighet Berga 6:406 skall Exploatören till Kommunen erlægga en ersättning om 20 kr/kvm mark baserat på den areal som efter beslut i lantmäteriförrättning överförs mellan fastigheterna.

För att Simborgarvägen ska kunna bli lokalgata med kommunalt huvudmannaskap krävs, efter besiktning av gata och underliggande ledningar, upprustning av gatan till kommunal standard. Exploatören bekostar erforderliga besiktningsåtgärder samt de upprustningar som krävs för de allmänna anläggningarna. Exploatören ersätter ägaren till Söra 1:466 för den mark som frångår fastigheten för omvandling av Simborgarvägen till allmän plats, lokalgata, med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören bekostar samtliga förrättningsåtgärder som behövs för Detaljplanens genomförande, förutom bildande av ledningsrätt samt eventuell överlåtelse av mark till Berga 6:470 och Söra 1:666-1:669.

ÖSVAB

VA inom Exploateringsområdet

Exploateringsområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. ÖSVAB ansvarar för anläggande av förbindelsepunkter för vatten och avlopp i enlighet med angiven VA-plan, **bilaga G**. ÖSVAB ska granska och godkänna upprättade bygghandlingar. Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra förbindelsepunkternas läge. Exploatören skall ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av förbindelsepunkter för vatten och avlopp.

För utbyggnad av VA inom kvartersmark ansvarar Exploatören för anläggande och står för uppkomna kostnader.

Ky 11

Exploatören skall till ÖSVAB erlägga anläggningsavgift enligt vid anslutningstidspunkten gällande VA-taxa. Exploatören skall även ersätta ÖSVAB för kostnaden att upprätta anslutningspunkt för dagvatten gata.

I all ersättning till ÖSVAB skall moms ingå.

Generella bestämmelser för punkt 9

För Kommunens anställdas skäligen tid för projektets genomförande efter att Detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers Kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011. Dess Tabell 2: Tidsersättning, bilägges detta avtal **Bilaga I**. Kommunen har rätt att anlita konsult för kontroll/byggledning och detta ersätts enligt Kommunens avtal med konsulten. Preliminär tidsåtgång för Kommunen anställda samt konsult skall upprättas innan detaljplanens genomförande.

§ 10 Överlåtelse

Detta avtal får inte av Exploatören överlåtas på annan part utan Kommunens skriftliga medgivande.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Åkersberga 2015 -

Åkersberga 2015-

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers Kommun

.....
Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers Kommun

Åkersberga 2015-03-04

.....
Österåkersvatten AB

Åkersberga 2015-02-13

.....
Armada Kommunfastigheter AB

Leif Elomquist
VD

PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org. nr 212000-2890) och **Armada Kommunfastigheter AB** (556791-2596), träffas följande avtal för reglering av principerna för planering av bebyggelse inom planområdet som omfattar Berga 6:406, del av Berga 11:1 samt del av Söra 1:466.

§ 1. Omfattning

En detaljplan ska upprättas för Berga 6:406 som ägs av Armada Kommunfastigheter AB, del av Berga 11:1 som ägs av Österåkers kommun och del av Söra 1:466 som ägs av samfällighetsförening Söra västra.

Detaljplanen föreslås medge bostad (B), skola (S), idrott (R) och allmän plats (park och gata) och omfattar totalt ca 5,5 ha. Möjligheten att även rymma kontor inom området ska utredas. Området är centralt beläget i Åkersberga, strax öster om Åkersberga centrum. Planområdet har på bifogad karta utmärkts med röd begränsningslinje, se **bilaga 1**.

§ 2. Syfte och beskrivning

Syftet med detta avtal är att reglera arbets- och ansvarsfördelningen samt ersättningen för upprättandet av detaljplan.

Syftet med detaljplanläggningen är att:

- Inom del av Berga 6:406, på den yta som idag utgörs av en bollplan, möjliggöra nya bostäder samt inom del av fastigheten medge skola och idrott, vilket överensstämmer med befintlig användning. Möjligheten att även rymma kontor inom området ska utredas.
- Utredda möjligheten till bostäder på befintlig grönyta inom delar av Berga 11:1 och Berga 6:406.
- Utredda nya och förbättrade trafiklösningar inom planområdet.

Fastigheterna omfattas av tre gällande detaljplaner. Detaljplanerna, som har upprättats 1970, 1972 och 1982, medger för berörda områden allmänt ändamål (A), bostad (B) samt allmän plats – park och gata. Då allmänt ändamål inte längre än självständig markanvändningskategori i likhet med övriga markanvändningsändamål och på sikt inte bör användas föreslås även skolområdet och befintlig sim- och idrottshall ingå i den nya planen.

Planarbetet avses ske med normalt planförfarande.

Handwritten signature:
K
d n h

§ 3. Detaljplan

- Armada Kommunfastigheter AB utarbetar och bekostar underlag och utredningar som avser exploatering inom Berga 6:406, och dess angränsande fastigheter, i samband med upprättande av detaljplan.
- Österåkers kommun tillsammans med Armada kommunfastigheter AB ansvarar, genom separat överenskommelse, för underlag och utredningar som avser användning av grönytan inom Berga 11:1 och Berga 6:406.
- Österåkers kommun ansvarar för att ändra markanvändningsändamål från allmänt ändamål till skola och idrott för skolområdet och sim- och idrottshallen inom Berga 6:406. Möjligheten att även rymma kontor inom området ska utredas.
- Österåkers kommun svarar för framtagande av detaljplanekarta, plan- och genomförandebeskrivning och för planens formella handläggning fram till antagande.

Arbetet ska ske i nära samråd med kommunen.

§ 4. Tidplan

Enligt nuvarande bedömning avser kommunen senast våren 2014 anta ett förslag till detaljplan i enlighet med detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

§ 5. Ersättningar

Exploatören ska till kommunen erlagga en ersättning för upprättande av detaljplanen. Utifrån befintliga uppgifter uppskattas ersättningen för detaljplanen och detaljplanchanteringen till

700 000 kr

Den slutgiltiga ersättningen grundar sig på vilket arbete och utredningsbehov som upprättandet av planen kommer att medföra samt bebyggelsens omfattning.

Ersättningen förfaller till betalning enligt följande:

- * 30 % av ersättningen en månad efter det att beslut tagits om samråd
- * 40 % av ersättningen en månad efter det att beslut har tagits om granskning
- * 30 % av ersättningen den första dagen i månaden efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avbryts planarbetet har kommunen rätt att ta ut ersättning för nerlagd tid.

*K
2013-04-29*

§ 6. Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att kommunen senast 2013-06-31, eller en senare tidpunkt om parterna överenskommit om, godkänner detta avtal.

§ 7. Överlåtelse

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas till tredje part.

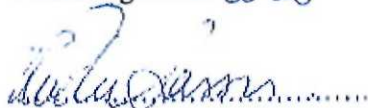
§ 8. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna enas om skiljemannaförfarande.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

ÖSTERÅKERS KOMMUN

Åkersberga 2013-08-23



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers kommun

ARMADA
KOMMUNFASTIGHETER AB
Åkersberga 2013-08-23



Leif Blomquist
VD
ARMADA
KOMMUNFASTIGHETER AB



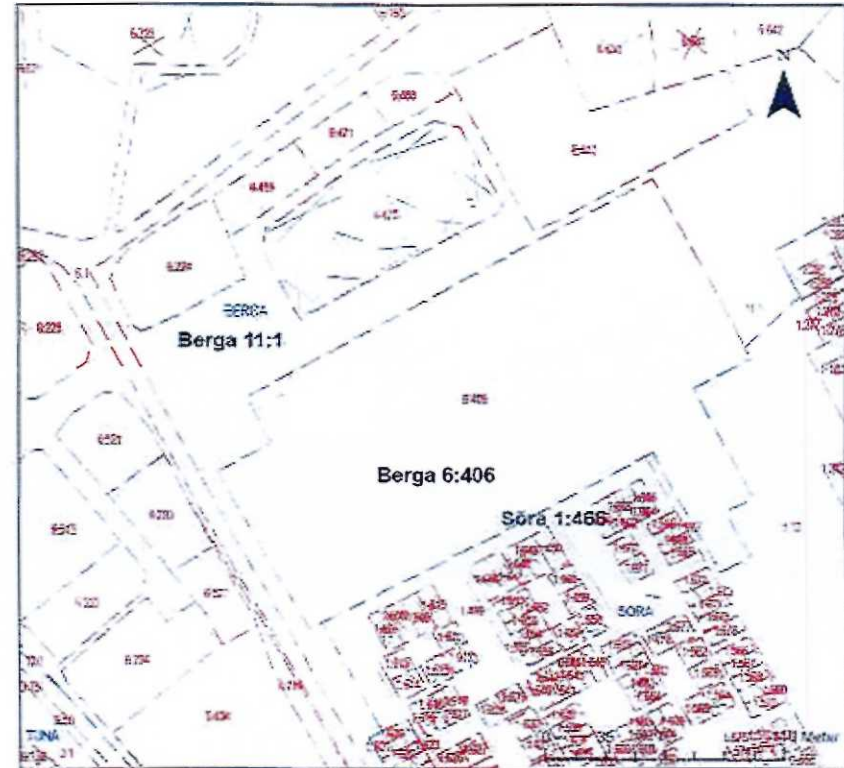
Bilaga 1. Kartor tillhörande planeringsavtal för Berga 6:406 m.fl.

Karta 1



Ortofoto med ungefärliga planområdesgränser

Karta 2



Primärkartan med fastighetsbeteckningar

Kv
d 10/13

TILLÄGGSAVTAL TILL PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org. nr 212000-2890) och **Armada Bostäder** (556120-8249), träffas följande avtal för reglering av principerna för planering av bebyggelse inom planområdet som omfattar Berga 6:406, del av Berga 11:1, del av Söra 1:466, m.fl. fastigheter.

§ 1. Omfattning

En detaljplan ska upprättas för Berga 6:406, som ägs av Armada Kommunfastigheter AB, del av Berga 11:1 som ägs av Österåkers kommun, del av Söra 1:466 som ägs av Söra västra samfällighetsförening, m.fl. fastigheter.

Området berör den s.k. kullen, se **kartbilaga 1**.

§ 2. Syfte och beskrivning

Avtalet är ett tilläggsavtal till tidigare träffat planeringsavtal. Exploatören åtar sig att finansiera kostnaderna för upprättande av detaljplanen även för de av kommunen ägda delarna inom detaljplaneområdet. Tidigare skulle kommunen själv ansvara för kostnader samt utredningar för i kartbilagan markerat område.

Syftet med detaljplaneläggningen av markerad yta är att noggrannare utreda lämplig utformning och gestaltning av bebyggelsen inom Berga 11:1.

§ 3. Ansvarfördelning

För fördelning samt kostnadsansvar gäller tidigare träffat planeringsavtal. Detta avtal ersätter 3 § 2 punkten i tidigare avtal, där Exploatören härnäst ansvarar för samtliga kostnader samt utredningar för det aktuella området.

§ 4. Markoption

Parterna är överens om att ersättningen för det aktuella området skall utgå från att Armada kommer att producera hyresrätter och priset per kvm BTA värderas utifrån att fastighetens framtida nyttjande är för detta ändamål. Det slutgiltiga priset kommer att fastställas i genomförandavtalet.

§ 5. Ersättningar

Exploatören ska till kommunen erlægga en ersättning för upprättande av detaljplanen. Utifrån befintliga uppgifter uppskattas ersättningen för tillkommande detaljplanearbete och detaljplanehanteringen till

200 000 kr

Den slutgiltiga ersättningen grundar sig på vilket arbete och utredningsbehov som upprättandet av planen kommer att medföra samt bebyggelsens omfattning.

100 % av ersättningen erläggs den första dagen i månaden efter det att detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige.

Avbryts planarbetet har kommunen rätt att ta ut ersättning för nerlagd tid.

§ 6. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna enas om skiljemannaförfarande.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Åkersberga 2014-08-14.



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers kommun

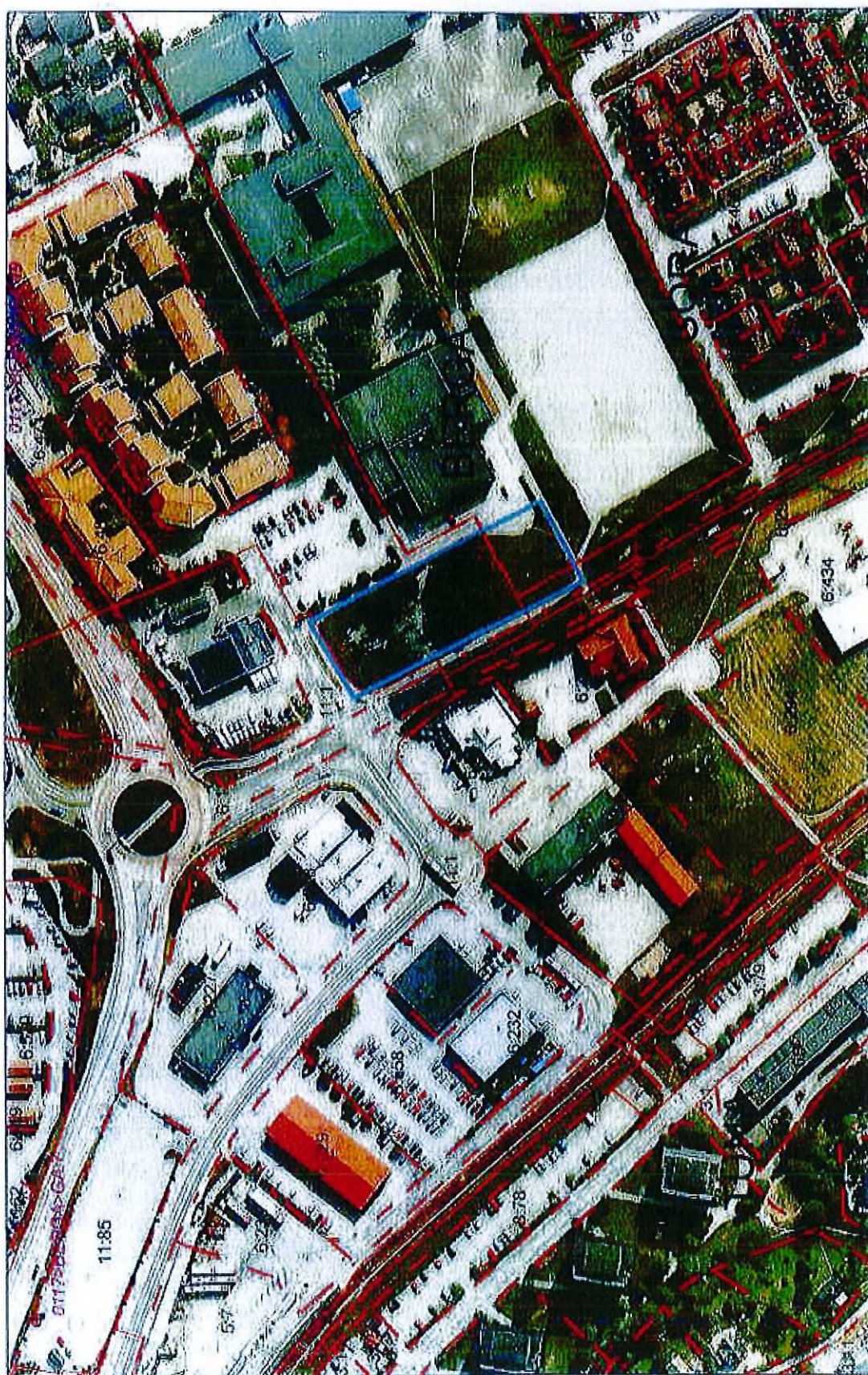
ARMADA BOSTÄDER
Åkersberga 2014-08-11



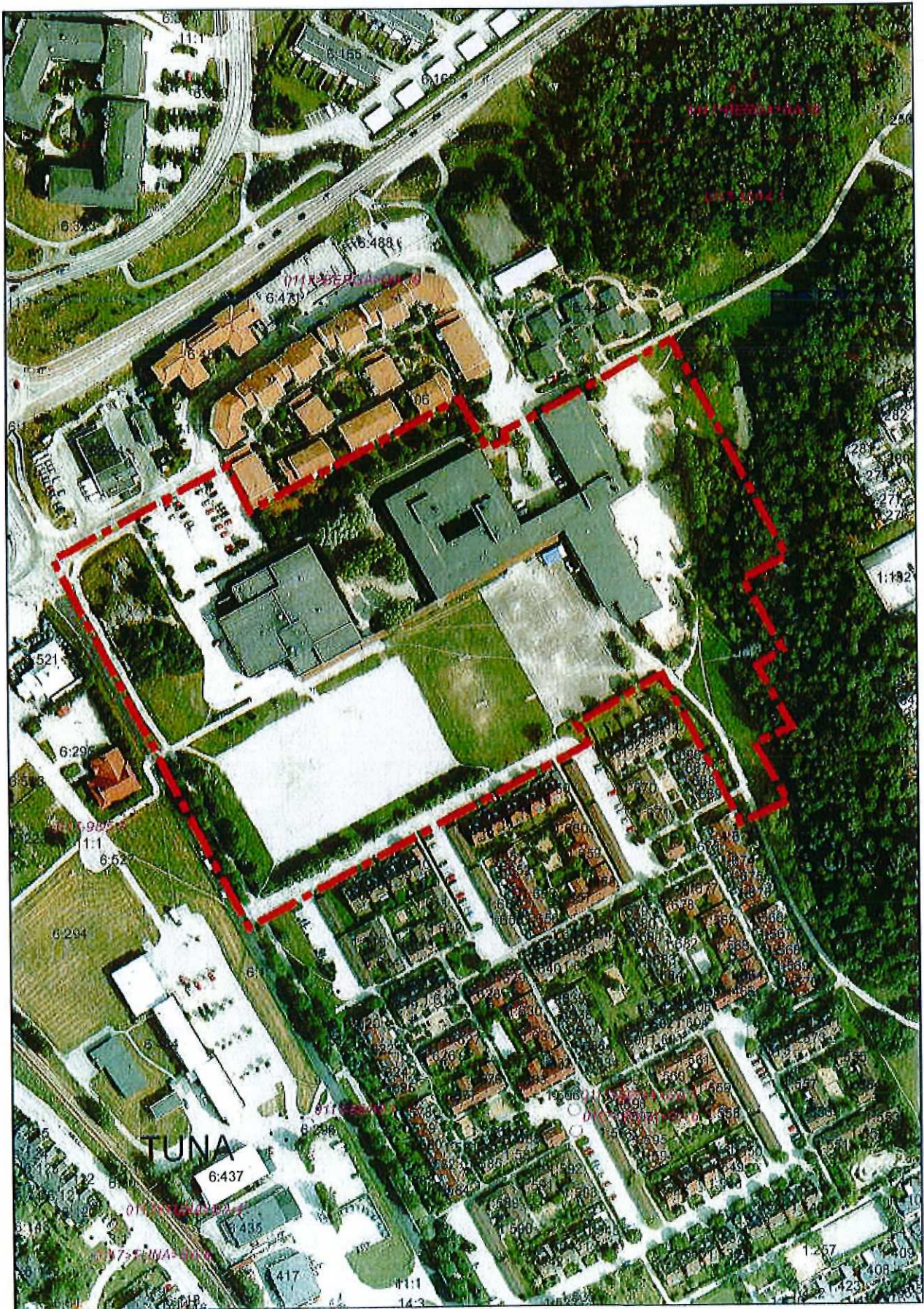
Leif Blomquist
VD
Armada Bostäder

K

Kartbilaga 1



K
K
K



----- Gräns för exploateringsområdet

Handwritten signature or initials in blue ink.

Bilaga till plan- och genomförandebeskrivning
Illustration över föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Detaljplan för Berga 6:406 m.fl.
Upprättad 2013-09-11, uppdaterad 2014-12-18

----- Användningsgräns enligt plankarta

Berga 11:1, del av, Österåkers kommun

Berga 6:1, del av, Österåkers kommun

Söra 1:10, del av, Österåkers kommun

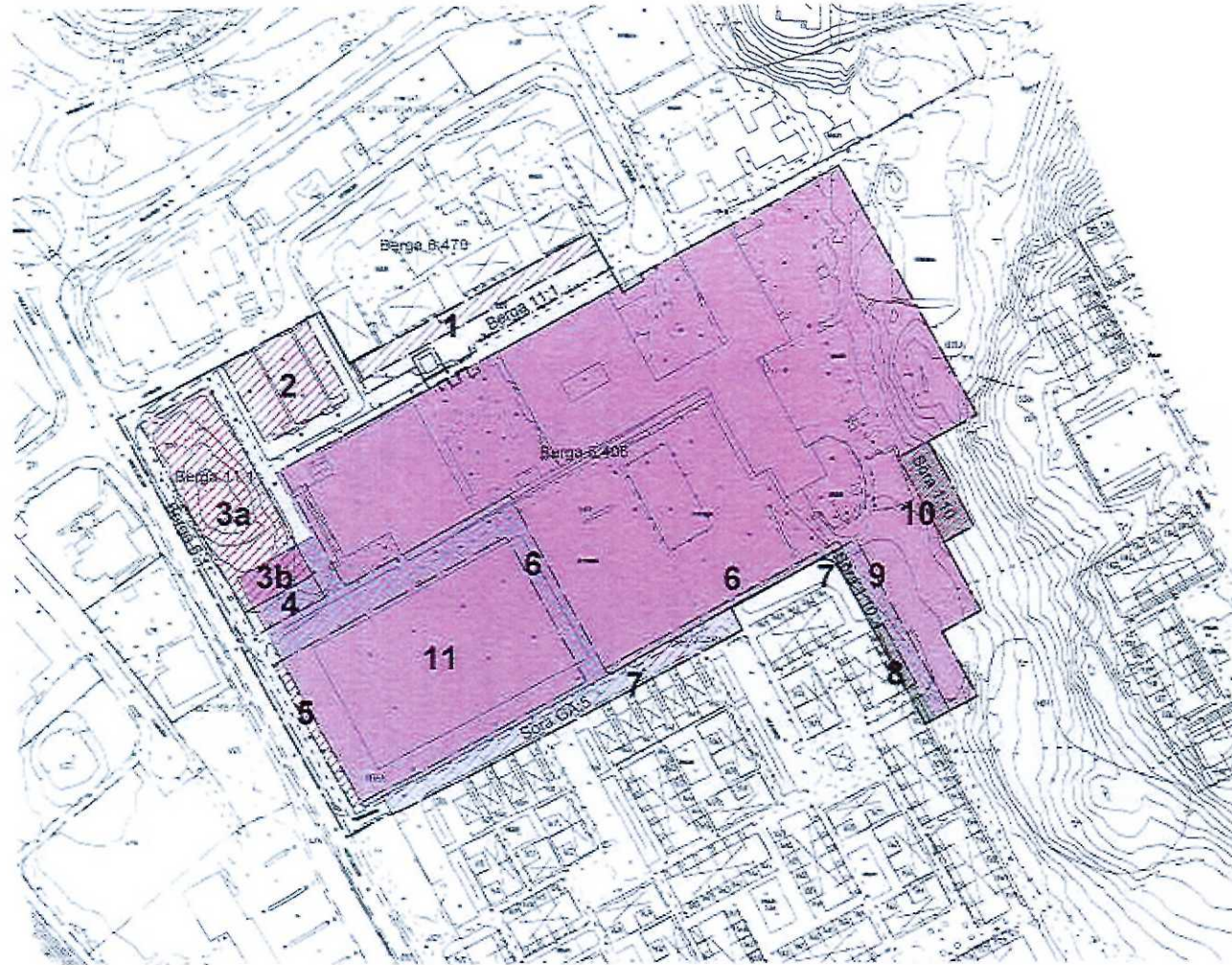
Berga 6:406, Armada kommunfastigheter AB

Söra ga:5/Söra 1:466, del av, Söra Västra samfällighetsförening

Fastighetsbildningsåtgärder, mark som föreslås föras till annan fastighet

Föreslagen ny allmän plats, vägområde och parkmark

1-11 Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder enligt plan- och genomförandebeskrivningen



TEKNIKTITTEL: 2013-09-11, 2014-12-18

Upprättad av: [Blank]
 Teknisk ansvarig: [Blank]
 Teknisk kontrollant: [Blank]
 Granskad av: [Blank]
 Utgåva: [Blank]
 Datum: [Blank]
 Skala: [Blank]
 Översikt: [Blank]
 Noteringar: [Blank]

TEKNIKTITTEL: 2013-09-11, 2014-12-18

Upprättad av: [Blank]
 Teknisk ansvarig: [Blank]
 Teknisk kontrollant: [Blank]
 Granskad av: [Blank]
 Utgåva: [Blank]
 Datum: [Blank]
 Skala: [Blank]
 Översikt: [Blank]
 Noteringar: [Blank]

Handwritten blue scribbles

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

BERÖRDA
FASTIGHETER

Berga 6:406, Berga 11:1 och Söra 1:10 i Österåkers kommun

ÖVERENS-
KOMMELSE

Följande marköverföringar hänvisas med siffror till Bilaga D.

- Ett markområde (2) inom Berga 11:1 överförs till Berga 6:406. Ägaren till Berga 6:406 ersätter ägaren till Berga 11:1 med **624 000 kr** (400 kr/kvm*1 560 kvm)
- Markområde (3a) skall överföras från Berga 11:1 till blivande ny fastighet (3b). I markområdet (3a) innefattas även två mindre markområden som i detaljplanen är planlagda som bostadsmark (B) avsedd för avfallsändamål. Ägaren till den nybildade fastigheten (3b) ersätter ägaren till Berga 11:1 med **9 886 800 kr** (1 070 kr/kvm BTA*2 640 kvm*0,7*5 vån).
- Från Berga 11:1 skall ett markområde (5) överföras till närliggande område (11). Ägaren till markområdet (11) skall ersätta ägaren till Berga 11:1 med **829 250 kr** (1 070 kr/kvm BTA*310 kvm*0,5*5 vån).
- Från Söra 1:10 skall ett markområde (10) överföras till Berga 6:406. Ersättning skall utgå med **11 800 kr** (20 kr/kvm*590 kvm).
- Från Berga 6:406 ska den del av marken (4,6,9) som i detaljplanen är utlagd som park, lokalgata samt gc-väg med kommunalt huvudmannaskap överföras till kommunens fastighet Berga 11:1. Ingen ersättning ska utgå.

Exakta arealer för ovannämnda markområden bestäms i samband med lantmäteriförrättningen. Skiljer sig de slutgiltigt överförda arealerna med mer än 5 % från ovanstående uträkningar skall ersättningsnivåerna justeras.

FÖRRÄTTNINGS-
KOSTNADER

Förrättningskostnaderna för samtliga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av Armada Kommunfastigheter AB.

AKTMOTTAGARE

Österåkers kommun, Armada Kommunfastigheter AB



ANSÖKAN

Denna överenskommelse utgör även ansökan om lantmäteriförrättning.

Datum:

Datum:

.....

.....

Österåkers kommun
Berga 11:1, Söra 1:10

Armada Kommunfastigheter AB
Berga 6:406

11

Ansökan om ledningsrätt

Kommun: Österåker

Parter:

1. Österåkers Kommun (org.nr. 212000-2890) 184 86 Österåker, som lagfaren ägare av fastigheterna Berga 11:1 samt Söra 1:10.
2. Österåkersvatten AB, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Österåker

Parterna överenskommer härigenom om följande:

1.
Österåkersvatten AB ansöker om ledningsrätt för de områden inom detaljplanen för Berga 6:406 m.fl. som övergår från allmän platsmark till kvartersmark och är markerade i bifogad kartskiss.

Ledningshavaren har rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintliga underjordiska ledningar inom upplåtet utrymme.

För att ej försvåra för Österåkersvatten att utöva sin rätt enligt ovan, förbinder sig fastighetsägaren att inom ledningsområdet (u-område) ej plantera träd, ej göra utfyllnader, ej heller anlägga stödmurar eller vidtaga annan åtgärd som försämrar ledningarnas åtkomlighet.

2.
För ledningsrätten utgår ingen ersättning.

3.
Förrättningskostnaderna för denna ledningsrättsförrättning skall betalas av Österåkers kommun.

Denna överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett (1) exemplar insändes till Lantmäterimyndigheten.

Åkersberga 2014 -
Österåkers kommun

2015
Åkersberga 2014-03-04
Österåkersvatten AB



LEKLAND

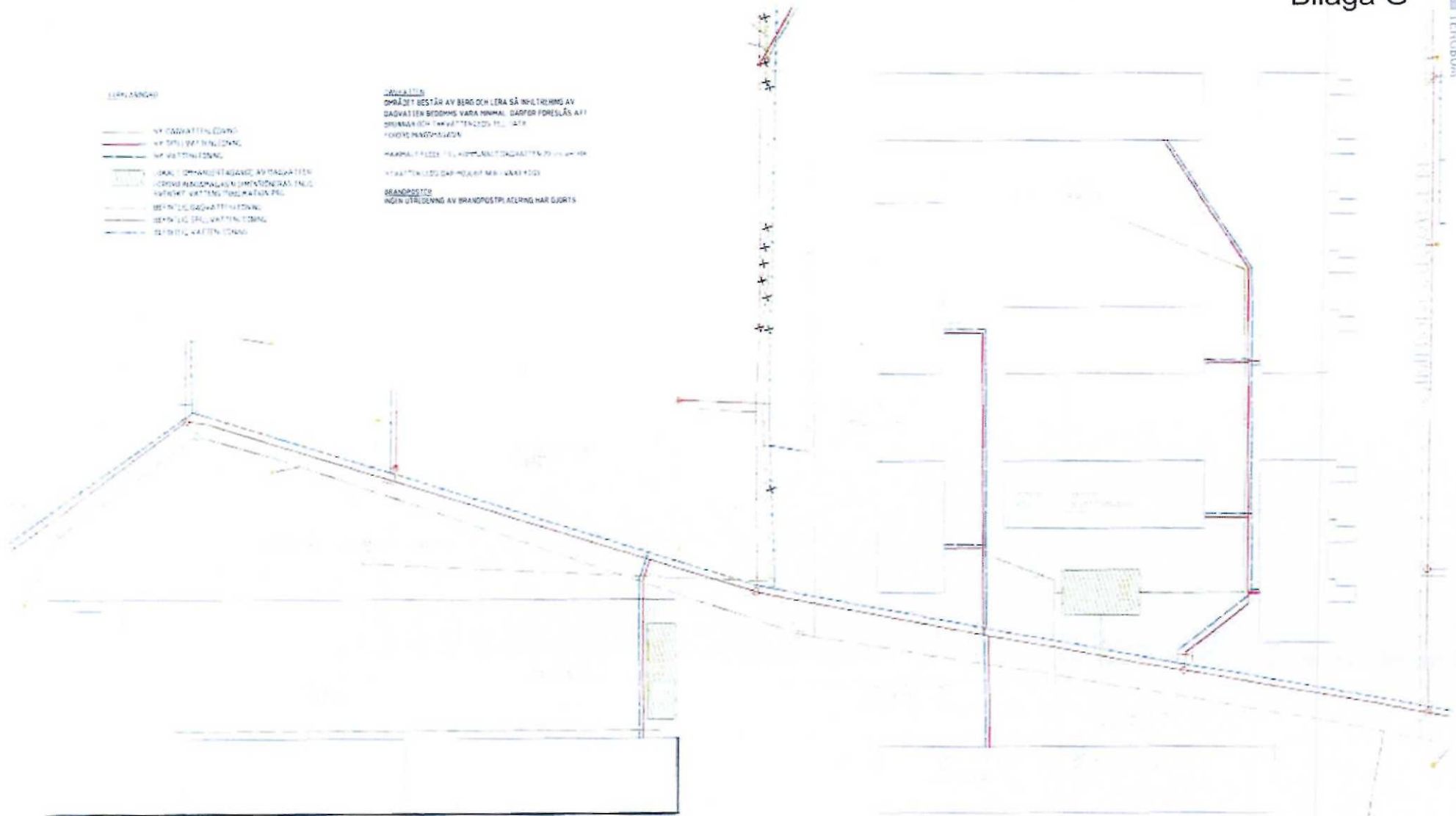
- NY DAGVATTENLEDNING
- NY SVAVELVATTENLEDNING
- NY VATTENLEDNING
- LOKAL OMRÅDESTRÄCKNING AV DAGVATTENLEDNING I OMRÅDETS RÖRSTÄLLNINGAR INOM VÄRMEKÄMPENS TÄCKNINGAR PÅ
- BEFINTLIG DAGVATTENLEDNING
- BEFINTLIG SVAVELVATTENLEDNING
- BEFINTLIG VATTENLEDNING

JÄRNBÄN

OMRÅDET BESTÅR AV BERG OCH LERA SÅ INFILTRERING AV DAGVATTEN BEHOVS VÄRA NOLL. DÄRFÖR FÖRESLÅS ATT DRINKVATTEN OCH SVAVELVATTEN LEDES TILL VATTENKÄMPEN.

FRÅNVALET LEDES TILL VATTENKÄMPEN I SVAVELVATTEN OCH SVAVELVATTEN LEDES DÄR FÖRETT MED SVAVELVATTEN.

BRANDPOSTER
INGEN UTSTREDDING AV BRANDPOSTPLACERING HAR GÖRTS.



Handwritten blue notes: "11" and "u".

Söraskolan
Berga 6:406 m fl

VA-illustration
1:200/A3 2014-03-27
Ritad av: MAWD

Tabell 2 Tid ersättning

Om den debiterbara tiden är 75 % av totalarbetstiden kan timersättningen tas ut enligt nedanstående tabell. Total debiterbar årsarbetstid är 1 200-1 400 årsarbetstimmar.

I timkostnaden i exemplet nedan ingår alla normala kringkostnader, utom kostnader för lokaler som inte kan schablonberäknas, eftersom stora variationer förekommer.

Timersättning i ett ärende beräknas utifrån kommunens samlade kostnader för personalen inom verksamheten.

Exempel:

Löneintervall (månadslön), kr	Timpris
-21 999	600
22 000-27 999	700
28 000-33 999	800
34 000-39 999	900
40 000-45 999	1 000
46 000-	1 200

K
20