

KS § 2:8

Dnr. KS 2012/0035-214

Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del I, Svinninge

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 1, Svinninge, rev. 2013-08-21 antas.

Reservation

Michael Solander (MP) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Sammanfattning

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

Detaljplaneläggningen av Rydbo Saltsjöbad del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående successiva omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

Kommunstyrelsen har 2013-11-25 återremitterat ärendet avseende antagande av detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1 med hänsyn till oklarheter bakom föreslagen bygggrätt, i första hand förbudet mot inredning av vind, v1.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2014-02-05, § 2:9
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-01-10.
- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2013-11-25, § 12:3. Återremitterades.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande att förslag till detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 1, Svinninge, rev. 2013-08-21 antas.

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar på redaktionell ändring innebärande att "Förslag till..." tas bort.

Michael Solander (MP) yrkar på ändring innebärande att Miljöpartiet tycker att Länsstyrelsens synpunkter angående skrivningen om bryggor är korrekta och skall strykas. Nybyggnation av bryggor samt ökad båttrafik anses inte bli omfattande och inte påverka vattenmiljöerna eller det rörliga friluftslivet i området nämnvärt. Inom ett 20 m brett område från strandlinjen och ut i vattnet medger detaljplanen bryggor för intill liggande bostadsfastigheter.

Forts.



Forts KS § 2:8

Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande.

Vi anser att skrivningen kan ses som att kommunen generellt kommer att godkänna ansökningar med dessa detaljer.

Miljöpartiet anser också att strandskyddet skall ligga kvar i hela området.

Den socialdemokratiska gruppen biträder Michael Solanders (MP) yrkande.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden eller enligt Michael Solanders (MP) yrkande med biträde av den socialdemokratiska gruppen och finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden.

Omröstning

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

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista med 11 ja-röster och 4 nej-röster.

Expedieras

- Akten

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Leif Sörensson

Datum 2014-01-10

Dnr KS 2012/0035-214

Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del I, Svinninge

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Förslag till detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 1, Svinninge, rev. 2013-08-21 **antas**.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplanläggning i området. Detaljplanläggningen av Rydbo Saltsjöbad del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående successiva omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

Kommunstyrelsen har 2013-11-25 återremitterat ärendet avseende antagande av detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1 med hänsyn till oklarheter bakom föreslagen byggrätt, i första hand förbudet mot inredning av vind, v₁.

Förvaltningens slutsatser

Detaljplanläggningen av Svinningehalvön innebär att ett tidigare fritidshusområde, med stor andel enplanshus, successivt omvandlas till ett mer ordinärt villaområde med stora tomter och relativt gles bebyggelse. Vid utformningen av planbestämmelserna har eftersträvat bestämmelser som ger förutsättningar för byggande av villor av ordinär storlek men som samtidigt skall passa i den befintliga miljön.


I detta sammanhang har bestämmelsen "Fril II v₁" bedömts lämplig. Den innebär att man antingen kan bygga ett plan med inredd vind eller två plan utan inredd vind. Detta i kombination med bestämmelsen om max byggnadsarea om 10 % av fastighetsarean för huvudbyggnad innebär att planen medger en omfattande byggrätt. Om vindsinredning skulle medges även för tvåplans hus skulle detta medföra att man i praktiken möjliggör trevåningsbebyggelse vilket inte bedömts lämpligt med hänsyn till områdets karaktär.

Tjänsteutlåtande

Denna bestämmelse överensstämmer med det planprogram för Svinninge som kommunfullmäktige godkände 2005-12-19. Planbestämmelsen har tillämpats i alla planer i Svinninge som hittills vunnit laga kraft. Förutom de gestaltningsmässiga aspekterna skulle en ändring av bestämmelserna kunna medföra att kommunens tillämpning av likhetsprincipen ifrågasätts.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, 2011-12-05, rev. 2013-08-21
2. Samrådsredogörelse 2, 2011-12-05
3. Utlåtande, 2013-08-21



Jan Olof Friman
Kommundirektör



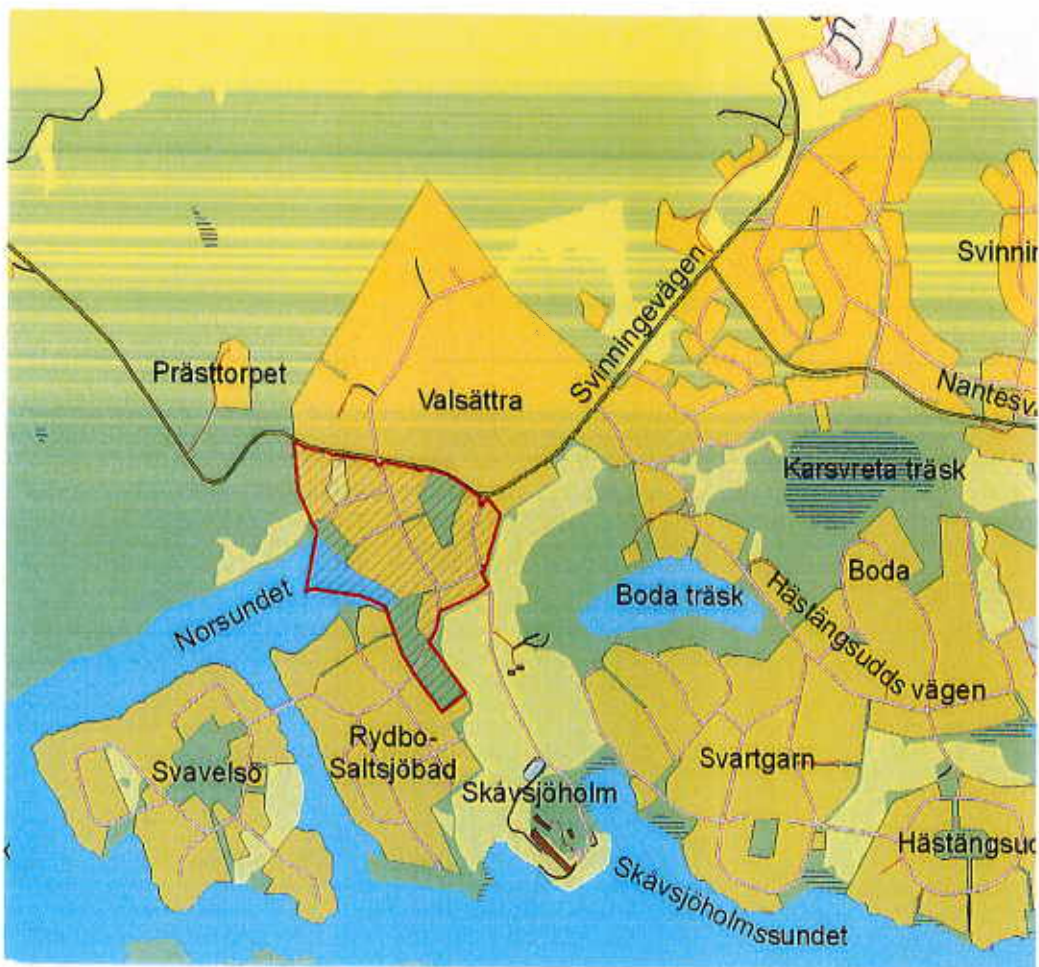
Sören Karlsson
Tf Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR
RYDBO SALTSJÖBAD DEL 1
SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 5 DECEMBER 2011

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA

Rev. 2013-08-21



ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

PLANDATA

Lägesbestämning

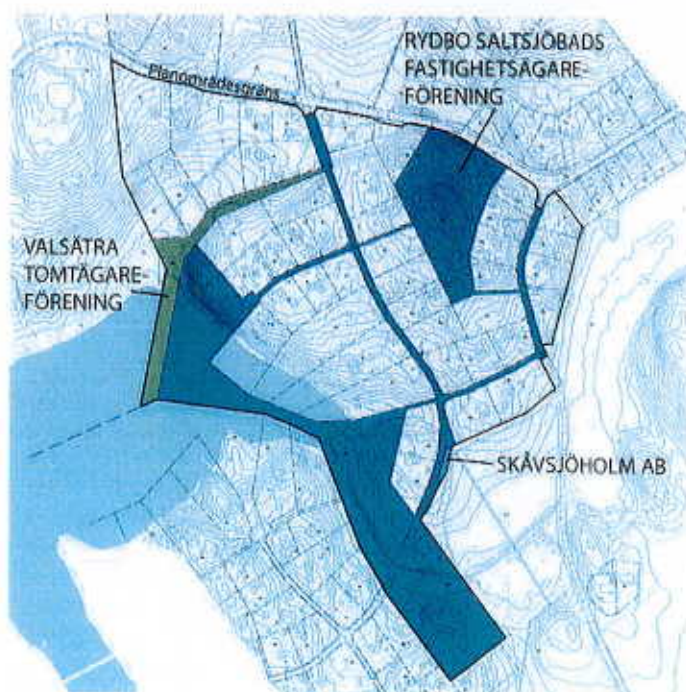
Rydbo Saltsjöbad ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca sju kilometer sydväst om Åkersberga. Rydbo Saltsjöbad del 1 utgörs av den norra delen av Rydbo Saltsjöbads föreningsområde. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl.a. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförenings utbredning, vatten- och bebyggelsestruktur samt fastighetsgränser.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 25 ha, varav ca 2 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

I dag finns 44 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet, samtliga i privat ägo. Utöver dessa finns gatu- och parkmark som ägs av två olika föreningar, Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägareförening UPA (Svartgarn 2:4) och Valsätra Tomtagareförening UPA (Svartgarn 2:5) samt av Skåvsjöholm AB (Svartgarn 2:6).



Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening, Valsätra tomtägareförening samt Skåvsjöholm AB har markinnehav inom planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett övergripande planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt detaljplanering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från ett Svinninge som helhet. I Svinninge planprogram omnämns Rydbo Saltsjöbad del 1 som Norsundsvik. Rydbo Saltsjöbad del 1 behandlas inte i detalj utan planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande t.ex. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är inte sedan tidigare planlagt.

Huvudmannaskap

Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen lagakraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Tomterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, simskola, bryggor, etc. Rydbo Saltsjöbad ingår tillsammans med Svavelsö i ett enhetligt förvaltningsområde som förvaltar planområdets park- och gatumark genom Svartgarn gemensamhetsanläggning 2.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de kommande detaljplaner som bedöms medföra, respektive de kommande detaljplaner som *inte* bedöms medföra, betydande miljöpåverkan vid detaljplanering. Rydbo Saltsjöbad del 1 är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen separat MKB erfordras. Den främsta orsaken till detta är att

planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse. I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Rydbo Saltsjöbad del 1 enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL.

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

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Större delen av detaljplaneområdet består av befintlig tomtmark och de övriga, idag obebyggda, delarna består av blandskog i kuperad terräng. Norra delen av planområdet angränsar mot Svinningevägen och den södra delen utgörs av ett sammanhängande grönstråk som sträcker sig mellan Norsundet och Skåvsjöholm. Grönstråket ansluter till Karsvreta och Boda träsk, nordost om planområdet. Västra delen av planområdet ligger på en sydvästs lutning mot Norsundet och mot grönområdet Ubby Ekhage, medan den östra delen angränsar mot Skåvsjöholms marker.

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

En stor del av detaljplaneområdets västra gräns utgörs av strand, vilken så gott som helt ligger inom privat tomtmark. Flertalet av strandfastigheterna är relativt kuperade. Både fastighet Svartgarn 2:383 och Svartgarn 2:46 omfattar strandlinje om ca 50 m som ligger lägre än +1,5 m RH 1900. Dessa områden ligger i riskzonen för framtida översvämning.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet består omväxlande av lera, morän och berg.



Jordartskarta över planområdet.

Risk för skred

Enligt SGUs jordartskarta karakteriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av en kapp av morän vilken är bredare på östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framförallt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd inte ändras mer än 1,0 m. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.

Höga vattenstånd

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl.a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, t.ex. RUFSS 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystemet RH 1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH 1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

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

Fornlämningar

Inom planområdets södra del finns tre fornlämningar med beteckningar enligt Riksantikvarieämbetet Östra Ryd 31:1, 31:2 och 31:3. Enligt den antikvariska bedömningen omfattas lämningarna av skydd enligt Kulturminneslagen. En lämningstyp är "Hög" och två är "Stensättning". Samtliga är fasta fornlämningar av gravanläggningar från brons- eller järnåldern. Markanvändningen "NATUR" innebär att fornlämningen skyddas från bebyggelse.



Fornlämning (R) på naturmark.

Bebyggelseområden

Inom detaljplaneområdet medges bostäder, tekniska anläggningar samt natur- och vägområde.

Bostäder

Idag utgörs planområdet av 47 fastigheter, varav 39 är bebyggda med enbostadshus, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Detaljplanen medger ytterligare 35 fastigheter för enbostadshus genom styckning. Vilka fastigheter som föreslås bli styckningsbara framgår av illustrationsplanen. På den större bebyggda fastigheten Svartgarn 2:11 föreslås totalt 5 möjliga avstyckningar med byggrätt för friliggande enbostadshus.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området utvecklas. Tomterna är i dagsläget relativt stora och minsta tomtstorlek föreslås generellt sett vara 1500 kvm, vilket innebär att tomternas storlek bidrar till att den lummiga och gröna karaktären i området kan bibehållas. För fastigheterna Svartgarn 2:149, 2:150 och 2:39 föreslås minsta tomtstorlek vara 1400 kvm då dessa fastigheter är flackare än många andra kuperade tomter och har goda angränsningsmöjligheter, vilket sammantaget ger mycket goda förutsättningar för styckning.

Byggrätter

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landareal. Huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm. Inom planområdet medges endast en bostadslägenhet per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.

Husen får ha högst två våningar och vind får inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

Verksamheter

Två nya tekniska anläggningar för transformatorstationer, E₂, medges i detaljplanen. Den ena föreslås väster om fastighet Svartgarn 2:501, söder om Valsätra Sjöväg. Den andra föreslås invid Svavelsövägen, angränsande mot detaljplan Rydbo Saltsjöbad del 2. En transformatorstation finns i dagsläget placerad intill Svavelsövägen, på fastighetsgränsen mellan fastigheten Svartgarn 2:4>1 och Svartgarn 2:6>1.

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste skola finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 7 km avstånd finns såväl högstadiesom gymnasieskola. Ingen skola eller förskola ingår i denna detaljplan men en skoltomt planeras i detaljplan för Skåvsjöholm.

En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås flera nya förskoletomter inom Svinninge.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga, ca 7 km norr om Svinninge och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Svinninge saknar gångbanor och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplanläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där den enskilda vägförvaltaren

ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 1 har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den äldre bebyggelse som finns bevarad 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.

Inom detaljplanområdet Rydbo Saltsjöbad del 1 finns naturområden med sjökontakt och gemensamma bryggor. Den övervägande delen av bebyggelsen består av enfamiljshus för permanentboende eller fritidshus. Många hus är om- och tillbyggda fritidshus.

Fyra fastigheter (Svartgarn 2:40, 2:44, 2:45 och 2:46) är sjötomter med privata badhus och bryggor. Ett antal villor är uppförda i två våningar med träpanel och fasaderna är målade i Falu rödfärg eller gul kulör.



Ny trävilla uppförd med traditionellt formspråk.



På fastighet Svartgarn 2:5>1, finns bryggplats för Valsätra tomtägareförening.

Gestaltungsprinciper

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

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

- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. Den allra viktigaste aspekten vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.
- Värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader. Komplementbyggnader t.ex. förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägare. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Svinninge.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna i Rydbo Saltsjöbad del 1 ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg och hittar ofta ett läge anpassat efter tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader och bildar en väl sammanhållen miljö.
- 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 en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen. Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea för ett enplanshus bör inte överstiga 160 kvm.
- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.



- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i sluttning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nyttillskott i form av 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 dominantanta i förhållande till huvudbyggnad.
- Fasadmaterial bör i huvudsak vara trämålat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material prövas i bygglov.
- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Papp- eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material prövas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

Friytor

Lek och rekreation

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 1 finns inga iordningställda ytor för rekreation eller lek. Dock finns skogs- och naturområden både inom och utanför planområdet.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 1 finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns skogs- och naturmark med goda rekreativvärden, både inom och utanför planområdet.

I Svinninge bildas ett delvis sammanhängande grönstråk med områden planlagda som natur, i anslutning till Karsvreta och Boda träsk öster om detta planområde. Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 1 finns, i dess södra del, ett bevarandevärt grönstråk som hänger samman med ovan nämnda grönstråk.

Vattenområden

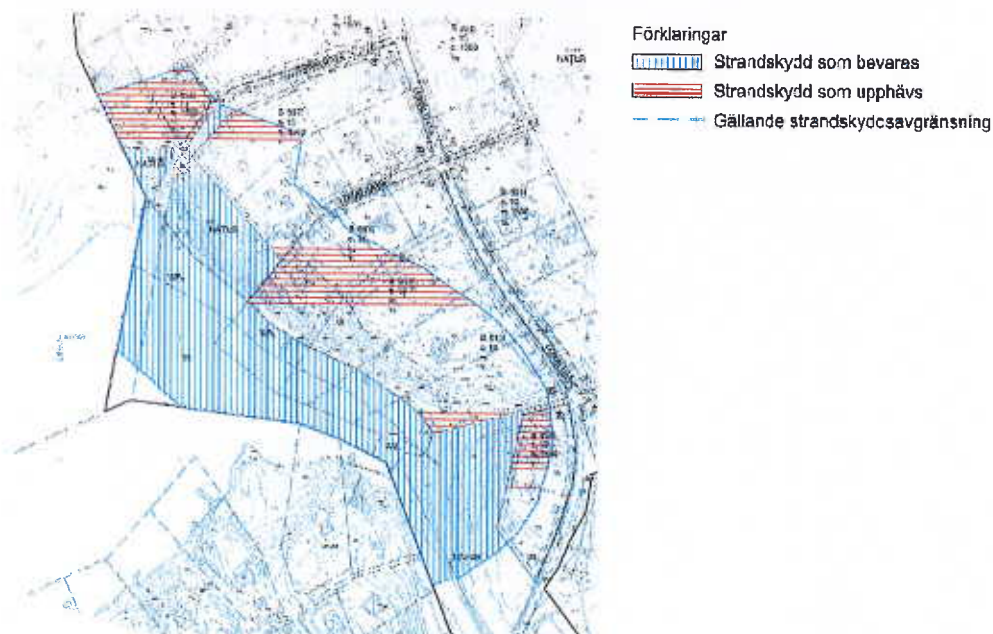
Planområdets strandlinje uppgår till ca 370 m. Strandlinjen omfattas till stora delar av privat tomtmark med strandkontakt. Strandområdet är i dagsläget ianspråktaget med bebyggelse och bryggor. Nybyggnation av bryggor samt ökad småbåtstrafik anses inte bli omfattande och inte påverka vattenmiljöerna eller det rörliga friluftslivet i området nämnvärt. Inom ett ca 20 m brett område från strandlinjen och ut i vattnet medger detaljplanen bryggor för intilliggande bostadsfastigheter. Brygga ska vara

max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnade i vatten kräver dispens från strandskydd. Närmare placering och utformning prövas i varje enskilt dispensärende.

Strandskydd

Inom området råder strandskydd om 100 m på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinje. Delar av strandområdet inom aktuell detaljplan ligger inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. Stranden med tillhörande enskilda bryggor och uthus samt bostadshusen tillhör hemfridszonen. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd.

Strandskydd föreslås upphävt på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt vägområde. Befintligt strandskydd inom naturmark och vattenområden föreslås bibehållt.



Strandskydd föreslås bevarat inom vertikalt skrafferat område, d.v.s. inom naturområde samt från strandlinjen och 100 m ut i vattnet. Strandskyddet avses upphävt inom horisontellt skrafferat område, d.v.s. på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

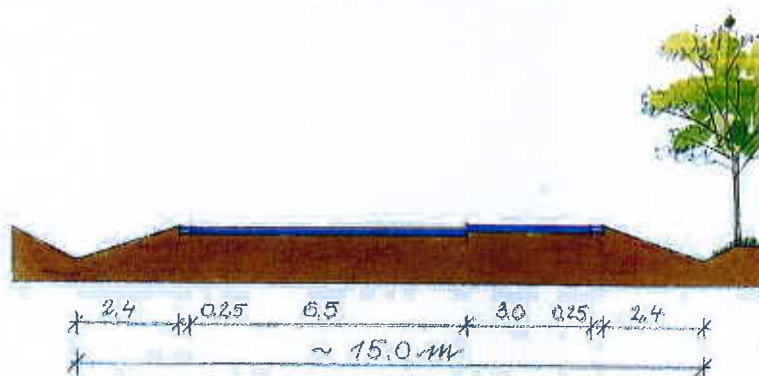
Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. De flesta vägarna är planerade för fritidshusbebyggelse. Vägarna är sämre anpassade för dagens tätare biltrafik och permanentboende. I planen har större vägområden avsatts för att kunna anpassa vägarna efter en ökad

användning, bättre framkomlighet och bärighet för bl.a. renhållnings- och utryckningsfordon, samtidigt som områdets karaktär ska kunna bevaras.

De flesta vägarna inom aktuellt planområde är av typen *Övrig lokalgata* med enskilt huvudmannaskap. *Övrig lokalgata* är definierad i *Svinninge Planprogram* som en gata med 4,5 meters vägbredd. Undantaget är Svavelsövägen med 6,5 m bred vägbana som möjliggör eventuell framtida busstrafik. Längs Svavelsövägen möjliggörs även ny gång- och cykelbana som illustreras 2,5 m bred. Gång- och cykelbanan ansluter till Svinningevägen. Med undantag för Svavelsövägen förutsätts gång- och cykeltrafik dela utrymme med övrig trafik.



Principsektion för övrig lokalgata med 4,5 m körbana.



Principsektion för Svavelsövägen med 6,5 m körbana och 2,5 m gångväg.

Vissa fastigheter berörs av s.k. z₁-områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Fastighetsägaren har skötselansvar för släntområde med beteckning z₁.

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

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet. Svavelsövägen föreslås anpassas för busstrafik för att möjliggöra en eventuell framtida förändring av linjenätet. Buss trafikerar idag den s.k. busslingen där bl.a. Björnhammarvägen och Nantesvägen ingår. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är knappt 500 m.

Parkering och utfarter

Parkeringen för enskilda fastigheter sker på tomtmark. Antalet utfarter mot Svinningevägen, som trafikeras av bussar, minimeras genom utfartsförbud.

Störningar

Enligt beräkningar utförda av Acoustic Control Laboratories 2005 finns risk för bullerstörningar inom bebyggelsen längs Svinningevägen. 6-10 m från vägområdet får marken därför endast bebyggas med uthus och garage. I övrigt är risken för bullerstörningar liten. Den planerade utbyggnaden bedöms inte medföra avsevärda förändringar på bullernivån.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 1 finns idag endast enskilda VA-lösningar. Efter detaljpaneläggning kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet.

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

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge ska dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Dagvatten från omgivande områden passerar planområdet och är beroende av avrinning via angränsande områden för sin dagvattenhantering. Detta kan kräva någon form av mer samlad lösning.

Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta. Dagvattnet bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen recipienten Säbyvik. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna. En separat rening av trafikdagvattnet bedöms inte vara nödvändig då planområdet har en låg trafikintensitet.

Beträffande miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Säbyvik (SE592600-181600) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsten inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till

2021. Då planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av kommunalt VA-nät samt omhändertagande av spillvatten, bedöms planen bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

El och tele

E.ON Sverige Nät AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 10 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). Två tekniska anläggningar för transformatorstationer, E₂, är föreslagna i aktuell detaljplan.

I Svinninge är en stor del av telenätet i dagsläget utformade som friledningar.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11*, alternativt vid närmast farbara väg. För övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinningeområdet och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation planeras i Skåvsjöholm.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge planprogram och kommunens översiktsplan. Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförande-beskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, genom planarkitekt Hayoung Kang, Sweco, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Hayoung Kang
Planarkitekt, Sweco

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1,
I Svinninge, Österåkers kommun

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 Rydbo Saltsjöbad del 1 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.

I de fall gemensamma anläggningar omfattar flera detaljplaneplanområden kan större gemensamhetsanläggningar behöva inrättas/ombildas i takt med att detaljplaneringen och utbyggnaden av Svinningeområdet fortskrider. Detta förhållande gäller inte minst områdets dagvattenanläggningar (diken, magasin, kulvertar).

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 anläggningar inom området ställer stora krav på samordning mellan berörda huvudmän, varvid samfällighetsföreningen och Österåkervatten AB har en central roll.

Byggnad på kvartersmark

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

1.3 Avtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att, utöver befintlig byggrätt, tillskapa 3 byggrätter eller fler (Svartgarn 2:10 och 2:11), avser kommunen teckna exploateringsavtal.

Avtal 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 s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmåteriförrättning 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 eller upplåtas för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning.

Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos lantmäteriet ansöka om erforderliga åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande. Inom planområdet ingår huvuddelen av vägarna i en befintlig gemensamhetsanläggning, Svartgarn ga:2, som förvaltas av Rydbo-Saltsjöbads vägförening.

Avstående av mark

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av markintrång vid en eventuell utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos Lantmäteriet av en omprövning av Svartgarn ga:2.

Övrig fastighetsbildning

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

Lantmäteriförrättning kan komma att erfordras när utrymme för ledningar genom planområdet skall ianspråkta 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. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer "lägenhetsavgift".

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

El-anslutningsavgift

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

Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Förrättningskostnader 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 huvudmannskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande.

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

Bygglov

För nya bygglovpliktiga anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om bygglov 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.

Stadsarkitektkontoret 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. En dagvattenlösning omfattande flera planområden kan komma att behöva anordnas.

För hela Svinningeområdet finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) godkänd av kommunfullmäktige 2005-12-19. I dokumentet beskrivs vilka områden inom Svinningeområdet som till följd av detaljplaneringen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Rydbo Saltsjöbad del 1 är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna står för utförande och kostnader.

Som tidigare nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän. Det är därför viktigt att tomtägareföreningen/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 Hayoung Kang och Jonas Carlsson, SWECO, och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör

Bilaga till genomförandebeskrivning Illustration över mark- och släntinträng

Detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1
Upprättad den 5 december 2011
Rev. 2013-08-21

Följande enskilt ägda fastigheter kan beröras av intrång för vågområde eller av släntinträng, s.k. z1-område, vid en utbyggnad av vågområdet enligt detaljplaneförslaget.

Teckenförklaring

- Område med markinträng
- Område med släntinträng (z1-område)

Preliminära ytor för markinträng per fastighet

Svartgarn 2:11, 50 kvm	Svartgarn 2:45, 10 kvm
Svartgarn 2:12, 15 kvm	Svartgarn 2:46, 45 kvm
Svartgarn 2:33, 10 kvm	Svartgarn 2:73, 10 kvm
Svartgarn 2:34, 10 kvm	Svartgarn 2:129, 10 kvm
Svartgarn 2:35, 25 kvm	Svartgarn 2:149, 10 kvm
Svartgarn 2:36, 35 kvm	Svartgarn 2:383, 1 kvm
Svartgarn 2:43, 15 kvm	Svartgarn 2:479, 20 kvm

Preliminära ytor för släntinträng (z1-område) per fastighet

Svartgarn 2:11, 170 kvm	Svartgarn 2:44, 120 kvm	Svartgarn 2:122, 35 kvm
Svartgarn 2:12, 245 kvm	Svartgarn 2:45, 150 kvm	Svartgarn 2:123, 80 kvm
Svartgarn 2:31, 395 kvm	Svartgarn 2:46, 180 kvm	Svartgarn 2:124, 30 kvm
Svartgarn 2:32, 125 kvm	Svartgarn 2:72, 300 kvm	Svartgarn 2:125, 45 kvm
Svartgarn 2:33, 145 kvm	Svartgarn 2:73, 350 kvm	Svartgarn 2:126, 395 kvm
Svartgarn 2:34, 160 kvm	Svartgarn 2:74, 90 kvm	Svartgarn 2:127, 120 kvm
Svartgarn 2:35, 355 kvm	Svartgarn 2:75, 65 kvm	Svartgarn 2:128, 170 kvm
Svartgarn 2:36, 430 kvm	Svartgarn 2:77, 85 kvm	Svartgarn 2:129, 215 kvm
Svartgarn 2:37, 280 kvm	Svartgarn 2:117, 10 kvm	Svartgarn 2:133, 60 kvm
Svartgarn 2:39, 5 kvm	Svartgarn 2:118, 15 kvm	Svartgarn 2:149, 165 kvm
Svartgarn 2:41, 135 kvm	Svartgarn 2:119, 90 kvm	Svartgarn 2:150, 105 kvm
Svartgarn 2:42, 85 kvm	Svartgarn 2:120, 110 kvm	Svartgarn 2:383, 20 kvm
Svartgarn 2:43, 235 kvm	Svartgarn 2:121, 40 kvm	Svartgarn 2:479, 125 kvm



STANDARDISERAD BEHOVNING

- Mark
- Väg
- Järnväg
- Vattenledning
- Avlopp
- Natur, som utpräglat värdefull
- Mark
- Väg
- Järnväg
- Vattenledning
- Avlopp
- Natur, som utpräglat värdefull

STANDARDISERAD BEHOVNING
AV ENKELTEKENS FÖRSTÄLLNINGAR
OM MARKINTRÄNG OCH SLÄNTINTRÄNG
ENLIGT DETALJPLANEN

Stadsplan
2013-08-21



KS § 2:9

Dnr. KS 2012/0036-214

Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge, rev. 2013-08-21 antas.

Reservation

Michael Solander (MP) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i området. Detaljplaneläggningen av Rydbo Saltsjöbad del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående successiva omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

Kommunstyrelsen har 2013-11-25 återremitterat ärendet avseende antagande av detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 med hänsyn till oklarheter bakom föreslagen byggrätt, i första hand förbudet mot inredning av vind, v1.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2014-02-05, § 2:10.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-01-10.
- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2013-11-25, § 12:4. Återremitterades.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande att förslag till detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge, rev. 2013-08-21 antas.

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar på redaktionell ändring innebärande att "Förslag till..." tas bort.

Michael Solander (MP) yrkar på ändring innebärande att Miljöpartiet anser att strandskyddet skall ligga kvar dels på fastigheten 2:526 och dels på den södra stranden öster och väster om badet. Vi kan inte se att hemfridszon kan återopas.

Miljöpartiet anser dessutom att skrivningen angående bryggor och brygganläggning är olämplig lika Rydbo saltsjöbad 1.

Den socialdemokratiska gruppen biträder Michael Solanders (MP) yrkande.

Forts.

Forts. KS § 2:9

Propositionsordning

Ordförande frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden eller enligt Michael Solanders (MP) yrkande med biträde av den socialdemokratiska gruppen och finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden.

Omröstning

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

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista med 11 ja-röster och 4 nej-röster.

Expedieras

- Akten



Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Leif Sörensson

Datum 2014-01-10

Dnr KS 2012/0036-214

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Förslag till detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge, rev. 2013-08-21 **antas**.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljpaneläggning i området. Detaljpaneläggningen av Rydbo Saltsjöbad del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående successiva omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

Kommunstyrelsen har 2013-11-25 återremitterat ärendet avseende antagande av detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 med hänsyn till oklarheter bakom föreslagen byggrätt, i första hand förbudet mot inredning av vind, v₁.

Förvaltningens slutsatser

Detaljpaneläggningen av Svinningehalvön innebär att ett tidigare fritidshusområde, med stor andel enplanshus, successivt omvandlas till ett mer ordinärt villaområde med stora tomter och relativt gles bebyggelse. Vid utformningen av planbestämmelserna har eftersträvat bestämmelser som ger förutsättningar för byggande av villor av ordinär storlek men som samtidigt skall passa i den befintliga miljön.

I detta sammanhang har bestämmelsen "Frit II v₁" bedömts lämplig. Den innebär att man antingen kan bygga ett plan med inredd vind eller två plan utan inredd vind. Detta i kombination med bestämmelsen om max byggnadsarea om 10 % av fastighetsarean för huvudbyggnad innebär att planen medger en omfattande byggrätt. Om vindsinredning skulle medges även för tvåplans hus skulle detta medföra att man i praktiken möjliggör trevåningsbebyggelse vilket inte bedömts lämpligt med hänsyn till områdets karaktär.

Tjänsteutlåtande

Denna bestämmelse överensstämmer med det planprogram för Svinninge som kommunfullmäktige godkände 2005-12-19. Planbestämmelsen har tillämpats i alla planer i Svinninge som hittills vunnit laga kraft. Förutom de gestaltningsmässiga aspekterna skulle en ändring av bestämmelserna kunna medföra att kommunens tillämpning av likhetsprincipen ifrågasätts.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, 2011-12-05, rev. 2013-08-21
2. Samrådsredogörelse 2, 2011-12-05
3. Utlåtande, 2013-08-21



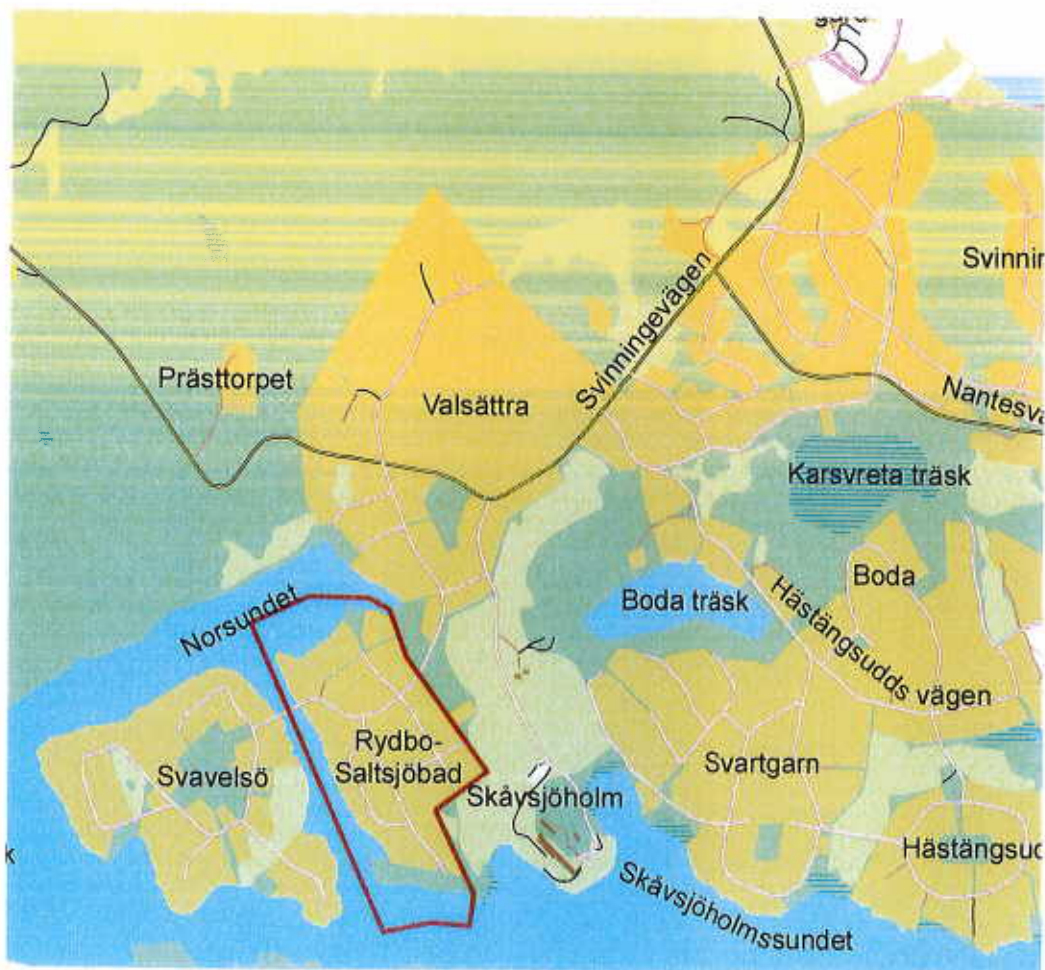
Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Sören Karlsson
Tf Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR
RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2
SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 5 DECEMBER 2011
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA
Rev. 2013-08-21



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

ORIENTERINGSBILD

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA

- Till detaljplanen hör:
- Planarkarta och planbestämmelser
 - Markanvisningar
 - Gränsbeteckningar
 - Gränsbeteckningsbeskrivning

PLANBESTÄMMLER

Planbestämmelserna gäller för de ytor som omfattas av detaljplanens område. För de ytor som omfattas av annan detaljplan gäller bestämmelserna i den detaljplanen. För de ytor som omfattas av annan lagstiftning gäller bestämmelserna i den lagstiftningen.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planarkarta
- Markanvisningar
- Gränsbeteckningsbeskrivning

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- ALLP
- ALLV
- ALLW
- ALLWS

Kvartermark

- Q
- QV
- QW
- QWS

Levande

- LOV
- LOVW
- LOVWS

Grav- och/eller begravningsområde

- G
- GW
- GWS

Grav- och/eller begravningsområde

- G
- GW
- GWS

Vattenområden

- V
- VW
- VWS

Öppen vattenområde
 Öppen vattenområde som omfattas av detaljplanens område. För de ytor som omfattas av annan lagstiftning gäller bestämmelserna i den lagstiftningen.
 Vattenområde som omfattas av annan lagstiftning. För de ytor som omfattas av annan lagstiftning gäller bestämmelserna i den lagstiftningen.
 Vattenområde som omfattas av annan lagstiftning. För de ytor som omfattas av annan lagstiftning gäller bestämmelserna i den lagstiftningen.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Markens utformning ska vara så att den inte påverkar landskapsbilden eller miljön. Markens utformning ska vara så att den inte påverkar landskapsbilden eller miljön.

UTNYTTJANDEGRÄD

- U1
- U2
- U3
- U4
- U5
- U6
- U7
- U8
- U9
- U10
- U11
- U12
- U13
- U14
- U15
- U16
- U17
- U18
- U19
- U20
- U21
- U22
- U23
- U24
- U25
- U26
- U27
- U28
- U29
- U30
- U31
- U32
- U33
- U34
- U35
- U36
- U37
- U38
- U39
- U40
- U41
- U42
- U43
- U44
- U45
- U46
- U47
- U48
- U49
- U50
- U51
- U52
- U53
- U54
- U55
- U56
- U57
- U58
- U59
- U60
- U61
- U62
- U63
- U64
- U65
- U66
- U67
- U68
- U69
- U70
- U71
- U72
- U73
- U74
- U75
- U76
- U77
- U78
- U79
- U80
- U81
- U82
- U83
- U84
- U85
- U86
- U87
- U88
- U89
- U90
- U91
- U92
- U93
- U94
- U95
- U96
- U97
- U98
- U99
- U100

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- B1
- B2
- B3
- B4
- B5
- B6
- B7
- B8
- B9
- B10
- B11
- B12
- B13
- B14
- B15
- B16
- B17
- B18
- B19
- B20
- B21
- B22
- B23
- B24
- B25
- B26
- B27
- B28
- B29
- B30
- B31
- B32
- B33
- B34
- B35
- B36
- B37
- B38
- B39
- B40
- B41
- B42
- B43
- B44
- B45
- B46
- B47
- B48
- B49
- B50
- B51
- B52
- B53
- B54
- B55
- B56
- B57
- B58
- B59
- B60
- B61
- B62
- B63
- B64
- B65
- B66
- B67
- B68
- B69
- B70
- B71
- B72
- B73
- B74
- B75
- B76
- B77
- B78
- B79
- B80
- B81
- B82
- B83
- B84
- B85
- B86
- B87
- B88
- B89
- B90
- B91
- B92
- B93
- B94
- B95
- B96
- B97
- B98
- B99
- B100

MARKENS ANORDNANDE

- M1
- M2
- M3
- M4
- M5
- M6
- M7
- M8
- M9
- M10
- M11
- M12
- M13
- M14
- M15
- M16
- M17
- M18
- M19
- M20
- M21
- M22
- M23
- M24
- M25
- M26
- M27
- M28
- M29
- M30
- M31
- M32
- M33
- M34
- M35
- M36
- M37
- M38
- M39
- M40
- M41
- M42
- M43
- M44
- M45
- M46
- M47
- M48
- M49
- M50
- M51
- M52
- M53
- M54
- M55
- M56
- M57
- M58
- M59
- M60
- M61
- M62
- M63
- M64
- M65
- M66
- M67
- M68
- M69
- M70
- M71
- M72
- M73
- M74
- M75
- M76
- M77
- M78
- M79
- M80
- M81
- M82
- M83
- M84
- M85
- M86
- M87
- M88
- M89
- M90
- M91
- M92
- M93
- M94
- M95
- M96
- M97
- M98
- M99
- M100

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

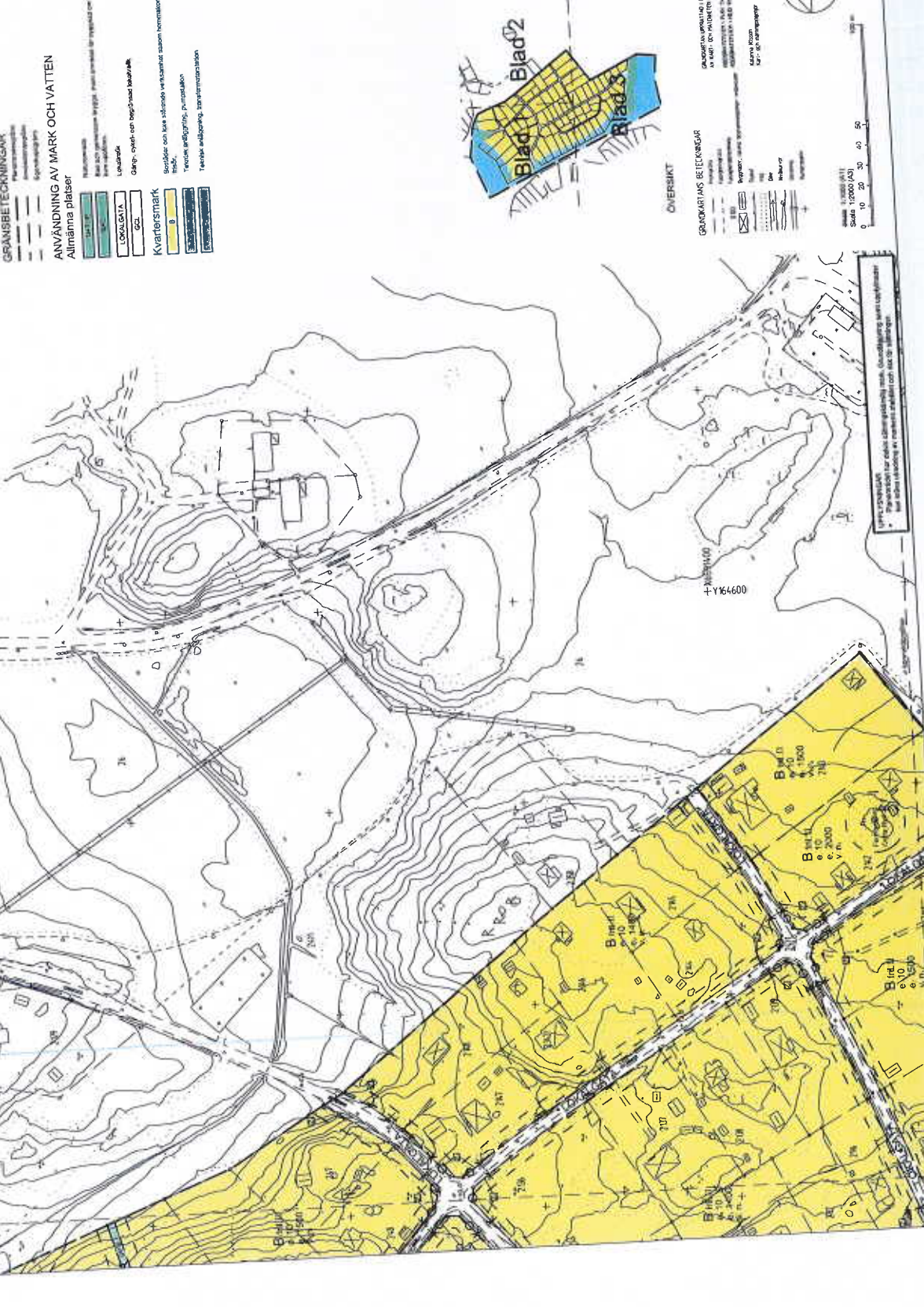
- P1
- P2
- P3
- P4
- P5
- P6
- P7
- P8
- P9
- P10
- P11
- P12
- P13
- P14
- P15
- P16
- P17
- P18
- P19
- P20
- P21
- P22
- P23
- P24
- P25
- P26
- P27
- P28
- P29
- P30
- P31
- P32
- P33
- P34
- P35
- P36
- P37
- P38
- P39
- P40
- P41
- P42
- P43
- P44
- P45
- P46
- P47
- P48
- P49
- P50
- P51
- P52
- P53
- P54
- P55
- P56
- P57
- P58
- P59
- P60
- P61
- P62
- P63
- P64
- P65
- P66
- P67
- P68
- P69
- P70
- P71
- P72
- P73
- P74
- P75
- P76
- P77
- P78
- P79
- P80
- P81
- P82
- P83
- P84
- P85
- P86
- P87
- P88
- P89
- P90
- P91
- P92
- P93
- P94
- P95
- P96
- P97
- P98
- P99
- P100

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- A8
- A9
- A10
- A11
- A12
- A13
- A14
- A15
- A16
- A17
- A18
- A19
- A20
- A21
- A22
- A23
- A24
- A25
- A26
- A27
- A28
- A29
- A30
- A31
- A32
- A33
- A34
- A35
- A36
- A37
- A38
- A39
- A40
- A41
- A42
- A43
- A44
- A45
- A46
- A47
- A48
- A49
- A50
- A51
- A52
- A53
- A54
- A55
- A56
- A57
- A58
- A59
- A60
- A61
- A62
- A63
- A64
- A65
- A66
- A67
- A68
- A69
- A70
- A71
- A72
- A73
- A74
- A75
- A76
- A77
- A78
- A79
- A80
- A81
- A82
- A83
- A84
- A85
- A86
- A87
- A88
- A89
- A90
- A91
- A92
- A93
- A94
- A95
- A96
- A97
- A98
- A99
- A100

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- L1
- L2
- L3
- L4
- L5
- L6
- L7
- L8
- L9
- L10
- L11
- L12
- L13
- L14
- L15
- L16
- L17
- L18
- L19
- L20
- L21
- L22
- L23
- L24
- L25
- L26
- L27
- L28
- L29
- L30
- L31
- L32
- L33
- L34
- L35
- L36
- L37
- L38
- L39
- L40
- L41
- L42
- L43
- L44
- L45
- L46
- L47
- L48
- L49
- L50
- L51
- L52
- L53
- L54
- L55
- L56
- L57
- L58
- L59
- L60
- L61
- L62
- L63
- L64
- L65
- L66
- L67
- L68
- L69
- L70
- L71
- L72
- L73
- L74
- L75
- L76
- L77
- L78
- L79
- L80
- L81
- L82
- L83
- L84
- L85
- L86
- L87
- L88
- L89
- L90
- L91
- L92
- L93
- L94
- L95
- L96
- L97
- L98
- L99
- L100



ÖVERSIKT

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planarkarta
- Markanvisningar
- Gränsbeteckningsbeskrivning

GRÄNSBETECKNINGAR

- ALLP
- ALLV
- ALLW
- ALLWS
- Q
- QV
- QW
- QWS
- LOV
- LOVW
- LOVWS
- G
- GW
- GWS
- V
- VW
- VWS
- U1-U100
- M1-M100
- P1-P100
- A1-A100
- L1-L100

Skala: 1:2000 (A3)

0 10 20 30 40 50 100

Österåker kommun

Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2013-08-21

Blad 2 av 3

Detailplan för

RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2013-08-21

ANTAGANDEHANDLING

Planarkarta

Markanvisningar

Gränsbeteckningsbeskrivning

Gränsbeteckningar

Grav- och/eller begravningsområde

Vattenområde

Utformning av allmänna platser

Utnyttjande

Markens anordnande

Placering, utformning, utförande

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Skala: 1:2000 (A3)

0 10 20 30 40 50 100

Österåker kommun

Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2013-08-21

PLANDATA

Lägesbestämning

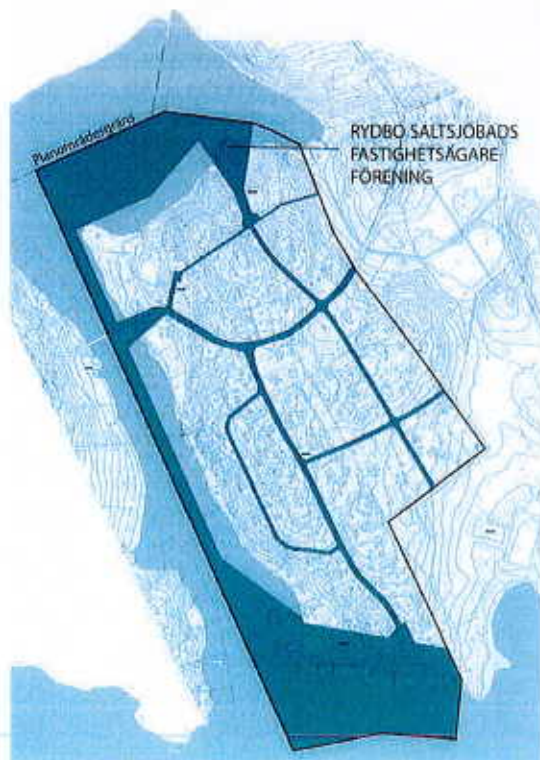
Rydbo Saltsjöbad ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca sju kilometer sydväst om Åkersberga. Rydbo Saltsjöbad del 2 utgörs av den södra delen av Rydbo Saltsjöbads föreningsområde. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl.a. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförenings utbredning, vatten- och bebyggelsestruktur samt fastighetsgränser.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 38 ha varav ca 11 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Idag finns 80 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet, samtliga i privat ägo. Utöver dessa finns gatu- och naturmark som ägs av Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägareförening UPA (Svartgarn 2:4 och Svartgarn 2:132).



Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening har markinnehav inom planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 2006) 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 detaljplanering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplanområden inom Svinninge med utgångspunkt från ett Svinninge som helhet. Rydbo Saltsjöbad del 2 behandlas inte i detalj utan planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande t.ex. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är inte sedan tidigare planlagt.

Huvudmannaskap

Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen lagkraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Tomterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, simskola, bryggor, etc. Rydbo Saltsjöbad ingår tillsammans med Svavelsö i ett enhetligt förvaltningsområde som förvaltar planområdets park- och gatumark genom Svartgarn gemensamhetsanläggning 2.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de kommande detaljplaner som bedöms medföra, respektive de kommande detaljplaner som *inte* bedöms medföra, betydande miljöpåverkan vid detaljplanering. Rydbo Saltsjöbad del 2 är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen separat MKB erfordras. Den främsta orsaken till detta är att planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse.

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Rydbo Saltsjöbad del 2 enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL.

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

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Större delen av planområdet består av tomtmark i blandskog. Naturområden utgör ca 2,1 ha av planområdet. Berggrunden i området utgörs av granit och gnejs. Delar av området är starkt kuperat längs strandlinjen. Inslag av ädelträd förekommer vid de något flackare områdena på planområdets centrala och östra sida.

Geotekniska förhållanden

Större delen av detaljplaneområdet består av berg eller morän med mindre partier av lera.

Inom fastigheten Svartgarn 2:526 har en översiktlig beskrivning av mark- och grundläggningsförhållanden tagits fram som underlag för detaljplan (*Structor 2010-11-22*). Beskrivningen anger att jordlagerföljden sannolikt utgörs av ett mulljordlager av lös till mycket lös postglacial lera ovan siltig och/eller sandig morän på berg inom delar där marknivån idag ligger på nivå ca 2,0 eller lägre. I högre liggande terräng utgörs sannolikt jordlagerföljden av ett tunnare mulljordlager ovan morän på berg. Nybyggnation inom området kan kräva utfyllnad av mark samt muddring i strandzonen. Grundläggning för såväl mark som bebyggelse bör utläggas så tidigt som möjligt för att framtinga konsolidering av marken. Vissa grundkonstruktioner kan behöva utföras med vattentäta konstruktioner med hänsyn till framtida vattenstånd. De geotekniska frågorna som rör fastigheten ska utredas ytterligare i samband med projektering av mark och bebyggelse. Muddring eller anläggning i vatten kräver anmälan till Länsstyrelsen.

Risk för skred

Enligt SGUs jordartskarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av en kapp av morän vilken är bredare på de östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framförallt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1,0 m. Grundläggning och uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.

Höga vattenstånd

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl.a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämmts av mot senare studier och rekommendationer, t.ex. RUFSS 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystemet RH 1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH 1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Förorenad mark

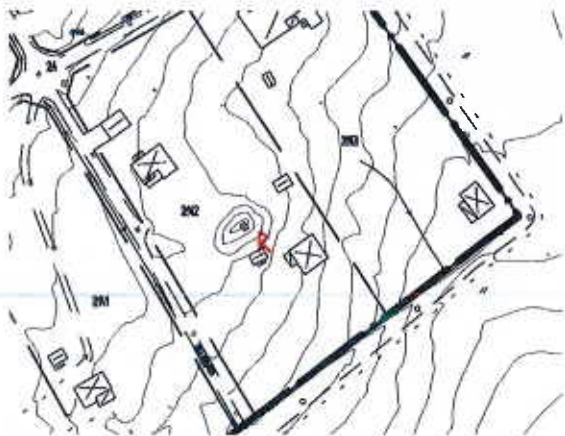
Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

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

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämning på fastigheten Svartgarn 2:142. Det är en höglignande lämning, i Riksantikvarieämbetets register har lämningen beteckning Östra Ryd 32:1. Området kring fornlämningen får inte bebyggas och är skyddad med prickmark i detaljplanen. Fornlämningen innebär att styckningsmöjligheterna för fastigheten begränsas.



Fornlämning (R) inom fastighet Svartgarn 2:142.

Bebyggelseområden

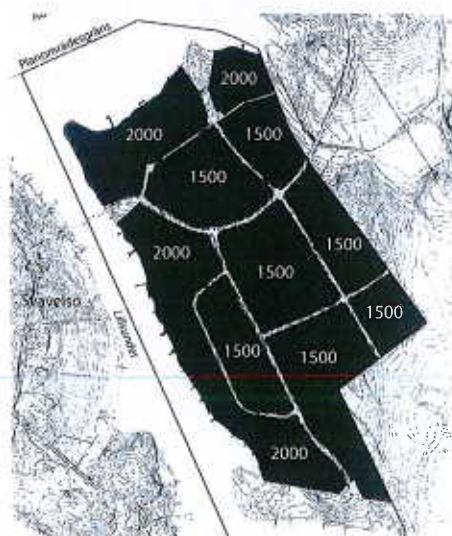
Inom detaljplaneområdet medges bostäder, tekniska anläggningar samt natur- och vägområde.

Bostäder

Idag utgörs planområdet av 82 fastigheter, varav 76 är bebyggda med enbostadshus, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Detaljplanen medger ytterligare 32 fastigheter för enbostadshus genom styckning. Merparten av de nya fastigheterna ligger öster om Rydbo Saltsjöbads väg och längs den norra strandlinjen. Vilka fastigheter som föreslås bli styckningsbara framgår av illustrationsplanen.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området utvecklas. Befintliga fastigheter inom aktuellt planområde består idag av tomter i storlekar från 1 500 upp mot 5 000 kvm med få undantag. Minsta tomtstorlek för Svinninge som helhet ligger generellt i ett spann mellan 1 500 och 2 500 kvm. De centrala och östra delarna av planområdet är flacka med ett fåtal branta partier. Anslutningsmöjligheterna för trafik och VA är generellt sett goda och stycknings- och exploateringsmöjligheterna bedöms kunna tillgodoses med en minsta tomtstorlek som uppgår till 1 500 kvm. För större fastigheter redovisas i planprogrammet möjligheter till mer samlad bebyggelse och mindre tomtstorlek. Fastigheten Svartgarn 2:526 som uppgår till ca 12 700 kvm beskrivs närmare under egen rubrik.

Strandfastigheterna längs norra och västra strandlinjen sluttar bitvis brant mot Norsundet resp. Lillsundet. Stycknings- och exploateringsmöjligheterna är därför begränsade eftersom tillgängligheten begränsas av topografin. Minsta tomtstorlek för dessa fastigheter uppgår till 2 000 kvm. I de fall en strandfastighet kan styckas till en fastighet utan strandkontakt är den minsta tomtstorleken 1 500 kvm.



Generell bild på föreslagna minsta tomtstorlekar inom aktuellt planområde.

Byggrätter

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landareal. Huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm. Inom planområdet medges endast en bostadslägenhet per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.

Husen får ha högst två våningar och vind får inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

Svartgarn 2:526

Fastighet Svartgarn 2:526 är en stor strandfastighet om ca 12 700 kvm belägen där Norsundet och Lillsundet möts. Fastigheten är flack med en del branta partier. En separat planutredning har genomförts som underlag för planläggningen. Liksom för övriga området gäller en minsta tomtstorlek för strandfastigheter som uppgår till 2 000 kvm. Här ges även möjlighet att stycka med minsta tomtstorlek som uppgår till 1 200 kvm för den inre delen av strandfastigheten. På fastighetens udde planläggs ett ca 1 500 kvm stort naturområde med badplats. Udden tillgängliggörs genom allmän väg. Ett samlat genomförande av vägutbyggnad och markarbeten är en förutsättning för styckning. Delar av marken är lågt belägen och kommer att kräva markuppfyllnad varvid markförstärkning kan erfordras. Geotekniska utredningar kommer att erfordras. Ett separat exploateringsavtal upprättas med fastighetsägaren i enlighet med genomförandebeskrivningen.



*Perspektiv sett från Svavelsö av fastighet Svartgarn 2:526. Exempel på bebyggelse.
Illustration: REFLEX Arkitekter AB/Kristoff Laufersweiler.*

Verksamheter

En ny teknisk anläggning för avloppspumpstation föreslås intill bron mot Svavelsö. En befintlig transformatorstation vid fastighet Svartgarn 2:142 föreslås få ny placering inom allmän plats, lokalgata, strax norr om badplatsen i planområdets södra del.

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste skola finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 7 km avstånd finns såväl högstadie- som gymnasieskola. Ingen skola eller förskola ingår i denna detaljplan men en skoltomt planeras i detaljplan för Skåvsjöholm.

En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås flera nya förskoletomter inom Svinninge.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga och i Arninge, ca 7 km norr om resp. 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Svinninge saknar gångbanor och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplanläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 2 har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den äldre bebyggelsen som finns bevarad 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.

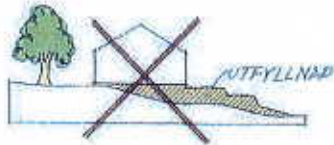
Bebyggelsen inom aktuellt planområde är varierad. Den övervägande delen består av enfamiljshus för permanentboende eller fritidshus. Många hus är om- och tillbyggda fritidshus. Stora delar av Rydbo Saltsjöbad del 2 är synligt från Norsundet och Lillsundet samt från Svavelsö. Det är därför viktigt att ny bebyggelse anpassas efter terrängen. Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 m om inget annat anges. Ny bebyggelse ska även anpassas till vegetation och träd som generellt omfattas av utökad lovplikt för fällning. Då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader

anpassas till de topografiska förhållandena bedöms påverkan på landskapsbilden kunna begränsas. Vid nybyggnad, om- eller tillbyggnad ska *Råd och vägledning för byggande i Svinninge* användas. I samband med mark- eller bygglovsansökan kan ytterligare information ges om detta.

Gestaltungsprinciper

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

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

- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. Den allra viktigaste aspekten vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.
- Värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader. Komplementbyggnader t.ex. förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägare. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Svinninge.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna i Rydbo Saltsjöbad del 2 ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg och i ett läge anpassat till tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader, så att de bildar en väl sammanhållen miljö.
- 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 en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.
- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus.

Byggnadsarea för ett enplanshus bör inte överstiga 160 kvm.

- 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.
- Nytilskott i form av sjöbodrar, båthus och andra komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. Komplementbyggnader så som garage bör ägnas stor omsorg så att de inte blir för dominanta i förhållande till huvudbyggnad.
- Fasadmaterial bör i huvudsak vara trämålat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material prövas i bygglov.
- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Papp- eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material prövas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns två badplatser som föreslås på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. I anslutning till den södra badplatsen finns lekplats. Inom och utanför planområdet finns skogs- och naturområden.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 2 finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns naturmark med badområden med goda rekreativvärden.

Vattenområden

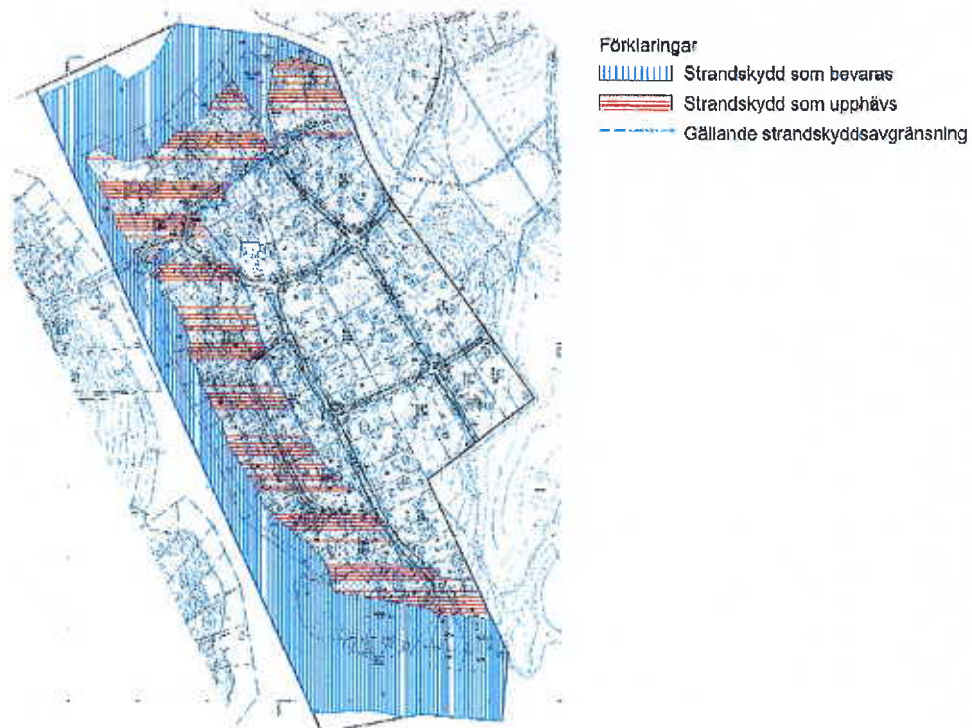
Planområdets strandlinje uppgår till ca 1500 m. Strandlinjen omfattas till stora delar av privat tomtmark med strandkontakt. I planens södra del finns ett större område där det finns tillgång till bryggor och bad på allmän plats. Även i planområdets norra del finns möjlighet till bad på allmän plats. Intill brofästet på Svavelsövägen finns en mindre allmän plats med brygga. Strandområdet är i dagsläget ianspråktaget med bebyggelse och bryggor. Nybyggnation av bryggor samt ökad småbåtstrafik anses inte bli

omfattande och inte påverka vattenmiljöerna eller det rörliga friluftslivet i området nämnvärt. Delar av vattenområdet föreslås planläggas för mindre bryggor för de närboende. I södra vatten- och naturområdet föreslås ett samlat bryggområde för småbåtar. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i kräver dispens från strandskydd. Närmare placering och utformning prövas i varje enskilt dispensärende.

Strandskydd

Inom området råder strandskydd om 100 m på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinje. Strandområdet inom aktuell detaljplan ligger i huvudsak inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. De är ursprungligen ianspråktagna för fritidsboende men idag uppgår permanentboende till ca 70 %. Stranden med tillhörande enskilda bryggor och uthus samt bostadshusen tillhör hemfridszonen. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd.

Strandskydd föreslås upphävt på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde. Befintligt strandskydd inom naturmark och vattenområden föreslås bibehållet.



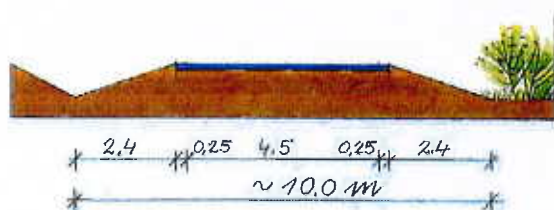
Strandskydd föreslås bevarat inom vertikalt skrafferat område, d.v.s. inom naturområde samt från strandlinjen och 100 m ut i vattnet. Strandskyddet avses upphävt inom horisontellt skrafferat område, d.v.s. på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde.

Gator och trafik

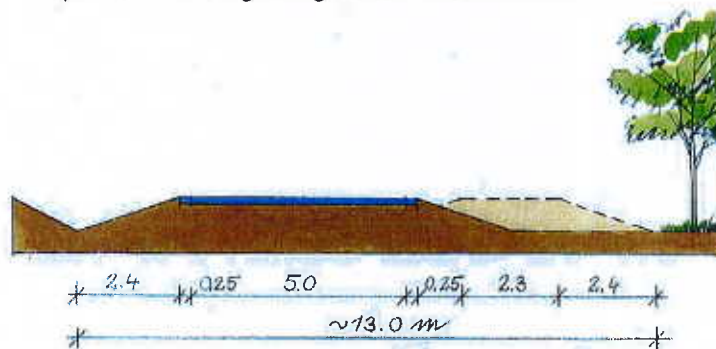
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

De flesta vägarna inom aktuellt planområde är av typen *Övrig lokalgata* med enskilt huvudmannaskap. *Övrig lokalgata* är definierad i *Svinninge Planprogram* som en gata med 4,5 meters vägbredd. Undantagen är Lillsundsvägen med 3,5 m bred enkelriktad vägbana och Svavelsövägen som möjliggör en 5,0 m bred vägbana samt en 2,0 m bred gång- och cykelbana. Med undantag för Svavelsövägen förutsätts gång- och cykeltrafik dela utrymme med övrig trafik.



Principsektion för övrig lokalgata med 4,5 m körbana.



Principsektion för Svavelsövägen med 5,0 m körbana och 2,0 m gångväg.

Vissa fastigheter berörs av s.k. z₁-områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Fastighetsägaren har skötselansvar för släntområde med beteckning z₁.

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

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns på Svinningevägen, ca 1 km från planområdets centrala delar. Detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad del 1 möjliggör busshållplats som minskar avståndet till ca 400 m.

Parkering och utfarter

Parkering för enskilda fastigheter sker på tomtmark. En mindre parkering finns intill badplatsen i planområdets södra del.

Störningar

Enligt beräkningar utförda av Acoustic Control Laboratories 2005 är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Generellt sett understiger ljudnivåerna i planområdet Länsstyrelsens riktvärden för utomhusbuller. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra avsevärda förändringar på bullernivån.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 2 finns idag endast enskilda VA-lösningar. Efter detaljplanläggning kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet.

Anslutning till kommunalt VA-system och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållande till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala VA-systemet kommer belastningen på de lokala grundvattensmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi. En ny avloppspumpstation föreslås intill bron mot Svavelsö.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge ska dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet.

Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta. Dagvattnet bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen recipienten Säbyvik som omger planområdet. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna. En separat rening av trafikdagvattnet bedöms inte vara nödvändig då planområdet har en låg trafikintensitet.

Beträffande miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Säbyvik (SE592600-181600) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsten inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till 2021. Då planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av kommunalt VA-nät samt omhändertagande av spillvatten, bedöms planen bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

El och tele

E.ON Sverige Nät AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 10 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). En befintlig transformatorstation vid fastighet Svartgarn 2:142 föreslås få ny placering inom allmän plats, lokalgata, strax norr om stora badplatsen i planområdets södra del.

I Svinninge är en stor del av telenätet i dagsläget utformade som friledningar.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11*, alternativt vid närmast farbara väg. För övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinningeområdet och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation planeras i Skåvsjöholm.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförande-beskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, genom planarkitekt Hayoung Kang, Sweco, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Hayoung Kang
Planarkitekt, Sweco

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2,
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 Rydbo Saltsjöbad del 2 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 enskit 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.

I de fall gemensamma anläggningar omfattar flera detaljplaneplanområden kan större gemensamhetsanläggningar behöva inrättas/ombildas i takt med att detaljplaneringen och utbyggnaden av Svinningeområdet fortskrider. Detta förhållande gäller inte minst områdets dagvattenanläggningar (diken, magasin, kulvertar).

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 anläggningar 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, utöver befintlig byggrätt, tillskapa 3 byggrätter eller fler (Svartgarn 2:526), avser kommunen teckna exploateringsavtal.

Avtal 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 s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna.

I anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in eller upplåtas för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning.

Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos lantmäteriet ansöka om erforderliga åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande. Inom planområdet ingår huvuddelen av vägarna i en befintlig gemensamhetsanläggning, Svartgarn ga:2, som förvaltas av Rydbo-Saltsjöbads vägförening.

Avstående av mark

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av markintrång vid en eventuell utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos Lantmäteriet av en omprövning av Svartgarn ga:2.

Övrig fastighetsbildning

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

Lantmåteriförrättning kan komma att erfordras när utrymme för ledningar genom planområdet skall ianspråk tas 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. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer "lägenhetsavgift".

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

EI-anslutningsavgift

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

Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Förrättningskostnader 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 huvudmannskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande.

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

Bygglov

För nya bygglovpliktiga anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om bygglov 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.

Stadsarkitektkontoret 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. En dagvattenlösning omfattande flera planområden kan komma att behöva anordnas.

För hela Svinningeområdet finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) godkänd av kommunfullmäktige 2005-12-19. I dokumentet beskrivs vilka områden inom Svinningeområdet som till följd av detaljplaneringen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Rydbo Saltsjöbad del 2 är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna står för utförande och kostnader.

Som tidigare nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän. Det är därför viktigt att tomtägareförening- en/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 Hayoung Kang och Jonas Carlsson, SWECO, och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör

Illustration över mark- och släntintrång

Detailplan för Rydbo Saltsjöbad del 2
 Upprättad den 5 december 2011
 Rev. 2013-08-21

Följande enskilt ägda fastigheter kan beröras av intrång för vägområde eller av släntintrång, s.k. z1-område, vid en utbyggnad av vägområdet enligt detaljplaneförslaget.

Teckenförklaring

-  Område med markintrång
-  Område med släntintrång (z1-område)

Preliminära ytor för markintrång per fastighet

Svartgarn 2:51, 110 kvm
 Svartgarn 2:173, 5 kvm

Preliminära ytor för markintrång per fastighet

Svartgarn 2:29, 85 kvm
 Svartgarn 2:30, 135 kvm
 Svartgarn 2:47, 125 kvm
 Svartgarn 2:48, 200 kvm
 Svartgarn 2:49, 180 kvm
 Svartgarn 2:50, 20 kvm
 Svartgarn 2:51, 130 kvm
 Svartgarn 2:55, 95 kvm
 Svartgarn 2:56, 50 kvm
 Svartgarn 2:57, 45 kvm
 Svartgarn 2:58, 130 kvm
 Svartgarn 2:59, 10 kvm
 Svartgarn 2:64, 85 kvm
 Svartgarn 2:65, 55 kvm
 Svartgarn 2:66, 35 kvm
 Svartgarn 2:67, 10 kvm
 Svartgarn 2:68, 25 kvm
 Svartgarn 2:70, 70 kvm
 Svartgarn 2:71, 170 kvm
 Svartgarn 2:78, 10 kvm
 Svartgarn 2:79, 5 kvm

Svartgarn 2:81, 40 kvm
 Svartgarn 2:82, 75 kvm
 Svartgarn 2:84, 5 kvm
 Svartgarn 2:85, 105 kvm
 Svartgarn 2:91, 60 kvm
 Svartgarn 2:96, 125 kvm
 Svartgarn 2:97, 70 kvm
 Svartgarn 2:98, 90 kvm
 Svartgarn 2:99, 50 kvm
 Svartgarn 2:100, 10 kvm
 Svartgarn 2:101, 170 kvm
 Svartgarn 2:136, 225 kvm
 Svartgarn 2:137, 25 kvm
 Svartgarn 2:138, 65 kvm
 Svartgarn 2:139, 225 kvm
 Svartgarn 2:140, 80 kvm
 Svartgarn 2:141, 260 kvm
 Svartgarn 2:142, 175 kvm
 Svartgarn 2:143, 25 kvm
 Svartgarn 2:144, 280 kvm
 Svartgarn 2:145, 150 kvm
 Svartgarn 2:146, 105 kvm

Svartgarn 2:147, 105 kvm
 Svartgarn 2:148, 60 kvm
 Svartgarn 2:151, 60 kvm
 Svartgarn 2:152, 5 kvm
 Svartgarn 2:153, 30 kvm
 Svartgarn 2:158, 40 kvm
 Svartgarn 2:159, 55 kvm
 Svartgarn 2:160, 55 kvm
 Svartgarn 2:161, 40 kvm
 Svartgarn 2:162, 55 kvm
 Svartgarn 2:163, 25 kvm
 Svartgarn 2:164, 45 kvm
 Svartgarn 2:165, 15 kvm
 Svartgarn 2:166, 110 kvm
 Svartgarn 2:173, 155 kvm
 Svartgarn 2:174, 160 kvm
 Svartgarn 2:342, 75 kvm
 Svartgarn 2:518, 140 kvm
 Svartgarn 2:525, 5 kvm
 Svartgarn 2:526, 185 kvm
 Svartgarn 2:536, 28 kvm



FRAMTIDENS BEHOV

-  Väg
-  Markintrång
-  Släntintrång
-  Vägområde
-  Väg
-  Väg
-  Väg
-  Väg
-  Väg
-  Väg

STADENS PLANERINGS- OCH BYGGNADSBYRÅ
 UPPRÄTTAD AV: SVENSKA BYGGNADSBYRÅN
 UPPRÄTTAD AV: SVENSKA BYGGNADSBYRÅN
 UPPRÄTTAD AV: SVENSKA BYGGNADSBYRÅN



KS § 2:10

Dnr. KS 2012/0063-214

Detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl. antas.

Sammanfattning

Planområdet är beläget väster om Hagbyhöjden, mellan detaljplanen för Fredsborg och detaljplanen för Täljö vägskäl. Planområdet är utpekat i *Program för Fredsborg* som ett förtätningsområde.

Kommunstyrelsen godkände 2010-09-06 (KS § 180/2010) ”*Program för Fredsborg*” och gav uppdrag att ta fram detaljplan för Fredsborg samt för aktuell plan. För att kunna hantera detaljplanerna enligt nya Plan- och Bygglagen (PBL 2010:900) gavs Samhällsbyggnadsnämnden 2011-05-24 (SBN § 85B72001) ett nytt planuppdrag för Fredsborg och Hults båtsmanstorp. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2012-12-12 (KSAU § 1:18) i uppdrag att samråda kring detaljplanen för Hults båtsmanstorp m.fl. Granskningsbeslut gavs 2013-08-28 (AU § 10:5).

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2014-02-05, § 2:12.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-01-14.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall arbetsutskottets beslutsförslag innebärande att detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl. antas.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- Akten

Tjänsteutlåtande

Till Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexander Larsson

Datum 2014-01-14

Dnr KS 2012/0063-214

Detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl. antas.

Bakgrund

Planområdet är beläget väster om Hagbyhöjden, mellan detaljplanen för Fredsborg och detaljplanen för Täljö vägskal. Planområdet är utpekade i *Program för Fredsborg* som ett förtätningsområde.

Kommunstyrelsen godkände 2010-09-06 (KS § 180/2010) "Program för Fredsborg" och gav uppdrag att ta fram detaljplan för Fredsborg samt för aktuell plan. För att kunna hantera detaljplanerna enligt nya Plan- och Bygglagen (PBL 2010:900) gavs Samhällsbyggnadsnämnden 2011-05-24 (SBN § 85B72001) ett nytt planuppdrag för Fredsborg och Hults båtsmanstorp. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2012-12-12 (KSAU § 1:18) i uppdrag att samråda kring detaljplanen för Hults båtsmanstorp m.fl. Granskningsbeslut gavs 2013-08-28 (AU § 10:5).

Förvaltningens slutsatser

Ett förslag till detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl. har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med detaljplanen är förtätning i främst norra delen av området med friliggande bebyggelse och samtidigt bevara karaktären inom området.

Planläggningen av Hults båtsmanstorp m.fl. är en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte erfordras. Natur- och miljöfrågor har utretts i det normala planförfarandet.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar, i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2013-11-20.
2. Utlåtande, daterad 2013-11-20.



Jan-Olof Furman
Kommundirektör



Sören Karlsson
T.f. samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR

Hults Båtsmanstorp m.fl.

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 NOVEMBER 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Förklaringstext för illustrationsplanen

- Naturmark
- Vegetation
- Torrmark
- Gång och cykelväg
- Lokalväg
- Befintlig bebyggelse
- Ny bostadsbyggelse
- Befintliga fastigheter
- Möjliga avstyckningar



ILLUSTRATIONSPLAN

- GRANSKNINGSBETECKNINGAR**
- Naturmark
 - Vegetation
 - Torrmark
 - Gång och cykelväg
 - Lokalväg
 - Befintlig bebyggelse
 - Ny bostadsbyggelse
 - Befintliga fastigheter
 - Möjliga avstyckningar
- GRANSKNINGSBETECKNINGAR**
- Naturmark
 - Vegetation
 - Torrmark
 - Gång och cykelväg
 - Lokalväg
 - Befintlig bebyggelse
 - Ny bostadsbyggelse
 - Befintliga fastigheter
 - Möjliga avstyckningar

Österåker kommun, Österåker kommun, Stockholm län
 Upprättad den 18 Jan 2013, enligt PBL (2010:800)

Österåker kommun
 Österåker kommun, Österåker kommun, Stockholm län
 Upprättad den 18 Jan 2013, enligt PBL (2010:800)

GRANSKNINGSHANDLINGAR

Detailplan för

Hults båtsmanstorp mfl.

Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 18 Jan 2013, enligt PBL (2010:800)

Uppdragsnamn	Hults båtsmanstorp mfl.
Uppdragsnr	10000000000000000000
Uppdragsledare	Österåker kommun
Uppdragsansvarig	Österåker kommun
Uppdragsstart	2013-01-18
Uppdragsstatus	Upprättad



Detaljplan för **HULTS BÅTSMANSTORP M.FL.**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Nya plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i norra delen av planområdet för Hults båtsmanstorp m.fl. Målsättningen är att bevara befintlig karaktär i området och att nya byggnader i områdets norra del uppförs i samklang med den äldre bebyggelsen och naturen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget mellan Hagbyhöjden och Fredsborg och avgränsas i söder av Svinningevägen. Planområdet omfattar ca 4 ha och är beläget ca 2,5 km väster om Åkersberga centrum.

Detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl. har planlagts parallellt med detaljplanen för Fredsborg och detaljplanen för Täljö vägskäl som gränsar till planområdet i söder och väster.



Figur 1 Planområdet är markerat i rött

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av sex privatägda fastigheter, Husby 2:4, 2:5, 2:11, 2:12, 2:16 och Hults båtsmanstorp 1:2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planläggning av området har länge funnits med i kommunens översiktliga dokument. I översiktsplanen från 2006 pekas planområdet ut som ett utvecklingsområde.

Planområdet ingår i den fördjupande översiktsplanen för Täljöviken, Gottsunda och Näs som antogs av kommunfullmäktige 2006-08-28. I den fördjupade översiktsplanen redovisas Hults båtsmanstorp m.fl. som del i ett framtida bostadsområde med trädgårdsstads-/villastadskaraktär.

Regionala/mellankommunala intressen

Hults Båtsmanstorp m.fl. berörs inte av några regionala eller mellankommunala intressen. Däremot ansluter området till Svinningevägen som är en regional förbindelselänk mellan Åkersberga och Vaxholm. Kommunen är väghållare denna del av Svinningevägen.

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Program för planområdet, detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Kommunstyrelsen godkände 2010-09-06 "Program för Fredsborg", där detaljplanen för Hults båtsmanstorp m.fl. ingår tillsammans med detaljplanen för Fredsborg. Planprogrammet är ett underlag för den fortsatta planläggningen.

Fastigheter Husby 2:4 och 2:16 ingår i gällande detaljplan, Åkers-Husby etapp 2, från 1994. I övrigt är planområdet inte tidigare detaljplanelagt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts i samband med planprogrammet för Fredsborg som påvisar att planläggningen av Hults båtsmanstorp m.fl. inte medför någon betydande miljöpåverkan (BMP). Därför kommer inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) att upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och landskap

Mark och vegetation

Hults båtsmanstorp m.fl. består idag av sex fastigheter med tillhörande bostadshus och komplementbyggnader. Tomterna inom planområdet är av varierande storlek, mellan ca 2 600 kvm till 12 000 kvm. Bostadshusen är placerade så att det finns naturmark sparad i norra delen av området. I mitten av planområdet finns en höjd som sluttar ner mot Svinningevägen samt mot Fredsborg och Hagbyhöjden. Intentionen med planläggningen är att anpassa ny bebyggelse efter topografin.

Vegetationen inom området består främst av löv- och barrskog, buskar, gräs samt sly.

Särskilda naturvärden

Inom planområdet finns inga nyckelbiotoper eller andra skyddsklassade natur. Det finns andra naturvärden som bör beaktas i den fortsatta planläggningen, exempelvis norr om planområdet finns en våtmark med stora karaktäristiska ekar och tallar samt en naturlig ”picknickplats” i söderläge.

En målsättning i planprogrammet för Fredsborg har varit att spara delar av naturmarken för dagvattenavrinning, spridningskorridorer och för att allmänheten ska kunna ta sig igenom planområdet, vilket följs upp i detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Inom planområdet för Fredsborg finns en våtmark som har sitt avrinningsområde delvis över fastigheten Hults båtsmanstorp 1:2. I och med att området Fredsborg byggs ut kommer också exploitören att ordna stödmur mot fastigheten samt en dagvattenbrun som leder bort vattnet som överstiger en viss nivå.

Genom planområdet går en vattendelare som gör att avrinningen sker åt två håll men till samma slutrecipient, Trälhavet (SE592605-182310). Den västra delen av planområdet avrinner via tomtmark och diken till Lillträsk för att slutligen mynna ut i Täljöviken. Det östra planområdet avrinner österut för att ansluta till Runö-Husbydiken som slutligen mynnar i Tunaviken.

Vattenförekomst Trälhavet har en måttlig ekologisk status och en god kemisk status, exklusive kvicksilver. Tidsfristen för att uppnå god ekologisk status är förlängd till 2021. De miljöproblem som präglar vattenförekomsten är främst förenat med övergödning och syrefattiga förhållanden.

Dagvattenhanteringen efter utbyggnad av planområdet bedöms inte öka den nuvarande dagvattenbelastningen, varken avseende flöden/volymer eller belastning av föroreningar och näringsämnen. Planen medger ett mindre antal friliggande hus med goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten på tomtmark, med tanke på utnyttjandegrad och andel korsprickad mark samt prickmark. Planen bedöms inte belasta eller riskera att belasta vattenförekomst Trälhavet negativt med föroreningar eller näringsämnen.

Geotekniska förhållanden

Planområdes geotekniska förutsättningar är främst lera, sand och grus, men det förekommer också berg och morän på vissa ställen. Den föreslagna exploateringen har delvis begränsats till området som utgörs av berg och morän samt till områden där det redan idag finns bebyggelse i närheten. Ingen geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med upprättande av detaljplanen, däremot bör en geoteknisk undersökning göras inför byggnation.

Förorenad mark och radon

Det bedöms inte finnas någon risk för förorenad mark inom planområdet. Marken klassas som normal radonmark och grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Vid bygglovansökan kan radonundersökning behöva upprättas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kommunen bedömer att de befintliga husen som finns inom planområdet idag har en speciell karaktär, exempelvis bostadshusen på Hults båtsmanstorp 1:2, Husby 2:4 och Husby 2:5. Detaljplanen föreslår att byggnaderna ska ges beteckningen **k1**. **k1**-bestämmelsen innebär att man vid om- och tillbyggnad ska ta hänsyn till den karaktär som byggnaden har. Ny bebyggelse på fastigheten bör ges en utformning i samklang med det befintliga bostadshuset och omgivande natur.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Figur 2. Fastigheten Hults båtsmanstorp 2:1.

Befintliga hus i planområdet

Inom planområdet finns det sex fastigheter med tillhörande bostadshus i varierande storlek, karaktär och ålder. Bebyggelsen består till mestadels av hus med träfasad och sadeltak och både permanent och fritidshus. Bostadshusen är fristående med tillhörande komplementbyggnader. Gemensamt för den befintliga bebyggelsen är att den är placerad efter topografin, och sett från Svinningevägen bildar de befintliga husen en V-form.

Ny bebyggelse/bebyggelseområden och övergripande gestaltungsprinciper

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i den norra delen av Hults båtsmanstorp m.fl. Bebyggelsen ska gestaltas efter trädgårdsstadens planprinciper och kännetecken. Trädgårdsstadens karaktärsdrag är bland annat måttlig täthet och skala, enskilda och väl avgränsade tomter med trädgårdar till alla hus samt tydliga och traditionella gatunät. Bebyggelsen ska vara av varierande hustyper i 1 - 2 våningar och bör placeras utefter förgårdsmarken.

Det är viktigt att behålla karaktären i området och därför föreslås friliggande villor med stora trädgårdar, 1100 - 1200 kvm. För att komplettera den täta bebyggelsen inom Hagbyhöjden. Vid ny-, om- eller tillbyggnad inom planområdet, i huvudsak norr om de befintliga husen, ska särskild hänsyn tas till omgivningens egenart. Detaljplanen möjliggör främst bebyggelse på den norra delen av planområdet, då det är viktigt att placera ny bebyggelse utefter den karaktäristiska V-formen mot Svinningevägen. Vid nybyggnation ska fasad och tak väljas utifrån traditionella material och färgsättningen ska anknyta till områdets karaktär.

Friytor

Rekreation och natur

Inom planområdet finns ett stråk med naturmark. I detaljplanen för Fredsborg har kommunen haft som målsättning att bevara mycket natur för bland annat rekreation. Grönstråket inom planområdet är en fortsättning på naturmarken i detaljplanen för Fredsborg samt en viktig aspekt för tillgängligheten för allmänheten och som spridningskorridorer.

Gator och trafik

Den planerade lokalgatan ska försörja den nya bebyggelsen. För att ha ett trafikeffektivt vägnät ska lokalgatan i planområdet kopplas samman med Hultsvägen. Gatan inom planområdet planeras försörja ca 11 fastigheter.

Parkeringsplats ska anordnas på den egna tomten. Vägområdet inom Hults båtsmanstorp m.fl. är 6,5 meter brett då lokalgatan ska vara 4,5 meter bred och möjlighet till gång- och cykelvägen 1,5 meter bred. I vägområdet är inte släntutrymme inräknat.

Ett utfartsförbud har införts mot Svinningevägen för fastigheterna Hults båtsmanstorp 1:2, Husby 2:5 och Husby 2:16 eftersom är inte trafiksäkert med en in- och utfart direkt till Svinningevägen eller via en gång- och cykelväg. Fastigheterna Husby 2:5 och 2:16 kommer ha kvar befintliga utfarter, däremot anläggs en ny in- och utfart för fastigheten Hults båtsmanstorp 1:2 på södra delen av fastigheten Husby 2:11.

Störningar

Buller

En bullerutredning har utförts av Tyréns 2011-06-27 för utbyggandet i Fredsborg. Buller utredning kan tillämpas för utbygganden av Hults båtsmanstorp m.fl. Skillnaden från dagsläget är att Svinningevägen flyttas längre söderut vilket innebär att bullerkällan flyttas längre från de för de boende längs vägen.

I och med utbyggandet av Roslagsbanan kommer Trafikförvaltningen ordna bullerdämpande åtgärder för fastigheten Hults båtsmanstorp 1:2 samt Husby 2:5. Enlig järnvägsplanen påverkas inte Husby 2:4, 2:11 och 2:16 av järnvägsbuller. Enligt järnvägsplanen kommer Trafikförvaltningen att ordna bullerplank i samband med utbyggandet av dubbelspår.

I dag har kommunen inte några planer på att anlägga Stavalänken, men om länken skulle bli av bedöms gällande riktvärden klaras inom planområdet.

De nyexploaterade bostadshusen kommer inte att utsättas för störande buller och klarar gällande riktvärden för trafikbuller, d.v.s. att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus får inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte överstiga 45 dB(A).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanläggningen av Hults båtsmanstorp m.fl. innebär att befintlig och ny bebyggelse kommer att anslutas sig till det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ingå i Roslagsvattens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet kommer delvist anslutas till befintlig vattenledning, V250 vid Hagbyhöjden, Svinningevägen. De nya ledningarna kommer att dimensioneras för brandvatten. Fastigheterna Husby 2:11 och 2:12 samt Hults båtsmanstorp ansluts i och men exploateringen av Fredsborg.

Spillvattenavlopp

Inom planområdet finns ett naturligt självfall som leder ner spillvattnet till en planerad spillvattenanslutning vid Svinningevägen.

Dagvatten

Norr om planområdet planeras en befintlig våtmark att bevaras. Våtmarken ska avledas till Lillträsket på södra sidan av Järnvägsbacken och järnvägen. Kommunen bedömer inte att planeringen av Fredsborg kommer att påverka hanteringen av dagvattenhanteringen i Hults båtsmanstorp m.fl.

Inom Hults båtsmanstorp m.fl. ska så långt som möjligt omhändertata dagvattnet ske lokalt genom infiltration. Utflödet från området bedöms förbli på samma nivå som idag.

Övriga anläggningar

Elförsörjning

E.ON Sverige AB ansvarar genom nätkoncession för områdets elförsörjning. Bebyggelsen ansluts till befintligt elnät.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid varje fastighet eller i gemensamma anläggningar. Utrymme för avfall ska placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter, t.ex. bör backningsrörelser undvikas.

Grövre avfall och återvinningsprodukter transporteras av de boende till gemensam uppsamlingsplats. Närmaste återvinningscentral ligger i dagsläget på Rallarvägen, i Åkersberga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på 10 år efter laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet inom planområdet är enskilt. Fastighetsägarna svarar för kostnaden för iordningställandet av gator och övrig färdigställning av mark samt kostnader för omhändertagande av dagvatten, anslutning till allmänt VA-system, bygglov och kostnader för fastighetsbildning.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av de kommunala VA-ledningarna som avses anläggas inom området för att vid färdigställande överlåtas till fastighetsägarna mot avtalad kostnad.

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har upprättats med de fastighetsägare till Husby 2:4 och 2:5 som genom detaljplanen får möjlighet att avstycka fler än tre nya tomter inom sin fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildnings- och regleringsåtgärder som ska utföras för detaljplanens genomförande ska initieras av den eller de markägare, vilkas fastigheter berörs av

dessa. För förvaltningen av den nya vägen inom området skall bildas en samfällighetsförening.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för avstyckningarna bör beskostas av de fastigheter, från vilka avstyckningarna görs. Markägare som får möjlighet till avstyckningar ansvarar för och bekostar anläggandet av den nya vägen inom området i proportion till de avstyckningsmöjligheter respektive markägare ges i planen. Kostnaderna för skötsel av vägen inom området fördelas mellan för vägen bildad samfällighetsförenings medlemmar i proportion till den nytta dessa har av den.

Sammanställning av planens konsekvenser

När planområdet är fullt utbyggt kommer det innebära att 18 nya villatomter har skapats samt ett grönområde i mitten av planområdet. Grönområdet fungerar också som länk mellan Svinningevägen och det planerade bostadsområdet Fredsborg. Den nya lokalgatan blir en naturlig påkoppling till det befintliga bostadsområdet Hagbyhöjden.

I behovsbedömningen till planprogrammet för Fredsborg, som gjordes 2007, menar man att exploateringen i området inte innebär betydande miljöpåverkan. Däremot innebär exploateringen alltid att marken bebyggs och tas i anspråk. I detaljplanen Hults båtsmanstorp m.fl. är det relativt obebyggt mark som exploateras i den norra delen av området. Den planerade naturmarken är också ett viktigt område för dagvattenhanteringen likaväl som spridningskorridor för både djur och växter.

Inom planområdet planeras relativt stora tomter med villabebyggelse vilket kan anses attrahera olika människor. Planeringen av Hults båtsmanstorp m.fl. är en del av ett stort bostadsområde och bör ses som en kompletterande del av den nya bebyggelsen i Fredsborg och den täta bebyggelsen i Hagbyhöjden. Hela bostadsområdet kommer att möjliggöra för olika hustyper vilket kan attrahera flera olika personer och åldrar.

Det är viktigt att tänka på trygghet och säkerhet tidigt i planeringen, och bl.a. därför tog kommunen fram en belysningsplan 2010, där målsättningen var att ha tydliga riktlinjer och en långsiktig strategi för belysningen inom kommunen. Där kommunen är huvudman för allmän plats satsas det på belysning och trygga gång- och cykelvägar. I detaljplanen Hults båtsmanstorp m.fl. föreslås huvudmannaskapet vara enskilt, varvid exploatörerna själva och samfälligheten ansvarar för trygghet, säkerhet och tillgänglighet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Hults båtsmanstorp 1:2: Planen möjliggör avstyckning av två nya villatomter för fastigheten. Minsta tomtstorlek 1200 kvm. Planen föreslår en ny tillfart till fastigheten och för de nya villatomterna som kan avstyckas i fastighetens norra del bör inrättas en gemensamhetsanläggning för väg. Den befintliga utfarten ersätts med en ny infart. Ny utfart i södra delen av fastigheten Husby 2:11 och kommunen står för att färdigställa en likvärdig utfart som den befintliga.

Gemensamt för Husby 2:4 och Husby 2:5: De totalt elva stycken nya tomterna i norra delen av fastigheterna samt tomten kring nuvarande villa på fastigheten Husby 2:4 får väg- och VA-anslutning via den i detaljplanen anvisade nya lokalgatan. En gemensamhetsanläggning upprättas för allmän plats. Ägarna av fastigheterna Husby 2:4 och Husby 2:5 ansvarar gemensamt för utbyggnaden av lokalgata, inklusive fartdämpande åtgärder vid korsningen med Husby backe samt anläggningar för VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid Husbyvägen. Fastighetsägarna ansvarar för anläggandet av VA-ledningen fram till av Roslagsvatten AB anvisad anslutningspunkt.

Husby 2:4: kan avstyckas fem nya villatomter. Av dessa föreslås två stycken ha minsta tomtstorlek 1200 kvm, medan för tre stycken, norr om lokalgatan, är minsta tomtstorlek 1100 kvm.

Husby 2:5: kan avstyckas nio nya villatomter. Fem avstyckningar föreslås ha minsta tomtstorlek om 1200 kvm, medan minsta tomtstorlek på norra sidan av lokalgatan är 1100 kvm per villatomt. Ner mot Svinningevägen bredvid det befintliga bostadshuset ges möjligheten att stycka en villatomt. Dessa två fastigheter föreslås ha en gemensam servitutsrätt för VA-ledning över södra delen av fastigheten Husby 2:16.

Husby 2:11 och Husby 2:12: Detaljplanen möjliggör en ny villatomtsavstyckning för vardera fastighet med minsta tomtstorlek om 1200 kvm.

Husby 2:11 kommer att belastas av ny anslutningsväg för grannfastigheten, Hults båtsmanstorp 1:2, som planeras över södra delen av fastigheten Husby 2:11. För denna väg skall inrättas en gemensamhetsanläggning.

Husby 2:16: Planen möjliggör en ny villatomtsavstyckning med en minsta tomtstorlek om 1200 kvm.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Emily Lidman, genomförandefrågorna har belysts av exploateringsingenjör Clas-Göran Herrgård på plan- och exploateringsenheten.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Emily Lidman
Planarkitekt

Clas-Göran Herrgård
Mark- och exploateringsingenjör