

Detaljplan för Björnhammarvarvet

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **ställa ut** förslag till detaljplan för Björnhammarvarvet.

Bakgrund och uppdrag

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i området. Detaljplaneläggningen av Björnhammarvarvet, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

Beredning och förslag

Detaljplanen för Björnhammarvarvet redovisar varvsområde, småbåtshamn och friliggande småhusbebyggelse. Planområdet omfattar idag 25 fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör ytterligare 21 enbostadsfastigheter.

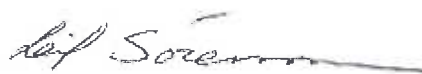
Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras. Strandskydd föreslås upphävas för kvartersmark och vägar.

Bilagor

Planförslagens handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse 2 föreligger som särskilda bilagor.



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör

DETALJPLAN FÖR

BJÖRNHAMMARVARVET

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 30 APRIL 2013

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA

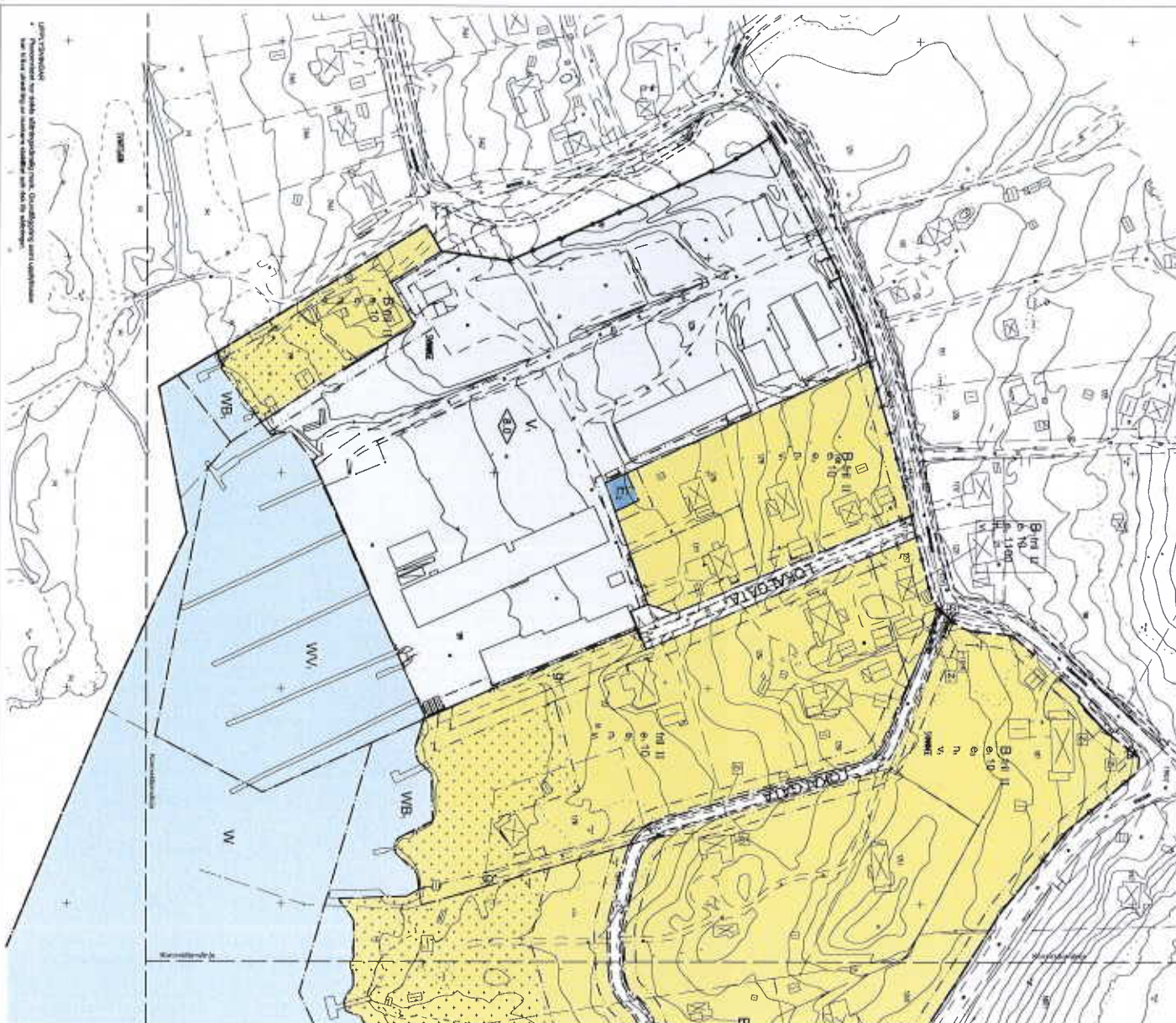


ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSHANDLING



PLANKARTA

- Planens status i förhållande till kommunstyrelsens beslut
- Beslutad plan
- Förslag till plan
- Översiktligt förslag till plan

PLANBESTÄMMELSER

- Båstadhus
- Båstadsrum
- Båstadsrum
- Båstadsrum
- Båstadsrum
- Båstadsrum
- Båstadsrum
- Båstadsrum

- Planens status i förhållande till kommunstyrelsens beslut
- Beslutad plan
- Förslag till plan
- Översiktligt förslag till plan



ANSLUTNING AV VATTENFÖRSEJNING

| | |
|---|-------|
| Planens status | |
| Planens status i förhållande till kommunstyrelsens beslut | |
| Planens status i förhållande till kommunstyrelsens beslut | |

VÄRDEGRÄNS

| | |
|---|-------|
| Planens status | |
| Planens status i förhållande till kommunstyrelsens beslut | |

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

Förutsättning för utställning av området.

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

Förutsättning för utställning av området.

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

Förutsättning för utställning av området.

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

Förutsättning för utställning av området.

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

Förutsättning för utställning av området.

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

Förutsättning för utställning av området.

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

Förutsättning för utställning av området.

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

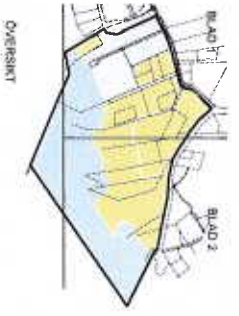
Förutsättning för utställning av området.

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

Förutsättning för utställning av området.

UTSÄTTNING AV OMRÅDET

Förutsättning för utställning av området.



ÖVERSIKT

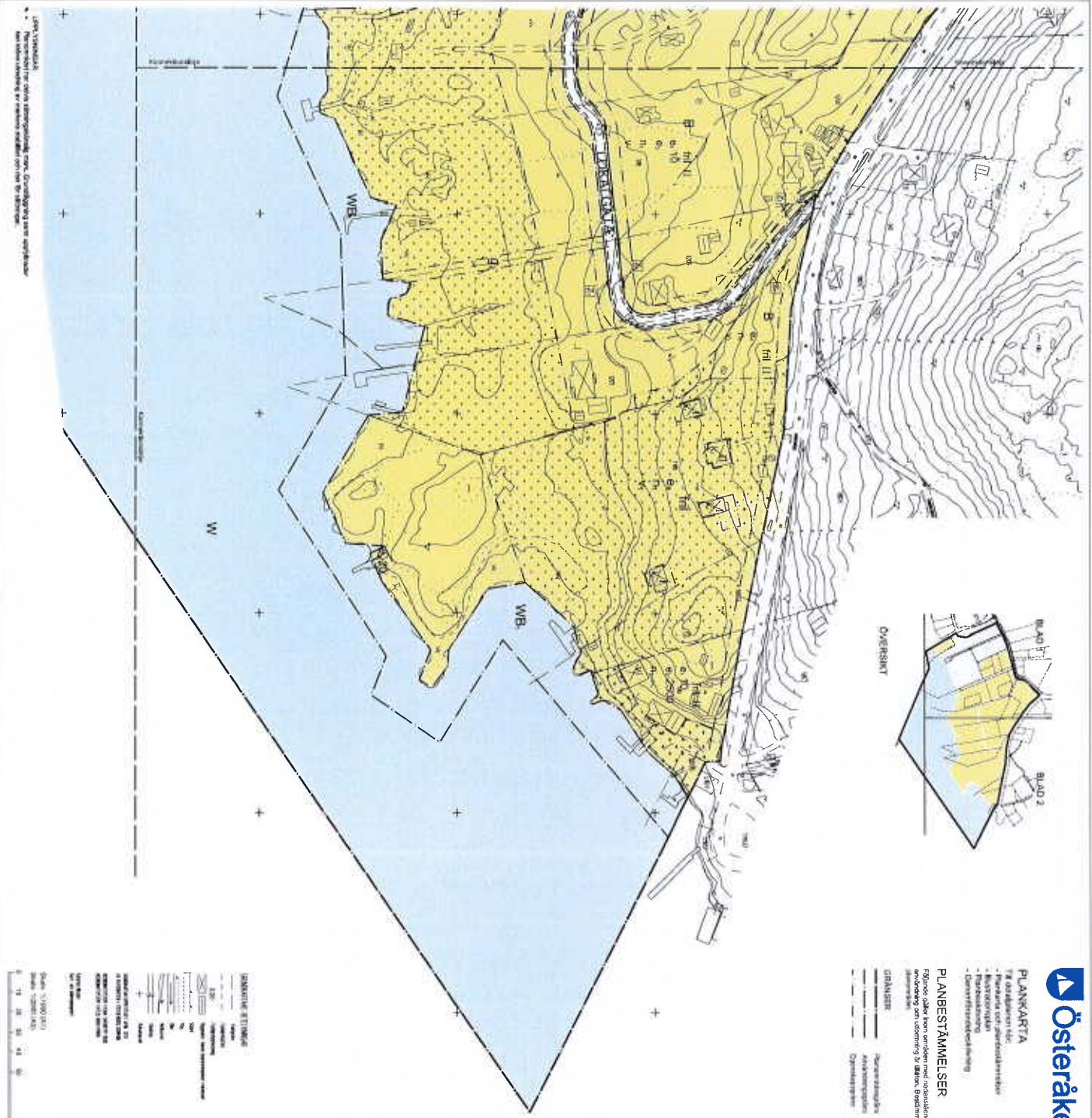
PLANKARTA

- Till detaljplanen tillhör:
- Planerat och planfärdigt bostäder
- Kvarterstypiska
- Planbestämning
- Områdesindelning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för området med utstundade bostäder. Endast angivet område är utstundat i denna detaljplan och bostäder får byggas inom detta område.

- GRÄNSER**
- Kommungränser
- Kommungränser
- Kommungränser



| TEKNIKTILLGÅNG | |
|----------------|-----------------------------|
| [Symbol] | Avlopp |
| [Symbol] | Vatten |
| [Symbol] | Strömledning |
| [Symbol] | Teleledning |
| [Symbol] | Gasledning |
| [Symbol] | Andra tekniska anläggningar |



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- ANVÄNDNING AV MARK**
- ANVÄNDNING AV VATTEN**
- ANVÄNDNING AV VATTEN**
- ANVÄNDNING AV VATTEN**
- ANVÄNDNING AV VATTEN**

- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**

- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**

- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**

- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**

- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**

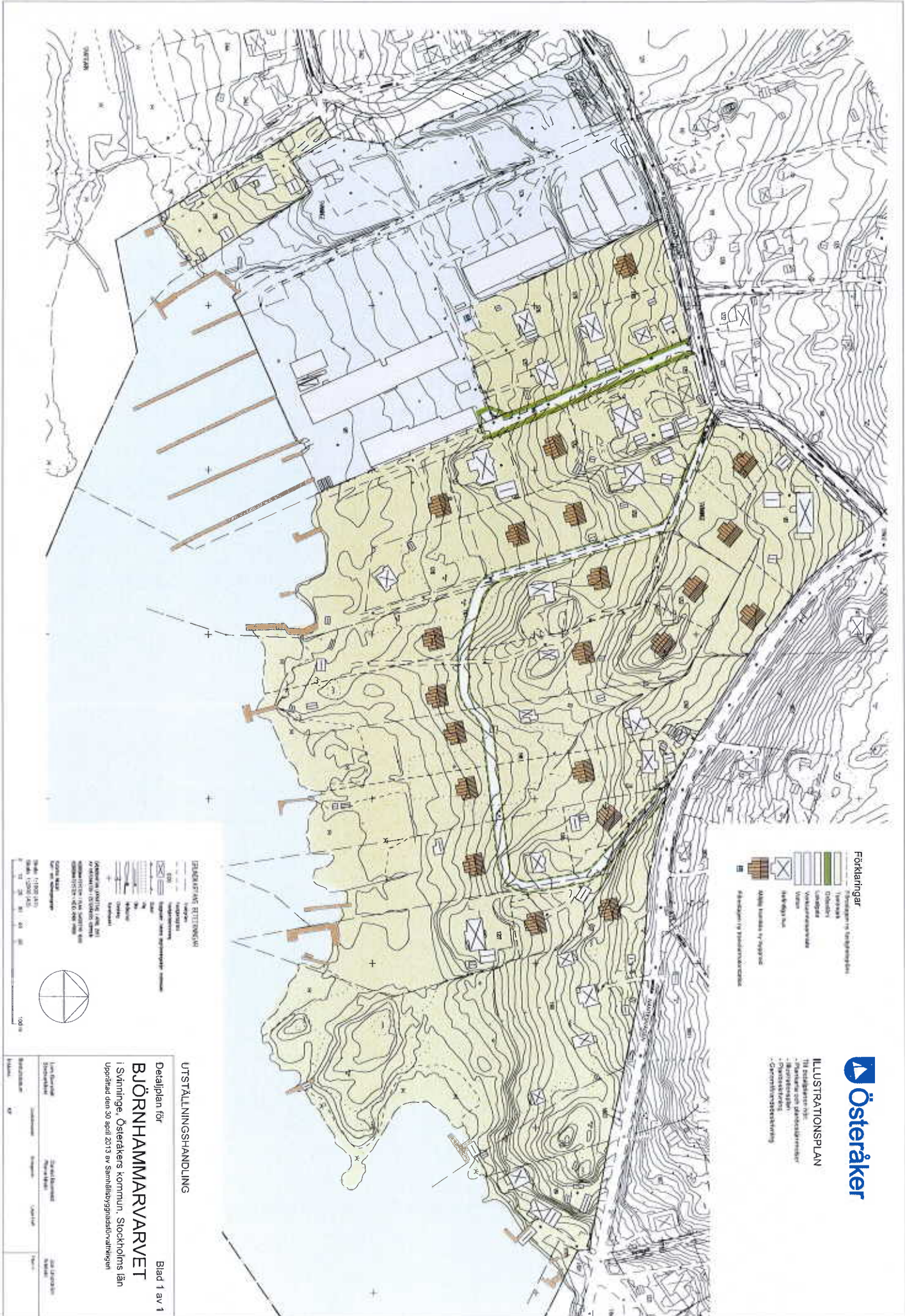
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**

- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**
- UTVÄRDERING AV MILJÖN**

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
BJÖRNHAMMARVARVET
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Utgår från den 26 april 2015, enligt PBL (1987:101)

| | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Utsedd förberedare | Utsedd förberedare | Utsedd förberedare |
| Utsedd förberedare | Utsedd förberedare | Utsedd förberedare |
| Utsedd förberedare | Utsedd förberedare | Utsedd förberedare |
| Utsedd förberedare | Utsedd förberedare | Utsedd förberedare |



ILLUSTRATIONSPLAN

För studier och detaljplaner
- Byggnader och byggnadsdelar
- Utredningar
- Områdesbestämning

- Förklaringar**
- Byggnader i tidrymden
 - Rörelser i tidrymden
 - Grundstadsplan
 - Vatten
 - Övrigt
 - Allmänna vägar
 - Övrigt
 - Övrigt

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
BJÖRNHÄMMARVARVET
i Svaninge, Österåkers kommun, Stockholms län
Uppdatrad den 30 april 2019 av Samrådsbyggnadsförvaltningen

TEKNISKA FÖRKLARINGAR

| | |
|--|-----------------------|
| | Byggnader i tidrymden |
| | Rörelser i tidrymden |
| | Grundstadsplan |
| | Vatten |
| | Övrigt |
| | Allmänna vägar |
| | Övrigt |
| | Övrigt |

Öppna tillgänglighet
Svaninge, Österåkers kommun, Stockholms län
Uppdatrad den 30 april 2019 av Samrådsbyggnadsförvaltningen

100m

| | | | |
|------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------|
| Samrådsbyggare | Stadsbyggnadsförvaltningen | Samrådsbyggnadsförvaltningen | Österåker |
| Byggherrens namn | Byggherrens adress | Byggherrens telefon | Byggherrens e-post |

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

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljpaneläggningen i Björnhammarvarvet, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet för avstyckning av större fastigheter beroende av topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra framtida vägutbyggnader samt för att skapa möjlighet för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge. Varvsverksamheten föreslås behållas.

Då planarbetet påbörjades innan 2 maj 2011 har plan- och bygglagen (1987:10) tillämpats vid framtagandet av planen.



Orienteringsbild över Svinninge. Planområdet är markerat med röd skraffering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Björnhammarvarvet ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl.a. vatten- och bebyggelsestruktur samt fastighetsgränser.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 27,5 ha, varav ca 11 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar idag 24 fastigheter, varav 20 är bostadsfastigheter, samtliga i privat ägo. 4 fastigheter har varvs- och hamnverksamhet, varav 1 fastighet arrenderas ut av kommunen till 2 olika arrendatorer. Alla vägar inom planområdet omfattas av fastigheter som är i privat ägo.

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. Björnhammarvarvet behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer, bl.a. beträffande tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas inte av gällande detaljplan.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de kommande detaljplaner som bedöms medföra, respektive de som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Björnhammarvarvet 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 Björnhammarvarvet enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL.

Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål, varvs- och hamnverksamhet. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning.

Planområdet hyser inga av myndigheter fastställda skyddsvärda eller känsliga naturområden. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge.

En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Detaljplaneområdet består av befintlig tomtmark. Stora delar av planområdet ligger på en sydvästsluttning ner mot Resarö ström.

Planområdet ger sommartid ett grönt och lummigt intryck där bebyggelsen är inbäddad i grönska.

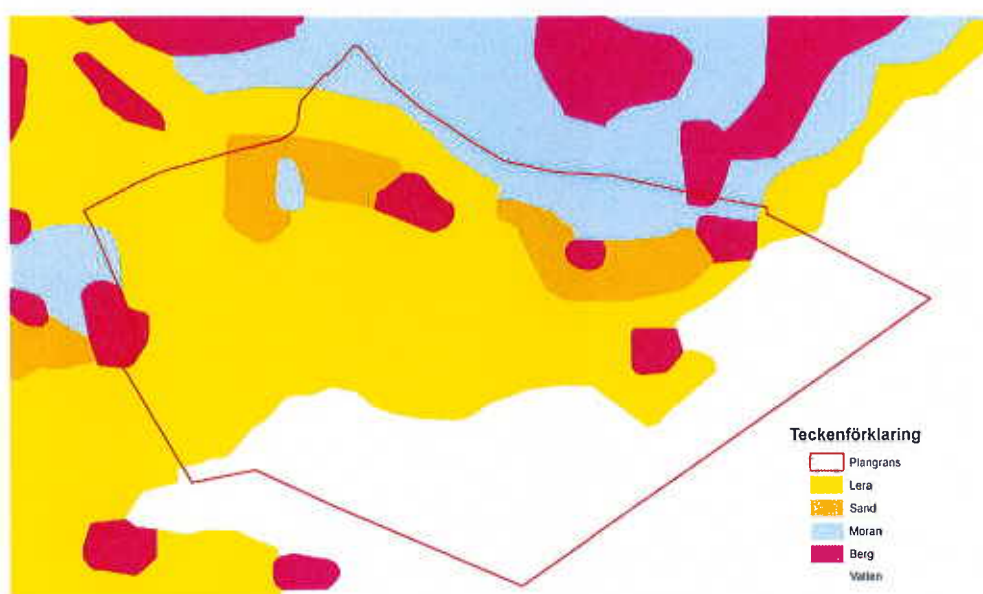
Hela detaljplaneområdets sydöstra gräns utgörs av strand, inom privat tomtmark. Området närmast stranden är relativt låglänt och upp mot 40 meter av vissa strandfastigheter ligger inom riskzonen för framtida översvämning.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet består mestadels av lera, förutom den norra delen som består av sand, morän och berg.

Risk för skred

Den största skredrisken i Svinninge finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1,0 m då området delvis innehåller sättningkänslig mark. Grundläggning och uppfyllnad kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.



Jordartskarta över planområdet

Höga vattenstånd

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för Svinninge och annan 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 ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystemet RH 1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystemet RH 1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till landhöjning och höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom detaljplaneområdet. Dock kan båtverksamheten inom verksamhetsområdet utgöra en miljörisk.

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 radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Inom detaljplaneområdet medges bostäder, varvs- och hamnverksamhet.

Bostäder

Idag utgörs planområdet av 24 fastigheter, varav 20 är bebyggda med enbostadshus, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Detaljplanen medger ytterligare 21 enbostadsfastigheter. På de större bebyggda fastigheterna Svinninge 1:87, 1:101 och 1:98 föreslås tillsammans ca 11 möjliga avstyckningar.

Utgångspunkten är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området utvecklas. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt föreslås generellt vara 1500 m² medan minsta tomtstorlek för strandtomt är 3500 m² landareal. Detta innebär att de relativt stora tomterna bidrar till att det blir "mycket luft" mellan byggnaderna vilket kan ge plats för områdets gröna och lummiga karaktär att bibehållas.

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10% av fastighetens landareal. Huvudbyggnad får dock högst vara 250 m². Inom planområdet medges endast en bostadslägenhet per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m² anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m² uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².

Inom Svinninge 1:140, som omfattar ca 18400 m² får, dock fem huvudbyggnader uppföras. Utöver huvudbyggnader får komplementbyggnader om max 200 m² uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².

Högsta byggnadshöjd är 7,0 m för huvudbyggnad och för uthus och garage 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

Verksamheter

På fyra fastigheter bedrivs idag varvs- och hamnverksamhet. Detaljplanen medger fortsatt användning för småbåtshamn med båtupplag i området vid vattnet. Varvsområdet får byggrätt med högsta byggnadshöjd 8,0 m. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinningeområdet. Planbestämmelsen **V₁**, småbåtshamn/varv, medger förutsättningar för eventuella skyddsåtgärder och försiktighetsmått. Varvsverksamheten får ej vara störande eller innebära några risker för omgivningen, med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet.

Teknisk anläggning, transformatorstation, föreslås inom fastigheten Svinninge 1:216, i det sydvästliga hörnet, intill verksamhetsområdet.

På verksamhetsområdets nordvästliga del föreslås en återvinningsstation anordnas, med in- och utfart mot Björnhammarvägen. Området kan även kunna vara lämpligt för anordning av en telemast/monopole.

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste F – 5 skola finns i Rydbo ca 4 km bort och i Åkersberga finns F – 9. Baserat på nuvarande bedömningar av utbyggnadstakten i Svinninge är det långsiktiga behovet en 2 – 3 parallell skola med F – 9. I en första etapp är en F – 5 skola aktuell.

En förskola med två avdelningar finns idag centralt placerad vid Skåvsjöholmsvägen. Nuvarande prognos visar ett behov av ytterligare förskolor för ca 180 barn i Svinninge inom en relativt snar framtid. För att täcka framtida behov och för att möjliggöra relativt små enheter föreslås att tomter reserveras för totalt sex förskolor för vardera ca 50 barn inom hela Svinninge, varav en möjlig placering är norr om Björnhammarvägen. Inga skolor eller förskolor ingår i denna detaljplan.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga, ca 8 km nordost om Svinninge.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns 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 8 km norr om Svinninge och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Stora delar av Svinninge saknar trottoarer och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för handikappade. Under

detaljplaneläggningens gång för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk som är under kommunalt huvudmannaskap. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap. Den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap. Nantesvägen och Björnkärsvägen norr om planområdet ingår i det kommunala vägnätet.

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

Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den bebyggelse som finns bevarad idag tillkom på 1800-talet och framåt. Under större delen av 1800-talet var det framför allt torpare och bönder som brukade mark som var avstyckad från eller löd under Svinninge gård och Rydboholms slott.

De största sommarvillorna ligger utmed stränderna och många fastigheter är sjötomter med privata badhus och bryggor. Karaktäristiskt för området är planterade trädgårdar ofta terrasserade med långa rader av fruktträd och bärbuskar.



Nybygget, Svinninge 1:140, i planområdets nordöstra del, är en av de äldsta miljöerna i Svinninge. En klassisk herrgårdsbyggnad med en symmetrisk byggnadsplan. Villan har frontespis och stor glasad veranda på den sida som vetter mot vattnet. Nuvarande bebyggelse är i huvudsak från 1870-talet.

Under 2000-talet har antalet permanentboende i området ökat och ombyggnader av sommarhus till åretruntboende samt ersättning av äldre byggnader till nya pågår.

Det finns enskilda hus som är särskilt bevarandevärda men helhetsmiljön har stor betydelse för att kunna bibehålla områdets karaktär. I Kulturmiljöprogram för Svinninge, från 2008, har ett antal byggnader valts ut som bevarandevärda och får i detaljplanen en varsamhetsbestämmelse;

k₁ - Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se gestaltungsprogrammet Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

Gestaltungsprinciper

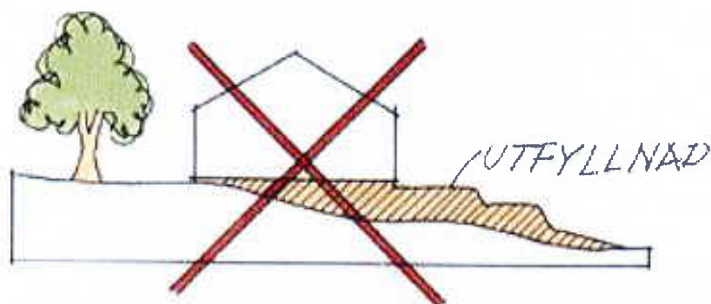
Att bygga nytt innebär inte bara ett stort åtagande för den enskilde ägaren utan också ett åtagande som berör andras miljö. Tillkommande bebyggelse, både tillbyggnader och helt ny bebyggelse, bör underordna sig den befintliga och i så långt som möjligt ha liknande karaktär och samma typ av volymer.

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 sammanfattande utdrag ur programmet.

- Bevara och utveckla den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i Nantes och Svinningeudd som präglas av tidstypisk sekelskiftesarkitektur med en bebyggelse i måttfull skala volym samt närhet till grönområden och vatten.
- 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.

För att nybyggnader i Björnhammarvarvet ska bli ett positivt bidrag till den fortsatta utvecklingen av bebyggelsemiljön är det viktigt att;

- 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 Björnhammarvarvet 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 +/- 0,5 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.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½ plans hus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea för ett enplanhus bör inte överstiga 160 m². Den byggnadsarea om maximalt 250 m² för huvudbyggnad som medges i planen är en betydligt större byggnadsarea än något av de största sekelskifteshusen i Björnhammarvarvet uppgår till.
- 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 sockelväning.
- Nyttillskott i form av sjöbodar, 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 slampfärgskulörer). Alternativa material prövas i bygglov.
- 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, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

Friytor

Lek och rekreation

Inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet finns inga gemensamma ytor för rekreation eller lek.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns i övriga Svinninge skogs- och naturmark med goda rekreativvärden.

I Svinninge bildas ett delvis sammanhängande grönstråk med områden planlagda som natur, i anslutning till Karsvreta och Boda träsk norr om detta planområde.

En trädinventering har genomförts inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet. Syftet med trädinventeringen är att grovt positionera och artbestämma vegetation med fokus på träd. Inventeringen innehåller även en rumslig analys/ beskrivning av platsen. Vidare fokuserar den på vegetationens upplevelsevärden, ålder och beständighet. Ekologiska och biologiska värden/ samband har ej studerats. Utmed den östra delen av Snigel-stigen finns en gammal allé med lönn och ask vilken är värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv och som karaktärsskapare. De fåtal ekar som hittades i området är av vikt för den biologiska mångfalden samt utgör en länk till de bestånd av ekar som finns i skogspartierna norr om Björnhammarvägen och Nantesvägen. Vegetationsstråkens riktning mot vattnet bör tas hänsyn till och albestånden i söder bör inte fraktioneras ytterligare.

Vattenområden

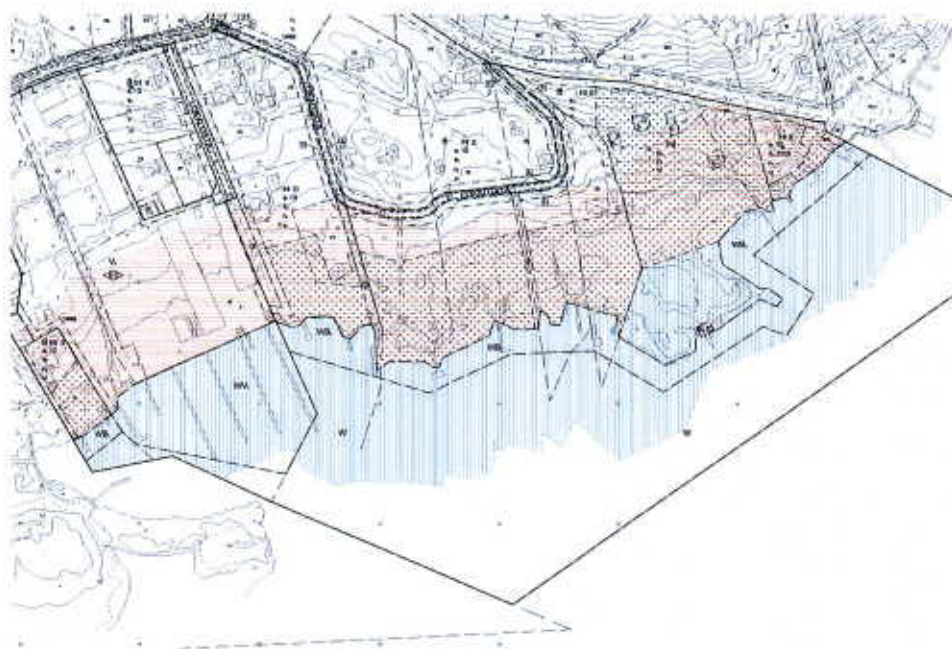
Planområdets strandlinje uppgår till ca 950 meter.

Längs strandlinjen är det privat tomtmark som möter vattnet. Inom ett ca 20 meter brett område från strandlinjen och ut i vattnet medges bryggor för intilliggande bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 meter bred och uppförs vinkelrätt mot stranden, Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande, strandskoning får ej utföras, Byggande i vatten kräver diskpens från strandskydd. Detaljplanen kommer att befästa befintlig situation.

I planområdets västra del finns verksamhetsområde för båtvarv med 6 bryggor. På detta område regleras användning av vattenområdet till småbåtshamn.




Strandskydd

Inom området råder strandskydd om 100 meter på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinje. Strandskyddet föreslås upphävt inom planområdets landområde eftersom strandområdet redan är ianspråktaget, dels av enskilda bostadstomter dels av hamnområdet. Dock föreslås strandskyddet bibehållet på udden inom fastigheten Svinninge 1:140. Strandskyddet inom vattenområdet föreslås bibehållet.



Strandskyddet avses upphävas inom rödskrafferat område, på kvartersmark för bostad och varvsområde samt för vägområde. Strandskydd föreslås bevaras inom blåskrafferat område, dvs från strandlinjen och 100 meter ut i vattnet och även udden på fastighet Svinninge 1:140.

Förklaringar

-  Strandskydd som bevaras
-  Strandskydd som upphävs
-  Gällande strandskyddsavgränsning

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

All gatumark inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet är av typen lokalgata med enskilt huvudmannaskap.

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. De flesta vägar är planerade för fritidshusbebyggelse. Vägarna är dåligt anpassade för dagens biltrafik och åretruntboende.

Befintliga och tillkommande fastigheter matas av två lokalgator, i väster av en återvändsgata samt en vägslinga genom planområdet. Hämtning av hushållsavfall kan ske i anslutning till varje enskild fastighet eftersom återvändsgatan förses med vändplan samt att slingan är genomgående. Vägområdena varierar i bredd upp till 7 meter och illustreras med 4,5 meter bred körbana.

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

Ny gång- och cykelväg planeras längs Björnhammarvägen och längs delar av Nantesvägen, som gränsar till planområdet.

Kollektivtrafik

Buslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet. Buslinjer trafikerar den s.k. busslingen där bl.a. Björnhammarvägen och Nantesvägen ingår. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är knappt 500 meter.

Parkering och utfarter

Parkeringen inom detaljplaneområdet sker på tomtmark.

Utfarter mot Björnhammarvägen som trafikerar av bussar minimeras genom utfartsförbud.

Störningar

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att uteplatser och boningsrummen, inklusive samtliga sovrum, vid ytterfasad har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A) och en maxnivå av högst 70 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Buller från båt- och sjötrafik hanteras normalt inte i detaljplaner enligt rådande praxis.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet finns idag endast enskilda VA-lösningar. Anslutning till kommunalt VA och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållande till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala 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.

VA-systemet byggs ut och skötas med enskilt huvudmannaskap, förslagsvis byggs VA-systemet ut i samband med att vägslingan byggs. Förbindelsepunkter till systemet finns längs med Nantes- och Björnhammarvägen.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge skall dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta. Dagvattnet bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen recipienten Överbyfjärden som omger planområdet. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna. På ett par platser har g-områden lagts ut för att möjliggöra avrinning av dagvatten till havet. En separat rening av trafikdagvattnet bedöms inte vara nödvändig då planområdet har låg trafikintensitet.

Inom varvsområdet kan eventuellt ett avskärande dike med infiltration och rening behöva anläggas för att hindra förorenat ytvatten från att rinna ut i havet. Rengöring bör ske på avgränsad spolplatta.

Beträffande miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Överbyfjärden (SE592575-181770) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsterna inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till 2021 för samtliga vattenförekomster. Då planläggningen ger förutsättningar

för utbyggnad av kommunalt VA-nät samt omhändertagande av spillvatten, bedöms planen bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

El och tele

E.on Sverige ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 20 kV ledningar från mottagningsstationen i Täljö till olika befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19).

I Svinninge är en stor del av telenätet i dagsläget utformade som friledning. Inom planområdets nordvästliga hörn, inom verksamhetsområdet, kan det vara lämpligt med anordning av en telemast/monopole, för att förbättra täckningen för mobiltelefoni.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet om framkomligheten uppfyller kraven enligt § 11, Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun. Vägslingan genom planområdet möjliggör bl.a. sophämtning i anslutning till befintliga och nya fastigheter. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge, placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation föreslås anordnad inom detaljplaneområdets nordvästra del, med in- och utfart från Björnhammarvägen.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats I enlighet med ställningstagande I Svinninge planprogram och kommunens översiktsplan.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning av planarkitekt Daniel Blomfeldt och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Daniel Blomfeldt
Planarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt