AU § 13

Dnr (Plan 2007.1-214)
SBN 2011.6-214

Utdrag: akten, KS

Detaljplan och exploateringsavtal för Svinningeudd.

Ärende
Beslut om antagande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal för Svinningeudd.

Beredning
– Samhällsbyggnadsförvaltningen behandlar ärendet i tjänsteutlåtande, daterat 2011-01-10
– Byggnadsnämnden behandlade ärendet den 21 december 2010, § 590

Arbetsutskottets beslut

Ärendet bereds vidare till Kommunstyrelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Viveka Larsson

2011-01-10 Dnr (Plan 2007.1-214)
SBN 2011.6-214

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan och exploateringsavtal för Svinningeudd.

Beslut om antagande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal för Svinningeudd.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta;

1. Förslag till detaljplan för Svinningeudd, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län, rev. 2010-12-10, antas.

2. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:104 godkänns.

3. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:142 godkänns.

4. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:259 godkänns.

5. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 3:21 godkänns.

Bakgrund, uppdrag

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

Beredning och förslag

Detaljplan

Detaljplan för Svinningeudd befäster nuvarande bebyggelsestruktur och medger enstaka avstyckningar på bebyggda fastigheter. Fyra exploateringsområden ingår i planområdet. Delar av Svinningeudd är speciellt intressant ur kulturhistorisk synpunkt och vikt har i planen lagts vid att värna om områdets och byggnadernas karaktär.

Förslag till detaljplan för Svinningeudd, har varit föremål för samråd och utställning. Inkomna synpunkter redovisas i bifogad samrådsredogörelse samt utlåtande. Smärre ändringar har gjorts efter utställningen.

Förslaget har inför antagande behandlats i byggnadsnämnden den 21 december 2010, protokollsutdrag bifogas, *bilaga 1*.

Planförslaget bedöms inte innebär betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras. Strandskyddet för planens kvartersmark och vägområde föreslås upphävas av länsstyrelsen.

Besvärshänvisning ska bifogas kommunfullmäktiges antagandebeslut.

Exploateringsavtal

För reglering av planens genomförande har 4 exploateringsavtal slutits mellan kommunen/Österåkersvatten AB och fastighetsägare där tre eller fler nya fastigheter tillskapas.

Avtalet ger tillsammans med aktuellt förslag till detaljplan för området förutsättningarna för exploateringens genomförande i form av markregleringar, erläggande av plan- och exploateringsavgifter, anläggande av gemensamma och allmänna anläggningar och VA-ledningar mm. Avtalen innehåller i övrigt sedvanliga villkor.

Beslutsunderlag

Planförslagets handlingar, i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt utlåtande och samrådsredogörelse 2, föreligger som särskild bilaga. I särskild bilaga föreligger även de fyra förslagen till exploateringsavtal.

Kristina Gewers	Mikael Åklint	Lars Barrefelt
Samhällsbyggnadschef	Plan- och exploateringschef	Stadsarkitekt

Bilaga 1

ÖSTERÅKERS KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2010-12-21

§ 591

Detaljplan för SVINNINGEUDD,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att med tillstyrkan överlämna förslag till detaljplan för Svinningeudd i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län, till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

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

Detaljplan för Svinningeudd befäster nuvarande bebyggelsestruktur och medger enstaka avstyckningar på bebyggda fastigheter. Fyra exploateringsområden ingår i planområdet. Delar av Svinningeudd är speciellt intressant ur kulturhistorisk synpunkt och vikt har i planen lagts vid att värna om områdets och byggnadernas karaktär.

Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd och utställning. Yttranden under samråd och utställning och kommentarer till dessa redovisas i samrådsredogörelse 2 respektive utlåtande.

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

Detaljplanens antagandehandlingar samt samrådsredogörelse 2 och utlåtande föreligger separat.

Protokollsanteckningar

Börje Löfvén medges inkomma med protokollsanteckning.
Sådan anteckning har inkommit, med lydelsen:

Det skall normalt vara kommunalt huvudmannaskap för vägar och annan allmän plats. Jag delar till fullo vad Länsstyrelsen framhåller i sitt remissyttrande, nr 48 i samrådsredogörelse 2, om olämpligheten med enskilt huvudmannaskap inom denna typ av område.

Den socialdemokratiska gruppen vill ha antecknat till protokollet, att denna delar länsstyrelsens uppfattning, att det bör vara kommunalt huvudmannaskap.

ÖSTERÅKERS KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Blad

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2010-12-21

Plats och tid	Alceahuset, Åkersberga, klockan 15.00-17.45
Beslutande	Jan Olov Sundström, ordförande Rolf Granström, ledamot Torgny Johansson, ledamot Mats Höjbrandt, ledamot Börje Löfvèn, ledamot Dan Jonsson, ledamot Elisabeth Karlstedt, ledamot Urban Baudin, ersättare Dick Lindén, ersättare Lars Andersson, ersättare
Övriga deltagande	Kristina Gewers, samhällsbyggnadschef Lars Barrefelt, stadsarkitekt Maria Ulvsgärd, bygglovchef Mikael Åklint, plan- och exploateringschef Daniel Nygårds, planingenjör Christine Forsberg, planingenjör Viveka Larsson, planarkitekt Anna Winberg, planarkitekt Joe Lindström, plankonsult Representanter för E.on., § 584 Robert Blomdahl, nämndsekreterare

Underskrifter

Paragraf 579 - 633

Ordförande .....
Jan Olov Sundström

Justerande .....
Torgny Johansson

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden i Österåkers kommun
Sammanträdesdatum	2010-12-21
Datum för protokollets justering	**2011-01-05**
Datum för anslags uppsättande	**2011-01-05**
Datum för anslags nedtagande	**2011-01-26**
Förvaringsplats för protokollet	Alceahuset, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga.
Underskrift	..... Robert Blomdahl Nämndsekreterare

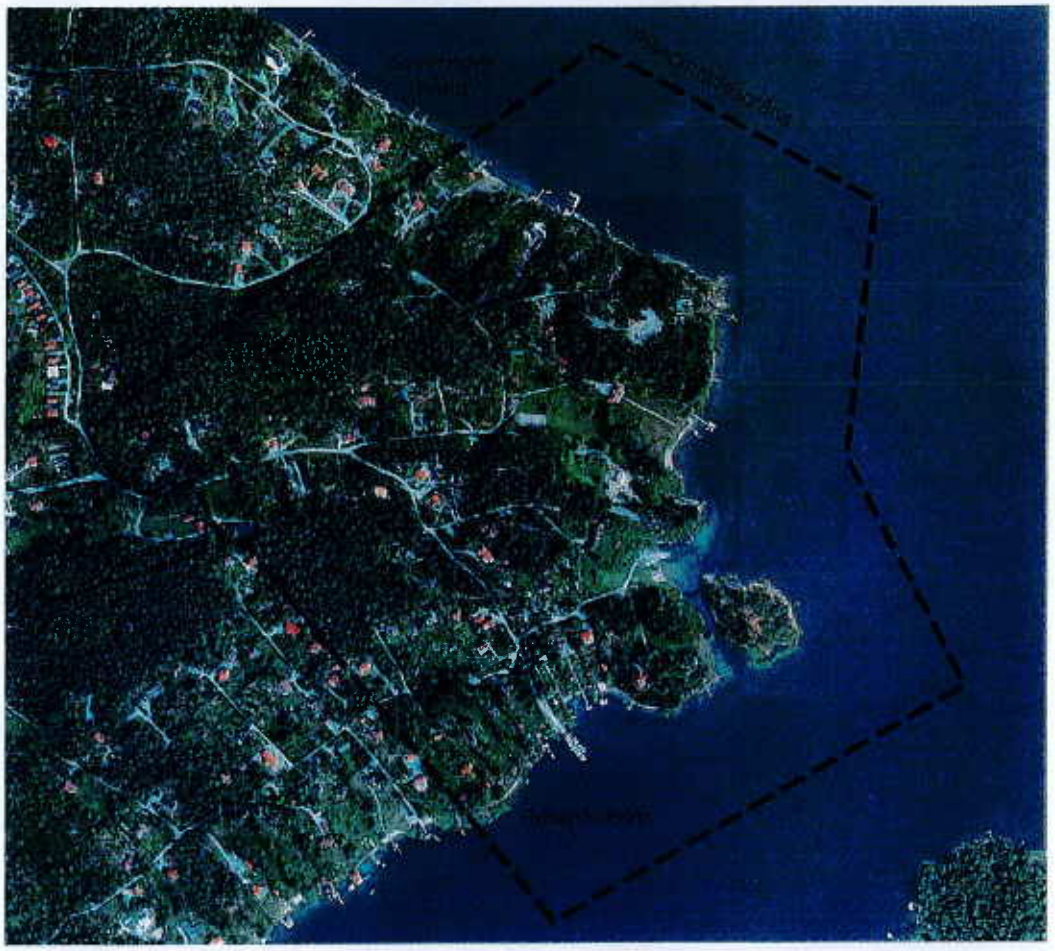
Österåker

DETALJPLAN FÖR

SVINNINGEUDD

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

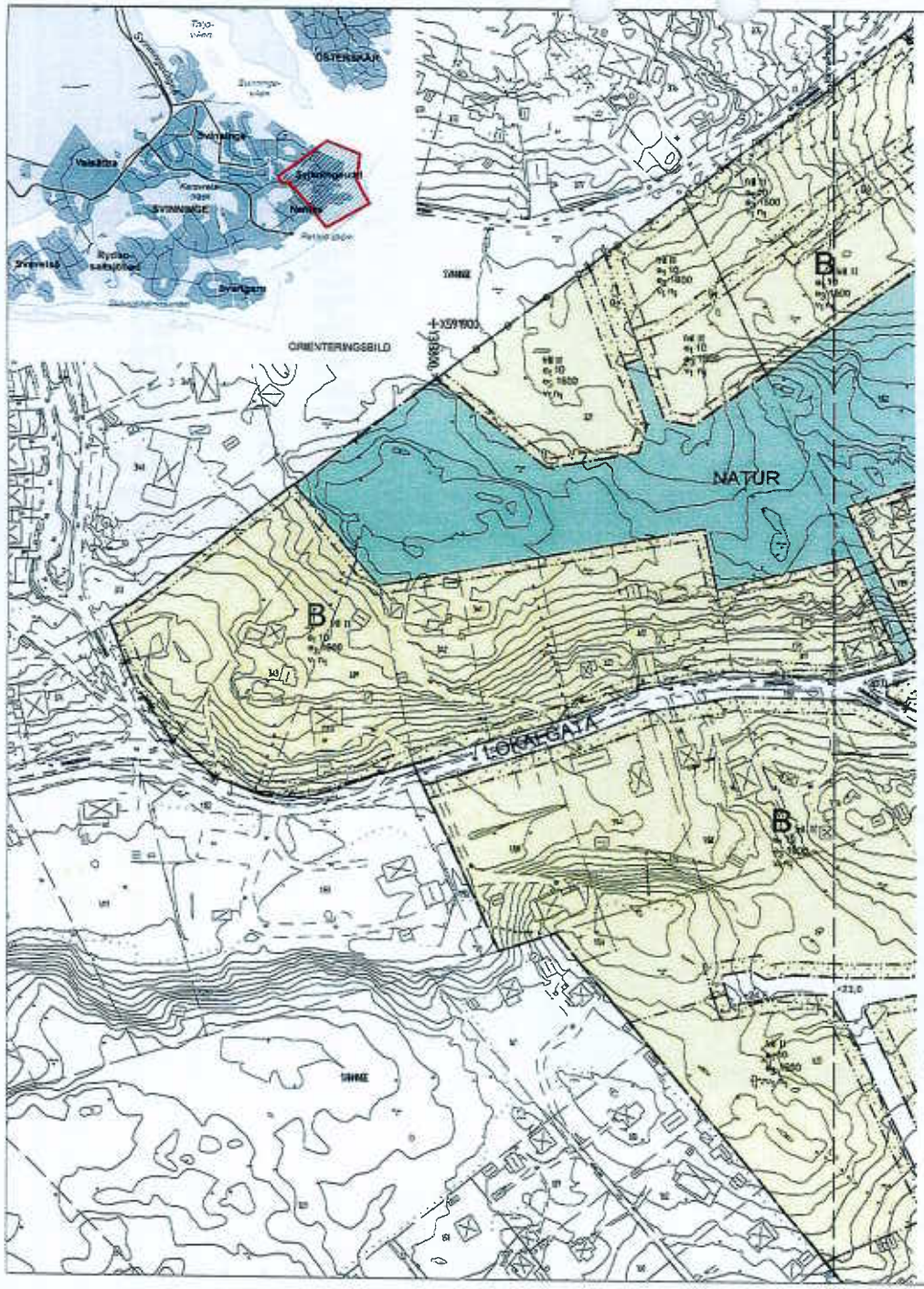
UPPRÄTTAD 22 JANUARI 2010 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:
- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Österåker

PLANKARTA

Till detaljplanen hör:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Plantekniskt utlåtande
- Geoteknisk undersökning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med redanmälanden bebyggelse, endast enligt ändrad användning och utformning är tillåten. Ny bebyggelse saknas gäller bestämmelser som hålls planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdets gräns
Användningsgränsen
Egenskapsgränsen

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

LOKALGATA Lokalgata
NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder, endast icke störande verksamheter tillåten. Vägar och hamnanläggningar.
E Teknisk anläggning, transformatorstation

VATTENOMRÅDEN

W Öppet vattenområde
W6 Bryggor och badplats för intillliggande bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Brygganlägg ska avskiljas med gröt brygganlägg om max 20 kvm där även en bod om max 7 kvm för uppläras. Högsta byggnadshöjd IV boden är 2,6 m. Maximalt en brygga per fastighet och vattenlägg per 100 meter för uppläras.
W6 Gemensam brygg- och badplats
W6 Friluftsbad

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Markens skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

+ 0,0 Förhöjdsen höjd över nollplanet.
bad Badplats skall finnas. Byggnad, i en våning, med byggnadsarea om max 60 kvm för omklädning, toaletter och förvaringsskåp för uppläras.
gång Grusad gångväg för enkelt gångstråk

UTNYTTJANDEGRAD

0,00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadsbyggnad för enbostadsfastighet. Dock får en sådan bostadsbyggnad om maximalt 90 kvm ersättas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad för komplementbyggnader om max 60 kvm uppföras varav den största för vara maximalt 50 kvm.

e_1 60 Största byggnadsarea i kvadratmeter för huvudbyggnad. Endast en bostadsbyggnad för enbostadsfastighet. Utöver huvudbyggnad för komplementbyggnader om max 60 kvm uppföras varav den största för vara maximalt 50 kvm.

e_2 000 Minsta tomtstorlek i kvadratmeter tomtareal.

e_3 000 Minsta tomtstorlek för standard för 2500 kvadratmeter tomtareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan standardnivå är 1000 kvadratmeter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med villahus och garage. Största byggnadsarea per villahus är 20 kvm och högsta byggnadshöjd är 3 m.

a_1 Marken skall vara tillgänglig för gemensam dagvattenledning
a_2 Marken skall vara tillgänglig för gemensam infartsväg och gemensam VA-ledning.
a_3 Marken skall vara tillgänglig för gemensam cykelplats
a_4 Marken skall vara tillgänglig för gemensamma vattenledningar, gemensam infart och allmän gångstråk.
a Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
T_1 Marken skall vara tillgänglig för cisterntrafik

MARKENS ANORDNANDE

n_1 Markens höjd för inte högre än 0,5 meter. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se Råd och vägledning för byggande i Svinninge.
n_2 Markläv krävs för insättning av sitt med en diameter större än 25 cm på en höjd av ca 1 m över mark.
U- eller infart för inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgränsen och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgränsen.

Om-, till-, och nybyggnader ska utformas med särskilt hänsyn till omgivningens karaktär och i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbestämmelsernas gestaltningsprinciper. Se även Råd- och vägledning för byggande i Svinninge. Fasader och tak ska vara av traditionella material. Vägledning skall antagas till den äldre vilkebyggnaden i området. Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak. Fästigt gavlar ska minst ligga på en höjd av +2,2 meter.

I Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för villa och garage är 3 m
v_1 Utöver tillåtet antal våningar för vind inte tillåtet
h_1 Endast frigående hus

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

Ett avgränsat område inom planområdet, avgränsat och markerat med A på sidan 03 höger, är utpekat som värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. Alla byggnaders utformning har inom detta område betydelse för helheten. Några byggnader har utpekats som mer skyddsvärda och bevarandevärda än övriga och har då olika bestämmelser.
Se Kulturmiljöprogram för Svinninge.

k_1 Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd- och vägledning för byggande i Svinninge

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

ÖVERSIKT

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV FÖRETAGET I SÖDERÖRS TOMTER I DECEMBER 2009

KOORDINATSYSTEM I RAK SVEREF 99 18 00
KOORDINATSYSTEM I RHR 2000

Skala 1:1000 (A1)
Skala 1:2000 (A3)

0 10 20 30 40 50 m

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Blad 1 av 3

SVININGEUDD

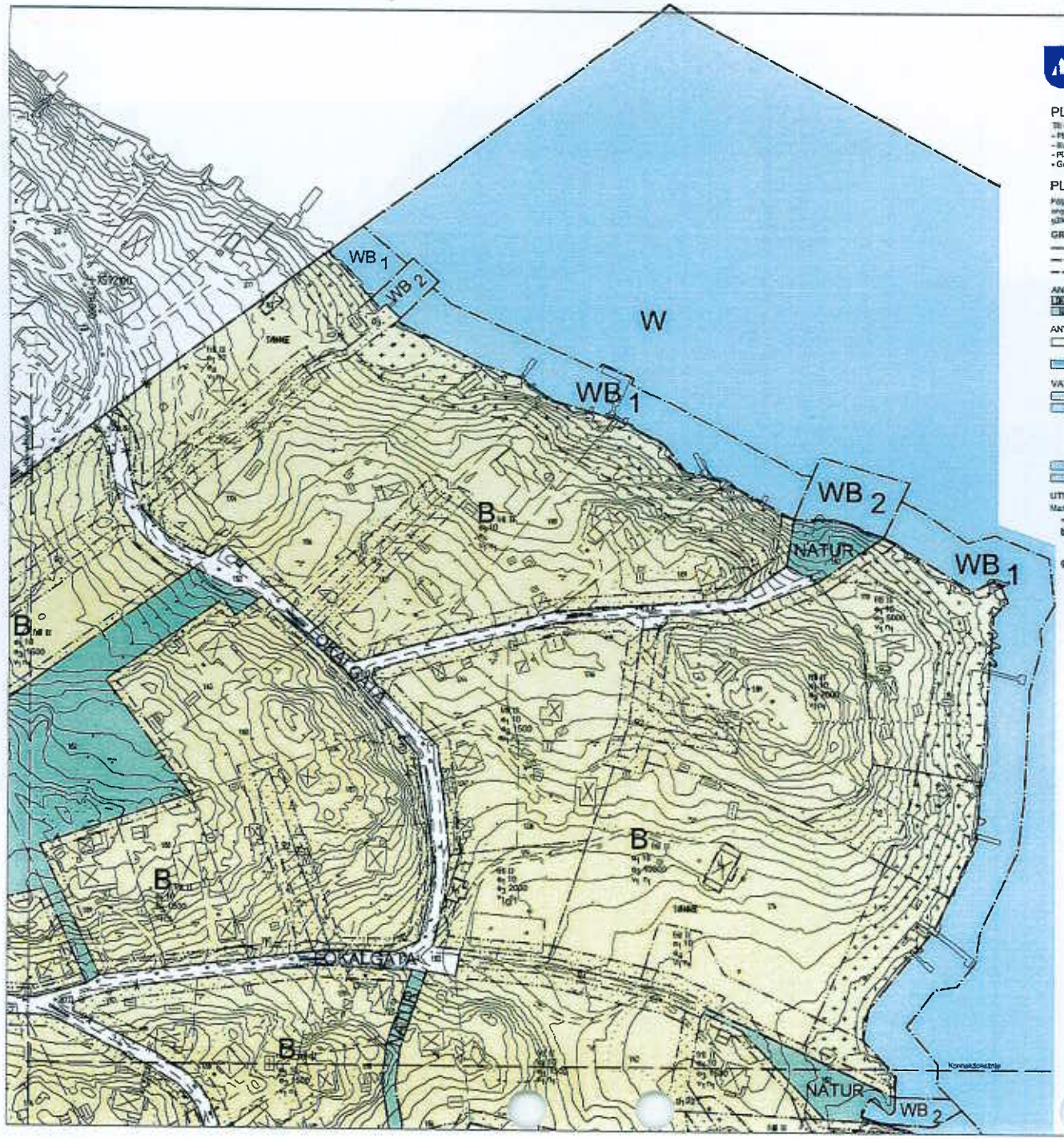
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad 22 januari 2010
Rev 10 december 2010

Lars Nordström Stefan Hoff	Vivika Lorszon Planarkitekt	Jan Lindström Arkitekt SWECO

Granskningsmyndighet	Antagande	Laga kraft

Beslutsdatum
Diarienr SN



Österåker

PLANKARTA

Till detaljplanen hör:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Till bestämmelsen gäller bestämmelsen om hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- LOKGATA Lokalgata
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemslöjdare.
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- W_1 Bryggor och badplats för tillfälligande bostadsfastigheter. Bryggor ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt ovan stranden. Bryggan får avslutas med ett bryggdäck om max 20 kvm där även en sadel om max 7 kvm får uppföras. Högsta byggnadshöjd för bodsen är 2,5 m. Maximalt en brygga per tillåtet vattenlot per 100 meter får uppföras.
- W_2 Gemensam brygg- och badplats
- W_3 Fritidsbad

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Marken skall vara tillgänglig för ständiga underjordiska ledningar.

- + 0,0 Färdiskvärn höjd över nollplanet.
- bod Badplats skall finnas. Byggnad, i en våning, med toaletrum om max 50 kvm för omklädning, toaletter och förningsplatsen får uppföras.
- gång Grusad gångstig för allmän gångtrafik

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Skala 1:1000 (A0)
Skala 1:2000 (A3)

10 20 30 40

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 0,00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadslägenhet för anordnas per fastighet. Gäst- för en sadelplatsbostad om maximalt 30 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 50 kvm uppföras varav den största får vara maximal 50 kvm.
- e_2 00 Största byggnadsarea i kvadratmeter för huvudbyggnad. Endast en bostadslägenhet för anordnas per fastighet. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximal 50 kvm.
- e_3 000 Största tomtstorlek i kvadratmeter tomtareal.
- e_4 000 Minsta tomtstorlek för småhus är 2000 kvadratmeter tomtareal. Minsta tomtstorlek för lovt utan utsiktsskydd är 1500 kvadratmeter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med villa och garage. Största byggnadsarea per villa är 20 kvm och högsta byggnadshöjd är 3 m.
- f_1 Marken skall vara tillgänglig för gemensam dagvattenavledning
- f_2 Marken skall vara tillgänglig för gemensam vatten- och gemensam VA-ledning.
- f_3 Marken skall vara tillgänglig för gemensam brygga.
- f_4 Marken skall vara tillgänglig för gemensamma vändplatser, gemensam infart och allmän gångtrafik.
- z Marken skall vara tillgänglig för ständiga underjordiska ledningar.
- z_1 Marken skall vara tillgänglig för allmänmark

MARKENS ANORDNANDE

- n_1 Markens nivå får inte ändras mer än 0,5 meter. Ny bebyggelse ska anpassas efter terängen. Se Råd och vägledning för byggande i Svinningen.
- n_2 Markskov krävs för trädfällning av träd med en diameter större än 25 cm på en höjd av ca 1 m över mark.
- Ut- eller infart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

Om-, till-, och nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till angränsande egenart och i huvudsak utföras i överensstämmelse med planbestämmelsernas gestaltningsprinciper. Se även Råd- och vägledning för byggande i Svinningen. Fasader och tak ska vara av traditionella material. Gestaltning skal anpassa till den äldre vilthetsbyggnaden i området. Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak. Färdigt golv skal minst ligga på en höjd av +0,2 meter.

- I Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för villa och garage är 3 m.
- v_1 Utöver tillåtet antal våningar för vind inte tillåtas
- III. Endast tillgängande hus

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

En avgränsat område inom planområdet, skrafferat och markerat med A på bilden till höger, är utpekat som värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. Alla byggnaders utformning har inom detta område betydelse för helheten. Några byggnader har utpekats som mer skydds- och bevarandevärda En Örnäga och har då givits bestämmelsen k_1.
Se Kulturmiljöprogram för Svinningen.

- k_1 Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd- och vägledning för byggande i Svinningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

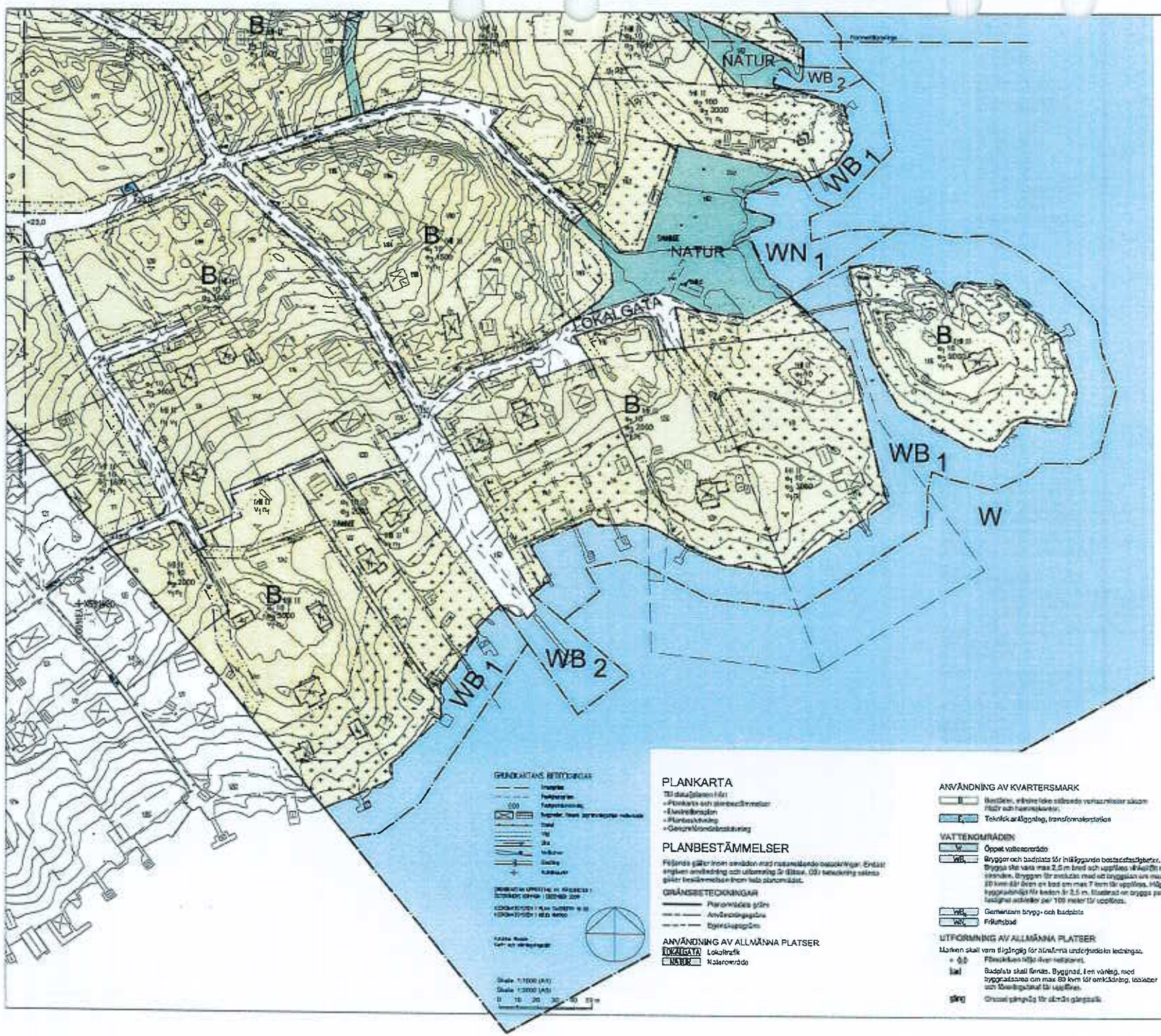
Blad 2 av 3

SVINNINGEUDD

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad 22 januari 2010
Rev 10 december 2010

Linn Granvik	Vibeke Larsson	Jan Lindström
Stadsarkitekt	Planarkitekt	Antikvarie SAKO

Beslutsstadium	Kommunens	Antagande	Laga kraft
Instans	KS		



PLANKARTA

Till detaljplanen hör:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med naturvärdande egenskaper. Endast enklare ombyggnad och underhåll är tillåtet. Om bebyggelse saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgränsen
- Egenskapsgränsen

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, vilande icke störande verksamheter såsom mäklar och hantverkare.
- E_1 Teknisk anläggning, transformatorstation

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB_1 Brygga och badplats för inliggande bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Brygga för endast med ett bryggskär om max 20 kvm får finns en bod om max 7 kvm får uppföras. Högsta byggnadshöjd är boden är 2,5 m. Maximalt en brygga per fastighet och bestämmelse per 100 meter får uppföras.
- WB_2 Gemensam brygg- och badplats
- WN_1 Friluftsbad

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

- g_1 Flexibelkulen höjd över vattenytan.
- bad Badplats skall finnas. Byggnad, en vändplats, med bryggradsarea om max 60 kvm för omklädning, toaletter och förvaringsutrymme till uppföras.
- gang Gångstråk för allmänna gångstråk.

Österåker

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens tomtareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en sådan tomtarial om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 60 kvm uppföras varav den största för vara maximalt 50 kvm.
- e_2 00 Största byggnadsarea i kvadratmeter för huvudbyggnad. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Utöver huvudbyggnad för komplementbyggnader om max 60 kvm uppföras varav den största för vara maximalt 50 kvm.
- e_3 000 Minsta tomtstorlek i kvadratmeter tomtareal.
- e_4 000 Minsta tomtstorlek för styckbara är 2500 kvadratmeter tomtareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan styckningsrätt är 1000 kvadratmeter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsarea per uthus är 20 kvm och högsta byggnadshöjd är 3 m.
- g_1 Marken skall vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning.
- g_2 Marken skall vara tillgänglig för gemensam infiltration och gemensam VA-ledning.
- g_3 Marken skall vara tillgänglig för gemensam brygganläggning.
- g_4 Marken skall vara tillgänglig för gemensamma vatledningar, gemensam infart och allmän gångtrafik.
- g_5 Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- z_1 Marken skall vara tillgänglig för allmänna.

MARKENS ANORDNANDE

- n_1 Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se Råd och vägledning för byggande i Svinninge.
- n_2 Markfyllning krävs för trädplantering av träd med en diameter större än 25 cm på en höjd av ca 1 m över mark.
- Ut- eller infart för bil anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgränsen och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgränsen.

Om-, till-, och nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och i huvudsak utföras i Österåkersmodellen med plantbeskrivningens gestaltningsanvisningar. Se Råd och vägledning för byggande i Svinninge. Fasader och tak ska vara av traditionella material. Dragfläkning skall ordnas till det lokala villabebyggelsen i området. Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak. Färdigt golv ska minst ligga på en höjd av +2,2 meter.

- I Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3 m.
- v_1 Utöver tillåtet antal våningar för del med brandzon
- BL Endast liggande hus

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

Ett avgränsat område inom planområdet, skrafferat och markerat med A på bilden till höger, är utpekat som värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Alla byggnaders utformning inom detta område betyder för helheten. Några byggnader har utpekats som mer utpekade och avvikande från de övriga och har ett gröt bestämmelsen k_1. Se Kulturmiljöprogram för Svinninge.

- k_1 Kulturhistorisk intressant byggnad. Ombyggnad och nybyggnad skall göras med finhet, om- eller tillbyggnad. Se plantbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Blad 3 av 3

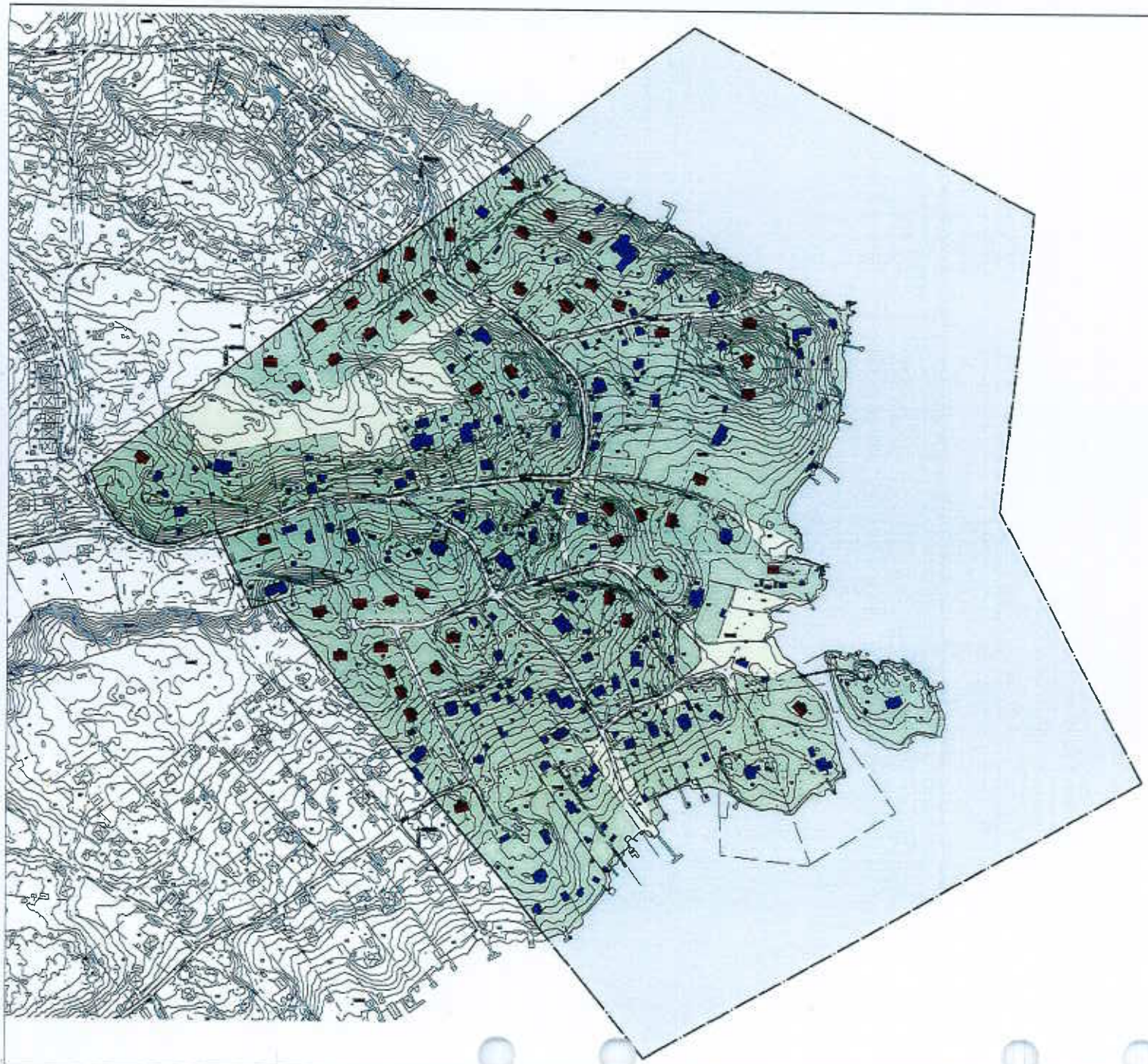
SVINNINGEUDD

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad 22 januari 2010
Rev 10 december 2010

Lars Ronnebäck Stadsarkitekt	Mikaela Larsson Planarkitekt	Jon Lindström Antikvarisk SWECO

	Godkänd	Antagen	Laga kraft
Beslutsdatum			
Initialer			



Österåker

ILLUSTRATIONSPLAN

Till detaljplanen hör
- Planbeskrivning och miljöbedömnande
- Illustrationsplan
- Plankonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Förklaringar

- Befintliga hus
- Föreslagna nya bostadshus
- Tomtmark
- Kälar
- Föreslagen ny bebyggelsegräns

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Vägar
- Fastighetsgränsar
- 0,00 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, Bara befintliga byggnader redovisade
- Stenar
- Hällar
- Träd
- Sjöar
- Vattendrag
- Diverse
- Koordinater

GRUNDKARTA UPPRÄTTAD AV FASTIGHETS-ENHETEN I SÖDERTÄLJE 2009

KOORDINATSYSTEM I RUBIN 14.00 SWEREF 99 18 00 (SWEREF 99 TM)

Grunda Höjder
RH 00 (RH2000)

Skala: 1:2000 (A1)
Skala: 1:4000 (A3)

0 10 20 30 40 50 m

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

SVINNINGEUDD

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad 22 januari 2010
Rev 10 december 2010

Lars Bjerstedt Stadsarkitekt	Vibeke Larsson Planarkitekt	Jan Ljungström Arkitekt/SWECO

	Godkänns	Antagande	Laga kraft
Beslutsdatum			
Diarienr	8/1		

Detaljplan för **SVINNINGEUDD,**
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

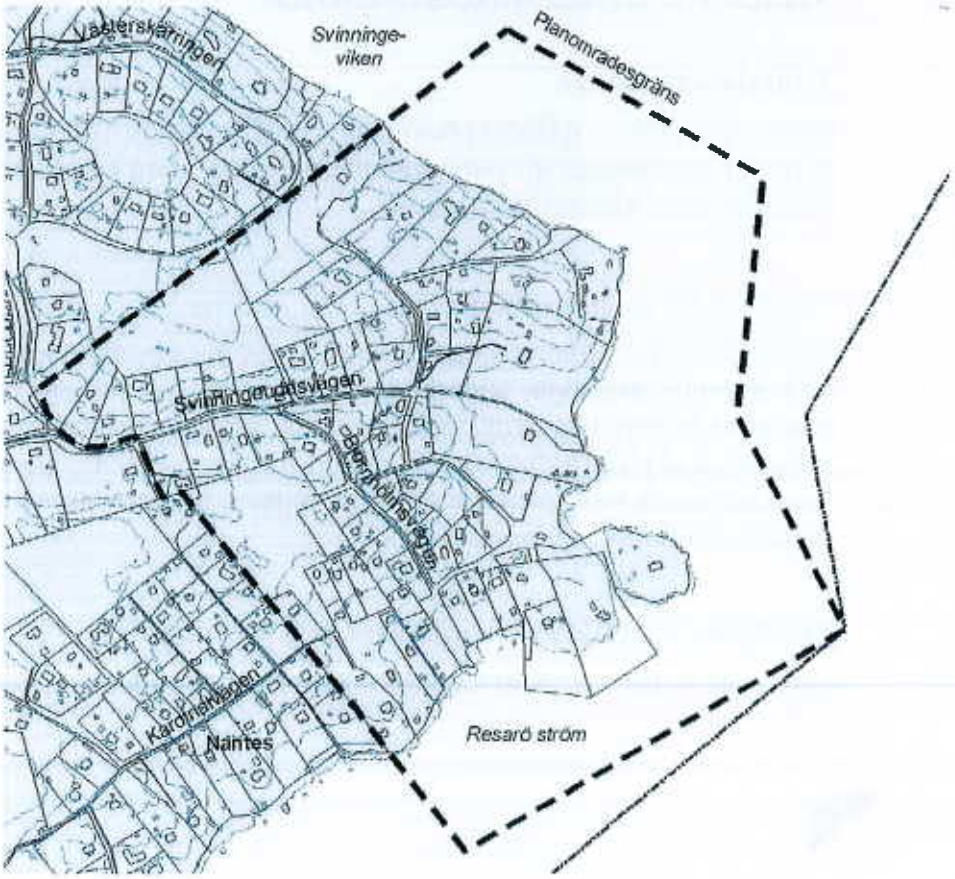
HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen i Svinningeudd, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.



PLANDATA

Lägesbestämning

Svinningeudd ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bla Svinningeudds tomtägarförenings utbredning, vatten- och avloppsstruktur samt fastighetsgränser. Hela Svinninge avses dock att detaljplanläggas inom de närmaste åren.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 63 ha (varav vattenareal ca 27 ha).

Markägoförhållanden

I dag finns det ca 70 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet, samtliga i privat ägo och merparten är bebyggda antingen med permanentbostäder eller fritidshus. Utöver bostadsfastigheter berörs Svinninge 1:152 och 3:21 som ägs av Svinningeudds tomtägarförening. Svinninge 1:152 utgörs av vägområde och Svininge 3:21 av naturmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

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 övergripande planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planläggning. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Svinningeudd behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden

Ingen del av planområdet för Svinningeudd är sedan tidigare planlagt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinningeområdet finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning 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. Planen för Svinningeudd bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4. Den främsta orsaken till detta är att planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bebyggelse, i huvudsak för bostäder.

Sedan den översiktliga miljökonsekvensbeskrivningen med behovsbedömning tillhörande planprogrammet godkänts ser kommunen inga skäl till att göra en annorlunda bedömning av aktuellt planområde. Med följande motivering bedömer kommunen att detaljplanen för Svinningeudd inte medför en betydande miljöpåverkan. Därmed krävs ingen ytterligare miljökonsekvensbeskrivning. Se följande motivering:

Bebyggelsen inom planområdet tillkom från början som fritidshusbebyggelse men genom åren har andelen permanentbebodda fastigheter ökat. Planområdet har några grönområden men inget formellt skydd avseende natur- och/ eller kulturvärden finns. Planområdet hyser heller inga (av myndigheter fastställda) extra skyddsvärda eller känsliga naturområden. Aktuell detaljplan medför endast begränsade förändringar för markanvändningen. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket medför en betydande förbättring vad gäller förorening av yt- och grundvatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Större delen av detaljplaneområdet består av befintlig tomtmark och de övriga, idag obebyggda, delarna består av blandskog i kuperad terräng. Planområdet ger sommartid ett grönt och lummigt intryck där bebyggelsen är inbäddad i grönska.

Hela detaljplaneområdets östra och södra gräns utgörs av strand, vilken till största delen ligger inom privat tomtmark. Dock finns en iordninggjord badplats, tillhörande Svinningeudds Tomtägareförening, som i planen förläggs inom allmän plats.

Området närmast stranden är relativt låglänt och upp till 30 meter av vissa av strandfastigheterna ligger lägre än +1,5 meter. Enligt en risk- och sårbarhetsutredning för Österåkers kommun ligger detta område i riskzonen för framtida översvämning, varför endast komplementbyggnader tillåts inom denna zon.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet består omväxlande av berg, morän och sand samt inslag av lera längs den östra stranden.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar. Ingen verksamhet som skulle ha kunnat medföra förorening har heller bedrivits i området.

Radon

Inom detaljplaneområdet finns inga kända radonförekomster. Radonundersökning kan dock komma att krävas vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar, dock finns uppgifter hos Riksantikvarieämbetet om upphittade föremål; en kniv, en holkyxa och en spjutspets, samtliga av järn. Dessa ska ha hittas vid grävning på Svinninge 1:110. På fastigheten Svinninge 1:139 ligger Kasberget. Inga spår av vårdkase kan dock ses idag då toppen av berget är bebyggt.

Bebyggelseområden

Bostäder

Idag finns inom detaljplaneområdet 70 enbostadsfastigheter, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse och även några obebyggda fastigheter. Detaljplanen medger ytterligare 47 enbostadsfastigheter. Knappt hälften av dessa tillkommer på fastigheter som kan styckas i en eller två delar. De övriga utgörs av sammanhängande exploateringar i företrädesvis skogsmark. Minsta tomtstorlek inom planområdet varierar från 1500 m^2 och upp till 10000 m^2 beroende på platsens förutsättningar. Strandfastigheter får inte ha en landareal som understiger 2500 m^2.

Inom detaljplaneområdet medges endast bostadsanvändning. Bostäderna får dock innehålla mindre icke störande verksamheter så som frisör och hemmakontor.

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea för huvudbyggnad om maximalt 10% av fastighetens area. Huvudbyggnaden får dock högst vara 250 m^2, dock rekommenderas en byggnadsarea om max 160 m^2 eftersom större byggnadsareor har svårt att smälta in och förändrar områdets karaktär (se avsnittet om kulturmiljö). Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om max 50 m^2 anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m^2 uppföras varav den största får vara maximalt 50 m^2. Högsta byggnadshöjd är 7,0 m för huvudbyggnad samt för uthus och garage 3,0 m. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad skall placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns. Inom områden markerade med p_1 får uthus om max 20 m^2 placeras invid tomtgräns. Inom korsprickad mark får uthus ej överstiga 20 m^2.

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste F – 5 skola finns i Rydbo ca 4 km bort, i Åkersberga finns F – 9 samt flera gymnasieskolor. Baserat på nuvarande bedömningar av utbyggnadstakten i Svinninge är det långsiktiga behovet en 2 – 3 parallellig skola F – 9 skola. 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.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga, ca 6 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 7 km norr om Svinninge och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Hela Svinninge saknar trottoarer och många delar saknar hårdgjord vägbeläggning. Svinninge är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplanläggningens 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 och där den enskilda väghållaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Svinningeudd har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap. När det gäller ny bebyggelse prövas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökan.

Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den bebyggelse som främst 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.

Ångbåtstrafiken öppnade skärgården för stadsbefolkningen under 1800-talets slut. Det var under denna tid som det i Svinninge avstyckades fastigheter och fritidshusbebyggelse började växa fram utefter stränderna, framför allt i Nantes och Svinningeudd. I området kring Nantes brygga uppfördes ett trettiotal s.k. grosshandlarvillor för sommarbruk, på stora tomter ner mot Resarö ström. Vid sidan av grosshandlarvillorna växte ett litet samhälle upp med enklare egnahem för familjer som försörjde sig på sommargäster. Dessa åretruntboende sysslade med trädgårdsarbete, fiske och diverse hushållstjänster. Området runt Nantes brygga blev en samlingsplats och i området fanns bl.a. handelsbod, bageri, post och telegrafstation samt missionshus.

En av strandfastigheterna i Svinningeudd som har stor terrasserad trädgård med bärbuskar och fruktträd ner mot Resarö ström. Huvudbyggnaden har frontespis och stor glasad veranda mot vattnet. Här syns även små uthus och badhus som är karaktärskapande i området.

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

Två grundpriciper kan skönjas bland de villor som byggts i slutet av 1800-talet. Dels är det den klassiska herrgårdsvillan och dels hus med oregelbunden planform kallad cottagevillan med engelska förebilder. På 1800-talet blev det populärt med tornbyggnader och rik ornamentik, vilket kan ses på några av villorna.

Sommarvillorna utgörs av tvåvånings resvirkeskonstruktioner av trä och har för det mesta murade sockelvåningar av natursten. Fasaderna är i de allra flesta fall klädda med liggande fasspåntpanel med tydliga våningsband och fönsteromfattningar samt utskjutande, ej inbyggda taksprång. Panelen var ursprungligen målad med oljefärg. Många hus har bearbetade verandor som upptar en stor del av fasaden.

En klassisk herrgårdsbyggnad med en symetrisk byggnadsplan. Villan har frontespis och stor glasad veranda på den sida som vätter mot vattnet.

En sommarvilla i Nates i engelsk cottagestil där byggnadsplanen är oregelbunden.

De mindre egnahem, där permanentboende som bl.a. försörjde sig på service till sommarboende bodde, präglas av att tomterna till stor del är planterade med fruktträd och att det finns flera mindre byggnader och ekonomibyggnader på tomterna.

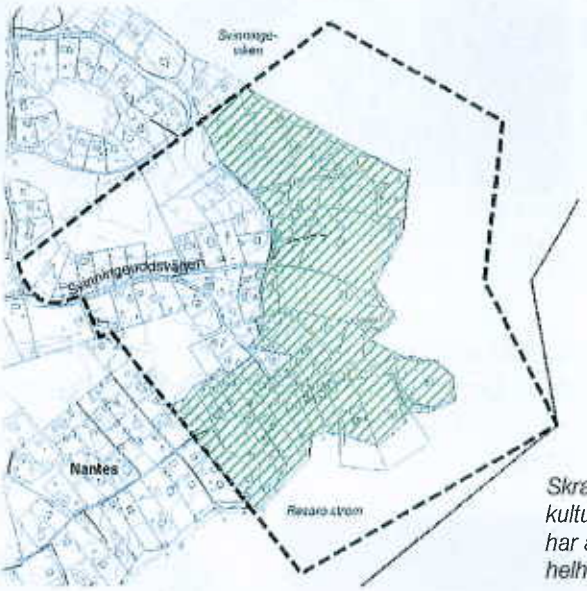
Röda hus med vita knutar, både egnahem och sommarvillor blev populärt efter sekeskiftet.

Den röda stugan med vita knutar som blev populär både som sommarvilla och som egnahem efter sekelskiftet finns representerad i både Svinningeudd och Nantes. Likaså sportstugan som kom på 1930- och 40-talet. På 1950- och 60-talet tillkom några tegelbeklädda envåningsbyggnader för åretruntboende. På 2000-talet har antalet permanentboende i området ökat och ombyggnader av sommarhus till åretruntboende samt ersättning av äldre byggnader till nya pågår.

Svinningeudd tillsammans med Nantes representerar Österåkers kommuns äldsta och bäst bevarade sommarhusbebyggelse. 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, ett antal byggnader har valts ut som bevarandevärda och får i detaljplanen en varsamhetsbestämmelse;

k_1 - Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se gestaltningsprogrammet **Råd och vägledning för byggande i Svinninge**.



Ett avgränsat område inom planen är utpekat som; värdefullt område från kulturhistorisk synpunkt. Inom detta område har alla byggnaders utformning betydelser för helheten. Området sträcker sig från mitten av planområdet och ut mot strandlinjen

Skrafferingen visar; värdefullt område från kulturhistorisk synpunkt. Inom detta område har alla byggnaders utformning betydelse för helheten.

Speciellt viktigt för att behålla karaktären på en kulturhistoriskt intressant byggnad är att vara extra varsam om tak och taksprång, fasader samt detaljer, så som fönsterpartier, dörrar, verandor/ förstukvistar och grund.

Detaljer som bör renoveras och bevaras eller bytas mot nya som tillverkas efter orginalen.

Gestaltningsprinciper

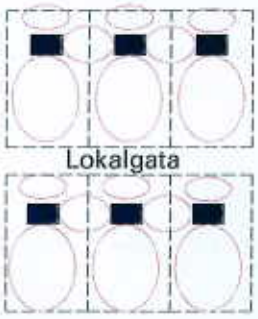
Tillkommande bebyggelse, både tillbyggnader och helt ny bebyggelse, bör underordna sig den befintliga och så långt som möjligt ha liknande karaktär och samma typ av volymer. Ny bebyggelse kan gestaltas traditionellt eller i modern tappning.

Ett fristående gestaltningsprogram, **Råd och vägledning för byggande i Svinninge**, 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledande och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. För att nybyggnader i Sviningeudd ska bli ett positivt bidrag till den fortsatta utvecklingen av Svinninges bebyggelsemiljö är det viktigt att;

- Bevara och utveckla den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i delar av Sviningeudd som präglas av tidstypisk sekelskiftesarkitektur med en bebyggelse i måttfull skala och volym, stora tomter bevuxna med lövträdsvegetation samt närhet till vatten.

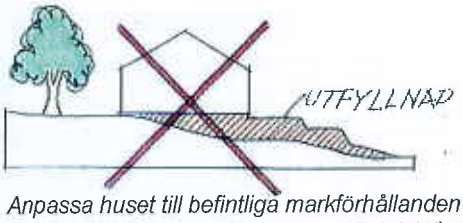
- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. De allra viktigaste aspekten vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur bygganden anpassas till landskapet.

- 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 markägaren. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Nantes/ Svinningeudd.



Huset är ofta placerat en bit in på tomten, indraget från gatan samt en bra bit ifrån strandlinjen. Ellipserna redovisar de olika gårdsrum som bildas mot gata och mot granntomten. Inom Svinningeudd och Nantes finns också byggnader, framför allt uthus, placerade nära eller vid tomtgräns mot väg.

- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Äldre byggnaderna i Svinningeudd och Nantes 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 0,5 meter i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



Anpassa huset till befintliga markförhållanden och välj hustyp efter hur tomten ser ut, istället för att göra utfyllnader.

- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsett om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som modern tillbyggnad är det viktigt att byggnaden 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 lösning för placering av byggnad och planering av tomten. Kuperade tomter kräver mer omsorg om val av byggnadstyp än 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. Den tillåtna byggnadsarean om maximalt 250 m^2 för huvudbyggnad överstiger vida även de största av de ursprungliga sommarvillornas byggnadsarea. Byggnadsarea för ett enplanshus bör inte överstiga 160 m^2. Ambitionen bör även vara att hålla nere byggnadsarean på huvudbyggnad på tvåvåningsbyggnader till max 160 m^2 för att bevara områdets karaktär.


Johanneberg är en av de största sommarvillorna i Nantes/ Svinningudd med en byggnadsarea om ca 160 m^2. Huvudbyggnaden har en karaktäristisk tornbyggnad och glasade verandor mot vattnet. En av fastighetens flyglar kan skymtas med för området typsikt uppglasad gavel, och i förgrunden ses ett litet badhus på bryggan till fastigheten bredvid.

- 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.

- Nytillskott 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 slamfärgskulörer). Alternativa material prövas i bygglov.

- Takutformning bör vara sadeltak eller brutet sadeltak och ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Alternativa material prövas i bygglov.

- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga och luftiga trästaket, låga häckar, låga stenmurar i natursten eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.


Exempel på luftiga tomtavgränsningar.

Friytor

Lek och rekreation

Inom detaljplaneområdet för Svinningeudd finns ett gemensamägt skogsområde samt en gemensam iordninggjord strand med gungor och brygga på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Utöver det finns inga iordninggjorda platser för lek eller rekreation inom detaljplaneområdet. Förutom på de relativt stora tomterna finns möjligheter till lek och rekreation i detaljplaneområdets och övriga Svinninges skogs – och naturområden.

Naturmiljö

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

Vattenområden

Planområdets strandlinje uppgår till ca 1700 meter på fastlandet och ca 470 meter runt ön Fläsklösan.

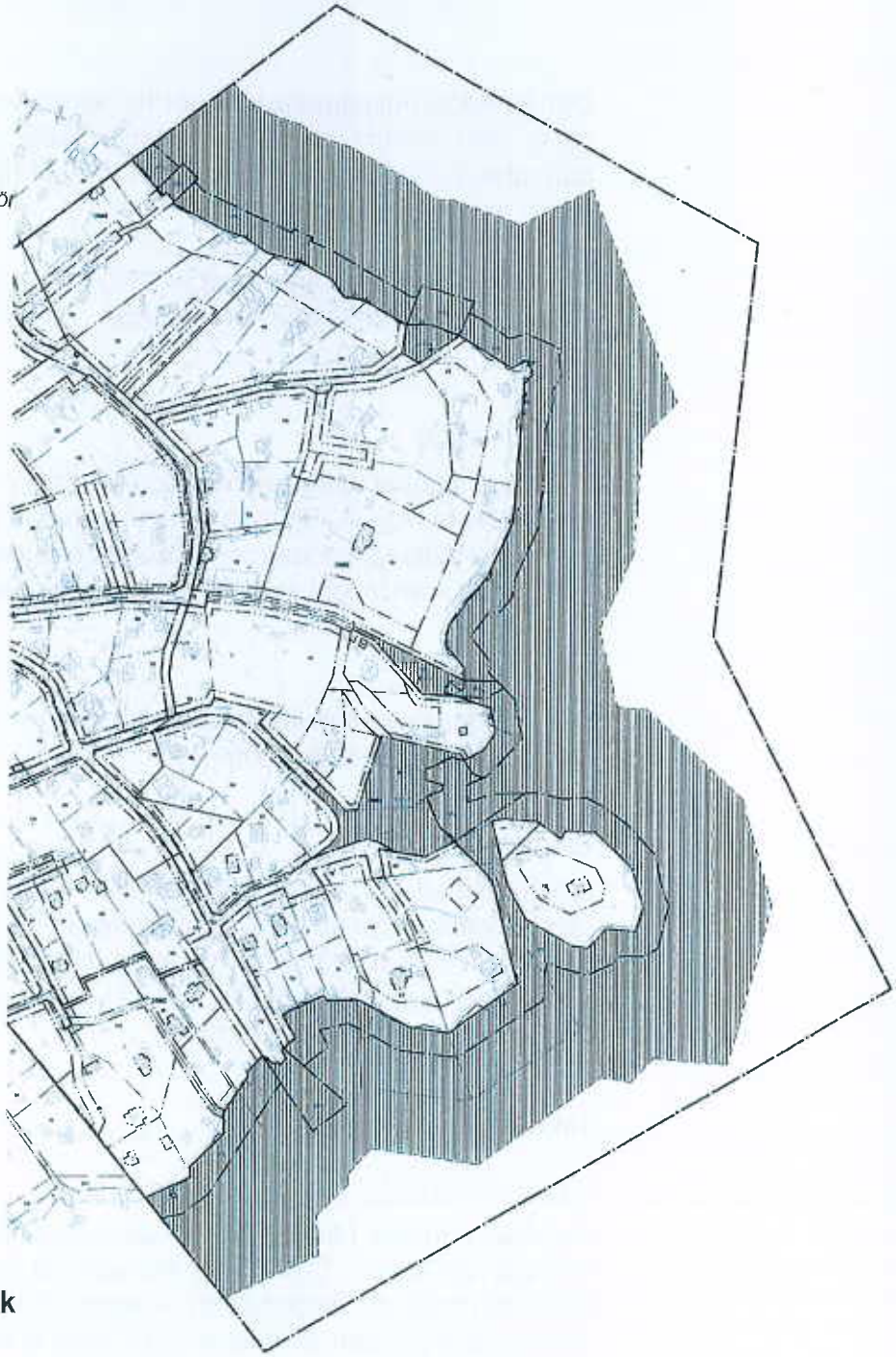
I "Kustinventering Österåker", från 2008, finns ett utpekat naturvärdesområde kallat Kasudden som sträcker sig från Fläsklösan och ca 250 meter norr ut. Området har klass 4 - lokalt värde, dvs den lägsta naturvärdesklassen. Område är relativt grunt men anges inte vara särskilt bra lekområde för kallvattenarter som strömming, sik eller gös. Största hotet mot området anses vara lokal näringspåverkan vilket kommer att minska i och med att Svinninge får kommunalt VA.

Längs den största delen av strandlinjen är det privat tomtmark som möter vattnet. Inom ett ca 20 meter brett område från strandlinjen och ut i vattnet medges brygg- och badplatser för intilliggande bostadsfastigheter. En brygga per fastighet eller per 100 meter strandlinje får uppföras. Bryggorna får var max 2,5 meter breda och avslutas med ett maximalt 20 m^2 stort bryggplan. Brygga bör utföras som pålad träbrygga för att anpassas till traditionellt utförande. En sjöbod på bryggan om max 7 m^2 med en byggnadshöjd om 2,5 meter får uppföras. På föreningens gemensamt ägda ytor regleras användning till friluftsbad- och bryggområde. Detaljplanen kommer att befästa befintlig situation.

Strandskydd

Innan planläggning av området rådde strandskydd om 100 meter på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävt inom kvartermark för bostadsändamål och för vägområde. Följande särskilda skäl för upphävandet föreligger. Strandområdet är ianspråktaget för bostadsändmål av privata fastigheter. Många fastigheter nyttjas för permanentboende andra för fritidsboende. Trädgårdsanläggningar, sjövisten, komplementbyggnader mm gör att strandzonen inte är allmänt tillgänglig.

Strandskydd gäller inom skrafferat område, dvs från strandlinjen och 100m ut i vattnet och inom allmän platsmark för NATUR. Strandskyddet föreslås upphävt inom kvartersmark för bostadsändamål och för vägområde.



Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

All gatumark inom detaljplaneområdet för Svinningeudd är av typen "övrig lokalgata" med enskilt huvudmannaskap. Övrig lokalgata är definierad i Svinninge Planprogram som en gata med 4.5 meters vägbredd. Gång- och-cykeltrafik förutsätts dela utrymme med övrig trafik.

Vägbeläggningen inom området varierar. Kommunen har låtit genomföra en preliminär översyn av vägnätet och de vägområden som finns. Genomgången visar att vägområdena på de flesta håll har tillräcklig bredd. Vissa fastigheter berörs dock av s.k z-områden, som innebär att området ska vara tillgänglighet för eventuell framtida slänt.

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

Ny gång- och cykelväg planeras längs Svinningevägen samt längs busslingan, omfattande bl.a. Nantesvägen. Detta befästs i separata detaljplaner.

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd trafikerar den sk busslingan omfattande Nantesvägen, Björnhammarvägen, Gränsridarvägen, Svartgarnsvägen och Hästängsuddsvägen. Närmaste busshållplats finns på Nantesvägen dit det som längst är ca 1200 meter för boende inom planområdet.

Parkering

Parkeringen inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. Inga särskilda parkeringplatser för besökare finns.

Störningar

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Planområdet ligger relativt långt från de större trafiklederna vilket innebär att bullerpåverkan från vägtrafik är begränsad. Buller från båt- och sjötrafik hanteras normalt inte i detaljplaner enligt rådande praxis.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer i framtiden att i sin helhet försörjas med kommunalt vatten och spillvatten. Spillvattnet pumpas till Margretelunds reningsverk. (I framtiden finns det möjlighet att anlägga ett avloppsreningsverk, väster om Svinningevägen och Svinninge gård, som ersätter reningsverket i Margretelund.)

Dagvatten

Dagvatten omhändertas i första hand på egen fastighet. Verksamhetsområdet för hantering av vatten och spillvatten avses inte omfatta dagvattenhantering. Då området är mycket stort finns flera olika avledningsområden för dagvatten. Planområdet är för sin dagvattenhantering delvis beroende av avrinning via angränsande områden vilket kan kräva någon form av samordnad lösning.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

El

E.ON Sverige AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Österåkers kommun. 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).

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid fastighet som uppfyller de krav som ställs i Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, §11, alternativt vid närmast farbara väg.

För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge och den är placerad i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Ingen ytterligare återvinningsstation planeras inom detta planområde.

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 Viveka Larsson, och arkitekt Joe Lindström, SWECO. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Nina Andersson vid kommunens exploateringsenhet.

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Viveka Larsson Planarkitekt	Joe Lindström Arkitekt Sweco

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

Allmänt

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 det av stadsarkitektkontoret framtagna programmet för Svinningeområdet. Programmet, som ger allmänna riktlinjer beträffande bl.a. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad, skall ligga till grund för efterkommande detaljplanering.

Detaljplanen för Svinningeudd upprättas med normalt förfarande. Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft.

1.2 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Huvudmannaskap VA

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom hela planområdet.

Huvudmannaskap EL mm

E.ON Sverige Nät AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till eldistributionsnätet.

Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar av respektive ledningsägare.

Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)

I överensstämmelse med riktlinjerna i det planprogram för Svinningeområdet som godkänts av kommunfullmäktige förutsätts enskilt huvudmannaskap avseende vägar och grönområden inom aktuellt detaljplaneområde. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva genom en samfällighetsförening (se nedan) svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av

gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom t ex nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som erfordras för att omhänderta och avleda dagvatten.

Såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar kommer således även fortsättningsvis att förvaltas av fastighetsägarna inom området genom samfällighetsförening alt fastighetsägarförening.

Utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar och nya gemensamma anläggningarna inom området ställer stora krav på samordning mellan berörda huvudmän, varvid samfällighetsföreningen och Österåkervatten AB har en central roll.

Byggande på kvartersmark

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

1.3 Avtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att tillskapa 3 byggrätter eller fler (Svinninge 1:104, 1:114, 1:142 samt Svinninge S:20), avser kommunen teckna exploateringsavtal.

Avtalen enligt ovan skall tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar mm med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen sk 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. I anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, sk delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening sk föreningsförvaltning. Svinningeudds tomtägareförening förvaltar idag vägarna inom detaljplaneområdet.

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 ca 45 fastigheter komma att beröras av sk släntintrång vid en eventuell upprustning av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom samfällighetsföreningen. Mer information om utbredning och area för släntintrång finns i "illustration markintrång" som finns tillgänglig på Plan- och exploateringsenheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Övrig fastighetsbildning

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

Fastighetsbildningsförrättning kan komma att erfordras när utrymme för ledningar genom planområdet skall ianspråktas och säkerställas. Detaljplanen anger där detta kan bli aktuellt.

3. 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 va-taxa när förbindelsepunkt meddelas.

Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten.

El-anslutningsavgift

Uppgifter avseende anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON Elnät Sverige AB.

Fastighetsbildningskostnader

Fastighetsbildningsavgift betalas till lantmäterimyndigheten när fastighetsbildning skett.

Lantmäterimyndigheten handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäterimyndigheten beräknar kostnaden för detta efter nedlagt arbete. Det enskilda huvudmannaskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande.

Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av lantmäterimyndigheten.

Bygglov

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

4. Tekniska utredningar

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom området redovisats. 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 i angränsande områden.

Planerat VA-område i Svinningeudd

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna står för dessa 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. Det är därför viktigt att tomtägare-föreningen/samfällighetsföreningen på tidigt skede etablerar kontakt med berörda huvudmän inför projektering av såväl allmänna som gemensamma anläggningar. Betydelsen av samordning med Österåkersvatten AB understryks.

5. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Viveka Larsson, Österåkers kommun, och arkitekt Joe Lindström, SWECO, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Nina Andersson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Mikael Åklint
Plan- och exploateringschef

Nina Andersson
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan för SVINNINGEUDD,
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Svinningeudd, har varit på samråd under tiden 7 oktober – 8 november 2007.

Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden:

1 Svinninge 1:164
2 Roslagsvatten AB
3 Svinninge 1:246
4 ÖHF + Naturskydds-föreningenen
5 E.ON
6 Svinningeudds tomtägarförening
7 Svinninge 1:188, 1:167, yttrande 1
8 Svinninge 1:188, 1:167, yttrande 2
9 Svinninge 1:83
10 Svinninge 1:144
11 Svinninge 1:230-1:231, 1:13
12 Svinninge 1:241
13 Svinninge 1:114
14 Svinninge 1:105
15 Svinninge 3:30
16 Svinninge 1:15
17 Svinninge S:20
18 Svinninge 1:242
19 Svinninge 1:15
20 Lantmäterimyndigheten
21 Svinnige 1:106
22 Svinninge 1:175
23 Svinninge 1:187 och 1:168
24 Svinninge 1:201
25 Svinninge 1:142
26 Svinninge 1:196
27 Svinninge 1:247
28 Svinninge 1:241
29 Svinninge 1:249
30 Svinninge 1:163
31 Norrvatten
32 Svinninge 1:162
33 Svinninge 1:158
34 Svinninge 1:186
35 Vattenfall
36 Svinninge 1:58
37 Svinninge 1:139
38 Svinninge 1:61
39 Svinninge 1:69 och 1:150
40 Svinninge 1:236
41 Svinninge 1:177
42 Svinningeudds tomtägarförening, ersätter yttrande nr 6
43 Svinninge 1:14
44 Villaägarna, Österåkers samverkansförening
45 Svinninge 1:120, 1:194, 1:161, 1:195, 1:218,1:208, 1:155
46 Svinninge 1:104

Inkomna efter yttrandetidens slut

47 Södra Roslagens Brandförsvarsförbund
48 Länsstyrelsen

Sammanfattning av revideringar av samrådsförslaget.

- Svinninge 1:150 samt del av Svinningeuddsvägen har flyttats till detaljplan för Svinningehöjden.
- Vägkoppling över Svinninge 1:61 tas bort vilket påverkar vägdragning inom detaljplan för Svinningeudd.
- Antalet möjliga nya fastigheter har ökat.
- Mindre justeringar av plankartan har gjorts.
- Planbeskrivningen har omarbetats och kompletterats framför allt med text om kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

1. Svinninge 1:164
Fastighetsägaren framhåller att en utbyggnad av Lisa Bökers väg känns naturlig och förutsätter att anslutningen till Nantesvägen blir okomplicerad. Lisa Bökers väg bör kunna avlasta Björnholmsvägen som är i dåligt skick. Kanske ska vägarna även knytas ihop nere vid badet? Eftersom badet även nyttjas av boende i Svinningehöjden kan en parkeringsplats behövas.

Pumpstationen, vid Svinnige 1:173, bör kunna undvikas om samordning i u-område görs med spillvatten- och dagvattenledningar och ledningarna dras till pumpstation vid Nantesvägen. Dagvattenavrinning måste under alla förhållanden ske på tomtmark.

Infart till Svinninge 1:173 bör ske med servitut över 1:150.

Fastighetsägaren påpekar att kopplingen mellan Svinningeuddsvägen och Västerskärsringen bör svängas upp till backtoppen för en trafikmässigt säkrare lösning.

Fastighetsägaren undrar om inte en bra placering för pumpstationen på Svinninge 1:104 skulle kunna vara på S:14 vid Västerskärsringen.

Fastighetsägaren påminner om förslag till tryckavloppsledning på sjöbotten i Resaröström som han tidigare skickat till STARK. Denna ledning bör förbilliga avlopp från fastighetsägarna utefter Resaröström som Hästängsudd. Samordning kan göras med Vaxholms kommun. Undrar om avsaknaden av pumpstationer längs med kusten tyder på att något lurt är på gång?

Kommentar
Bedömning har gjorts att det inte finns behov av att binda ihop Lisa Bökers väg med Björnholmsvägen nere vid badet. Parkeringsplatser i mindre omfattning får ordnas vid badet.

Förslag och synpunkter gällande vatten- och avloppsfrågor har framförts till Roslagsvatten som gör bedömningen av var ledningar och pumpstationer

bäst placeras ur teknisk synvinkel. Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas på varje fastighet.

Förslag om ny infart till Svinninge 1:173 kommer att undersökas i dpl för Björnkärrsvägen.

Vägkopplingen mellan Västerskärsringen och Svinningeuddsvägen har justerats något i förhållande till samrådsförslaget.

Pumpstationen på Svinninge 1:104 har tagits bort.

2. Roslagsvatten
Spillvatten skall föras till Margretelunds reningsverk via överföringsledning som kräver miljöprövning. RosvAB påpekar att det i varje detaljplan för Svinninge skall framgå att ett avloppsreningsverk kan komma till stånd i Svinninge i framtiden.

VA-utbyggnaden kan inte utföras inom hela detaljplanen, då utbyggnaden är beroende av avloppspumpstationer som finns i andra planer. Roslagsvatten anser att planerade områden med nya lokalgator inkl. dagvattenavledning måste detaljprojekteras för att ställning ska kunna tas till hur va-nät skall byggas ut i området.

- Spillvatten från området skall avledas delvis söderut mot planerad pumpstation vid Nantes reningsverk (ligger inom dpl för Nantes).
- VA-ledningar byggs ej ut förrän vägar byggs ut och utbyggnaden bör samordnas. Exploateringsavtal måste tecknas innan planen antas. Nya vägar måste detaljstuderas för att etappindelning skall kunna göras. Vägar mot Svinninge 1:69 måste utredas.
- Allmänt bad vid pumpstation vid 1:104 bör undvikas. U-område i vatten och på land för nödutlopp skall redovisas.
- Allmän väg skall ej byggas på Svinninge 1:153.
- Svinninge 1:114 och 1:142 är ej intresserade av att exploatera varför en allmän gata skall bort. Förbindelsepunkten för dessa fastigheter blir vi Svinningeuddsvägen.
- Svinninge 1:83 måste få ga- och va-servitut till Björnholmsvägen, där förbindelsepunkten för va kommer att upprättas.
- U-område erfordras på NATUR-mark på Svinninge 1:150.
- Idag finns en allmän huvudvattenledning genom området.
- Roslagsvatten kräver en skälig tid för att bygga ut ledningarna i området.
- Frågor ang. va-avgifter besvaras av Roslagsvattens kundtjänst, tfn 08-540 835 00.
- Kräver kommunen bygganmälan för indragning av allmänt va? Vad kostar det i så fall?

Kommentar
Synpunkterna från Roslagsvatten skall beaktas. Bygganmälan krävs för indragning av allmänt VA, taxan 2009 ligger på 2340 kr.

3. Svinninge 1:246
Fastighetsägarna anser att deras fastighet, Svinninge 1:246, borde vara styckningsbar eftersom den är plan och lättplanerad samt att avstyckning kan nås från befintlig väg.

Kommentar
Fastighetsägarnas önskemål bifalles. Minsta tomtstorlek på Svinninge 1:246 kommer att ändras från 1800 till 1500m^2 med anledning av tomtens beskaffenhet samt möjlighet till bra tillfart via allmän väg.

4. Österåkers hembygds- och fornminnesförening och Naturskyddsföreningen (ÖHF/NF)
ÖHF/NF ställer sig bakom syftet med utbyggnaden av allmänt VA-system.

ÖHF/NF ställer sig också bakom målet att behålla den ursprungliga karaktären av grönt och relativt glest bebyggt samhälle. Det finns många kulturhistoriskt intressanta byggnader såsom Svinninge 1:14, 1:143,1:241 och det tidigare missionshuset samt miljöer framför allt i Nantes. ÖHF/NF anser att de bevarandeaspekter som finns i planen bör göras tydligare.

ÖHF/NF håller med om att det inte finns någon särskilt skyddsvärd natur och inte några kända fornlämningar. ÖHF/NF beklagar dock att två grönområden i Källängen exploateras. Enligt ÖHF/NF har dessa områden stort rekreationsvärde.

Kommentar
Kommunen kommer att beakta synpunkterna från ÖHF/NF. Bevarandeaspekterna har stärkts i planen. Källängen ingår inte i detaljplan för Svinningeudd.

5. E.ON
Ingen erinran

6. Svinnigeudds Tomtägarförening (S.T)
Yttrandet har ersatts av nytt yttrande, nr. 42

7. Svinninge 1:188 och 1:167, yttrande 1
De yttrande äger både Svinninge 1:188 och 1:167 som i planen inte ges styckningsmöjlighet. Familjen föreslår fem alternativ för att kunna åstadkomma en styckning av Svinninge 1:167 för att åstadkomma ett senior/generationsboende på den nedre delen av fastigheten.

1. kommunen ger dispens för resterande 71m^2 som fattas till styckningsbar tomtstorlek. – De yttrande har hört att dispenser inte ges men kan det vara möjligt för så pass få kvadratmetrar?
2. kommunen anpassar minsta tomtstorlek till angränsande kvarter, dvs 1500 m^2. – både kvarteret på andra sidan Svinningeuddsvägen och kvarteret runt hörnet har 1500m^2.
3. kommunen minskar minsta tomtstorlek i detta kvarter till 1700m^2 för de yttrandes skull
4. möjlighet att bilda tre tomter av Svinninge 1:167 och 1:168 med utfart via servitut. – grannen på 1:168 har givit preliminärt löfte om köp av den norra delen av hennes tomt. Vägservitut skulle kunna ordnas över den nedre delen av 1:167.
5. möjlighet att bilda tre tomter av Svinnige 1:167 och 1:168 med tillfartsväg via nybildad väg med samma huvudman som i övriga vägnätet i området. – allmän väg anläggs i samma sträckning som servitutet i alternativ 4.

Kommentar
I överenskommelse med fastighetsägaren, och i enlighet med yttrande nr 23 (Svinninge 1:168 och 1:187) föreslås i utställningshandlingen en gemensam väg för Svinnige 1:167, 1:168, 1:87 och 1:166. Ett styckningsförslag där delar att Svinninge 1:187 läggs till 1:167 för att denna ska bli möjlig att delas i två fastigheter, visas på illustrationsplanen.

8. Svinninge 1:188 och 1:167, yttrande 2
De yttrande anser inte att förslagen innebär en varsam exploatering och bevarande av områdets karaktär. De förstår att utvecklingen inte kan bromsas men motsätter sig en exploatering med tätbebyggda "kvarter".

Fastighetsägaren anser att huvudman för vägarna bör vara kommunen – kommunen sitter på kompetens för att projektera, administrera och handla upp det arbete som behövs för att förstärka och bygga ut vägnätet. Denna kunskap har inte föreningen. Kommun har en annan möjlighet att samordna arbetet mellan olika områden jämfört med vad föreningen har.

De yttrande påpekar att trafiken från Nantes till stora delar kommer att gå förbi den planerade förskolan, vilket i deras ögon är olyckligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. De anser att trafiken från Nantes måste föras någon annan väg ut till Nantesvägen. Till förskolan kan en väg med vändplan ordnas från både Svinningeuddsvägen samt från Nantes.

Fastighetsägarna anser att föreningen bör få stycka fler tomter inom grönområdet som gränsar till Västerskärsringen.

Kommentar
I detaljplan för Svinningeudd planeras inte exploatering som kan anses vara tätbebyggda kvarter, minsta tomtstorlek varierar från 1500m^2 och

uppåt. Förutom föreningens mark utgörs de obebyggda naturområdena inom planområdet av privata fastigheter som även de bör ha möjlighet till liknande tomtindelning som intilliggande fastigheter.
I detaljplaneförslag till Svinningehöjden föreslås en varierad bebyggelse på ett begränsat område där flera nya fastigheter tillkommer.
Angående kommunalt huvudmannaskap, vägar och trafik vid förskola samt fler avstyckningar, se svar nr 42 till S.T.

9. Svinninge 1:83
Fastighetsägaren motsätter sig förslaget om en gc-väg runt om deras tomt. Gc-vägen är dragen på Svinninge 1:15 där fastighetsägaren har servitut för infart till sin fastighet. De undrar om de ska dela infarten med en gc-väg och menar att det i så fall utgör en trafikfara.
Det planeras en ny väg som mynnar på Björnholmsvägen. Ingen extra gc-väg är nödvändig.

Kommentar
En av ambitionerna med planläggningen i Svinninge är att knyta ihop de olika områdena med varandra. Den aktuella stäckningen är i dagsläget en upptrampad stig, använd av de boende i området minst sedan 1950-talet. Planförslaget befäster denna stäckning för att öka tillgängligheten i området. I utställningshandlingen har beteckningen på stigen ändrats från "gc-väg" till "gång" och gjorts något smalare. Området för gång tar ingen del av Svinninge 1:83 i anspråk.

Planen säkerställer ett område för gångväg men någon förändring av nuvarande utseende kommer inte att ske förrän huvudman för allmän plats genomför en förändring.

10. Svinninge 1:144
Fastighetsägaren motsätter sig att Svinningeudds Tomtägarförening skall ha huvudmannaskap för vägarna inom området.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T

11. Svinninge 1:230, 1:231 och 1:13
Fastighetsägarna kväver att Österåkers kommun tar fullt huvudmannaskap för Svinningeudds Tomtägarförenings vägar.

Kommentar:
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T

12. Svinninge 1:241 och S:20
Fastighetsägaren är i huvudsak positiv till bildandet av sex tomter på Svinninge S:20 och är medveten om att det slutgiltiga ställningstagandet

inte kan göras förrän villkoren i exploateringsavtalet mellan honom som fastighetsägare och kommunen är kända.

Fastighetsägaren påpekar att det i anslutning till området finns en farbar väg som utgör en fortsättning av Lisa Bökers väg. Den övergår ganska snart i en privatanlagd vägsträckning på Svinninge 1:200 och möjliggör utfart från 1:148 som alternativ till Kardinalvägen. Kardinalvägen har alltid varit utfartsväg för de till 1:148 angränsande tomterna och även för 1:241 och 1:242.

Kommentar
Kommunen noterar synpunkterna. Fortsatt diskussion angående exploatering förs med fastighetsägaren.

13. Svinnige 1:114 och 1:153
Fastighetsägaren påpekar att vägbiten mellan 1:153 och 1:247 respektive 1:236 tillhör Svinninge 1:114. Lantmäteriet erkänner att misstaget gjort vid upprättande av grundkarta, felet ska rättas till.

Fastighetsägaren önskar att norra delen av Svinninge 1:114 inte skall vara belagd med byggförbud (prickmark). Önskan finns också om att q tas bort på Svinninge 1:153 samt att byggnaden skall kunna byggas ut med fyra meter på norra sidan.

Fastighetsägaren vill också ha möjlighet att stycka 5 nya fastigheter inom Svinninge 1:114 och 1:153.

Österåkers kommun bör ta fullt huvudmannaskap för vägarna i området.

Tre till fem fastigheter skall ges möjlighet att avstyckas från föreningens mark närmast Västerskärsringen.

Kommentar
Kommunen noterar förändringen i grundkartan och beaktar önskemålet om borttagande av del av prickmark och q-märkning på fastigheten 1:153 samt önskemål om avstyckningar.

Angående kommunalt huvudmannaskap och avstyckningar mot Västerskärsringen se kommentar till yttrande nr.42 till S.T.

14. Svinninge 1:105
Fastighetsägaren kräver att Österåkers kommun tar fullt huvudmannaskap för föreningens vägar enligt PBL (1987:10), kap 6§26. Inga bärande skäl har angivits i kommunens handlingar.

Fastighetsägaren önskar också att fler, ytterligare fem stycken, avstyckningar planläggs på föreningens mark i naturområdet närmast Västerskärsringen.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T

15. Svinninge 3:30
Fastighetsägaren ifrågasätter kommunens trafiksäkerhetsplanering beträffande vägsträckning utanför förskolan i området, önskar att det planläggs ytterligare fem avstyckningar på föreningens mark mot Västerskärsringen och kräver att tvärförbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan ny exploatering görs vid Källängen.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T

16. Svinninge 1:15
Fastighetsägaren begär att alla till detaljplanen hörande kartor ändras så att vattenområde tillhörande Svinninge 1:15, enl. Lantmäteriet förrättning daterad 26/10 1978 Dnr 126/75, ritas in.

Kommentar:
Lantmäteriet konstaterar att vattenområde finns till Svinninge 1:15 men hur långt ut från strandlinjen är inte fastställt. Kommunens grundkarta har kompletteras med fastighetsgräns i vattnet.

17. Svinninge S:20
Fastighetsägarna ser positivt på bildandet av sex tomter men behöver ytterligare information för att kunna ta ställning till förslaget eftersom de ej kunde närvara vid samrådsmötet.

Fastighetsägarna önskar få information om vad som innefattas i ett exploateringsavtal och vad innebär erläggande av exploateringsbidrag? Vidare vill de har information om tidplan för;

a) exploateringsplan
b) lantmäterimyndighetens fastighetsplan
c) lantmäterimyndighetens anläggningsförrättning avseende gemensamhetsanläggning
d) när i tiden byggs vägar
e) när i tiden genomförs vatten och avlopp
f) när i tiden sker anslutning till E.ONs eldistribution
g) upplysningar om kostnader i 2008 års penningvärde om ev. bidrag i vad avser punkterna b – f samt ev. kostnader som kan uppkomma.

Fastighetsägaren föreslår ett möte med kommunen.

Kommentar
Exploateringsavtal reglerar åtaganden och kostnader mellan fastighetsägaren och kommunen. Exploateringsbidraget är en avgift som åläggs fastighetsägaren då 3 eller fler nya avstyckningar medges i planen. Exploateringsbidraget uppgår till 10000kr/möjlig nybildad fastighet.

Svar till fråga a)-g) har diskuterats vid möten mellan kommunen fastighetsägaren.

18. Svinninge 1:242
Fastighetsägarna motsätter sig bestämt anläggande av gc-väg på del av fastigheten 1:242. Även om det i planhandlingarna inte uttryckligen framgår att de blir skyldiga att avstå mark om planen blir gällande så antar de det. Planen skulle då få samma verkan som ett expropriationstillstånd. Fastighetsägaren hänvisar till PBL 5 kap. 2 § och expropriationslagen 2 kap 1§ och 12§ samt regeringsärende M93/169/9 om avvägningen mellan allmänhetens nytta av en åtgärd jämfört med olägenheten som åtgärden medför den enskilde. De anser inte att gc-vägen är av väsentlig betydelse för allmänheten. Det finns andra vägar att ta sig fram till tex badstranden.

Fastighetsägarna vill inte att planen möjliggör någon avstyckning på Svinninge 1:242.

Kommentar
En av ambitionerna med planläggningen i Svinninge är att knyta ihop de olika områdena med varandra. Den sträckning som har föreslagits i planhandlingarn är i dagsläget en upptrampad stig, använd av de boende i området minst sedan 1950-talet. Planförslaget befäster denna stäckning för att öka tillgängligheten i området. I utställningshandlingen har bestämmelsen på stigen ändrats från "gc-väg" till "gång" och gjorts något smalare.

Planen säkerställer ett område för gångväg men något förändring av nuvarande utseende kommer inte att ske förrän huvudman för allmän plats genomför en förändring.

Med tanke på att gångstigen inkräktar mycket lite på den enskildes mark och den kommer många till nytta bedömer kommunen att de fördelar som kan vinnas med åtgärden överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

Möjligheten till avstyckning av Svinninge 1:242 har diskuterats med fastighetsägaren och dessa kommer att finnas kvar i planförslaget.

19. Svinninge 1:15
Fastighetsägaren motsätter sig förslaget att göra en allmän gc-väg över deras fastighet . Gc-vägens sträckning över Svinninge 1:15 är till stora

delar infart till Sinninge 1:83, med infartsservitut. En tyst överens-kommelse, grannar emellan, att gå på varandras fastigheter finns men att göra det till en allmän gc-väg ogillas, bl a pga. ökad trafikintensitet. Cykelanvändning har det aldrig varit tal om på denna sträcka. Cykelburna borde använda Björnholmsvägen och Lisa Bökers väg och den nya väganslutningen mellan dessa vägar.
Det kan inte vara kostnadseffektivt att bygga ny gc-väg, ta bort en stor häck, lösa in mark från fastigheter och bekosta Lantmäteriförrättning och därutöver tillkommer snöröjning, sandning och vanligt underhåll.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.18

20. Lantmäterimyndigheten
Lantmäteriet framhåller att valet av enskilt huvudmannaskap bör motiveras med anledning av att kommunen enligt 6 kap 26§ PBL skall vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skär till annat.

Kommentar
Det enskilda huvudmannaskapet ska tydligare motiveras i planbeskrivningen .

21. Svinninge 1:106
Fastighetsägaren vill att kommunen tar huvudmannaskap för alla vägar.

Fastighetsägaren motsätter sig förslaget om att fastigheten kan delas i tre med en med Svinninge 1:107 gemensam infart. Fastighetsägarna har nyligen investerat i ny gärdesgård och grind.

Kommentar
Angående huvudmannaskap för vägar hänvisas till yttrande nr 42 till S.T. Efter överenskommelse med fastighetsägaren bibehålls möjligheten till styckning. Begäran om fastighetsförrättning, som görs hos Lantmäteriet, initieras av fastighetsägaren när så är önskvärt.

22. Svinninge 1:175
Fastighetsägaren yrkar på att kommunen tar fullt huvudmannaskap för vägarna i Svinnigeudds Tomtägarförenings område. Föreningen har varken kompetens eller kapacitet att klara detta. Fastighetsägaren förutsätter att kommunen även fortsättningsvis tar hänsyn till de boendes synpunkter och områdets karaktär i största möjliga mån kan bibehållas.

Fastighetsägaren förutsätter att tvärförbindelsen mellan Västerskärsringen och Kommendörsvägen anläggs innan en mängd tomter exploateras och yrkar på att vägsträckningen till förskolan i området omarbetas samt ifågasätter nödvändigheten av den föreslagna avstängningen av utfarten från Björnkärrsvägen mot Nantesvägen.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T. angående kommunalt huvudmannaskap.

23. Svinninge 1:187 och 1:168.
Fastighetsägaren vill försäkra sig om att barn och barnbarn kommer att kunna nyttja hennes fastigheter på bästa sätt i framtiden och ställer följande frågor;

a) att kunna stycka Svinninge 1:168 och låta grannen, Svinninge 1:167, ta över en del om det blir nödvändigt (se yttrande nr.7) för att deras tomt skall bli styckningsbar
b) kunna stycka Svinninge 1:168 i två delar oavsett om det blir nödvändigt för ägarna till Svinninge 1:167 att överta en del.
c) I första hand möjliggöra en gemensam uppfart till Svinninge 1:167, 1:168 och 1:187 från söder via servitut eller genom väg med samma huvudman som till övriga vägnätet. Alternativt göra en uppfart för att nå Svinninge 1:168 och 1:187 från Svinningeuddsvägen från öster. Fastighetsägaren tror att alternativet med gemensam väg skulle tillgodose alla parter bäst.

Yttrande nr 7 från grannfastighet samt karta som visar på olika infartsförslag finns bilagt.

Kommentar
Synpunkterna ska beaktas. Utställningsförslaget redovisar en gemensam infart för Svinninge 1:168, 1:187 och 1:167 (även möjlig infart för 1:166), och ett förslag till styckning i illustrationsplanen. Se även kommentar till yttrande nr 7.

24. Svinninge 1:201
Fastighetsägaren framhåller,

a) att det bör vara kommunalt huvudmannaskap för vägarna, då det inte finns några särskilda skäl till annat.
b) Vägfrågan bör vara löst innan exploatörerna börjar bygga eftersom det medför stor belastning och är en säkerhetsfrågor.
c) Att frågan om Björnkärrsvägens avstängning bör omprövas eftersom den innebär ökad belastning på Svinningeuddsvägen och är en säkerhetsrisk.

Kommentar:
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T

25. Svinninge 1:142
Den i planförslaget inritade lokalgatan på infarten till Svinninge1:142 är inte i överensstämmande med fastighetsägarens intentioner. Infart till ev. nya

fastigheter bör ordnas i/längs med föreningens stig/område som breddas. En gränsjustering med Svinninge 1:114 är ej längre aktuell.
En förläggning av pumpstation enligt planförslaget är ej önskvärt och om en pumpstation är nödvändig bör denna placeras längre ner mot strandlinjen, ej i liv med befintliga byggnader.
Utöver i planförslaget inritade möjliga avstyckningar önskas ytterligare en fastighet på den befintliga infarten samt att en fastighet kan bildas på udden alternativt att ett generationsboende med fullvärdiga 1½ plans byggnader tillåts.

Fastighetsägaren ställer sig tveksam till möjlighet till kringfart mellan områdena i trakten annat än för gång- och cykeltrafik samt för utryckningsfordon.

Kommentar
Dialog angående fastighetens utformning har förts och fastighetsägarens synpunkter har beaktats.

26. Svinninge 1:196
Fastighetsägarna ifrågasätter vägsträckningen utanför föreslagen förskola, vill att möjlighet till avstyckning av ytterligare fem tomter på föreningens mark gränsande till Västerskärsringen skall göras och önskar inskrivet i planen att enklare bebyggelse skall kunna uppföras på allmänningarna.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T

27. Svinninge 1:247
Fastighetsägarna ser mycket positivt på den i planen föreslagna allmänna vägen mellan Svinninge 1:147 och 1:236 på norra sidan och 1:153 på södra sidan.

De yttrande anser att Österåkers kommun ska ta fullt ansvar för utbyggnad och underhåll av vägarna i området.

Kommentar
Det har efter samrådsförslagets upprättande framkommit uppgifter om ägarförhållanden för det markområde som planlagts som lokalgata. Området är en del av fastigheten 1:114 och inte Svinninge 1:152 (vägarna i Svinningeudd). Området kommer därmed inte att planläggas som lokalgata.

Angående ansvar för vägarna, se kommentar till yttrande nr.42 till S.T

28. Svinninge 1:241
Fastighetsägaren är tacksam för att få möjligheten att avstycka en tomt. Han tycker att det föreslagna vägområdet gör ett onödigt stort intrång på

hans fastighet, framför allt med hänsyn till att ägaren till Svinninge 1:242 inte kommer att vilja ha möjlighet att bilda någon byggbar tomt. Fastighetsägaren menar att infart till hans avstyckning kan göras direkt från Kardinalvägen. Infart till Svinninge 1:242 är säkrad genom servitut och parkeringsmöjlighet finns innan kurvan.

Behovet av en iordningställd gc-väg över bla 1:242 finns inte anser fastighetsägaren. Den informella praxisen för gångtrafik bör täcka behovet särskilt om ny väg via Svinninge S:20 och 1:200 är av acceptabel standard.

Fastighetsägaren undrar om det spelar någon roll att vattenområde tillhörande hans tomt ej finns inritad i planen.

Kommentar
Ett av detaljplanens syften är att förse alla fastigheter med acceptabel tillfart oavsett vem som äger fastigheten i framtiden. Plankartan justeras så att den allmänna vägen blir lite kortare.

Gällande gc-vägen har i utställningshandlingen planbestämmelsen på stigen ändrats från "gc-väg" till "gång" och gjorts något smalare. Planen säkerställer ett område för gångväg men något förändring av nuvarande utseende kommer inte att ske förrän huvudman för allmän plats genomför en förändring.

Vattenområden saknas på grundkartan på flertalet fastigheter pga att fastighetsägaren själv måste begära och bekosta en fastighetsbestämning av Lantmäteriet. Det har ingen betydelse i planförslaget att vattenområdet inte finns inritat.

29. Svinninge 1:249
Fastighetsägaren motsätter sig kommunens förslag att Svinningeudds Tomtägarförening skall ha huvudmannaskapet för vägarna i området.

Fastighetsägaren vill inte ha genomfartstrafik mellan Nantes och Svinningeuddsvägen och föreslår en vändplan vid förskolan från båda hållen. Att förbindelsen mellan Björnkärrsvägen och Nantes stängs ses som positivt med förebehåll att inte mer trafik tillkommer uppifrån Matrosvägen/ Svinningehöjden.

Ett i planförslaget kilformadet område i sydvästra hörnet av Svinninge 1:249 ifrågasätts tills förklaring erhållits.

Kommentar
Angående huvudmannaskap och trafikfrågor se kommentar till yttrande nr.42 till S.T.

Det kilformade området i sydvästra delen av Svinninge 1:249 är ett område som kan behöva tas i anspråk för slänter om och när huvudman för vägarna förbättrar dessa till föreslagen standard.

30. Svinninge 1:163
Fastighetsägaren instämmer i samtliga punkter i föreningens gemensamma yttrande.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T.

31. Norrvatten
Ingen erinran.

32. Svinninge 1:162
Fastighetsägarna instämmer i föreningens yttrande om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannaskap, att kommunen skall stå för alla kostnader vid avstängning av Björnkärrsvägen mot Nantesvägen, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig samt att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T.

33. Svinninge1:158
Fastighetsägaren instämmer i föreningens yttrande om att vägarna ska ha kommunalt huvudmannaskap, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig och att fler avstyckningar önskas på föreningens mark närmast Västerskärsringen.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T.

34. Svinninge 1:186
Fastighetsägarna instämmer i föreningens yttrande om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannaskap, att kommunen skall stå för alla kostnader vid avstängning av Björnkärrsvägen mot Nantesvägen, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig samt att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T.

35. Vattenfall
Ingen erinran.

36. Svinninge 1:58
Fastighetsägaren motsätter sig att ny väg dras genom angränsande fastighet, Svinninge 1:61. Vägdragningen kommer att belasta de boende ekonomiskt och försämra miljön.

Fastighetsägaren påpekar att det är svårt att få en helhetsbild av planförslaget eftersom förslag för Nantes saknas. Han undrar om fördröjningen av planförslag för Nantes är en medveten handling för att omöjliggöra för berörda fastighetsägare att få en totalbild. På kommunens hemsida anges att dpl-förslag för Nantes ska ut i oktober, innan sista yttrandedatum för dpl för Svinningeudd. Uppgifter vid besök på kommunen är att förslag för Nantes kommer först vid jul vilket försvårar för berörda att påverka förslagen.

Den förhållandevis ringa mängd nya fastigheter som möjliggörs på 1:69 kan inte motivera att en ny väg dras över Svinninge 1:61. Fastighetsägaren föreslår att ny väg dras från Svinningeuddsvägen, mellan Svinninge 1:150 och 1:159, och upp till Svinninge 1:69. Avstyckningar på Svinninge 1:69 kan även trafikförsörjas via Aramis väg som förlängs över 1:69 mot 1:77 och de få avstyckningarna i norra delen av 1:69 medför endast en marginell trafikökning.

Föreslagen avstyckning på S:20 medför endast en skafttomt om väg över 1:61 utgår.

Kommentar
Det föreslagna vägområdet på Svinnige 1:61 har tagits bort.

Kommunen beklagar att det inte var samråd på detaljplaneförslag för Nantes samtidigt som samråd hölls för Svinningeudd och Björnkärrsvägen. Samrådsförslag för Nantes har dock varit på remiss före det att utställningsförslag för Svinningeudd och Björnkärrsvägen färdigställs, varpå synpunkter på utsällningsförslaget för Svinningeudd kan lämnas efter att planförslag för Nantes har beskådats.

37. Svinninge 1:139
Fastighetsägarna begär att utnyttjandegraden på Svinninge 1:139 ändras från e_4 2 till e_5 eftersom framtida styckning omöjliggjorts med mindre än att planen revideras. Det är anmärkninsvärt att kommunens villkor för beviljat befintligt bygglov var att byggnadens läge inte skulle försvåra framtida styckning.

Vidare hemställs att byggnadsbegränsningen i form av "prickmark" tas bort från både Svinninge 1:139 och 1:114. Den enskildes intresse borde väga tyngre än det kollektiva intresset av att bevara skogpartiet, då denna begränsning kraftigt reducerar det ekonomiska värdet på framtida

avstyckningar. Det råder inte brist på andra vackra skogspartier inom det närbelägna området.

Kommentar
Minsta tomtstorlek ändras till 2000 m^2 vilket innebär att Svinninge 1:139 kan styckas enligt det styckningsförslag som inlämnats vid bygglovgivning. Andelen "mark som ej får bebyggas" har minskats.

38. Svinninge 1:61
Fastighetsägaren motsätter sig att upp till 10% av fastigheten, i kommande planförslag för Nantes, förmodas komma att avsattas till allmän väg. Fastighetsägaren hänvisar till tidigare skisser då tomter ritats in på Sviningе S:20 och att det då fanns någon mening med en ny väg på S:20 men eftersom tomterna i samrådsförslaget för Svinningeudd tagits bort och ersatts med naturmark saknar vägen betydelse eftersom det finns befintliga vägar som ger tillgång till nya fastigheter. Fastighetsägaren motsätter sig all planläggning och anläggning av en lokalgata fram till fastigheten. Fastighetsägaren anser att det finns ett antal andra sträckningar av lokalgator och hjälper gärna till att peka ut dessa.

Kommentar
Synpunkterna kommer att beaktas. Vägområdet på Svinninge 1:61 tas bort i detaljplan för Nantes.

39. Svinninge 1:150 och 1:69
Till kommunen har synpunkter framförts muntligt och fastighetsägarna gemensamma grundsyn och intresse har inte uppfattats som oförenligt med utformningen av planförslagen. Att Svinnige 1:150 och 1:69 kommer i olika detaljplaner ses dock som olyckligt eftersom de gärna vill se det som ett område och kunna avvara olika mycket mark till naturmark i utbytte mot möjliga avstyckningar. För att kunna ta ställning till andelen naturmark på Svinninge 1:150 måste förslag till dpl för Nantes kunna beskådas. Ett sätt är att låta Svinninge 1:69 ingå i planen för Svinningeudd istället för Nantes.

Synpunkter på Svinninge 1:150;
Placeringen av pumpstationen på Svinningeuddsvägen anses ha mycket negativ inverkan på fastighetens möjlighet att avstycka fastigheter. Dessa fastigheter kommer att bli oattraktiva, svårbebyggda och svårtillgängliga pga pumpstationens läge. Roslagsvatten har varit på plats och uttryckt förståelse för fastighetsägarens starkt negativa inställning till den föreslagna placeringen.

Alternativa sätt att lösa avloppsfrågan ges; genom att placera pumpstation vid föreslagen förskola och dra en tryckledning på sträckan Aramis väg – Kardinalvägen – Athos väg – förskola samt anlägga en självfallsledning från Svinningeuddsvägen (sträckning från Svinningeuddsvägen/ Västerskärsringen mellan Svinninge 1:150 och 1:173 och längs med

skogskanten fram till förskolan). Ett alternativ till dragning av självfallsledningen är från Korallstigen - via allmänning mellan Svinninge 3:31 och 3:9, längs Svinningeuddsvägen och fram till förskolan.

Ytterligare två alternativa placeringar för pumpstationen görs. I första hand föreslås placering som beskrivits ovan och i andra hand vid Svinningeuddsvägen vid tomtgräns till Svinnige 1:173 och i tredje hand i lågpunkten vid tomtgräns mot 1:173.

Synpunter på dagvatten på Svinninge 1:150
Det anses inte finnas något som motiverar en ändring av hanteringen av dagvattnet vilket uppfattas av planförslaget. Dagvattnet kan även fortsättningsvis hanteras i öppna diken bara dessa iordningställs. Fastighetsägaren yrkar på att dagvattnet även fortsättningsvis leds från Korallstigen under Svinningeuddsvägen i vägtrumma placerad i höjd med Svinninge 1:173 och 1:150 och därefter i dike mellan dessa fastigheter. Dagvatten rinner också i diken längs med Svinningeuddsvägen.

Synpunkter på grönområde på Svinninge 1:150
Fastighetsägaren anser att omotiverat stor andel av 1:150 tagits i anspråk för allmänning. Allmänningens utbredning föreslås ändras enligt bifogad ritning.

Synpunkt på prickad mark på Svinninge 1:150
Området med prickad mark anses omotiverat stor och fastighetsägaren yrkar på att området minskas till de 4,5 meter från väg som gäller på övriga fastigheter.

Kommentar
Alla synpunkterna har noterats. En dialog har hållits med fastighetsägarna. Ett förslag gällande både Svinninge 1:150 och 1:69 har diskuterats fram mellan fastighetsägarna, kommunen och Roslagsvatten.

Detaljplanernas utbredning och gränser är dragna så områdenas storlek skall vara hanterbara. Det ska inte ha någon betydelse till vilken detaljplan en fastighet tillhör. Pga VA-teknik har Svinninge 1:150 flyttats till detaljplan för Svinningehöjden.

40. Svinninge 1:236
Fastighetsägaren önskar med anledning av vägservitut över Svinninge 1:247 få inskrivet i planen att komplementbyggnad, så som carport, får byggas 0,5 meter från fastighetsgräns mot 1:246, bod/lekstuga bör få uppföras i anslutning till fastighetsgräns mot 1:153 och carport uppföras 2 meter från samma gräns.
Minsta tomtstorlek bör ändras från 1800m^2 till 1700m^2.

Fastighetsägaren instämmer i föreningens yttrande om att bodar/bastu/föreningsstuga ska få uppföras vid strand på föreningens mark, om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannaskap, att kommunen skall stå för alla kostnader vid avstängning av Björnkärrsvägen mot Nantesvägen, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig samt att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges.

Kommentar
I utställningsförslaget finns en möjlig infart till Svinninge 1:236 inritad från norr, via Svinninge 1:139. Inga befintliga komplementbyggnader kommer att behöva rivas. Nya komplementbyggnader skall placeras minst 2 meter från tomtgräns vilket är en lättnad jämfört med samrådsförslaget eftersom vägområde mellan Svinninge 1:147/1:236 och 1:153 tagits bort och då även "prickmarken" på Svinninge 1:147.

För övriga synpunkter se kommentar till yttrande nr.42 till S.T.

41. Svinninge 1:177
Fastighetsägaren instämmer i föreningens yttrande om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannaskap, att kommunen skall stå för alla kostnader vid avstängning av Björnkärrsvägen mot Nantesvägen, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig samt att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges.

Fastighetsägaren vill ha möjlighet att bedriva mindre verksamhet inom fastigheten, att det finns möjlighet att bygga ett generationshus på tomten och att ett nytt större garage kan uppföras på samma plats som det gamla.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.42 till S.T.

Planförslaget medger att mindre icke störande verksamheter så som frisör och hemmakontor kan bedrivas inom fastigheten. Maximalt 10% av fastigheten får bebyggas, dock högst 250 m^2. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad (generationsboende) om maximalt 50m^2 anordnas inom huvudbyggnad eller som komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80m^2 uppföras varav den största får vara max 50 m^2. Befintligt garage kan inte göras större mot Björnholmsvägen eftersom 6 meter längs med vägen "är prickad" vilket betyder att den inte får bebyggas.

42. Svinningeudds Tomtägarförening (S.T), ersätter yttrande nr.6
Följande punkter har föreningen enhälligt kommit fram till;

- S.T kräver att Österåkers kommun tar fullt ansvar för huvudmannaskapet för föreningens vägar enligt PBL (1987:10), kap 6 § 26. Inga bärande särskilda skäl har angivits i kommunens handlingar.
- S.T ifrågasätter kommunens trafiksäkerhetsplanering beträffande vägsträckning utanför förskolan i området.
- S.T önskar planlägga för fler avstyckningar vid naturområdet gränsande mot Västerskärsringen. Vi uppskattar möjlighet till ytterligare fem fastigheter utöver den redan inritade avstyckningen (Svinninge 1:152).
- S.T kräver/förutsätter att tvärförbindelsen mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde/ Kommendörsvägen anläggs innan den nya exploateringen av ett 40-tal nya tomter genomförs.
- S.T önskar få inskrivet i detaljplanen att möjlighet ges till uppförande av bodar på föreningens mark med strandkontakt: badet, "Abborrberget", gamla båtviken" och vid brygganläggningen. En framtida utbyggnad av befintlig föreningsstuga vill vi också kunna ha möjlighet till (Svinninge 1:152).
- S.T kräver att kommunen står för samtliga kostnader beträffande en omdragning av Björnkärrsvägens utfart mot Svinningeuddsvägen. Den föreslagna avstängningen av utfarten mot Nantesvägen ingår i kommunens säkerhetsarbete kring Nantesvägen och uppkomna kringkostnader skall bäras av kommunen.
- S.T. önskar ett utökat vattenområde där föreningens gemensamma mark möter vatten dvs mellan Svinnige 1:114 och Svinninge 1:142 samt "Abborrberget", det för att kunna möta ev framtida behov.

Kommentar

- *Kommunen noterar kravet på kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge planprogram och översiktsplanen.*

- *Synpunkt om vägar förbi förskolan besvaras i dpl för Björnkärrsvägen.*

- *Totalt fem möjliga avstyckningar kommer att medges på föreningens fastighet Svinnige 3:21 på gränsen till Västerskärsringen.*

- *Tvärförbindelsen mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde är planlagd som vägområde i detaljplan för Svinninge tomtområde. Exploatören för Källängen förbinder sig i exploateringsavtal att iordningställa och bekosta lokalgata mellan Västerskärsringen och Amiralsvägen.*

- *Alla föreningens områden, som ligger i anslutning till vatten har bestämmelsen **NATUR**, förutom området i slutet av Björnhomsvägen som utgörs av vägområde. Vid badet finns bestämmelsen **bad** och där får byggnad om max 80 kvm för omklädning, toaletter och föreningslokal uppföras.*

- *Frågan om Björnkärrsvägens sträckning besvaras i detaljplan för Björnkärrsvägen.*

- *Ökat vattenområde kan inte göras mellan Svinninge 1:114 och 1:142 eftersom dessa fastigheter har vattenområde som begränsar vattenområdet tillhörande Svinninge 1:152 (föreningens mark). Vattenområdet vid Abborrberget har utökats något.*

43. Svinninge 1:14
Fastighetsägarna instämmer i föreningens yttrande om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannaskap, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig, att fler avstyckningar önskas vid naturområdet mot Västerskärsringen, att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges, att bodar/föreningsstuga skall kunna uppföras vid förenings badplatser, att kommunen skall stå för alla kostnader vid avstängning av Björnkärrsvägen mot Nantesvägen samt att utökat vattenområde mellan Svinninge 1:114 och 1:142 samt vid Abborberget ritas in i planen.

Fastighetsägarna önskar få tomtlinjen på båda sidor om Svinninge 1:14 dragna ut till Björnholmsvägen så som grannfastigheterna.

Kommentar
Se kommentarer till yttrande nr. 42 till S.T.

Fastighetsgränsen för Svinninge 1:14 går inte lika långt fram "mot" Björnkärrsvägen som grannfastigheternas fastighetsgräns eftersom den marken inte tillhör Svinninge 1:14 utan är en del av Svinninge 1:152 som tillhör Svinningeudds Tomtägarförening. Planförslaget ändras så att det finns möjlighet för fastighetsägaren att köpa in marken från tomtägarföreningen.

44. Villaägarna, Österåkers Samverkansförening (ÖSF / VÄ)
ÖSF / VÄ tackar för att de äntligen finns med på sändlistan för remissinstanser och hoppas att de även i fortsättningen ska så förbli.

ÖSF / VÄ konstaterar att framför allt förslag till dpl för Svinninehöjden och Björnkärrsvägen innebär en betydande förtätning vilket tjänstemän och politiker försäkrat oroliga fastighetsägare om att det inte skulle bli. ÖSF / VÄ menar att områdets karaktär kommer att förändras vilket fastighetsägare uttalat att man ej vill ska hända. Det blir omöjligt att försörja

området med småskaliga enskilda eller gruppgemensamma VA-lösningar eftersom tomterna blir för små. Detta avsiktligt framdrivna händelseförlopp från kommunens sida har ÖSF / VÄ tydligt påpekat för flera år sedan och till slut återstår endast att förse det förtätade området med storskalig kommunal VA-lösning.

Beslutet om kommunalt VA i Svinninge-Svartgarn hävdar ÖSF / VÄ togs utan att genomföra en oberoende ordentlig VA-utredning, troligtvis med anledning av att förtätningsplaner redan fanns. Förtätningen skulle omöjliggöra enskilda VA-lösningar. ÖSF / VÄ har vid flertalet tillfällen krävt att VA-utredning görs, senast vid yttrande till dpl för Svinninge reningsverk.

En förtätning medför också en ökning av trafiken och slitage på befintliga vägar vilket medför att underhållet av vägarna kommer att öka. Nya vägar måste dras till förtätade områden och förbindelser som kopplar ihop grannområden har föreslagits. Konsekvensen blir smitvägar och fyllestigar, vilket de boende inte vill ha hävdar ÖSF / VÄ.

Det ligger inte i de befintliga fastighetsägarnas intresse att bekosta nya vägar till nya fastigheter speciellt om dessa inte är önskvärda. Detta dilemma måste kommunen hantera med de fastighetsägare som önskar avstycka sina fastigheter.

Bland de boende i kommunens förnyelseområden genomförde ÖSF / VÄ 2004 en enkätundersökning och sammanfattningsvis ville de boende ha väl tilltagna tomter och endast marginell utökning av antalet tomter, att områdets karaktär och grönområden ska bevaras, att den allmänna servicen skall hållas på nuvarande nivå, att trottoarer, cykelbanor och gatubelysning inte behövs inne i området och att betalningsvilja för att förbättra vägarna är mycket begränsad samt att man är nöjd med enskilda VA-lösningar och att de flest inte är beredda att betala för nya VA-lösningar.
Ingen större skillnad i enkätsvaren råder mellan olika förnyelseområden.

ÖSF / VÄ menar att de föreslagna detaljplanerna inte överensstämmer med fastighetsägarnas önskemål. ÖSF / VÄ yrkar på att kommunen ska genomföra en omfattande enkätundersökning, göra en oberoende VA-utredning, befintliga fastighetsägare inte ska vara med och bekosta föreslagna nya vägar och att fastighetsägare som får stycka skall stå för vägkostnaderna.

Kommentar
Programmet fastslår att områdets karaktär som lummigt villaområde med relativt stora bostadsfastigheter ska bevaras.

Förtätning är en konsekvens av önskemål som kommit in från fastighetsägare i området. I den dagliga kontakt som samhälls-

byggnadsförvaltningen har genom möten, telefonsamtal med fastighetsägare och platsbesök i området, framkommer att många vill ha möjlighet att stycka sin fastighet. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför i varje enskild detaljplan, i samråd med fastighetsägare, kommunens förvaltningar och de politiska nämnderna, en bedömning av vad som är lämpligt och rimligt att stycka/ bebygga med hänsyn till landskapsbild, naturmiljö, rekreation, trafiksäkerhet, tillgänglighet med mera.

Svinninge är redan idag så pass tätbebyggt och permanentbebott (och andelen ökar) att en småskalig VA-lösning inte är möjlig. Kommunen har en annan uppfattning än samverkansföreningen avseende de boendes önskemål kring kommunalt VA. Kommunen uppfattar det som att en stor andel av de boende i Svinninge är mycket intresserade av att få tillgång till kommunalt VA.

Ansvar för vägutbyggnad för lokalgator ligger primärt på väghållaren, dvs vägföreningarna. I de flesta fall kommer dock exploateringsavtal att skrivas som reglerar att den som får stycka och bygga även åläggs ansvaret att genomföra vägutbyggnad på vissa vägsträckor, helt eller delvis. Kommunen kommer att ansvara för vägutbyggnad på områdets huvudgator, dvs Nantesvägen, Björnhammarvägen, Svartgarnsvägen, Gränsridarvägen och Hästängsuddsvägen genom det kommunala huvudmannaskapet.

45. Ägare till Svinninge 1:120, 1:194, 1:161, 1:195, 1:218, 1:208, 1:155
Fastighetsägarna anser inte att planförslagen för Svinninge/Nantes innebär varsam exploatering så som tidigare beslut uttrycker. Marginell förändring som står i planbeskrivning är vilseledande. Att permanentningen inte kan bromsas är de på det klara med men motsätter sig exploatering i den omfattning som planeras med tätbebyggda kvarter.

Fastighetsägarna instämmer i föreningens yttrande om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannaskap och påpekar att kommunen har en helt annan kompetens än samfällighetsföreningarna av att administrera och upphandla vilket skulle innebär ett mer kostnadseffektivt tillvägagångssätt. Eftersom ett antal föreningar är berörda krävs mycket samarbete som kommunen har förutsättning att klara bättre än föreningarna själva. Att all trafik från Nantesområdet planeras att dras ut via Svinningeuddsvägen och Björnholmsvägen är ännu en stor trafikfråga som är ytterligare en anledning till att kommunen skall vara huvudman för vägarna.

Fastighetsägarna instämmer också i föreningens yttrande om att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig och att fler avstyckningar önskas vid naturområdet mot Västerskärsringen.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr.8 och nr.42 till S.T

46. Svinninge 1:104
Fastighetsägaren har invändningar mot föreslagen tomtindelning på Svinninge 1:104. De föreslagna fyra tomterna på den övre delen av fastigheten föreslås bli sex tomter, för att delfinansiera erforderliga väg- och VA-anläggningar enligt kommunens förslag. Fastigheten Svinninge 1:104 ska delas in i totalt 12 tomter med en vändplan på den nedre delen av fastigheten.

Utöver detta önskas ett utökat vattenbyggnadsområde.

Kommentar
Synpunkterna om tomtindelningen kommer att beaktas. Det gemensamma brygg- och badområdet sträcker sig drygt 20 meter ut från strandlinjen vilket borde vara tillräckligt för att ordna 12 båtplatser för de 12 tomter som möjliggörs på Svinninge 1:104. Brygg- och badområdet har breddats efter samrådet.

47. Södra Roslagens Brandförsvarsförbundet
Brandförsvarsförbudet förutsätter att vatten för brandsläckning enligt konventionella system för brandvattenförsörjning kan anordnas, se anvisning Svenskt Vatten P83 resp. P76. Om alternativ brandvattenförsörjning önskas skall särskild kontakt tas med brandförsvaret.

Brandförsvarsförbundet förutsätter att bärighet och framkomlighet för förbundets fordon beaktas. Alternativ brandvattenförsörjning medför att uppställning, vändning och s.k. växelkörning med förbundets tankfordon skall kunna ske.

Kommentar
Synpunkterna skall beaktas.

48. Länsstyrelsen
Strandskydd
Det framgår ej av samrådshandlingen om strandskydd kommer att upphävas för någon del av planområdet. Om detta är avsikten bör det kungöras i samband med utställande av planen.

För området gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet. Det innebär att större delen av stranden idag omfattas av bestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken, MB. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. För att uppföra nya byggnader eller ändra befintliga byggnader så att de får ett väsentligen annat ändamål fordras dispens från strandskyddsbestämmelserna. Det är inte heller tillåtet att utan dispens utföra anläggningar eller anordningar som

hindrar eller verkar avhållande på allmänhetens tillgänglighet till området, eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurlivet.

I samband med detaljplanering får Länsstyrelsen enligt 7 kap 15 § MB upphäva strandskyddet, om det finns särskilda skäl. Kommunen ska senast i samband med utställning till Länsstyrelsen inlämna en särskild begäran om upphävande. Omfattning av strandskyddet idag och för vilka delar detta föreslås upphävas, samt de särskilda skäl som föreligger för ett upphävande ska framgå av ansökan med bifogad karta förminskad till A3 eller A4, lämpligen med plankartan som underlag. Det ska också kunna utläsas av planhandlingarna. Förutsättningarna för upphävande är enligt uttalandena i förarbetena i princip samma särskilda skäl som tillämpas vid prövning av dispens. Att marken tagits i anspråk som tomtplats och ingår i bostadshusets hemfridszon kan vara sådant särskilt skäl. För större strandfastigheter och särskilt när bostadshusen ligger nivåmässigt avskilt från strandlinjen, bör hemfridszonens omfattning, den allemansrättsliga tillgängligheten och eventuella möjligheter till passage i strandkanten eller ner till strandpartiet beskrivas, gärna också med fotografier. Bryggor och bodar genererar inte hemfridszon, och utgör normalt inte hinder för allmänheten att passera, vilket ska beaktas när hemfridszonen beskrivs.

Särskilt på de större fastigheterna bör bibehållet strandskydd, och möjlighet till passage övervägas. Både bryggor och bodar har i allmänhet en avhållande effekt, och nyetablering av sådana bör därför inte tillåtas där marken idag kan anses vara allemansrättsligt tillgänglig, till exempel inom stora fastigheter där bostadshuset ligger en bra bit ifrån, eller höjdmässigt skilt från strandpartiet.

Hänsyn till djur- och växtliv kan vara ett annat skäl att faktiskt behålla strandskyddet även i en otillgänglig bergssluttning eller i känslig vattenmiljö. Det innebär att terrasseringar, trädäck, trappkonstruktioner, bryggor etc inte får anläggas utan dispens från strandskydds-bestämmelserna. Länsstyrelsen har delegerat till kommunen att besluta om dispens i denna del av kommunen. Vid dispensprövning får ställas krav på undersökning och redovisning av miljökonsekvenser, och dispensbeslutet kan villkoras med krav på anpassning och utformning av tex brygganläggning, trädäck eller annan anläggning eller åtgärd. I vissa fall kan en dispens villkoras med avgränsning av tomtplatsen för att förtydliga vad som är allemansrättsligt tillgänglig mark. Det kan därför vara lämpligt att i vissa fall behålla strandskydd på kvartersmark inom del av fastighet närmast vattnet.

Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma i vilken omfattning strandskyddet kan upphävas. Normalt finns inte alls skäl att upphäva strandskyddet inom vattenområden eller allmän plats Park/Natur, områden som kommer att fortsätta vara allemansrättsligt tillgängliga. Om strandskydd avses upphävas för bryggområde behöver de närmare förutsättningarna redovisas beträffande t ex bottenförhållanden,

muddringsbehov, bryggornas påverkan på värden för djur- och växtlivet, om möjlighet till bryggplats vid samlade bryggor finns eller kan ordnas, för att minska den påverkan som många enskilda bryggor får.

Vid Fläsklösan har Länsstyrelsen uppgift om förekomst av strömmings-reproduktionsområde. Särskilt grunda vikar och vassområden är ofta viktiga reproduktionsområden för fisk. I det fortsatta planarbetet och senast i samband med eventuell begäran om upphävande av strandskyddet behöver dessa förhållanden belysas. I känsliga miljöer är det viktigt att strandskyddet ligger kvar, att planen inte medger nya stora bryggor, och att bryggor och andra förändringar i strandens vattenmiljö prövas restriktivt vid dispenansökan. I stället bör möjligheter till samlade gemensamma brygg-lösningar föreslås.

Kulturmiljö
Planen omfattar ett antal fastigheter som bedömts som särskilt kulturhistoriskt värdefulla, och därför försetts med q-bestämmelse i planen, vilket är bra. Planen behöver dock kompletteras med en beskrivning och karaktärisering av kulturvärdet, som underlag för framtida bygglovprövning etc. Denna beskrivning ska införlivas i planbeskrivningen.

Planbestämmelserna (q) behöver kompletteras med egenskapsgräns eller skrivas tillsammans med övriga utformningsbestämmelser i kartan. Placeringen över grundkartans byggnad antyder att det bara är själva huvudbyggnaden som avses, men beteckningen gäller inom hela egen-skapsgränsens område. För att skydda kulturmiljön är det ofta lämpligt att även tomten ges denna beteckning, och att värdena sedan närmare utvecklas i beskrivningen. Det kan vara för miljön värdefulla träd, uthus-längor, häckar etc.

Planen bör också beskriva konsekvenserna av de föreslagna bestäm-melserna med föreslagen byggrätt (10 % av tomten i två våningar kan bli 500 kvm BTA), antal tomter (får delas till 4 tomter, men reglerar inte hur gränser kommer att gå) och minsta tomtstorlek (är 1500kvm lämpligt även inom q) på t ex den q-betecknade Svinninge 1:114. Om syftet är att befintlig byggnad ska bevaras som solitär utan tillbyggnad på en stor tomt så behöver bestämmelserna ses över.

Pumpstation
Länsstyrelsen vill påpeka att för pumpstationer behövs ett skyddsavstånd på 50 meter till närmaste tomter om pumpstationen betjänar mer än 25 personer. Detta för att undvika störande lukt vid driftstörningar. Se Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete".

Trafikbuller
Länsstyrelsen anser inte att denna plan uppfyller kriterierna för avsteg från gällande riktvärden avseende trafikbuller. Planbeskrivningen behöver ses över.

Huvudmannaskap
Länsstyrelsen har i tidigare skede av planeringen i Svinninge framfört, och vidhåller, att det normalt bör vara kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanelagd bebyggelse för åretruntboende. Det framgår också av plan- och bygglagen. Ett sammanhållet huvudmannaskap med helhetssyn och kompetens för att hantera svåra frågeställningar och olika viljor behövs för att genomföra utbyggnad och upprustning av vägar och gång- och cykelvägar i området. Det är inte lämpligt att lägga detta på enskilda vägföreningar, som i allmänhet saknar kompetens för att bedöma kvalitet, kostnader och hålla i upphandling och genomförande. Det är ett stort ansvar som kommunen lägger på de enskilda vägföreningarna.

Om kommunen vidhåller enskilt huvudmannaskap, bör det av planhandlingarna och genomförandebeskrivning tydligt framgå vad detta innebär och vilka konsekvenser det för med sig för fastighetsägare och boende i området. Det ska vara möjligt för den enskilde att förstå konsekvenser och få en uppfattning om vilka kostnader genomförandet av planen innebär.

Övrigt
De generösa byggrätter planen föreslår, både för huvudbyggnader och komplementbyggnader, kommer att innebära en påtaglig förändring av miljön i området, med risk för stora schakter i den kuperade terrängen och avverkning av större träd. Detta stämmer inte med ambitionen enligt planbeskrivningen, att utgångspunkt för planeringen är att bevara ett "grönt" bostadsområde med relativt stora (rymliga) tomter, en ambition som Länsstyrelsen stöder. I det fortsatta planarbetet rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen ser över planbestämmelsernas byggrätter och även möjligheterna att begränsa markingrepp som schakt och fyllning.

Länsstyrelsen vill särskilt peka på den omfattande byggrätt som planen föreslår även för enskilda bryggor, och bryggdäck med bodar på, som innebär en mycket stor förändring av området sett från vattnet. Ett av huvudsyftena med detaljplaneläggning är att kunna reglera bebyggelsen så att den blir lämplig, även med hänsyn tills stads- och landskapsbilden. Kommunen bör i detaljplanen visa större hänsyn till att kustområdet är av riksintresse för de samlade natur- och kulturvärdena enligt 4 kap miljöbalken. Strändernas lummiga grönska och för djur- och växtlivet värdefulla vassbälten och orörda grunda vikar kan bara värnas genom att i samband med planläggning begränsa möjligheterna till fler stora enskilda brygganläggningar av den typ som tidigare inte kunnat hindras på redan ianspråktagna tomter i bl a Svinningeområdet.

Miljöbedömning
Länsstyrelsen delar det som vi uppfattar vara kommunens uppfattning, att betydande miljöpåverkan inte bör föreligga för aktuell plan. Kommunens ställningstagande bör dock skrivas tydligare, och själva ställningstagandet göras känt för allmänheten i samrådsinbjudan och kungörelse vid utställning. Den preliminära bedömningen i planprogrammet ska bekräftas med den behovsbedömning och slutsats som sedan redovisas i respektive detaljplan.

Kommentar
Kommunen kommer att inlämna en ansökan om upphävande av strandskydd.

I "Kustinventering Österåker", från 2008, finns ett utpekat område kallat Kasudden som sträcker sig från Fläsklösan och ca 250 meter norr ut. Området har klass 4- lokalt värde, dvs den lägsta naturvärdesklassen. Område är relativt grunt men anges inte vara särskilt bra lekområde för kallvattenarter som strömming, sik eller gös. Största hotet mot området anses vara lokal näringspåverkan vilket kommer att minska i och med att området får kommunalt VA. Antal och storlek på bryggor regleras i planbestämmelserna.

Kulturmiljö
Planbeskrivning och planbestämmelser har kompletterats med nog-grannare beskrivning av kulturvärdet i området. q-beteckningen på enskilda fastigheter har setts över.

Pumpstation
Den pumpstation som fanns inom planområdet har flyttats till intilliggande detaljplan för Svinningehöjden. 50 meter är ett rekommenderat riktvärde som kommunen anser vara eftersträvansvärt men inte helt enkelt att åstadkomma i denna typ av redan bebyggda områden.

Trafikbuller
Planbeskrivningen i avsnittet om trafikbuller har setts över.

Huvudmannaskap
I och med Svinninge Planprogram (2005) har Österåkers kommun valt att göra enskilda detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Svinninges huvudsakliga försörjningsväg, den s.k. busslingan, Hästängsuddsvägen – Nantesvägen kommer att planläggas med kommunalt huvudmannaskap. Anledningen till det är att vägen förses med gång- och cykelbana och möjliggör utökad och trafiksäker busstrafik.

Byggrätter
Skydds- och varsamhetsbestämmelser har införts i planen liksom bestämmelse som reglerar att markens höjd inte får ändras mer än 0,5 meter. Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och skriften "Råd och vägledning för byggande i Svinninge" liksom "Kulturmiljöprogram för Svinninge" finns som hjälpmedel för fastighetsägare så väl som för tjänstemän .

Byggrätter bryggor
Bryggbyggrätterna bedöms inte vara orimliga då de anknyter till befintliga brygganläggningars karaktär. En begränsning har införts så att endast en brygga per fastighet får uppföras och/eller en per 100 meter. Det gör att graden av påverkan bedöms minska i vattenområdet.

Miljöbedömning
Kommunen har förtydligat skrivningen angående miljöbedömning i planbeskrivningen.

Fastighetsägaren till Svinnige 1:120 har inkommit med ett yttrande som är rubricerade dpl för Svinningudd och där fastighetsägaren inte är sakägare. Yttrandet avser dpl för Björnkärrsvägen och yttrandet besvaras i dpl för Björnkärrsvägen.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Viveka Larsson
Planarkitekt

Detaljplan för SVINNINGEUDD,
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Svinningeudd, var på samråd under tiden 7 oktober – 8 november 2007 och ställdes ut 25 januari – 21 februari 2010.

Inkomna skriftliga synpunkter från utställningen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden:

1	Vattenfall	Ingen erinran
2	SL	
3	E.ON elnät Sverige AB	
4	Svinninge 1:242	
5	Regionplanenämnden	Ingen erinran
6	Svinninge 1:15	
7	Svinninge 1:233	
8	Österåkers Hembygds- och fornminnesförening	
9	Svinninge 1:241	
10	Svinningeuddstomtägarförening UPA	
11	Miljö och hälsoskyddsnämnden	
12	Roslagsvatten AB	
13	Svinninge 1:14	

Yttranden inkomna efter utställningstidens slut

14	Länsstyrelsen

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget.

- Formen på WB_2-området utanför Svinninge 1:104 har justerats
- På begäran av fastighetsägarna har antalet möjliga avstyckningar minskats på Svinninge 1:114, 1:153 och på 1:242.
- Område tillhörande Svinninge 1:152, norr om Svinninge 1:14 har ändrats från kvartersmark för bostad tillbaka till vägområde så som redovisats i samrådsförslaget
- Område avsedd för vändplan på Svinninge 1:259 har gjorts ca 3 meter bredare.
- Plankarta och planbestämmelser har kompletterats med information om strandskydd.
- Bestämmelsen q_1 har ändrats till k_1.
- Redaktionella ändringar

1. Vattenfall
Ingen erinran

2. SL
SL påpekar att det är långa gångavstånd till SL-trafiken, för boende inom planområdet. SL anser att det är viktigt att andra sätt att använda kollektivtrafiken fungerar. Till exempel bör förutsättningarna för infartsparkering med bil och cykel i anslutning till SL-trafiken i området studeras.

Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionshinder. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv.

Kommentar
Kommunen jobbar med en generell trafikplan för hela kommunen där bla infartsparkering tas upp. Kommunen har även i uppdrag att studera lägen för infartsparkerig i en särskild utredning.
Cykelparkering kan ske vid busshållplatserna som är placerade på bla Nantesvägen och Björnhammarvägen.
Ny gång- och cykelbana kommer att anläggas umed Svinningevägen och längs med den sk busslingan, Nantes-, Björnhammar-, Gränsridar-, Svartgarns- och Hästängsuddsvägen.

3. E.ON Elnät Sverige AB
E.ON Elnät påpekar att det i genomförandebeskrivningen står beskrivet att anslutningsavgift är ca 19 kkr. Det bör istället stå "Anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON Elnät Sverige AB".

E.ON Elnät vill också att samråd i tidiga skeden bör eftersträvas vid förändring inom planområdet, lokal projektör är Johnny Persson.

Kommentar
Synpunkterna ska beaktas.

4. Svinninge 1:242
Avstyckning
Liksom fastighetsägarna framhöll under samrådet vill de avstå från möjlighet av att kunna avstycka två tomter från Svinninge 1:242.

Gångväg på Svinninge 1:242
Fastighetsägaren motsätter sig den föreslagna gångvägen på Svinninge 1:242 och anför följande.
Gångvägen ska vara allmän plats och kommunen ska inte vara huvudman för allmänna platser. Detta innebär att fastighetsägarna själva svarar för

projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av bla allmänna platser inom planområdet. Detta innebär att upplåtandet av mark i 6 kap. 19 § PBL blir tillämpliga. Enligt dessa bestämmelser får Länsstyrelsen, på ansökan av kommunen, förorda att mark som skall användas för allmänna platser, utan ersättning, skall upplåtas till huvudmannen under förutsättning att marken behövs "för områdets ändamålsenliga användning". I denna del har planen således en expropriativ effekt.
Den centrala frågan för fastighetsägaren är huruvida det finns tillräckliga skäl för att kommunen skall kunna anta en detaljplan med den utformningen och de verkningar som framgår av det nu presenterade planförslaget. I 5 kap. 2 § första stycket PBL föreskrivs att, vid utformning av en detaljplan, skälig hänsyn skall tas till befintliga bebyggelse-, ägaderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I paragrafens andra stycke preciseras detta hänsynstagande på följande sätt;
I de delar som planen medför att mark eller utrymme eller särskild rätt till mark eller annat utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 § skall planen dessutom utformas så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

De bestämmelserna har utformats med 2 kap. 12§ expropriationslagen som förebild. Där föreskrivs att tillstånd till expropriation inte skall meddelas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

Av intresse i detta sammanhang är emellertid även 2 kap. 1 § expropriationslagen som föreskriver att expropriation får ske för att ge en kommun möjlighet att förfoga över mark eller annat utrymme som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. I paragrafens tredje stycke föreskrivs emellertid bl.a. att expropriation inom ett redan tätbebyggt område får ske endast om "det med skäl kan antas att marken eller utrymmet inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt".

Det saknades länge vägledande uttalanden i frågan huruvida expropriationslagens nu berörda avvägningsprinciper skall ha genomslag även i fråga om tvångsvisa förvärv med stöd av detaljplaner. I ett avgörande den 29 september 1994 (regeringsärende M 93/1969/9) gjorde regeringen emellertid ett klargörande uttalande angående innebörden av bestämmelserna i 5 kap. 2 § PBL. Regeringen anförde i detta beslut bl.a. att bestämmelserna innebär att det på samma sätt som vid tillämpningen av expropriationslagen krävs att behovet av marken är av betydande tyngd och att motstående intressen som skulle komma att åsidosättas inte är starkare. (Regeringsbeslut finns redovisade i Didón mfl. PBL, okt 2008, s 5:18.)

Inom ett tätbebyggt områden som Svinningeudd utgör krävs det således i detta fall att behovet av gångvägen är av betydande tyngd från allmän synpunkt för att vi tvångsvis skall kunna åläggas att upplåta mark för vägen. Enligt fastighetsägarens mening är det uppenbart att så inte är fallet. Det är tvärtom så att det från allmän synpunkt knappast finns något egentligt behov alls av vägen. För dem som vill besöka badstranden finns det som bekant redan en allmän väg som mynnar i området vid stranden. (Det enda skälet för en gångväg som angavs vid mötet i januari 2007 på kursgården Tälljöviken var att en barnfamilj önskade en kortare väg till barnbadet.)

Fastighetsägaren vill som en avslutning nämna följande. Med början på deras parkeringsplats på tomten går en stig som de själva trampat upp och som finns ungefär där gångvägen enligt planförslaget är tänkt att gå fram. Det är inte ovanligt att främmande personer tar sig väg över Svinninge 1:242 genom att nyttja den stigen. Dessa "besök" av okända upplever vi som ett mycket störande och obehagligt intrång, inte bara på grund av att främmande personer ogenerat promenerar över tomtplatsen utan också därför att denna "trafik" ger upphov till nedskräpning – ölburkar, papper mm. Det förekommer att också att besökarna under sin vandring över tomten stannar och urinerar. Till bilden hör att fastighetsägaren invid stigen har en kompost och ett trädgårdsland med bl.a. bärbuskar där de vistas ganska ofta under vår och sommar. Under varma sommardagar brukar fastighetsägaren inta måltider på en plats inom synhåll från stigen. Fastighetsägaren påpekar att besöken av främlingar under sådana förhållanden får en mycket negativ inverkan på trivseln. Sammanfattningsvis motsätter sig fastighetsägaren således att gångvägen kommer till stånd.

Kommentar
Synpunkterna om avstyckningarna kommer att beaktas. Noteras bör dock att anslutningsavgift för VA tas ut först då ny fastighet bildats. Fastighetsbildning görs av Lantmäteriet efter ansökan från fastighetsägaren.

Planen stadfäster den upptrampade stigens sträckning, som använts av de boende i området och funnits ungefär på denna plats i mer än 60 år. Flera grannfastigheter har även etablerade grindar mot passagen. Gångvägen ligger något lägre än och som närmast ca 60 meter från huvudbyggnaden på Svinninge 1:242. Gångvägen ligger till del på det område som sparats ut norr och öster om Svinnige 1:83, där avsikten vid styckningen troligtvis var att anpassa fastighetsbildningen till rådande förhållanden och möjliggöra passage.

En av ambitionerna med planläggningen i Svinninge är att knyta ihop de olika områdena med varandra. Kommunen vidhåller att stigen har

betydelse för strukturen i området, genom att binda ihop områden med varandra och göra området mer tillgängligt. Områdets struktur pekar också på att det historiskt funnits en avsikt att knyta ihop Kardinalvägen med Björnholmsvägen.

Planen säkerställer ett område för gångväg men något förändring av nuvarande utseende kommer inte att ske förrän huvudman för allmän plats genomför en förändring efter erforderlig Lantmäteriförrättning.

Kommunen avser inte begära något förordnande enligt 6 kap 19§ PBL.

Med tanke på att gångstigen inkräktar mycket lite på den enskildes mark och att den kommer många till nytta bedömer kommunen att de fördelar som kan vinnas med åtgärden överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

Bilder som visar olika delar av gångvägen..

5. Regionplanenämnden
Ingen erinran

6. Svinninge 1:15
Fastighetsägarna motsätter sig förslaget att göra en allmän gångväg över deras fastighet . Gångvägens sträckning över Svinninge 1:15 är till stora delar infart till Sinninge 1:83, med infartsservitut. En tyst överens-kommelse, grannar emellan, att gå på varandras fastigheter finns men att göra det till en allmän gångväg ogillas, bl a pga ökad trafikintensitet. Gångtrafikanter borde använda Björnholmsvägen och Lisa Bökers väg och den nya väganslutningen mellan dessa vägar. Fastighetsägarna framhåller att det bara är 175 meter längre att använda denna väg.

Det kan inte vara kostnadseffektivt att bygga en gångväg på grannfastigheten, lösa in mark från fastigheter och bekosta Lantmäteriförrättning och därutöver tillkommer snöröjning, sandning och vanligt underhåll. Allt detta för att ha 175 meter kortare väg för gångtrafikanterna.

Kommentar
Se kommentar till yttrande nr. 4.

(Noteras kan att sträckan blir ca 270 meter kortare via stigen jämfört med via vägen.)

7. Svinninge 1:233
Fastighetsägarna motsätter sig detaljplanens förslag att skapa en allmän gångväg runt deras fastighet. De ifrågasätter även vem som ska stå för kostnaderna för anläggande och underhåll av vägen.

Kommentar
Se yttrande nr 4.

8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
ÖHF konstaterar att det även i denna plan kommer allmänhetens möjligheter att röra sig längs Åkersbergaområdets stränder att än mer begränsas. Likaså är det beklagligt att så stora delar av området grönområden tas i anspråk för byggande. Närliggande grönområden har betydelse för rekreation och välbefinnande och är en del av det som länge varit utmärkande för livet i kommun.

ÖHF vill även uppmärksamma symbolvärdet av kasplatsen vid Kasudden. Signalering med vårdkasar har haft en stor historisk betydelse och kunskapen om dessa bör lyftas fram där så är möjligt. En informationsskylt tillgänglig för allmänheten inom uddområdet kan

lämpligen komma till stånd. Byggnation ska ej tillåtas på de högst belägna punkterna.

Kommentar
Planläggningen innebär inte någon försämring av möjligheten att röra sig längs med stränderna jämfört med dagsläget. Planen befäster rådande förhållanden där strandområdet redan är ianspråktaget för bostadsändamål.

De grönområden som finns inom planområden utgörs med ett undantag av privata fastigheter. Även om vissa grönområden försvinner kommer området att upplevas som grönt i och med att tomtstorlekarna är relativt väl tilltagna.

9. Svinninge 1:141
Fastighetsägaren är tacksam för möjligheten av att kunna avstycka en tomt gränsande till Svinnige 1:23.
Fastighetsägaren ifrågasätter dock nödvändigheten av att behöva avsätta större delen av den infartsväg från Kardinalvägen som leder in till fastigheten. Ett servitut för infart finns för Svinninge 1:242. Någon fastighetsbildning på Svinninge 1:242 tycks inte bli aktuell.

Fastighetsägaren befarar att den markerade gångvägen skulle kunna förorsaka problem för de närboende. Intensiv och ljudlig mopedtrafik har på senare tid märkts på Kardinalvägen. De kringboende känner oro för att en särskild iordningställd gångväg skulle locka till störande "rundkörning" inom området som hittills präglats av stillhet och lugn.

Kommentar
Eftersom någon avstyckningsmöjlighet inte blir aktuell på Svinninge 1:242 kortas den del av infartsvägen som är allmän väg.

Angående gångvägen se yttrande nr.4.

10. Svinningeudds tomtägarförening
Baserat på föreningens stadgar och tidigare stämmobeslut, krävs ett stämmobeslut för att acceptera föreslagen förändring av gränsdragning mellan föreningens mark och fastigheter som genom detaljplanen skulle tillföras mark på föreningens bekostnad (bl a 1:14 samt 1:115). Nästa föreningsstämma kommer att avhållas den 17 april och innan dess kan inte föreningen acceptera föreslagen ändring.

Om stämman skulle motsätta sig föreslagen ändring, kräver föreningen dessutom att föreslagen förändring av gränsdragning mellan tomter som gränsar till föreningens mark, dras tillbaka och nuvarande tomtgränser bibehålles.

Kommentar
Nuvarande tomtgränser bibehålles och planförslaget har reviderats och överensstämmer med det som redovisades i samrådsförslaget. Befintliga förhållanden befästs.

11. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Enligt beslut ingen erinran

Bakgrund till MHNs beslut
Vid yttrandet över planprogrammet för Svinninge, 2005, förhöll nämnden att en utbyggnad av allmänt vatten- och avloppssystem skulle komma att minska läckaget av fosfor och kväve från området till Östersjö och säkerställa kvalitén på dricksvatten till alla boende inom området.

Vad gäller föreslagen dagvattenhantering inom området framhölls att i det fortsatta arbetet med detaljplaner bör eftersträvas att vattenavrinningen säkerställs på ett rättsligt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt.

Motivering av MHNs beslut
Utbyggnaden av ett allmänt va-nät är en aktiv plan för att uppnå bra miljöstatus för Östersjön. Utbyggnaden medför en rejäl minskning av näringstillförseln i jämförelse med dagens enskilda avloppsanläggning trots att detaljplaneläggningen medför en betydande förtätning.

Dagvattnet avses i första hand att omhändertas lokalt och om det sker på rätt sätt är det inte negativt. En samordnad lösning inom ett större område än vad detaljplanen omfattar krävs sannolikt för en fungerande dagvattenhantering.

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet då strandområdet är ianspråktaget för bostadsändamål av privata fastigheter.

12. Roslagsvatten AB

VA
Planbeskrivning
Rosvab informerar om att för additionsbostad utgår en extra lägenhetsavgift enligt va-taxan. Minsta vägområde skall vara 6.0 m där allmänna va-ledningar skall förläggas. Ordet avlopp bör ej användas då detta kan misstolkas. Använd orden spillvatten och dagvatten.

Detaljplan 1 av 3
- g_2-området vid fastighet Svinninge 3:21 bör gå ända fram till Västerskärsringen.

- Behövs det inget u-område i naturmark då marken ej ägs av kommunen

Detaljplan 2 av 3
- U-område vid fastighet Svinninge 1:104 är ej aktuellt.
- På fastighet Svinninge 1:104 bör g_1 område vara markerat ända ned till havet.

Detaljplan 3 av 3
- Fastighet Svinninge 1:105 kommer ej att införlivas i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Fastigheten kommer dock att få möjlighet till vatten och spillvatten vid en förbindelsepunkt vid fastlandet. ***Detta bör stå i planbeskrivningen***
- G2 området vid Svinninge 1:231 bör gå fram ända till lokalgatan
- Planen förutsätter att u-område till Aramisvägen erhålls

AVFALL

Planbeskrivning

I planbeskrivningen står att hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet. Korrekt är att hushållsavfall hämtas vid fastighet som uppfyller Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11. För övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg. Rekommendationer beträffande vägbredd där renhållningsfordon ska ta sig fram är 5,5 m om körning i båda riktningarna förekommer, och bredare om parkering tillåts.

Detaljplaner
- Flera fastigheter som saknar direkt anknytning till lokalgatorna har en sådan placering att vändmöjlighet saknas. Vägar som ska trafikeras med renhållningsfordon ska bl.a. vara minst 3 meter breda och vara utbyggda med erforderliga vändplaner, se mer 11 § Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun. Hämtning av avfall vid fastighet som saknar vändplan eller genomfart sker idag i viss utsträckning men kommer successivt att upphöra. Fastigheter utan vändmöjligheter/genomfart behöver kunna lämna sitt avfall på annan plats inom 200 m från den egna fastigheten (Miljööverdomstolens rättspraxis).
- Information: Som mest troligt kommer insamling av matavfall påbörjas 2012. Det kommer innebära att varje fastighet får två kärl för sitt avfall.

Kommentar
U-område behövs inte där det är allmän platsmark (tex naturmark), oavsett huvudman.
Svinninge 1:105 är uppdelad i två delar varav en mindre del ligger på fastlandet, vilket innebär att anslutningspunkt för VA som vanligt kan ske vid fastighetsgräns.

g_2-området på Svinninge 3:21 går fram till vägområde i dpl för Svinningehöjden.
g_2-området på Svinninge 1:231 går ända fram till lokalgata på fastigheten Svinninge 1:152.

Övriga synpunkter ska beaktas.

13. Svinninge 1:14
Fastighetsägaren vidhåller samma synpunkter som tidigare inlämnats. Beträffande ett av önskemålen om gränsjustering mot Svinningeudd Tomtägarförening S.T 1:152 se bifogad karta. Kontakt med ordförande i S.T har tagits gällande önskemål om gränsjusteringen och ska avhandlas på årsmötet den 2010-04-17. Direkt därefter ger fastighetsägaren besked i ärendet till kommun för att möjliggöra att ärendet finns med i den detaljplan som Kommunfullmäktige ska anta.

Kommentar
Se svar till yttrande nr.10.

14. Länsstyrelsen
Strandskydd
För området gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet. Den 1 juli 2009 inträdde ändringar i miljöbalkens och i plan- och bygglagens bestämmelser om strandskydd. I planer som påbörjats före den 1 juli 2009 gäller dock de tidigare reglerna. När det föreligger särskilda skäl och syftet med strandskyddet inte motverkas får Länsstyrelsen enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB) i dess tidigare lydelse, efter särskild begäran från kommunen, upphäva strandskyddet i samband med detaljplanering.

Kommunen har till planutställningen bifogat en begäran om att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet för de land- och vattenområden som omfattas av strandskydd och är avsedda som kvartersmark (B), allmän plats (NATUR och LOKALGATA), samt vattenområden för bryggor och bad (WB1, WB2 och WN1). Endast för öppet vattenområde (W) föreslår kommunen att strandskyddet ska ligga kvar.

Av planhandlingarna och kommunens begäran om upphävande framgår att kvartersmarken (B) utgörs av redan ianspråktagna bostadsfastigheter, och att möjligheterna för allmänheten att röra sig längs strandlinjen hindras av befintlig strandnära bebyggelse på flera tomter. Även om några av fastigheterna är stora och huvudbyggnaderna i vissa fall är placerade ganska långt från strandlinjen innebär befintliga privatiserande etableringar, trädgårdsanläggningar, sjövisten, komplementbyggnader mm. att strandzonen inte är allmänt tillgänglig.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas inom kvartersmarken (B). Länsstyrelsen är däremot inte beredd att upphäva strandskyddet inom övriga delar av planområdet där kommunen begärt upphävande, inom allmän plats (NATUR) och vattenområden för bryggor och bad (WB1, WB2 och WN1).

Det finns normalt inte anledning att upphäva strandskyddet inom vattenområden och inte heller inom allmän plats park/natur, områden som även fortsättningsvis kommer att vara allemansrättsligt tillgängliga. Bibehållet strandskydd innebär att dispens krävs från strandskyddsbestämmelserna för åtgärder eller anläggningar som omfattas av förbudet i 7 kap 15 § MB i dess nuvarande lydelse, och hänsyn ska då tas till bl.a strandskyddets syfte och förhållandena på platsen. Ett dispensbeslut får villkoras med krav på avgränsning och utformning av bryggor och andra fysiska åtgärder som kan påverka den allemansrättsliga tillgängligheten eller naturvärdena negativt, på land eller i vattnet. Kommunen kan också med stöd av MB utöva tillsyn mot planstridiga, icke bygglovpliktiga men dispenspliktiga åtgärder, inom strandskyddsområdet.

Om kommunen begär att Länsstyrelsen ändå ska pröva att upphäva strandskyddet i vattenområden för bryggor (WB1, WB2 och WN1) behöver förutsättningarna beträffande t ex bottenförhållanden, vegetation, reproduktionsmiljöer för fisk, eventuellt muddringsbehov och hur bryggor, strandpromenader och strandskoningar påverkar djur- och växtlivet redovisas utförligare.

Detaljplanen bör inte antas innan frågan om upphävande har avgjorts och vunnit laga kraft.

Övrigt

De av Länsstyrelsen i tidigare planskeden framförda synpunkterna beträffande huvudmannaskap kvarstår. Inom område med detaljplan för åretruntboende bör det normalt vara kommunalt huvudmannaskap. Den helhetssyn och kompetens som behövs för att genomföra utbyggnad och upprustning av vägar och dagvattenanläggningar i området innebär enligt Länsstyrelsens uppfattning att ansvaret för detta inte är lämpligt att lägga på enskilda vägföreningar. När kommunen ändå håller fast vid tidigare ställningstagande om fortsatt enskilt huvudmannaskap behöver motiven för detta framgå av planhandlingarna.

Planbestämmelser e1 och e4 bör förtydligas så det framgår att det är fastighetens landareal som avses. Om strandfastigheterna idag eller efter eventuell framtida fastighetsreglering omfattar vattenområde ska detta inte räknas in i beräkningsunderlaget för byggrätter och tomtstorlek.

Planens genomförandetid kan behöva anpassas så att VA hinner byggas ut innan nya bostäder tillkommer.

Kommentar
En ny ansökan om upphävande av strandskyddet har inlämnats. I den nya ansökan avses strandskyddet endast upphävas på kvartermark, B, och för vägområde. Antagande av planen avvaktas till dess att beslut om strandskyddupphävandet har vunnit laga kraft.

Kommunen vidhåller att det inom planområdet ska vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Planbestämmelserna e_1 och e_4 har justerats så att det framgår att det är fastigheternas landareal som avses.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Viveka Larsson
Planarkitekt

EXPLOATERINGSAVTAL

Fastigheten Svinninge 1:104

Jan Erik Blomqvist & Malin Eriksson

2010-11-30

Bilagor:

Bilaga A	Utdrag ur detaljplan och illustrationsplan med gräns för exploateringsområdet
Bilaga B	VA-servitut & VA-plan
Bilaga C	Gatuplan

M

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad kommunen, Österåkersvatten AB (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat ÖSVAB, och ägaren till fastigheten Svinninge 1:104, Jan-Erik Blomqvist och Malin Eriksson, Svinningeuddsvägen 45, 184 92 Åkersberga, nedan kallad markägaren, har träffats följande avtal om exploatering av område ingående i detaljplan för Svinningeudd. Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på **bilaga A** markerats med röd begränsningslinje.

§ 1. Förutsättningar, giltighet

Parterna förutsätter att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar detaljplan för exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget samt att ÖSVAB godkänner exploateringsavtalet i tillämpliga delar.

§ 2. Genomförande, fastighetsbildning

Markägaren förbinder sig att ansöka om fastighetsbildning i enlighet med den tomtindelning som redovisas i upprättad detaljplaneillustration, varvid exploateringsområdet fullt utbyggt inrymmer 12 villafastigheter

Markägaren bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder som erfordras för exploateringens genomförande.

§ 3. Servitut & Ledningsrätt

Markägaren upplåter till förmån för ÖSVAB servitut avseende rätt att utan ersättning i mån av behov för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten och spillvatten, ävensom utföra erforderliga inspektioner och reparations- eller ombyggnadsarbeten å desamma, se **bilaga B** (sträcka 1-3).

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

Om markägaren överlåter fastighet inom exploateringsområdet och servitut ännu ej inskrivits eller ledningsrättsförrättning ej sökts, skall markägaren i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja servitutsupplåtelse enligt ovan.

§ 4. Elförsörjning

Vid exploateringens anslutning till eldistributionsnätet skall markägaren följa E.ON Sverige AB:s anvisningar. Belysning av kvartersmark utförs och bekostas av markägaren, varvid samråd skall ske med nätägaren.

Om inom exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas förbinder sig markägaren att bekosta erforderliga arbeten.

§ 5. Allmänna och gemensamma anläggningar

ÖSVAB anlägger allmänna vatten- och avloppsledningar enligt bifogad VA-plan, **bilaga B**. 12 förbindelsepunkter upprättas inom exploateringsområdet i det vägområde som avses förbinda Västerskärsringen och Svinnningeuddsvägen. Utbyggnaden av det allmänna spillvattenavloppet avses utföras med ett så kallat LTA-system (Lätt Tryck Avlopp). Detta innebär att det avlopp som genereras inom exploateringsområdet pumpas in på det allmänna nätet via upprättade förbindelsepunkter. Markägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar mellan förbindelsepunkten och fastigheten medan ÖSVAB äger LTA-stationen. Markägaren har även tillsynsansvar på LTA-stationen och ansvarar för dess drift. För annan placering av stationen än vid förbindelsepunkten fordras skriftligt godkännande av placeringen av ÖSVAB.

För att anläggningarna skall bli väl installerade, kunna fungera under skiftande förhållanden och uppfylla ÖSVAB:s standard deltar ÖSVAB under utbyggnaden genom rådgivningsverksamhet, inköp och leverans av pumpstationen, av fastighetsägaren bekostad täthetsprovning av tryckavloppsledning mellan pumpstation och förbindelsepunkt, förkontroll innan återfyllning samt avslutningsvis med en slutkontroll av anläggningen. Dessa moment ingår i den anläggningsavgift som erläggs till ÖSVAB för att få ansluta till den allmänna VA-anläggningen. Skulle anläggningen av något skäl ej bli godkänd vid dessa kontrolltillfällen, varvid en eller flera efterkontroller erfordras, kommer dessa debiteras fastighetsägaren enligt ÖSVAB:s vid varje tidpunkt gällande prislista. Först när anläggningen till fullo är godkänd inmonteras pump och vattenmätare av ÖSVAB:s personal, vilket medför att fastighetens VA-system kan tas i drift.

Markägaren uppdrar åt ÖSVAB att genomföra utbyggnad av lokalgata inkl avvattning enligt **bilaga C** (punkt A-B). För entreprenaden gäller bestämmelser enligt AB 04. Intill dess vägen färdigställts och godkänts vid slutbesiktning äger ÖSVAB rätt att disponera arbetsområdet enligt bilaga B (sträcka 1-3).

Innan arbetena påbörjas skall ett startmöte hållas där markägaren skall närvara. Innan startmötet hålls skall en tidplan för arbetenas genomförande överenskommas mellan ÖSVAB och markägaren.

Markägaren förbinder sig att iordningställa och bekosta de övriga gemensamma anläggningar inom exploateringsområdet (lokalgator enligt illustrationsplan) som erfordras för detaljplanens genomförande och efter erforderlig anläggningsförrättning och godkänd slutbesiktning överlämna sådan anläggning till berörd huvudman.

Dagvatten skall där så möjligt omhändertas lokalt inom exploateringsområdet. Exploateringsområdets dagvattenhantering förutsätter inrättande av gemensamhetsanläggning tillsammans med angränsande fastigheten Svinninge 3:21. Markägaren utför och bekostar geohydrologisk utredning, som underlag för lokalt omhändertagande av dagvatten. Samråd skall ske med kommunen i god tid före ansökan om bygglov. Utredningen skall medfölja bygglovsansökan.

Under hela byggtiden skall markägaren tillse att trafik på angränsande gator och vägar inom och i anslutning till exploateringsområdet kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skada på liv och egendom.

§ 6. Avgifter och betalningsföreskrifter

Markägaren skall till kommunen erlägga följande ersättningar:

a) Ersättning om 110 000 kronor avseende formell detaljplanehantering

b) Ersättning om 110 000 kronor utgörande bidrag till kostnader för kommunala externa exploateringsanläggningar, administration och kontroll. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter det att detaljplan för exploateringsområdet antagits genom beslut som vinner laga kraft.

Ersättningar enligt a) och b) ovan indexregleras från och med 2011-01-01 till dess full betalning sker med konsumentprisindex (KPI).

c) Som ersättning för anläggande av lokalgata enligt § 5 tredje stycket erlägger markägaren till ÖSVAB ett belopp preliminärt kalkylerat till motsvarande 800 kronor per kvadratmeter gata inkl nedan angivna påslag (%) exkl moms. Betalning skall ske enligt löpande räkning med de faktiska priser som gäller vid tidpunkten för utbyggnaden i det pågående Partneringprojektet i Svinninge.

   För arbets- och materialkostnader inom exploateringsområdet gäller för punkterna 1, 3, 4 och 5 enligt AB04 kapitel 6 § 9 att de ersätts enligt självkostnadsprincipen. Ersättningen till ÖSVAB från markägaren erläggs med de nettopriser som ÖSVAB har tecknat 2008-11-17 med NCC i partneringsavtalet. Dessa kostnader benämns direkta kostnader, (DK). Tillkommande allmänna omkostnader, (AK), beräknas med 30 % på DK. AK skall även inkludera kostnader för mindre redskap, handhållna elverktyg samt hjälpmedel som används utanför exploateringsområdet såsom etableringar bilar för persontransporter etc. För beräkning av ersättning för byggherrekostnader skall ytterligare 16 % adderas till procentpåslaget för AK. Byggherrekostnader består av bland annat kvalitetskontroll, kostnadskontroll, byggledning och övriga kostnader som uppkommer av det som åläggs Byggherren enligt AB04. Ersättningen till ÖSVAB förfaller till betalning en månad efter det att anläggningen godkänts vid slutbesiktning. Markägaren skall beredas möjlighet att granska och godkänna originalverifikaten innan ersättning för arbeten inom exploateringsområdet utbetalas.

Avgift för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet regleras ej i detta avtal utan erläggs efter gällande taxa vid anslutningstillfället.

§ 7. Säkerheter

För rätta fullgörandet av markägarens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören senast 3 veckor efter att avtalet undertecknats ställa säkerhet till ett belopp av 360 000 kronor i form av bankgaranti, kreditförsäkring, pantbrev i fast egendom eller annan säkerhet som kan godtas av kommunen och ÖSVAB.

§ 8. Befintliga anläggningar & vegetation

Innan markägaren påbörjar anläggningsarbete enligt § 5, 5:e stycket, skall vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm vilka är belägna såväl innanför som utanför exploateringsområdet men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, genom markägarens försorg skadebesiktigas, varvid

representanter för kommunen, berörd väghållare, ÖSVAB och E.ON Sverige AB skall närvara. I samband med slutbesiktning skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador eller slitage på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploateringens genomförande, skall åtgärdas och bekostas av markägaren.

Allmänna VA-ledningar skall vara i drift och vara tillgängliga.

§ 9. Överlåtelse

Detta avtal får inte av markägaren utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Åkersberga 2011-
ÖSTERÅKERS KOMMUN

.....

Kommunstyrelsens ordförande

Bevittnas:

.....

Plan- och exploateringschef

Åkersberga 2011-01-11
ÖSVAB

.....
Mikael Medelberg
Verkställande direktör

Bevittnas:

.....

Åkersberga 2010-

.....
Jan-Erik Blomqvist
Ägare till Svinninge 1:104

Åkersberga 2010-12-12

.....
Malin Eriksson
Ägare till Svinninge 1:104

Bevittnas:

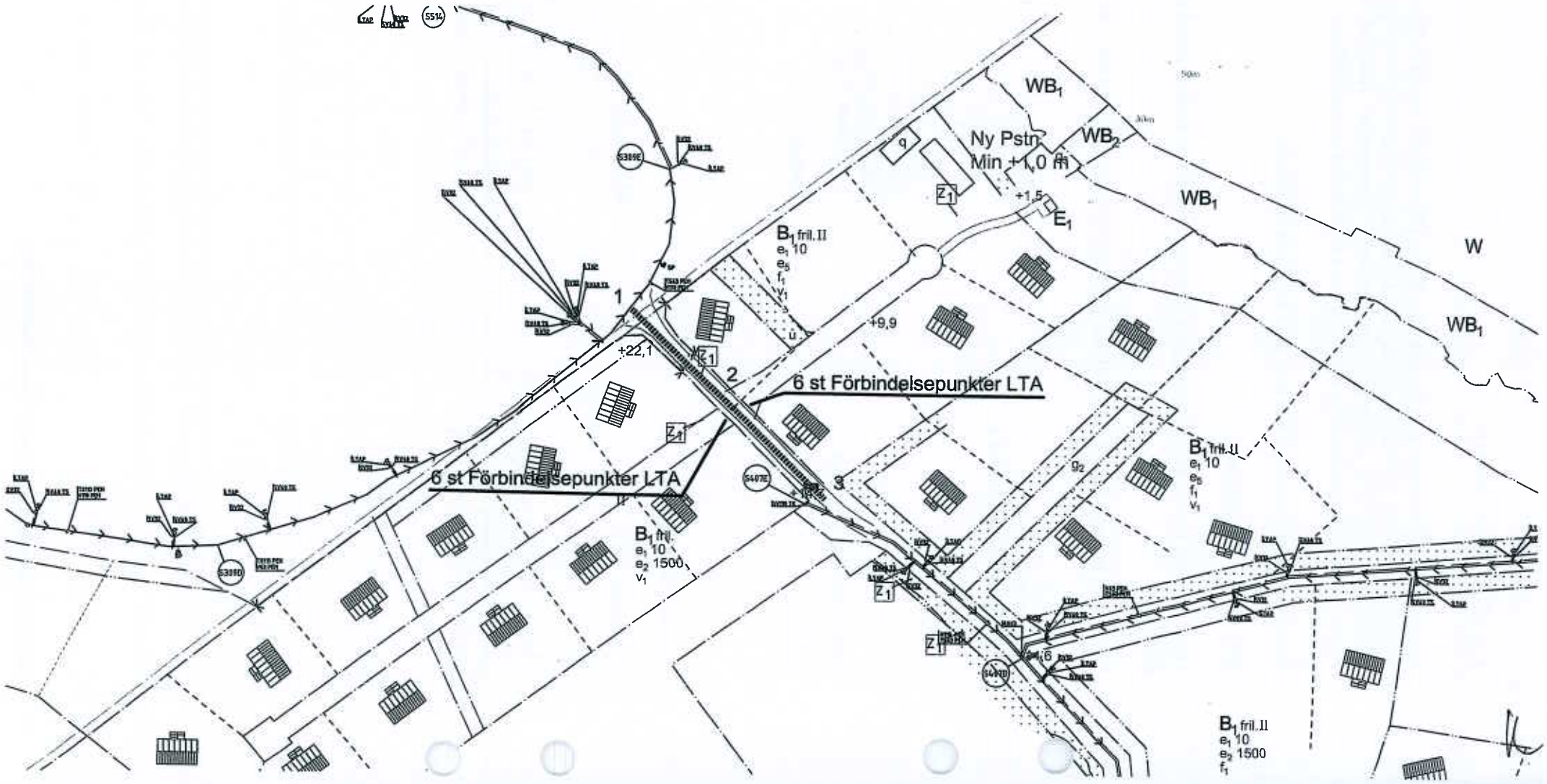
.....

.....

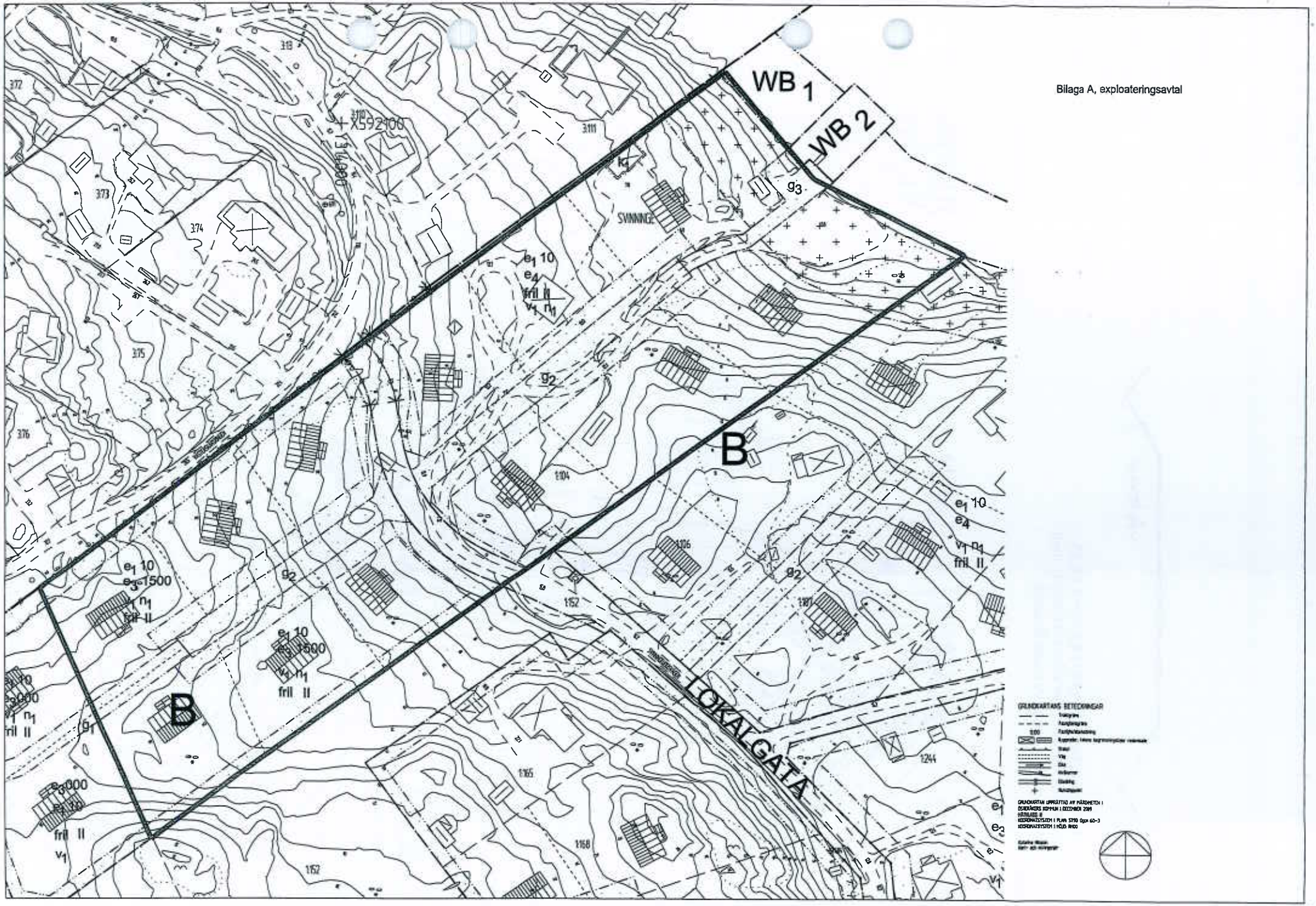
.....

.....

Bilaga B

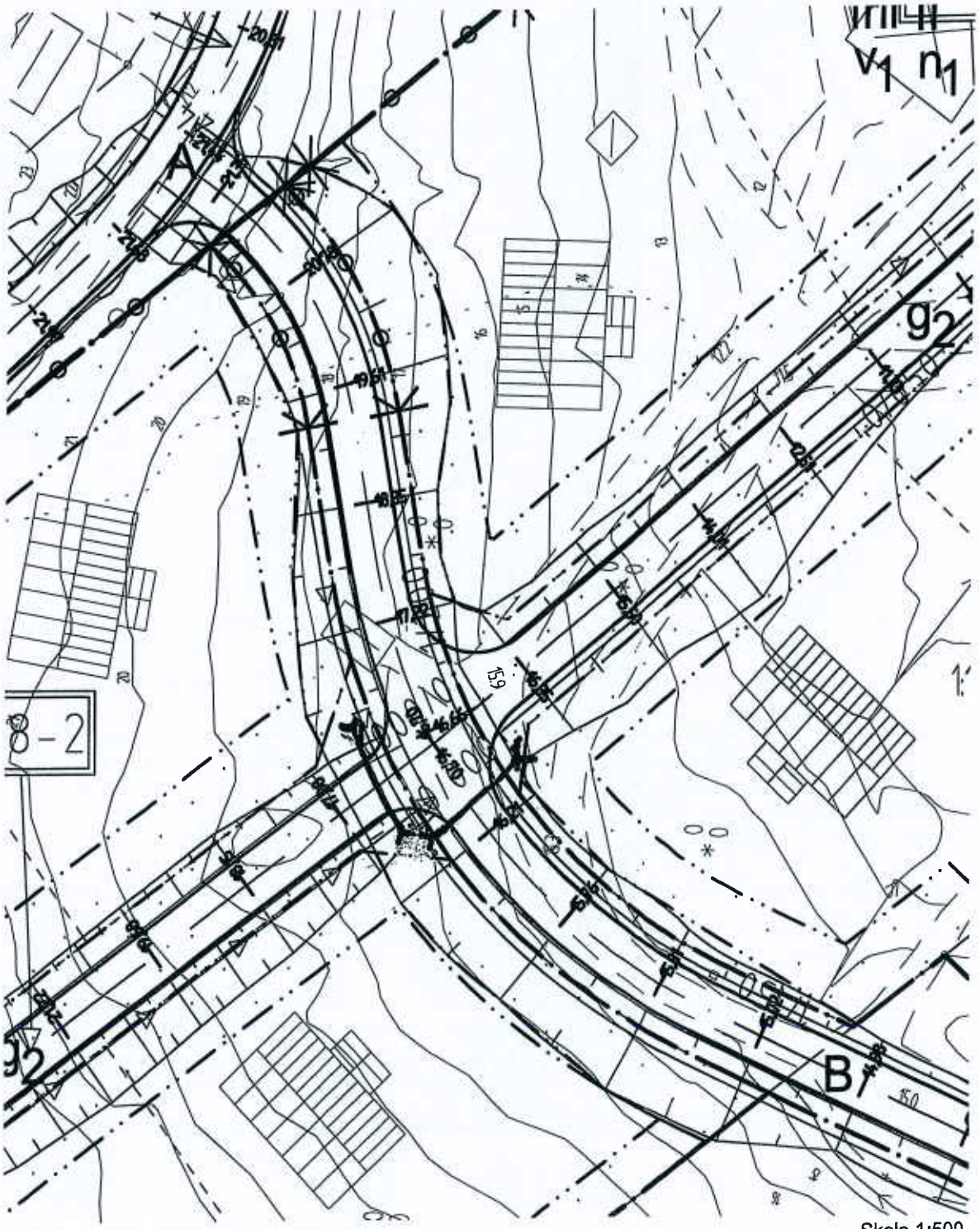

WB1
WB2
Ny Pstn
Min +1,0 m
+1,5
E1
Z1
q
B1 fril.II
e1 10
e5
f1
v1
+9,9
+22,1
1
2
3
6 st Förbindelsepunkter LTA
6 st Förbindelsepunkter LTA
B1 fril.
e1 10
e2 1500
v1
B1 fril.II
e1 10
e5
f1
v1
g2
B1 fril.II
e1 10
e2 1500
f1
W
WB1
WB1
5514
5389E
5397E
5398D
5407E
5407D

Bilaga A, exploateringsavtal



Bilaga C

Normalsektion gata: Bredd 4,5 m + 2 x 0,25 enkelskevad med dike väster om vägen, med beläggning av typen AG eller liknande.



Svinninge 1:104, Översiktlig vägprojektering

Skala 1:500

EXPLOATERINGSAVTAL

Fastigheten Svinninge 1:142

Jan och Malin Saare

2010-11-15

Bilagor:

Bilaga A Utdrag av detaljplan med gräns för exploateringsområdet samt illustrationsplan

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad kommunen, Österåkersvatten AB (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat ÖSVAB, och ägarna till fastigheten Svinninge 1:142, Jan och Malin Saare, Svinningeuddsvägen 32, 184 92 Åkersberga, nedan kallad markägaren, har träffats följande avtal om exploatering av område ingående i detaljplan för Svinningeudd. Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på **bilaga A** markerats med röd begränsningslinje.

§ 1. Förutsättningar, giltighet

Parterna förutsätter att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar detaljplan för exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget samt att ÖSVAB godkänner exploateringsavtalet i tillämpliga delar.

§ 2. Genomförande, fastighetsbildning

Markägaren åtar sig att ansöka om fastighetsbildning i huvudsaklig överensstämmelse med det förslag till tomtindelning som redovisas i upprättad detaljplaneillustration, varvid exploateringsområdet fullt utbyggt inrymmer 6 villafastigheter. Markägaren svarar för utbyggnad av gata och VA inom exploateringsområdet. Härvid förutsätts inrättande av gemensamhetsanläggningar inom exploateringsområdet och i samverkan med fastigheten Svinninge 1:114. Fastighetsbildningen mot Lisa B undantagen.

Kommunen har inga krav på när i tiden de i detaljplaneförslaget redovisade styckningsmöjligheterna skall genomföras. Markägaren avgör således själv när ansökan om avstyckning skall inges till lantmäterimyndigheten.

Markägaren bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder som erfordras för exploateringens genomförande.

§ 3. Elförsörjning

Vid exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet skall markägaren följa E.ON Sverige AB:s anvisningar. Belysning av kvartersmark utförs och bekostas av markägaren, varvid samråd skall ske med nätägaren.

Om inom exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas förbinder sig markägaren att bekosta erforderliga arbeten. I samband med nya fastighetsbildningar.

gle

§ 4. Allmänna och gemensamma anläggningar

ÖSVAB anlägger allmänna vatten- och avloppsledningar i Svinningeuddsvägen och upprättar gemensam förbindelsepunkt i direkt anslutning till exploateringsområdet (punkt A) enligt bilaga A.

Utbyggnaden av det allmänna spillvattenavloppet avses utföras med ett LTA-system (Lätt Tryck Avlopp). Detta innebär att det avlopp som genereras inom exploateringsområdet pumpas in på det allmänna nätet via upprättad förbindelsepunkt. Markägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar mellan förbindelsepunkten och fastigheten medan ÖSVAB äger LTA-stationen. Markägaren har även tillsynsansvar på LTA-stationen och ansvarar för dess drift. För annan placering av stationen än vid förbindelsepunkten fordras skriftligt godkännande av placeringen av ÖSVAB.

För att anläggningarna skall bli väl installerade, kunna fungera under skiftande förhållanden och uppfylla ÖSVAB:s standard deltar ÖSVAB under utbyggnaden genom rådgivningsverksamhet, inköp och leverans av pumpstationen, förkontroll innan återfyllning samt avslutningsvis med en slutkontroll av anläggningen. Dessa moment ingår i den anläggningsavgift som erläggs till ÖSVAB för att få ansluta till den allmänna VA-anläggningen. Skulle anläggningen av något skäl ej bli godkänd vid dessa kontrolltillfällen, varvid en eller flera efterkontroller erfordras, kommer dessa debiteras fastighetsägaren enligt ÖSVAB:s vid varje tidpunkt gällande prislista.

Först när anläggningen till fullo är godkänd inmonteras pump och vattenmätare av ÖSVAB:s personal, vilket medför att fastighetens VA-system kan tas i drift.

Markägaren förbinder sig att iordningställa och bekosta de övriga gemensamma anläggningar såsom gemensam lokalgata enligt illustrationsplan, erforderliga dagvatten-anläggningar och VA-ledningar som erfordras för detaljplanens genomförande och efter erforderlig anläggningsförrättning och godkänd slutbesiktning överlämna sådan anläggning till berörd huvudman.

Dagvatten skall där så möjligt omhändertas lokalt inom exploateringsområdet.

Under hela byggtiden skall markägaren tillse att trafik på angränsande gator och vägar inom och i anslutning till exploateringsområdet kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skada på liv och egendom.

§ 5. Avgifter och betalningsföreskrifter

Markägaren skall till kommunen erlägga ersättning om 50 000 kronor utgörande bidrag till kostnader för kommunala externa exploateringsanläggningar, administration och kontroll. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter det att detaljplan för exploateringsområdet antagits genom beslut som vinner laga kraft. Beloppet indexregleras från och med ~~2010-12-31~~ till dess full betalning sker med konsumentprisindex (KPI).
2011-01-01

Th

Anläggningsavgift för anslutning till det allmänna VA-nätet regleras ej i detta avtal utan erläggs enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

§ 6. Överlåtelse

Detta avtal får inte av markägaren utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Åkersberga 2010-
ÖSTERÅKERS KOMMUN

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....

Mikael Åklint
Plan- och exploateringschef

Åkersberga 2010-
ÖSVAB

.....

Mikael Medelberg
Verkställande direktör

.....

Åkersberga 2010-12-20

.....

Jan Saare
Ägare till Svinninge 1:142

Åkersberga 2010- 12-20

Malin Saare

Malin Saare
Ägare till Svinninge 1:142

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

EXPLOATERINGSAVTAL

Svinninge 1:259

Delosh 1 AB

2008-11-28
Rev. 2009-09-28
Rev. 2009-10-07
Rev. 2010-02-02
Rev. 2010-02-17
Rev. 2010-04-26
Rev. 2010-05-12
Rev. 2010-05-17
Rev. 2010-10-11
Rev. 2010-10-27

Bilagor:

Bilaga A	Detaljplan med gräns för exploateringsområdet samt illustrationsplan
Bilaga B	VA-plan
Bilaga C	Gatuplan
Bilaga D	Normalsektion/Gatuprofil

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad kommunen, Österåkersvatten AB (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat ÖSVAB, och ägaren till fastigheten Svinninge 1:259, Delosh 1 AB, nedan kallad exploatören, har träffats följande avtal om exploatering av område ingående i detaljplan för Svinningeudd. Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på bilaga A markerats med röd begränsningslinje.

§ 1. Förutsättningar, giltighet

Parterna förutsätter att Österåkers kommun genom beslut som vinner laga kraft antar detaljplan för exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget samt att ÖSVAB godkänner exploateringsavtalet i tillämpliga delar.

§ 2. Genomförande, fastighetsbildning

Exploatören åtar sig att ansöka om fastighetsbildning i huvudsaklig överensstämmelse med det förslag till tomtindelning som redovisas i upprättad detaljplaneillustration, varvid exploateringsområdet fullt utbyggt inrymmer 10 villafastigheter. Utbyggnaden av gata och VA inom kvartersmark förutsätter inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Kommunen har inga krav på när i tiden de i detaljplaneförslaget redovisade styckningsmöjligheterna skall genomföras. Exploatören avgör således själv när ansökan om avstyckning skall inges till lantmäterimyndigheten.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder som erfordras för exploateringens genomförande.

§ 3. Elförsörjning

Vid exploateringens anslutning till eldistributionsnätet skall exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar.

Om inom exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas förbinder sig exploatören att bekosta erforderliga arbeten.

§ 4. Allmänna och gemensamma anläggningar

ÖSVAB projekterar och anlägger allmänna vatten- och avloppsledningar enligt bifogad VA-plan, bilaga B.

Exploatören uppdrar åt ÖSVAB att såsom Byggherre genomföra utbyggnad av lokalgata inkl avvattning enligt bilaga C och D. Exploatören detaljprojekterar lokalgata samt avledning av dagvatten. För entreprenaden gäller bestämmelser enligt AB 04. Innan arbetena påbörjas skall en övertagandesyn utföras av arbetsområdet. Intill dess vägen färdigställts och godkänts vid slutbesiktning äger ÖSVAB exklusiv rätt att disponera arbetsområdet enligt bilaga C.
Innan arbetena påbörjas skall ett startmöte hållas där exploatören skall närvara. Innan startmötet hålls skall en tidplan för arbetenas genomförande överenskommas mellan ÖSVAB och exploatören.

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom exploateringsområdet. Exploatören utför och bekostar geohydrologisk utredning, som underlag för lokalt omhändertagande av dagvatten. Samråd skall ske med kommunen i god tid före ansökan om bygglov. Utredningen skall medfölja bygglovsansökan.

Under hela byggtiden enligt § 4 2 st skall byggherren tillse att trafik på angränsande gator och vägar inom och i anslutning till exploateringsområdet kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skada på liv och egendom.

§ 5. Avgifter och betalningsföreskrifter

Exploatören skall erlägga följande ersättningar:

a) Ersättning till kommunen om 100 000 kronor utgörande bidrag till kostnader för kommunala externa exploateringsanläggningar och kontroll mm. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter det att detaljplan för exploateringsområdet antagits genom beslut som vinner laga kraft.

b) Exploatören skall till ÖSVAB som bidrag till kostnaden för den allmänna VA-anläggningen erlägga anläggningsavgift om totalt 175 000 kronor exkl. moms. Ersättningen avser 7 byggrätter av totalt 10 inom exploateringsområdet och förfaller till betalning två månader efter det att fungerande förbindelsepunkt upprättats.

För resterande 3 byggrätter inom exploateringsområdet regleras anläggningsavgiften enligt gällande VA-taxa vid anslutningstillfället.

c) Ersättning till allmänt VA-ledningsnät (ca 867 000 kronor exkl. berg mm) för av Österåkers-vatten enligt avtalet utförd allmän VA-anläggning inom exploateringsområdet. För arbets- och materialkostnader inom exploateringsområdet gäller för punkterna 1, 3, 4 och 5 enligt AB04 kapitel 6 § 9 att de ersätts enligt självkostnadsprincipen. Ersättningen till ÖSVAB från Exploatören erläggs med de nettopriser som Österåkersvatten AB har tecknat 2008-11-17 med NCC i partneringsavtalet. Dessa kostnader benämns direkta kostnader, (DK). Tillkommande allmänna omkostnader, (AK), beräknas med 30 % på DK. AK skall även inkludera kostnader för mindre redskap, handhållna elverktyg samt hjälpmedel som används utanför exploateringsområdet såsom etableringar bilar för persontransporter etc. För beräkning av ersättning för byggherrekostnader skall ytterligare 16 % adderas till procentpåslaget för AK. Byggherrekostnader består av bland annat kvalitetskontroll, kostnadskontroll, byggledning och övriga kostnader som uppkommer av det som åläggs Byggherren enligt AB04. Ersättningen till ÖSVAB förfaller till betalning en månad efter det att anläggningen godkänts vid slutbesiktning. Exploatören skall beredas möjlighet att granska och godkänna originalverifikaten innan ersättning för arbeten inom Exploateringsområdet utbetalas.

d) Som ersättning för anläggande av lokalgata enligt § 4, andra stycket, erlägger exploatören till ÖSVAB ersättning (ca 800 kr/m² exkl. berg mm), vilket ersätts enligt punkt c ovan. Betalning skall erläggas då anläggningen godkänts vid slutbesiktning.

Utbyggnader enligt paragraf § 5c och 5d skall slutföras senast 2 år efter att detaljplan för svinningeudd, samt för områdets anslutning till VA-huvudnätet nödvändiga detaljplaner, vunnit laga kraft och/eller nödvändiga fastighetsrättigheter erhållits.

Ovan angivna ca belopp exkluderar vid betalningstidpunkten tillkommande mervärdesskatt.

Bedömda ca kostnader enligt denna paragraf c-d har utförts 2008-11-01. Betalning skall ske enligt löpande räkning med de priser som gäller vid tidpunkten för utbyggnaden i partneringprojektet

§ 6. Säkerheter

För rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören senast 3 veckor efter att avtalet undertecknats ställa säkerhet till ett belopp av 1 000 000 kronor i form av bankgaranti, kreditförsäkring, pantbrev i fast egendom eller annan säkerhet som kan godtas av kommunen och ÖSVAB.

§ 7. Överlåtelse

Detta avtal får, med kommunens skriftliga medgivande, överlåtas till tredje part.

Om exploatören planerar överlåta exploateringsområdet innan aktuell detaljplan antagits åtar sig exploatören att informera kommunen härom.

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

Åkersberga 20 -
Österåkers kommun

.....
Ingela Gardner Sundström
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Åkersberga 20 -
Österåkersvatten AB

.....
Mikael Medelberg
Verkställande direktör

Bevittnas:

....

.....

Stockholm 2010- 10 - 01
Delosh 1 AB

.....
PER G HANSBACK

.....
MEHMET APAK

Bevittnas:

.....

.....

Per-Anders Nilsson

EXPLOATERINGSAVTAL

Fastigheten Svinninge 3:21

Svinningeudds Fastighetsägareförening

2010-11-17

Bilagor:

Bilaga A Utdrag från detaljplan med gräns för exploateringsområdet

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad kommunen, och ägaren till fastigheten Svinninge 3:21, Svinningeudds Fastighetsägareförening, nedan kallade markägaren, har träffats följande avtal om exploatering av område ingående i detaljplan för Svinningeudd. Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på **bilaga A** markerats med röd begränsningslinje.

§ 1. Förutsättningar, giltighet

Parterna förutsätter att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar detaljplan för exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget.

§ 2. Genomförande, fastighetsbildning

Markägaren svarar själv för genomförandet av i detaljplaneförslaget redovisad exploatering varigenom exploateringsområdet fullt utbyggt innehåller 5 friliggande villor. Markägaren bekostar härvid samtliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder som krävs för exploateringens genomförande.

§ 3. Elförsörjning

Vid exploateringens anslutning till eldistributionsnätet skall markägaren följa E.ON Sverige AB:s anvisningar.

Om inom exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas förbinder sig markägaren att bekosta erforderliga arbeten.

§ 4. Allmänna anläggningar

Markägaren förbinder sig att iordningställa och bekosta i detaljplaneförslaget redovisad angöringsväg från Västerskärsringen och efter erforderlig anläggningsförrättning och godkänd slutbesiktning överlämna anläggningen till berörd huvudman.

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom exploateringsområdet. Markägaren utför och bekostar geohydrologisk utredning, som underlag för lokalt omhändertagande av dagvatten. Samråd skall ske med kommunen i god tid före ansökan om bygglov. Utredningen skall medfölja bygglovsansökan. Markägare är medveten om att avvattning av västra delen av exploateringsområdet förutsätter medverkan i gemensamhetsanläggning med den angränsande fastigheten Svinninge 1:104.

Under hela byggtiden skall markägaren tillse att trafik på angränsande gator och vägar inom och i anslutning till exploateringsområdet kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skada på liv och egendom.

§ 5. Avgifter och betalningsföreskrifter

Markägaren skall till kommunen erlägga följande ersättning ersättning om 50 000 kronor utgörande bidrag till kommunens administrationskostnader (exploateringsteknik, planläggning, kontroll) och kostnader för externa exploateringsanläggningar. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter det att detaljplan för exploateringsområdet antagits genom beslut som vinner laga kraft. Beloppet indexregleras från och med 2011-01-01 till dess full betalning sker med konsumentprisindex (KPI).

Markägaren svarar för kostnader för anslutning till allmänt VA-nät enligt gällande VA-taxa vid anslutningstillfället.

§ 6. Överlåtelse

Detta avtal får inte av markägaren utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Åkersberga 2010-
ÖSTERÅKERS KOMMUN

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....
Mikael Åklint
Plan- och Exploateringschef

Svinningne 2010-
Svinningeudds fastighetsägareförening

.....
Jan Saare
Ordförande

.....
Maria Falk
Kassör

Bevittnas:

.....

.....

.....
Bo Värnhed
08 - 5221 2460

.....