

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

Ett förslag till detaljplan för Svargarn har varit utställt under tiden 9 december 2014 – 23 januari 2015. Planförslaget har under utställningstiden visats i Alceahuset, på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgängligt på kommunens webbplats. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Under utställningstiden har 18 yttranden inkommit, varav 16 från sakägare. Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden:

- | | | |
|-----|--|---------------|
| 1. | Länsstyrelsen i Stockholms län | ingen erinran |
| 2. | Lantmäteriet | ingen erinran |
| 3. | Trafikverket | ingen erinran |
| 4. | Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting | |
| 5. | Vattenfall | ingen erinran |
| 6. | Eon | ingen erinran |
| 7. | Skanova | |
| 8. | Storstockholms brandförsvär | |
| 9. | Österåkers hembygds – och fornminnesförening | ingen erinran |
| 10. | Naturskyddsföreningen Österåker | |
| 11. | Hästängsudds vägförening | |
| 12. | Svartgarn 2:382 | |
| 13. | Svartgarn 2:403 | |
| 14. | Svartgarn 2:413 och 2:414 | |
| 15. | Svartgarn 2:454 | |
| 16. | Svartgarn 2:499 och 2:500 | |

Ej sakägare

- | | | |
|-----|-----------------|--|
| 17. | Svartgarn 2:189 | |
| 18. | Svartgarn 2:450 | |

Revideringar av detaljplanen:

- Mindre justering av vändplanens läge på stickvägen från Svartgarnsvägen.
- Mindre justering av egenskapsgränsens läge mellan Svartgarn 2:499 och 2:500.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt Skanovas yttrande.
- I övrigt endast redaktionella ändringar.

Yttranden:

1. Länsstyrelsen i Stockholm län

Länsstyrelsen lämnar förslaget till detaljplan för Boda utan åtgärd

2. Lantmäteriet

Ingen erinran

3. Trafikverket

Ingen erinran

4. Trafikförvaltningen, SLL

Trafikförvaltningen har inga andra synpunkter än de som framfördes under samrådet.

Kommentar

Synpunkterna noteras. Då området planläggs med enskilt huvudmannaskap är det vägföreningen som ansvarar för utformning av gator vid en eventuell ombyggnad.

5. Vattenfall

Ingen erinran

6. Eon

Ingen erinran

7. Skanova

Skanova har betydande luftnät samt mindre antal markförlagda teleanläggningar inom området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna.

8. Storstockholms brandförsvär

SSBF har inte hittat några riskkällor i närheten av aktuellt planområde som är av sådan art att de bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. I aktuellt

planområde saknas brandposter. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon. Då aktuellt område består av mindre bostadsbebyggelse finns möjlighet att utnyttja vattenförsörjning via alternativsystem. Brandposter bör då placeras med max ca 500 meters mellanrum. Dock är ett konventionellt system att rekommendera.

Kommentar

Boda, liksom hela Svinninge, planeras med alternativsystem för brandvattenförsörjning enligt överenskommelse med Roslagsvatten.

9. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Ingen erinran

10. Naturskyddsföreningen Österåker

I samrådsförslaget föreslogs ett generellt trädfällningsförbud för träd över 0,4 m i diameter i brösthöjd. Naturskyddsföreningen såg det som ett mycket bra initiativ, och som en förutsättning för att naturreservatet i Karsvreta ska kunna etableras. Det är också en förutsättning för att möjliggöra de ekologiska sambanden och spridningskorridorerna upprätthålls för att bilda habitat för skyddade arter. I nuvarande förslag är detta trädfällningsförbud borttaget. Naturskyddsföreningen anser att det absolut bör finnas kvar, och skrivas in i planhandlingarna.

En olovlig kalhyggesavverkning genomfördes för några år sedan i den östra delen av Karsvreta träsk. Detta visar på att det finns en uppenbar risk för att fastighetsägare, utan insikter om skogens betydelse för naturreservatet, endast ser till sina egna intressen, och därför faller skog urskiljningslöst. Inför att en sådan högst realistisk situation kan uppstå, är ett generellt trädfällningsförbud absolut nödvändigt.

I planförslaget anges att någon fördjupad miljökonsekvensbeskrivning inte behövs då planen inte kommer att innebära några betydande konsekvenser för miljön. Naturskyddsföreningen har under samrådet påpekat att Skogsstyrelsen genomfört en naturinventering i området kring Karsvreta träsk och markerna som gränsar till det aktuella planområdet är klassificerade som nyckelbiotop. Vidare påpekades att Calluna i sin grodinventering redovisade att flertalet groddarter finns i området kring Karsvreta träsk, och även stor och liten salamander. Flera av dessa arter är skyddade enligt artskydds-förordningen. Den översiktliga MKB som gjorts 2005 anser Naturskyddsföreningen därför vara otillräcklig pga att det finns höga naturvärden med registrerade nyckelbiotoper och artskyddade djur. En fördjupad MKB måste därför tas fram innan detaljplanen kan antas. Den bör omfatta Boda, Boda gård 1, Boda gård 2 samt Karsvreta träsk.

Planområdet ligger vidare i anslutning till Boda träsk och Hästängsuddsvägen som är en vandringsled för groddjur under lektid. I samband med breddning och asfaltering av vägen anlades en trottoar som groddjuren inte kan ta sig över. Endast en grodtunnel har byggts under vägen. Kantstenen har fasats av något men åtgärderna har enligt Naturskyddsföreningen varit otillräckliga och grodornas vandring över Hästängsuddsvägen är fortfarande mycket riskabel.

Planförslaget innebär en förtätning av området och styckning av befintliga tomter. Ytterligare 26 fastigheter medges och kommer därför att medge att många träd avverkas. Detta kommer att få negativ påverkan på områdets möjlighet att utgöra en stabil grund för naturreservatet. Kommunen bör vara tydlig med att markera när stora naturvärden står på spel och klart redovisa för fastighetsägare att vi gemensamt har ansvar att skydda djurliv och natur. Ett generellt trädfällningsförbud bör därför införas i samtliga detaljplaner som antas runt Karsvreta träsk.

Kommentar

I samrådsversionen av detaljplanen för Boda föreslogs inget generellt trädfällningsförbud. Däremot föreslogs en planbestämmelse gällande utökad lovplikt för fällning av ädellövträd och tall, vilken nu har tagits bort.

Då detaljplanen enbart består av befintliga, bebyggda bostadsfastigheter (med undantag för en obebyggd fastighet) samt vägmark, ser kommunen inte att det finns någon påtaglig risk för kalhyggesavverkning inom planområdet. Dessutom bedöms risken för förtida avverkning snarare vara större när planarbete med en detaljplan som kommer kräva marklov för fällning av träd pågår.

Kommunen gör bedömningen att de utökade byggrätter samt möjliga avstyckningar inom befintliga bostadsfastigheter inte påverkar Karsvreta träsk i en sådan omfattning att planläggningen inte är lämplig. I varje planarbete görs vidare en behovsbedömning där behovet av en miljöbedömning med MKB utreds. I samband med programmet för Svinninge gjordes en översiktlig MKB för hela Svinninge. I planarbetet för Boda har sedan en översyn av behovsbedömningen gjorts. Denna översyn görs enligt de kriterier som finns i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap 18 § PBL. Bedömningen har resulterat i att planarbetet inte bedöms riskera medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Stockholms län delar kommunens bedömning.

Synpunkterna angående grodtunnlar på Hästängsuddsvägen noteras men är inte en fråga inom detaljplanen för Boda.

11. Hästängsudds vägförening

I detaljplanen anges att "särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats i Svinninge som helhet".

Det är riktigt att det är enskilt huvudmannaskap i Svinninge, men det beror på att kommunen i alla diskussioner som förts i denna fråga inte har tillmötesgått fastighetsägarna om att införa ett kommunalt huvudmannaskap. Argumentet att det idag finns ett enskilt huvudmannaskap har därför mycket lite bäring för att också vägarna inom detaljplan Boda ska ha enskilt huvudmannaskap. Hästängsudds vägförening kräver därför att det ska införas ett kommunalt huvudmannaskap för vägarna inom nämnda detaljplan.

Kommentar

Kommunen är medveten om att det inte finns en samstämmig uppfattning gällande huvudmannaskapsfrågan i Svinninge. Kommunen gör bedömningen att särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap finns. Huvudmannaskapsfrågan har prövats av MMÖD (P3775-12) i annan detaljplan (Svinningeudd) i Svinninge där det också fastställdes att särskilda skäl finns.

12. Svartgarn 2:382

Fastighetsägaren anser att det mesta i förslaget ser bra ut. Fastighetsägaren har i möte med kommunen enats om att Svartgarn 2:382 totalt ska kunna styckas till tre fastigheter. Fastighetsägaren har vid flera tillfällen tagit upp prickmarkens utberedning med kommunens representanter utan resultat. Den avstyckning som planeras ligga parallellt med Svartgarnsvägen har i dagens förslag en prickmark som täcker ca 50 % av fastigheten. Fastighetsägarens önskan är att minska prickmarken utmed Svartgarnsvägen till ca 6 meter. Detta för att kunna anpassa en byggnad till terrängen utan att behöva ta mer av de stora och fina träd som finns och inte behöva spränga då det finns en nivåskillnad med berg i dagen. Alternativet är större utfyllnader med nivåförändringar som inte känns attraktiva och inte heller harmoniserar med planens intentioner om terränganpassning och att värna områdets kuperade topografi samt karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. En naturlig plan yta finns på den tänkta avstyckningen för placering av ett nytt hus, men det förutsätter att prickmarken minskas.

Kommentar

Gällande detaljplan är utformad med en djup förgårdsmark så att befintlig bebyggelse är placerad långt ifrån vägen. Kommunen har bedömt det som angeläget att bibehålla karaktären trots att förtätning tillåts. Förgårdsmarken

har därför satts till 10 m längs med Hästängsuddsvägen. Befintlig huvudbyggnad är placerad mitt på fastigheten vilket gör att det inte är självklart att den kan styckas i tre så länge befintlig byggnad bibehålls.

13. Svartgarn 2:403

Uppfarten till Svartgarn 2:403 ligger nära grannfastigheten Svartgarn 2:402. Fastigheterna kan tillsammans anlägga en gemensam utfartsväg till två nya tomter. En tomtstorlek på 1200-1300 kvm räcker för fastigheternas behov. Roslagsvatten sade 2014 att VA i gatan är dimensionerat för att klara en dubbling av anslutningar. De välkomnar fler abonnenter, vilket skulle hålla nere ökningen av anslutningsavgiften som många fastighetsägare har klagat på. Behålls 1500 kvm som minskad tomtstorlek är det mot majoriteten av fastighetsägarna. Låt i så fall genomförandetiden bli 5 år så att de som bor här i framtiden får en möjlighet att bestämma om en naturlig utveckling av området.

Kommentar

I frågan om fastighetsstorlekar i Svinninge grundar sig kommunens bedömning på det planprogram för Svinninge som godkändes för av kommunfullmäktige 2005-12-19. Planprogrammet anger en fastighetsstorlek på 1500-2000 kvm som generell målsättning. Det anges även att inslag av fastigheter ned mot 1200 kvm bör kunna accepteras om förutsättningarna på platsen motiverar detta. Kommunen anser att det inte finns stöd för en generell minsta tomtstorlek om 1200 kvm inom detaljplanen för Boda, eller övriga områden med befintlig bebyggelse i Svinninge.

14. Svartgarn 2:413 och 2:414

Fastigheten Svartgarn 2:395 ges i planförslaget möjligheten att bilda två fastigheter genom tillskott av trädbevuxen mark från kommunens fastighet Svartgarn 2:1. Fastigheten Svartgarn 2:413 ges inte samma möjlighet att köpa in kommunmark trots bättre förutsättningar med utfartsväg och parkering på Svartgarn 2:1. Samma möjlighet även på fastighetsägarens andra fastighet Svartgarn 2:414 skulle enkelt ge 3000 kvm så att den kan styckas i två. Samma borde gälla grannfastigheten Svartgarn 2:412 och fler fastigheter längs Ardennevägen.

1200 kvm-tomter som planprogrammet tillåter är en annan bättre och enklare lösning för hela detaljplanen. Detta är en mer normal tomtstorlek om man tänker på vad som praktiseras i övriga Stockholms kranskommuner. Tänk på att skaftvägar kan anläggas så att två angränsande fastigheter kan bilda gemensamt skaft för väg. På så sätt fås bättre markanvändning med hälften så många skaftvägar.

Kommentar

Angående planprogrammet och föreslagna fastighetsstorlekar se svar till yttrande nr 13.

Möjligheten till fastighetsreglering från Svartgarn 2:1 till bostadsfastigheter inom detaljplanen för Boda förutsätter ett upphävande av 113 § BL (6 kap. 19 § ÄPBL). Efter beslut av länsstyrelsen har §113 upphävts för de mindre områdena där planen kräver detta.

Kommunen har även gjort bedömningen att det inte vore lämpligt att planlägga samtliga fastigheter med möjlighet att köpa till mark från Svartgarn 2:1. Detta då det är långsmala fastigheter som skulle innebära många skafftomter, och en enhetlig struktur skulle vara svår att uppnå. Däremot hindrar inte detaljplanen att fastighetsägarens två fastigheter Svartgarn 2:413 och 2:414 genom fastighetsreglering bildar totalt tre nya fastigheter inom föreslagna planbestämmelser.

15. Svartgarn 2:454

Fastighetsägarna påpekar att grundkartan inte är uppdaterad på fastigheten och därför inte stämmer överens med den planritning som finns idag. Huvudbyggnaden har byggts ut och komplementbyggnader har tillkommit. De önskar att fastigheten planeras efter aktuella förutsättningar på fastigheten.

Kommentar

Grundkartan har uppdaterats och vändplanens läge har justerats så att carporten hamnar på kvartersmark.

16. Svartgarn 2:499 och 2:500

Om man låter båda fastigheterna Svartgarn 2:499 och 2:500 ligga inom samma egenskapsområde ut till detaljplanens gräns till vägen i öster och inför en minsta tomtstorlek om 1200 kvm och maximalt 5 fastigheter blir det samma antal möjliga fastigheter som i den nu utställda planen. På detta sätt erhålls några 1800-1900 kvm tomter och fastighetsägarna undviker kapitalförstöring som rivning av ett bostadshus innebär samt andra olägenheter så som sämre sollägen för hus, sämre gemensam infartsväg, avverkning av 100-årigt träd, hus som hamnar över större dike m.m. På Svartgarn 2:499 utgjorde den k1-markerade huset mangårdsbyggnaden för Svartgarns gård under 1800-talet. Bostadshuset på Svartgarn 2:500 var det viktigaste boningshuset för gården på 1900-talet. Den ändring som föreslås av fastighetsägarna kan ytterligare motiveras av den historiskt fastlagda bebyggelsen.

Det k1-markerade huset på Svartgarn 2:499 är obebott efter en bullerstörning från väg- och va-byggnad 2014. Bullermätning (jan 2015) av startande bussar från den nybyggda busshållplatsen utanför visar på en ljudnivå inomhus som

inte medger ostörd sovmöjlighet. Huset måste få förstärkt ljudisolering, där den svagaste barriären är fönsterna. Tidigare fastighetsägare har monterat fönster från olika tidsåldrar med olika karmyttermått där de saknar mittstolpe eller horisontalspröjs. Huset saknar helt enkelt ett enhetligt karaktärsdrag till sin viktigaste del vad gäller utseende. Detta gör att en byggnadsinspektör inte har något att följa vid behandling av anmälan/ansökan om ny- eller tillbyggnad. Med hänvisning till detta anser fastighetsägarna att orden "ska" i plantexten "vid ny- och tillbyggnad ska byggnadens karaktärsdrag" bytas ut till "bör" plus ev. "i huvudsak, mestadels, i möjligaste mån" eller annats flexibelt ord. Den förstuga som fanns på husets västra sida vid tillträdet är inte korrekt återgiven på grundkartan. Går kommunen inte med på den ändring av egenskapsgräns som skulle ge en mer flexibel fastighetsstorlek vill fastighetsägarna att egenskapsgränsen för k1-regeln flyttas söderut ca 8m till gräns mot Svartgarn 2:462 så att Svartgarn 2:500 kan överlåta skaftvägens mark till Svartgarn 2:499. Fastighetsägarna utesluter inte att k1-benämningen kan hävdas sakna giltighet på grund av alla övrig förvanskande ombyggnad som skett.

Efter 1950-talet blev källarlösa hus det dominerande sättet att bygga hus i Sverige. Källare är dyra att bygga och belastas av dräneringsproblem som ökar då allt mer låglänt mark tas i anspråk. Fuktproblem gör även att även suterränghus undviks. När Armada vill bygga lägenhetshus intill fastigheten Svartgarn 2:499 i angränsande detaljplan Björnhammar syns att husen avses byggas med slänt, förmodat högre än 1 m. För att undvika fula stolpfundament är det nödvändigt med stora utfyllnader i nederkant. Detta gör idag i de flesta fall i Svinningeområdet då hus byggs före detaljplan. Byggnadsnämnden godkänner således stora släntutfyllnader så varför begränsa det i detaljplaner. Behåller kommunen ändå n1-bestämmelsen om att markens höjd inte får ändras mer än 1 meter måste grundkartan för Svartgarn 2:499 och 2:500 korrigeras till de verkliga nivåer som etablerats med odlingsterrasser och utfyllnader.

Kommentar

Grundkartan har uppdaterats. Egenskapsgränsen mellan Svartgarn 2:499 och 2:500 har justerats enligt önskemål i yttrandet.

Ej sakägare

17. Svartgarn 2:189

Fastighetsägarna bestrider detaljplanen i sin helhet i avvaktan på utställning för Boda gård 2 under våren 2015. De förväntar sig att det inte uppkommer ytterligare infall med förnyade hinder till utställning av detaljplan för Boda gård 2, likartade den arkeologiska utgrävningen, som riskerar att försena processen än mer.

Enligt tidigare kopia från kommunen förefaller gränsen mellan Boda och Boda gård 2 följa en tidigare avgränsning då Boda gård i sin helhet utgjorde ett planområde. Efter samrådet 2008 delades Boda gård upp i två detaljplaner, Boda gård 1 och Boda gård 2. En tidplan angavs utställning för Boda gård 1 till 2010 och Boda gård 2 till 2011. Nu är det 2015 och utställning för Boda gård 2 föreligger fortfarande inte.

Området Boda gård 2 omfattar ett färre antal fastighetsägare, som redan har principöverenskommelser med kommunen avseende fastigheternas framtida nyttjande. Detta som en följd av förarbetet till det kommunala naturreservatet Karsvreta träsk. Hösten 2014 fick fastighetsägaren svar från kommunen att detaljplanen för Boda gård 2 dragit ut på tiden på grund av upphävandet av den gamla byggnadsplanen på kommunens mark samt på grund av studiet av lämpligheten av att utforma en förskola i planens nordvästra hörn. Vi kan konstatera att den karta som bifogades informationen om uppdelning av området Boda gård 2 år 2010 inte omfattar kommunens mark. Det innebär att det svar som erhöles 2014 omfattade ett annat område än Boda gård 2.

Eftersom överenskommelser redan finns avseende utformning av fastigheterna inom Boda gård 2 är det märkligt att en inte en detaljplan för Boda gård 2 redan ställts ut. Vi kräver därför att Boda gård 2, med den gränsdragning som gäller enligt den av kommunen utsända informationen 2010 ska ingå som en del av det fortsatta detaljplanearbetet för Boda. Det är orimligt att fastighetsägare i Boda gård 2 ska drabbas av ytterligare förseningar på grund av att kommunen ger prioritet åt sitt eget område, trots att det inte ingår i detaljplaneområdet Boda gård 2, med motiveringen att de har problem med utformningen av en ev. Förskola på sin egen fastighet. När det gäller upphävandet av en gammal byggnadsplan på kommunens mark har ärendet varit föremål för samråd med lantmäteriet, så den frågan är löst även om den ännu inte är formellt fastställd.

Kommentar

Den exakta avgränsningen mellan de olika detaljplaneområdena har under planarbetets gång i Svinninge kommit att justerats. I samband med att planprogrammet upprättades 2005 var det inte möjligt att överblicka alla konsekvenser av hur området föreslogs uppdelat i logiska planområden eller hur tidplanerna skulle komma att utvecklas. Någon "slutgiltig" indelning av detaljplaneområden som yttrandet hänvisar till skulle finnas från 2010 har aldrig gjorts utan det har hela tiden skett en successiv anpassning. Kommunen ser därför ingenting kontroversiellt med att förskoletomten som tidigare varit på samråd inom detaljplanen för Trygarn nu har flyttats till Boda gård 2.

Lantmäteriet har ingen annan del än som remissinstans i upphävandet av den byggnadsplan som idag gäller området för Karsvreta träsk. Att frågan är "löst"

då samråd skett med Lantmäteriet är en felaktig uppgift. För att gällande byggnadsplan ska kunna hävas krävs att det förordnande enligt 113 § BL (6 kap. 19 § ÄPBL) som gäller för området först är hävd. Upphävandet av förordnandet planeras ske samtidigt som upphävandet av förordnandet inom aktuella delar av detaljplan för Boda gård 2, där ibland "förskoletomten". Upphävandet görs av Länsstyrelsen.

Övriga synpunkter som berör detaljplanearbetet med Boda gård 2 hänvisas till det planarbetet.

18. Svartgarn 2:450

Det är av största vikt att det tas mycket hänsyn till att området Boda ligger precis intill det blivande naturreservatet Karsvreta träsk. I handlingarna står det att inga miljö känsliga områden finns inom detaljplanen, men det är fel. Nästan hela området gränsar mot träsket, och om kommunen inte vill förstöra den fina biologiska naturreservat, så bör kommunen poängtera känsligheten. Det är lätt att bara detaljplanera för ett flitigt byggande, precis som man alltid har gjort. Men detta kommer till slut att sluta med att naturreservatet förlorar sina egenskaper och slutar i ett trist tillstånd för djur, biologi och oss människor.

Kommentar

Planbeskrivningen anger att det inte finns några av myndigheter fastställda skyddsvärda eller känsliga områden inom planområdet. Kommunen anser inte detta vara felaktigt då Karsvreta träsk, precis som yttrandet anger, inte ligger inom planområdet utan angränsar till det. Att planområdet angränsar till Karsvreta träsk anges i planhandlingarna.

I övrigt se svar till yttrande 10.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt