

DETALJPLAN FÖR  
**SKÅVSJÖHOLM**  
I SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN,  
STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 16 APRIL 2014 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**







### ILLUSTRATIONSPLAN

Till detaljplanen hör:  
 - Planarta och planbestämmelser  
 - Illustrationsplan  
 - Planbeskrivning  
 - Genomförandsbeskrivning

#### Förklaringar

- Föreslagna nya byggnader
- Befintliga byggnader
- Föreslagen pumpstation
- Alléträd
- Planområdesgräns
- Föreslagen ny fastighetgräns
- Befintlig fastighetgräns



#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, lians begränsningar redovisade
- Stier
- Väg
- Dike
- Vårkurvor
- Elledning
- Rullstolspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV MÄTNETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN I APRIL 2014

MÄTKLASS II  
 KODSYSTEM I PLAN: Svarif 99 1800  
 KODSYSTEM I HÖJD: 9400

Karolina Nilsson  
 Teknisk tecknare



Skala 1:2000 A1 (1:4000 A3)  
 0 20 40 60 80 100 200 m

#### UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för  
**SKÅVSJÖHOLM**  
 I Svinningsvågen, Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 16 april 2014 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lars Barmfelt Stadsarkitekt	Jonas Carlsson Planarkitekt/Sweco	Joe Lindström Arkitekt
Beslutsdatum	Görkärnans	Antagandets
Instans	KS	Laga kraft

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

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till möjliggöra en utbyggnad av ca 130 småhus, servering i anslutning till konferenscentret, skola och förskola samt gator och parkmark. Planen reglerar även befintlig markanvändning för Skåvsjöholm konferenscenter, Svinninge handel, ca 20 bostäder och naturområde. I Skåvsjöholmsviken och Västerviken medger detaljplanen båtbygggor respektive en badplats.

Detaljpanelägningen i Skåvsjöholm, liksom för hela Svinninge, syftar övergripande till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt va-system i Svinninge. Gällande planer inom Svinningeområdet är upprättade med tidigare fritidshusanvändning som utgångspunkt.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Skåvsjöholm ligger i området Svinninge ca 9 km från centrala Åkersberga i södra delen av Österåkers kommun. Planområdet avgränsas av Svinningevägen i norr, Boda träsk och Svartgarn i öster, Rydbo Saltsjöbad i väster och havsvikarna i söder.

Planområdet består idag av åker- och skogsmark och domineras av Skåvsjöholms konferenscenter på udden mot havet. Längs Svinningevägen och Hästängsuddsvägen finns tio bostadsfastigheter och i korsningen mellan dessa finns en bensinstation och livsmedelshandel, Svinninge handel.

Planens avgränsning är gjord med hänsyn till praktiska och fysiska avgränsningar. Hela Svinninge avses dock att detaljpaneläggas inom de närmaste åren.

## Areal

Planområdets areal uppgår till 63 ha.

## Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar 17 fastigheter varav Svartgarn 2:6 utgör huvuddelen av planområdet. Svartgarn 2:6 ägs av Skåvsjöholm AB. Bostadsfastigheterna i norra delen ägs av privatpersoner enligt fastighetsägarförteckningen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 2006) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses bli försörjt med allmänt va-system. Översiktsplanen förutsätter att allmän plats förvaltas av enskild huvudman.

### Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett övergripande planprogram antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering av Svinningeområdet. Planprogrammet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Planprogrammet föutsätter att allmän platsmark förvaltas av enskild huvudman.

Programmet anger Skåvsjöholm som ett utredningsområde för bostäder. Svinninge handel utpekas som handels- och verksamhetsområde. Utöver verksamhetsområde (befintligt konferenscenter) pekar programmet även ut lägen för skola och förskola samt redovisar behov av en ny större huvudgata genom området. En 11-manna bollplan föreslås enligt programmet anläggas inom Svinninge.

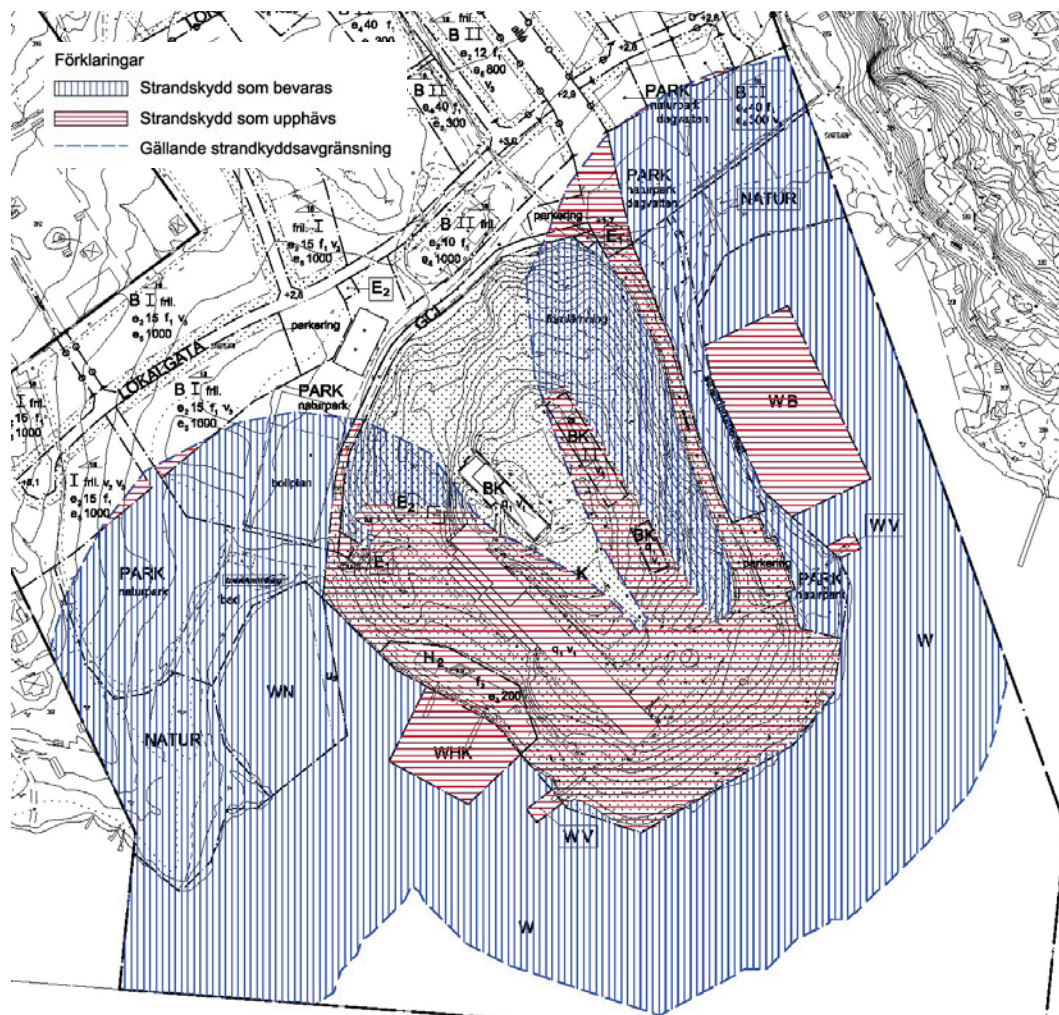
Bevarandevärden redovisas i planprogrammet. Dessa utgörs bl.a. av strandzonen, som redovisas som ett större grönområde, och konferensanläggningen som utpekas som ett kulturmiljöområde av lokalt värde.

Planprogrammet anger tomtstorlekar på 1500 - 2000 m<sup>2</sup> som generell målsättning för Svinninge, med möjlighet till 1200 m<sup>2</sup> där platsen medger detta. Mindre tomtstorlekar kan bli aktuella vid nyexploatering av större fastigheter.

### Detaljplaner

Planområdet är inte sedan tidigare planlagt i någon del. Parallellt med upprättandet av denna plan pågår planarbete för flera områden i Svinninge. Följande angränsande planer är för närvarande under upprättande:

- Hästängsuddsvägen, del 1, *laga kraft november 2008*
- Boda gård 1
- Svinningevägen, del nordost, *laga kraft november 2008*
- Svinningevägen, del sydväst
- Rydbo Saltsjöbad del 1 och 2
- Svartgarn



Förslag till upphävande av strandskydd.

## Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd. Planområdets strandlinje uppgår till ca 1300 meter. Genom planen kommer 2/3 av strandlinjen att förbli allmänt tillgänglig genom allmän plats i form av natur och park. Strandskyddet bibehålls för de delar som omfattas av natur eller park samt alla vattenområden. Genom att dispens från strandskydd krävs för tillkommande bebyggelse och anläggningar inom strandskyddsområdet, kan utvecklingen kontrolleras så att friluftslivets tillgänglighet samt djur- och växtlivets förutsättningar tryggas.

Strandskyddet föreslås, genom ansökan till Länsstyrelsen, upphävt för de in-  
språkta områden som utgörs av konferensanläggningens iordningställda  
tomtplats, gatumark samt områden för tekniska anläggningar. Strandskyddet fö-  
reslås även upphävt inom vattenområden som medger bryggor.





*Del av Norra dalgången sedd från Skåvsjöholmsvägen.*

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

Kommunen gör efter samrådet bedömningen att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Följande miljöaspekter kan sammantaget anses bidra till risk för betydande miljöpåverkan:

- Naturvärden i vatten
- Strandskydd
- Miljö kvalitetsnormer för vatten

En MKB har upprättats inför utställningen.

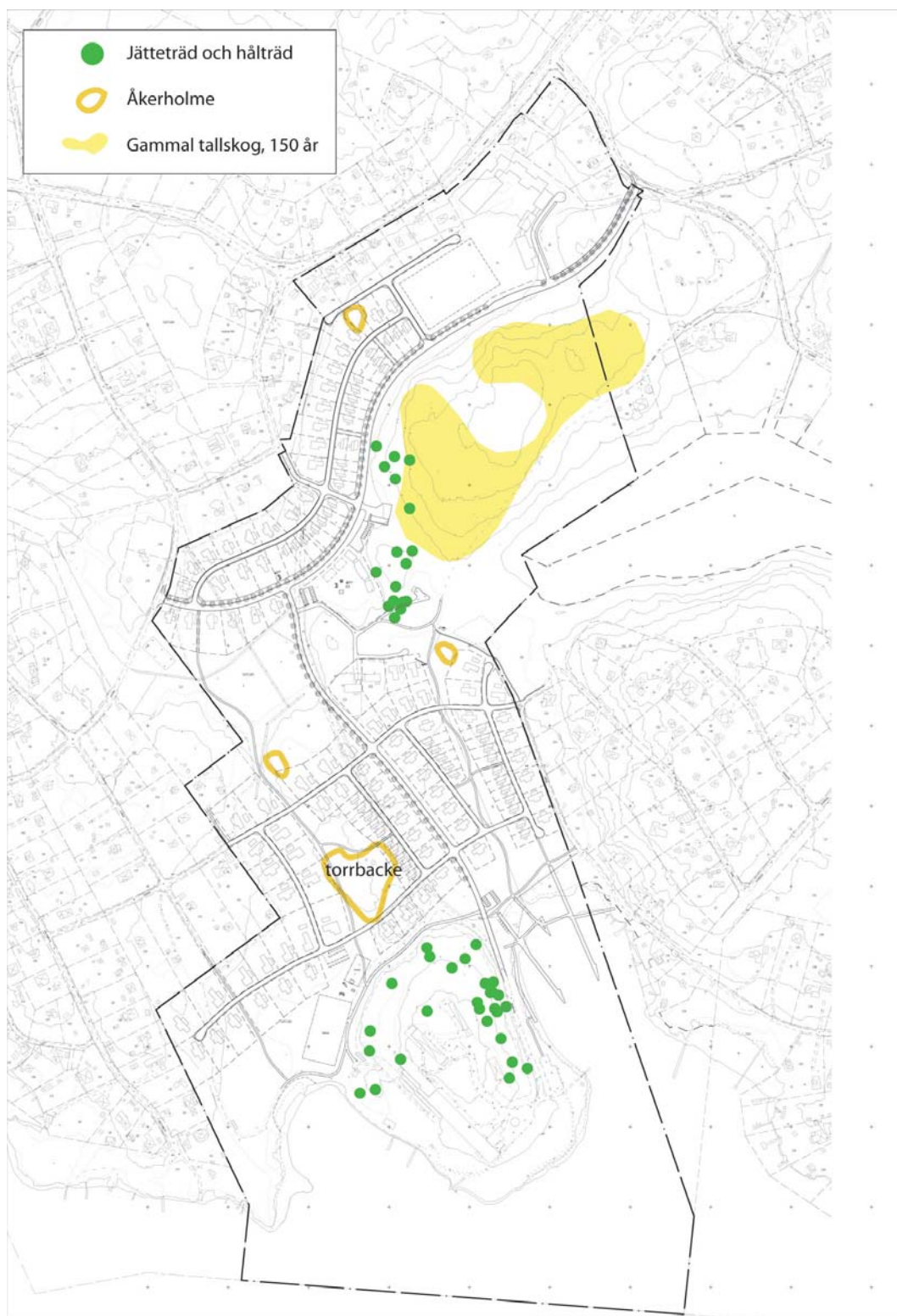
### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

#### **Natur**

##### *Mark och vegetation*

De obebyggda delarna av planområdet består i huvudsak av skog, åker och strandzoner. Åkermarken i norra dalgången ligger i träda, men har tidigare brukats. Eftersom åkern ofta översvämmas på grund av dåligt underhållen dränering och feldimensionerade dagvattenledningar, är den inte lönsam att bruka.

Planen omfattar delar av Bodaskogen som är ett av få sammanhängande naturområden i Svinninge som är opåverkat av bebyggelse.



Karta över naturvärden på land.



*Skåvsjöholms anlagda strandpromenad längs udden.*

För fällning av träd inom hela planområdet med stamdiameter över 30 cm, mätt i brösthöjd, krävs marklov. Sådana träd bör endast fällas på grund av sjukdom eller säkerhet.

#### *Landskapsbild*

Området är ett kulturlandskap som präglats av markens brukande.

De stora landskapsrummen är karaktärsfulla och tydliga och avgränsas av de skogbevuxna höjderna. Bodabergets skogsklädda sluttningar ger området en vacker inramning. Planområdets norra och södra del utgörs av skilda landskapsrum som separeras av ett höjdparti i den mellersta delen. Utblickarna mot havsvikarna ger södra delen dess karaktär. Torrbacken med enar norr om konferansanläggningen är vacker och vittnar om att marken betats av djur under lång tid.

#### *Naturvärden på land*

Ett av områdets främsta naturvärden utgörs av Boda skog. Barrskogen norr och väster om Boda träsk, även kallad Boda skog är värdefull för den biologiska mångfalden (*Värdefull natur klass 2, Barrskog med högt naturvärde, Jätteträd och hålträd, Spridningsväg för barrskogsarter enligt Underlag till kommunens grönplan*). Skogen utmärks av hög ålder med många grova träd samt ett stort antal inventerade jätteträd. För att nyckelbiotopens värde ska bevaras krävs särskild hänsyn i skogsbruket i enlighet med Grönplanens rekommendationer i *Biologisk mångfald och geologiska värden i Österåker, Underlagsrapport till grönplan för Österåkers kommun*. I rapporten föreslås skötselplaner som ett lämpligt verktyg för att erhålla en genomtänkt och långsiktigt hållbar skötsel. För barrskog anges följande:

- Fri utveckling är ofta det mest gynnsamma för utvecklande av en rik biologisk mångfald.
- Ofta behövs dock skötselåtgärder även i nyckelbiotoper för att upprätthålla höga naturvärden, exempelvis att man tar bort uppväxande gran i tallbestånd.
- Lämna brandfält orörda
- Lämna stormfällda träd

Sumpskogen i sydvästra delen av Boda träsk är en artrik biotop som kräver särskild hänsyn. Miljön hålls fuktig genom att vatten pumpas i en omfattning som regleras i vattendomen för Boda träsk. Området finns inte upptaget som värdefull sumpskog i grönplanen.

I ekbacken direkt norr om konferenscentret finns inventerade håll- och jätteträd som skyddas genom en bestämmelse på plankartan om utökad lovplikt för träd-fällning.

Västerviken och Skåvsjöholmsviken är vassbevuxna och hyser ett visst värde för fågellivet.

Bland de åkerholmar som finns i odlingslandskapet är torrbacken särskilt betydelsefull. Det tunna jordlagret ger särskilda betingelser för växtlivet. Samtliga åkerholmar ska bevaras och omfattas av det generella biotopskyddet.

#### *Marina naturvärden*

En ekologisk och topografisk utredning av Skåvsjöholmsviken har gjorts 2007 av Tång och Sånt HB som underlag för planarbetet. Vikens naturvärden bedöms vara låga till medelhöga. Viken har stor påverkan från mänsklig aktivitet med bryggor, båtar, bebyggelse och bilväg utmed den västra sidan. Vikens största djup är 3,5 meter. Inga rödlistade eller ovanliga växter har noterats. Västerviken bedöms ha liknande förutsättningar som Skåvsjöholmsviken.

Som underlag för MKB har Naturvatten i Roslagen AB (rev 2014) utfört en kompletterande utredning av de marina naturvärdena. Med hänvisning till Fiskeriverkets modelleringar (BALANCE) bedöms Skåvsjöholmsviken och Västerviken båda vara goda uppväxtplatser för gös, aborre och gädda. Den innersta delen av Skåvsjöholmsviken bedöms endast vara lämplig för gäddan.

Enligt kustfågelinventeringen har Säbyvik som helhet relativt få antal häckande arter och artdatabasen visar inga fynd av rödlistade arter.

#### *Geotekniska förhållanden*

Enligt geoteknisk utredning (Ulf Johnson Geo AB, 2007) utgörs området dels av uppstickande höjdparter med friktionsjord (morän) och berg i dagen, och dels av mycket låglänta dalsänkor med organisk jord och lera. Grundläggnings- och markförstärkningsåtgärder kan kopplas till respektive jordart.

I områden med morän och berg i dagen kan grundläggning ske med plattor utan markförstärkningsåtgärder för gator, ledningar eller hårdgjorda ytor.

I områden med torrskorpelera och silt grundläggs byggnader med plattor. Tyngre byggnader kan behöva grundläggas med plintar eller pålar, alternativt med plattor på packad fyllning efter urgrävning av torrskorpelera/silt.



Kartbild över Svinninge, "Traktern omkring Stockholm i 9 blad" upprättad 1844 - 1850, översedd 1892. Elipsen anger planområdets ungefärliga omfattning.

I områden med lös lera och organisk jord grundläggs byggnader med pålar. Uppfyllningar för gator och övriga ytor medför risk för framtida sättningar om inte markförstärkningsåtgärder vidtas såsom kalkcementpelare, vertikaldränering eller lastkompensation med lättfyllning (t ex cellplast, lättklinker). För att minimera sådana åtgärder höjdsätts dessa områden så lågt som möjligt.

#### Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

#### Radon

Radonundersökning kan dock komma att krävas vid bygglovsansökan.

#### Vattennivåer

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 RUF 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid 2100 rekommenderas att golv för bostäder generellt ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystemet RH1900 och lägsta gatuhöjd ej lägre än +1,5 meter. Rekommenderade nivåer är beräknade med hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek. Med risk för dämning i dagvattenstråk i samband med höga vattenstånd får färdigt golv i bostadslägenheter inom planområdet ej understiga +2,6 meter i de mest utsatta kvarteren i området mitt.



*Skåvsjöholms konferenscenter*

Gator ska planeras som lägst på nivå +1,5 meter för att inte riskera att få vatten stående på gatan. Överbyggnad av makadam rekommenderas för att få bättre bärighet eftersom vatten tidvis kan komma att stå i överbyggnaden.

Grundvattenytans läge har vid de geotekniska undersökningarna bedömts ligga nära markytan i den låglänta terrängen. Grundvattenytan kan sannolikt påverkas av vattennivåer i befintlig dränering. En pendling av vattennivån på ca 1,5 m är normalt. Variationerna är dock i allmänhet långsamma i en tät lerjord.

### **Kulturmiljö**

Skåvsjöholm har fått sitt namn efter det torp som låg längst ut på udden. Skåvsjö gård låg på höjdryggen väster om Boda träsk. Den medeltida gården fick sätesfrihet en kort tid under 1600-talet, men gården har medeltida anor. På udden ligger idag Skåvsjöholm konferenscenter, inpassad i brynet mellan skog och hav. Tillammans med omgivande småhusbebyggelse är anläggningen ett karaktärsskapande bebyggelseinslag.

Genom Bodaskogen finns en gammal välbevarad väg som idag fungerar som en gångstig. Vägen utgjorde en del av förbindelsen mellan Skåvsjö och Hästängsudd och anses ha ett kulturhistoriskt värde.

### *Fornlämningar*

Inom detaljplaneområdet finns ett antal kända fasta fornlämningar i form av stensättningar (RAÅ 33:1-4) som bedömts vara från yngre järnåldern. I närområdet finns ett antal fornlämningar (31:1-3, 32:1, 35:1) som utgörs av högar, stensättningar och en gammal lind.

En arkeologisk utredning genomfördes 2010 av Riksantikvarieämbetet i enlighet med Länsstyrelsens samrådsyttrande. Vid fältinventeringen registrerades en fornlämning och åtta övriga kulturhistoriska lämningar. Fornlämningen utgörs av en stenåldersboplats med fynd av slagen kvartsit och lite slagen kvarts. Den är lokaliserad till en del av Bodaskogen där planen föreskriver markanvändningen natur. De övriga kulturhistoriska lämningarna utgörs av den gamla tomten efter Skåvsjö som har belägg från 1500-talet. Idag ligger en förskola på delar av tomten. Utöver fornlämningen påträffades gränsmärken, husgrunder och andra bebyggelseämningar på gårdstomten samt två sentida röjningsrösen. Åtta sannolika boplatsslagen utredningsgrävdes med negativt resultat.

### *Skåvsjöholm konferensanläggning*

Skåvsjöholm anlades mellan 1963 och 1965 som gemensam facklig skola för metallarbetarförbunden i nordén. Kulturvärdet består därigenom både av samhällsintresset och det arkitektoniska värdet.

Anläggningen har fått den högsta klassningen i *Kulturmiljöinventering för Svinninge*, vilket innebär att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och utgör en omistlig del av bebyggelsemiljön. PBL 3:12 skall tillämpas. Klassningen föranleder att q<sub>1</sub> införts som bestämmelse på plankartan för de tre viktiga byggnaderna på udden.

Följande värdering av anläggningen görs i kommunens kulturmiljöprogram / *Roslagen*:

*"Skåvsjöholm konferensanläggning är ett välbevarat exempel på god 60-talsarkitektur uppbyggd av tegel, glas och betong. Byggnaderna har på ett mjukt sätt anpassats till det kuperade skärgårdslandskapet."*

Preliminär underlagsrapport kulturmiljö för kommunens grönplan pekar ut Skåvsjöholm som ett kulturhistoriskt område.

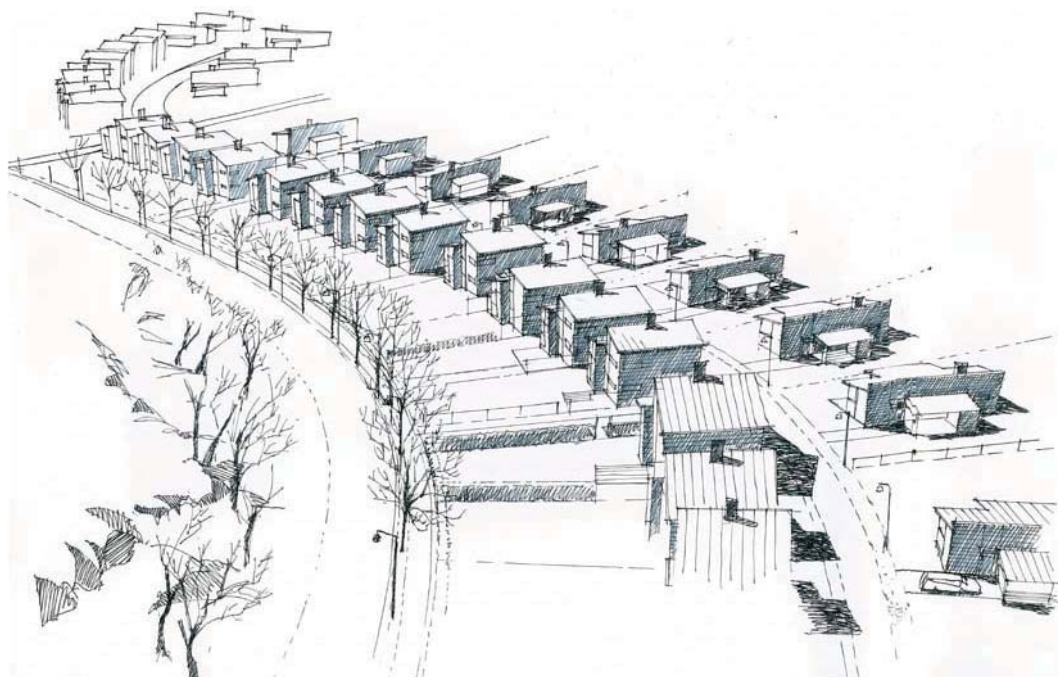
Anläggningen bör ses som en sammanhängande miljö bestående av huvudbyggnad och komplementbyggnad samt mark med murar, gräsmattor och skog. Konferenscentret är exteriört välbevarat vilket motiverar att bevarandet regleras i hög omfattning. Kulturvärdena bevaras bäst genom att anläggningen fortsättningsvis används för utbildnings- och konferensändamål, men även användningar med liknande lokal- och parkeringsbehov kan medges ur ett kulturmiljöperspektiv. Exempel på sådana användningar är skola, vårdboende och kontor. Användningen kontor (K) medger även konferens- och hotellverksamhet. Bestämmselen q<sub>1</sub> innebär rivningsförbud och att volymen inte får ändras samt att underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Inga nya balkonger får uppföras. De öppna gräsytorerna utan blomsterplanteringar utgör en viktig kontrast till skogen på höjdpartierna. Tillfartsvägen ska kantas av en allé bestående av en enkelsidig trädrad för att tillvarata anläggningens karaktär av enkelhet och öppenhet.



- Förklaringar**
-  Föreslagna nya byggnader
  -  Befintliga byggnader
  -  Föreslagna pumpstation
  -  Alléträd
  -  Planområdesgräns
  -  Föreslagna ny fastighetgräns
  -  Befintlig fastighetgräns

Skala 1:2000 A1 (1:4000 A3)  
 0 20 40 60 80 100 200 m





Vy mot väster av norra dalgången med huvudgata.

## Bebbyggelseområden

### *Bostäder*

Inom planområdet finns idag 11 bostäder i småhus. Personalbostäderna i anslutning till konferansanläggningen på Skåvsjöholmsudden innehåller 6 lägenheter. Planen medger byggrätter för maximalt ca 130 nya småhus, kedjehus eller radhus beroende på vilka tomtstorlekar som väljs.

### *Kontor*

Skåvsjöholms konferansanläggning omfattar 91 rum för övernattnin, restaurang och konferenslokaler. Anläggningen sysselsätter ca 20 personer. Anläggningens expansionsbehov är idag begränsade, men om behov uppstår bör expansionen ske i första hand genom konvertering av bostäder i längan på uddens krön till konferensändamål. I anslutning till bostadslängan finns en garagelänga. På denna plats har en större byggrätt införts för en byggnad i två plan med souterrängvåning.

### *Servering*

Ett mindre område finns för en servering på udden i Västerviken. Byggnader ska utföras bl a med hänsyn till omgivningens egenart, risk för översvämning och för gående längs stranden. Servering utan tak får finnas på brygga.

### *Offentlig service*

Inom planområdet finns en förskola med två avdelningar inrymd i bostadshus uppförda som en del av Skåvsjöholms förbundsskola. Byggnaderna ska används för bostadsändamål och är kulturhistoriskt intressanta och får därmed inte rivas eller förvanskas. Ny tomt föreslås för förskola med ca 50 barn.



Vy mot nordväst av Skåvsjöholmsviken.

I Rydbo, ca 4 km väster om Svinninge, finns Rydboskolan och Rydbo Friskola. Svinninges elever går även i Söraskolan i Åkersberga. Svinninge utgör tillsammans med Rydbo och Täljö ett gemensamt upptagningsområde för skolelever. Det långsiktiga behovet bedöms vara en tvåparallellig skola F-9, som i en första etapp sannolikt byggs som en enparallellig F-5 skola.

I planområdets nordöstra del föreslås ett område på ca 3 ha för skola. Den byggbara delen av tomten uppgår till ca 12 000 kvm varav byggrätten uppgår till 4500 kvm (BYA). Tomten rymmer både gymnastikhall och fullstor fotbollsplan.

#### *Handel*

Den enda livsmedelsbutik som finns i Svinninge ligger inom planområdet i anslutningen till bensinstationen i korsningen Svinningevägen - Hästängsuddsvägen. Planen medger att verksamheten utvecklas i anslutning till den befintliga fastigheten i takt med befolkningstillväxten i Svinninge.

#### *Bryggor och sjöbodar*

Planen medger bryggor på Skåvsjöholmsudden och sjöbodar får anläggas i den omfattning som ryms längs strandpromenaden. Strandskyddet förutsätts upphävt för bryggområden.

#### *Gestaltning och byggrätter*

För planområdet har "Gestaltningssystem för detaljplan" tagits fram (Sweco 2008). Detta har i väsentliga delar tolkats och omsatts i planbestämmelser som införts på plankartan.

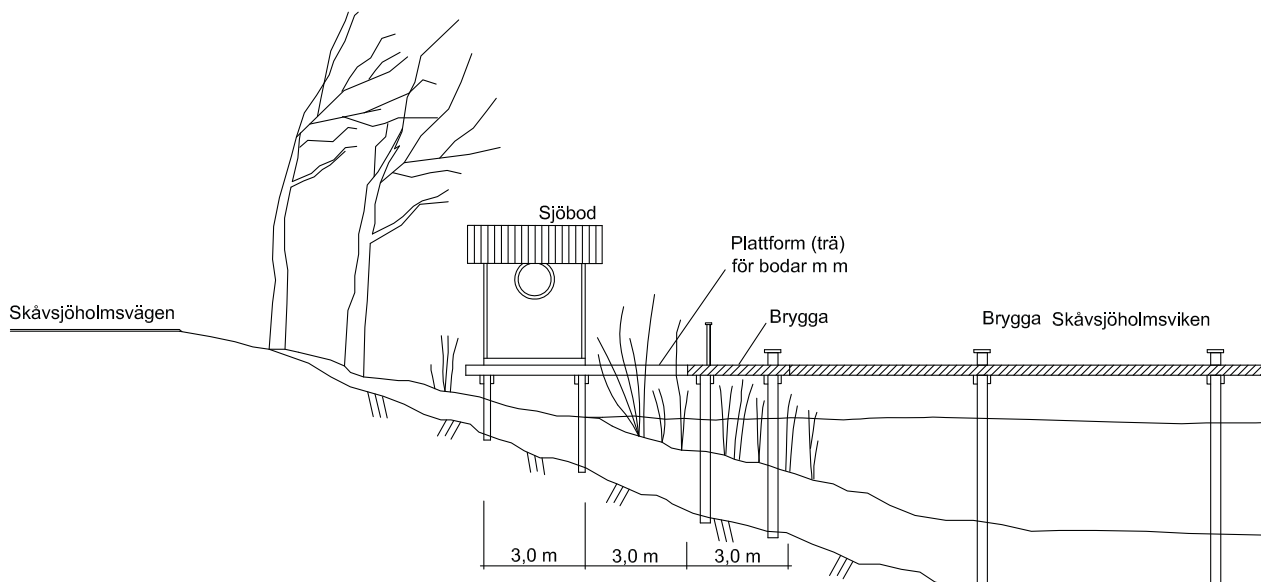


*Vy mot nordväst av Västerviken.*

Bostadstomterna i området föreslås variera mellan 300 och 1500 m<sup>2</sup>. Den nya bostadsbebyggelsen delas upp i Norra dalgången, Västra sluttningen, Västerviken och Skåvsjöholmsviken, där respektive område har olika karaktärer. All parkering löses inom respektive fastighet och utöver en plats i garage eller carport ska en bilplats medges framför detta. Parkeringsbehovet för bostäderna i samtliga delområden löses enligt samma princip.

#### Norra dalgången

I Norra dalgången föreslås gavelställda hus mot gatan i två plan som ges slutna fasader mot norr och öppna mot sydväst. Delområdet får en högre täthet än genomsnittet med möjlighet till rad- eller kedjehus. Fasadmaterial bör vara liggande eller stående spont-, fas- eller dubbelfaspanel i trä, alternativt slätputs eller en kombination av trä och puts. Fasadkulörerna bör vara dova natur- eller mineralfärger i skalan svart - grått - vitt med ljusa eller mörka accenter som rött eller ockra. Slamfärg är lämplig och putsade ytor bör inte kombineras med oljefärger. Taken bör kläs med falsad aluzinkplåt med bandtäckning, alternativt tegelfärgat lertegel eller sedum med friser av plåt. Husen bör ges ett lätt och naturligt intryck. Takfärg och takmaterial bör vara gruppvis enhetlig. Taklutningen ska vara flack (mindre än 25 grader) och bör om möjligt samordnas för bebyggelsen längs respektive sida om lokalgatan. Eventuella paneler för solfångare eller solceller bör integreras i taken.



*Strandspång med båtbyggor och sjøbodar.*

#### Västra sluttningen

En större frihet i utformningen och lägre reglering medges väster om Skåvsjöholmsvägen som en övergång mot den mer blandade bebyggelsen i Rydbo Salt-sjöbad. Flacka sadeltak (<25 grader) kombineras med smala huskroppar. Samma riktlinjer för färgsättning och materialval gäller som för Norra dalgången.

#### Skåvsjöholmsviken

En tätare tvåvåningsbebyggelse medges som friliggande eller kopplade hus alternativ radhus med möjlighet till terrass på en del av byggnaden. Området ska ha flackare tak än 18 grader med tegel- eller plåttak. Samma riktlinjer för färgsättning och materialval gäller som för Norra dalgången.

#### Västerviken

Det öppna området motiverar bebyggelse i ett plan med två våningar endast i mindre omfattning. Högre hus är lämpligast i norra delen samt mot Skåvsjöholmsvägen. Enplanshus ska ha en långsmal huvudkropp med mindre adderade volymer. Takterrasser och etagevåningar medges. Området ska ha flackare tak än 18 grader med tegel- eller plåttak. Fasadmaterial och färgsättning enligt Norra dalgången.

#### **Friytor och rekreation**

En av områdets viktiga kvalitéer utöver vattenkontakten är att boende och besökare lätt kan röra sig genom området och nå närreklamationsområden. Ingen tillkommande bebyggelse tillåts därför närmare havet än ca 100 meter. De naturområden som bevaras i planen har stor betydelse för området. Inom detaljplane-



*Uddens östra strand längs vilken spänger och båtbyggor medges.*

området för Skåvsjöholm finns inga befintliga allmänna lekplatser, men området är tillgängligt för rekreation. Detta gäller havsvikarna, Boda träsk, skogen samt de öppna fälten. Dessa kvaliteter säkerställs i planen genom allmän plats, natur samt park. Konferensanläggningen har möjlighet att i samband med t ex speciella evenemang stänga av promenadstråket runt udden. Stranden bör i annat fall hållas tillgänglig för allmänheten och permanent stängsel inte uppföras. I Skåvsjöholmsviken får gemensamma sjöbodas och båtbyggor anläggas utmed uddens östra sida. I Västerviken får gemensamma/allmänna byggnader för toaletter och omklädning uppföras i anslutning till badet.

Område för lek ska anläggas i anslutning till Västerviken samt i planområdets nordöstra del. Fotbollsplan kommer även att anläggas i samband med skolans uppförande.

### **Strandzon och vattenområden**

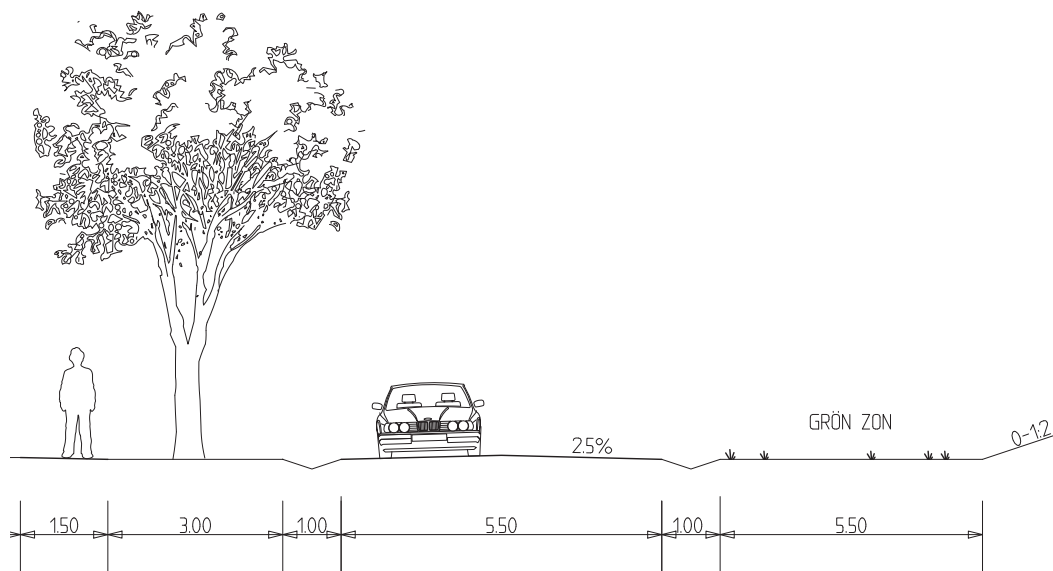
I Västerviken kommer en badplats att anläggas. Badet anläggs som en sandstrand och ska vara tillgänglig för allmänheten och förvaltas av en samfällighetsförening. Toaletter och omklädningsrum får uppföras i anslutning till badet.

Längs Skåvsjöholmsvikens västra strand får spänger för allmänhetens tillgång till Skåvsjöholmsudden utföras. Från strandspången får byggor anläggas för småbåtar. Sjöbodas på stolpar får anläggas i den omfattning som anges på plankartan. Spänger i strandzonen ska anläggas på stolpar för minsta möjliga påverkan på strandens naturmiljö.



*Utblick mot Säbyviken från uddens östra spets.*

Båtbryggor inom WB är avsedda för boende i området. Samtliga bryggor ska vara gemensamma, fullt tillgängliga utan grindar och underhållas av en samfällighetsförening. Planens intention är att båtbryggorna ska anläggas utan omfattande anordningar på land såsom båtslip, mastkran etc. Båtoppläggning får inte förekomma på allmän plats. Hantering av drivmedel eller latrin ska inte förekomma. Mindre bodar för uthyrning till samfällighetens medlemmar medges. Båtanläggningens utformning motiveras av närheten till Svinninge marina och Säbyvikens marina som båda har kompletta faciliteter. Djupet i viken är tillräckligt för småbåtar och muddring är inte nödvändig. Utöver de nya bryggorna i Skåvsjöholmsviken finns tre befintliga bryggor i Västerviken. Dessa bryggor rymmer inom vattenområdet WHK som används för evenemang kopplat till konferensanläggningen. Bryggornas föreslås ersättas av en större båtbrygga som kan rymma en uteservering. Befintliga bryggor på udden inom WV ska vara allmänna. Inom allmän plats i anslutning till den norra bryggan anordnas en grillplats.



Gatusektion av Skåvsjöholmsvägen söder om huvudgatan. Sektionens utrymmesbehov med slänter är ca 20 meter.

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

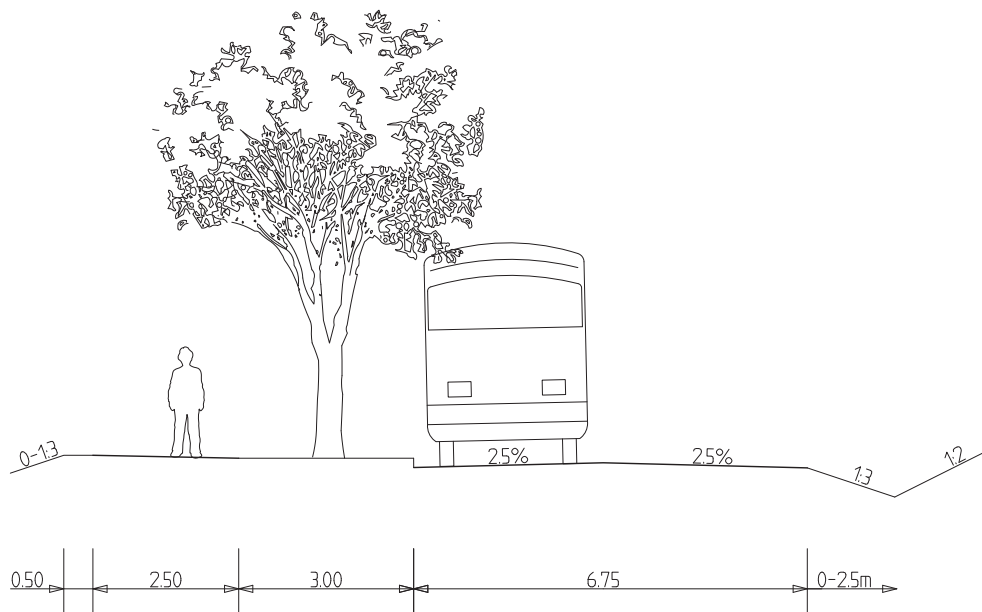
Genom planen kommer området att trafikförsörjas i huvudsak via Hästängsuddsvägen och den nya huvudgatan. Via den kommer trafiken till både skolan och konferensanläggningen att ledas. Skåvsjöholmsvägen kommer fortsatt vara körbar, men den kommer genom ombyggnaden bli mindre gen med flera korsningar. I väster ansluter det nya gatunätet även till Saltsjöstigen och Lilla Badvägen och i öster till Landåvägen.

Ny huvudgata mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen utförs med av SL godtagbar standard, vilket innebär 6,5 meters bredd med belagd stödremsa (totalt 6,75 meter) vilket möjliggör eventuell framtida busstrafik. Separerad gång- och cykelbana med 2,5 meters bredd anläggs längs Skåvsjöholmsvägen och huvudgatan med anslutning till gång- och cykelbanor längs Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen. Dessa förbinds med mindre gångbanor till gatunätet i Rydbo Saltsjöbad och Svartgarn.

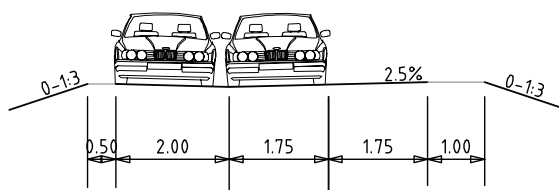
Skåvsjöholmsvägen ges en ny sträckning för att bättre ta till vara de vackra utblickarna. För att ytterligare vidga vyerna görs gaturummet brett med en zon av klippt gräs. En smalare gångbana skiljs från körbanan av en enkelradig trädallé.

### *Kollektivtrafik*

Busslinje till Åkersberga och Danderyd trafikerar Svinningevägen och Hästängsuddsvägen. Busshållplatser finns idag vid Svavelsövägen, Svinninge handel och på Hästängsuddsvägen.



Gatusektion av huvudgata. Sektionens utrymmesbehov med slänter är ca 12,75 - 15,25 meter.



Gatusektion av liten lokalgata. Sektionens utrymmesbehov utan slänter är ca 7,0 meter.

### Parkering

Inom respektive tomt ordnas parkering för två bilar. Separat samlad parkeringsyta ordnas i anslutning till förskola, skola och konferensanläggningen. Separata parkeringar anordnas även i Västerviken och Skåvsjöholmsviken.

### Angöring till befintliga fastigheter längs Svinningevägen

Befintliga angöringar från Svinningevägen till fastigheterna Svartgarn 2:110 - 2:116 är inte trafiksäkra. Flera av fastigheterna saknar biluppställningsplatser och kan inte angöra bostadshusen. Genom planen ges därför fastigheterna ny angöring från en ny lokalgata på sydsidan. Gatan nås antingen från Skåvsjöholmsvägen eller via Hästängsuddsvägen. Planen anger utförtsfarbud mot Svinningevägen och befintliga utfarter ska stängas när ny angöring anordnats.

### Tillgänglighet

Vägnätet i Svinninge saknar gångbanor och i vissa fall även hårdgjord vägbeläggning. Därför är ofta tillgängligheten låg för oskyddade trafikanter och rörelsehindrade utan bil. En viktig del i detaljplanläggningen av Svinningeområdet är att planera för gång- och cykelbanor längs vissa av områdets huvudgator. Den nya huvudgatan genom planområdet i öst-västlig riktning ges separerad gc-väg som kopplas till den nya gc-väg som anläggs längs Hästängsuddsvägen.



## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

En plan för utbyggnaden av vatten- och avlopp inom området med anslutning till det allmänna ledningsnätet har tagits fram av exploitören i samråd med Roslagsvatten AB (Sweco 2011).

### *Dagvatten*

Planområdet omfattar avrinningsstråken Karsvreta och Trygarn. Stråket från Karsvreta träsk är från Boda träsk förlagt i trumma med utlopp i Skåvsjöholmsviken. Stråket från Trygarn leds via kulvert och dike ut i Norsundet. En separat övergripande dagvattenutredning har utförts för Svinningeområdet (*Dagvatten Svinninge*, Sweco VIAK 2006) på uppdrag av Österåkers kommun. För utredningen har preliminära flödesberäkningar gjorts för en framtida exploatering. Utifrån utredningens resultat föreslås kapacitetshöjande åtgärder i dagvattennätet. I dagsläget är både trummor och diken för dagvatten bristfälliga genom planområdet. I samband med områdets utbyggnad föreslås nya ledningar och diken anläggas så att beräknade flöden kan omhändertas. Avrinningsstråket Trygarn föreslås huvudsakligen gå i öppet dike parallellt med ny huvudgata. Inga befintliga öppna diken kulverteras. Den va-plan som upprättats för områdets utbyggnad redovisar även hur dagvatten ska omhändertas (Sweco 2011).

### *Fördröjning och rening*

Utgångspunkten är att dagvatten (tak samt tomt- och gatumark från planområdet) ska omhändertas i slutna ledningar för att därefter renas i öppna anläggningar. Detta har valts med hänsyn till främst skötselaspekten. I ett delområde av den norra planhalvan är höjdsättningen av tomt- och gatumark så låg i relation till Säbyvikens normalvattenstånd, att öppna dagvattendiken är enda möjliga lösningen. Grund- och markvatten från husdräneringar avleds till befintlig kulvert/dike.

Dagvattenanläggningar ska dimensioneras så att tillräcklig uppehållstid uppnås för att näringsämnen och tungmetaller fångas i tillräcklig utsträckning med hänsyn till recipienten. För det övergripande dagvattenstråket Trygarn, kan detta åstadkommas antingen genom ett nytt öppet dike längs huvudgatan, eller genom att en damm anläggs söder om diket till Norsundet. Dagvatten från tomtmark omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

Dagvatten från bebyggelse kring Skåvsjöholmsviken avleds till, och renas i ett nytt öppet dike som kompletterar befintlig kulvert från Boda träsk. För att upprätthålla en permanent vattenyta i diket behövs ett kontinuerligt tillskott av vatten från Boda Träsk.

Dagvatten från bebyggelse kring Västerviken avleds till dagvattenanläggning inom allmän plats för rening innan vattnet leds ut i Skåvsjöholmsviken. Anläggningens kan utformas på flera olika sätt då flödena är små. Av det omhändertagna dagvatten avleds inget till Västerviken.

### *Elkraft*

E.ON Sverige Nät AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Österåkers kommun. En 10 kV-ledning löper genom Svinningeområdet från motagningsstationen i Täljö och försörjer befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer

att anpassas till föreslagen utbyggnad. Två befintliga transformatorstationer finns idag inom planområdet:

- Centralt i planområdet invid Skåvsjöholmsvägen
- Södra del en av planområdet inom konferensanläggningen.

I samband med områdets utbyggnad krävs ytterligare stationer. E<sub>2</sub>-områden finns avsatta för dessa vid:

- Skoltomten
- Återvinningsstationen
- Skåvsjöholmsvägen
- Västerviken

Luftledningarna som genomkorsar området markförläggs i samband med områdets utbyggnad. Längs planområdets gräns i nordväst ska marken hållas tillgänglig för underjordisk högspänningskabel (u-område).

#### *Telekommunikation*

TeliaSonera har en befintlig telestation i norra delen av planområdet strax söder om Hästängsuddsvägen. Stationen betjänar en stor del av Svinninge och har tillräcklig kapacitet för områdets utbyggnad. Stationens läge sammanfaller med läget för den nya huvudgatan och behöver därför flyttas. Ny plats har anvisats ett tiotal meter därifrån inom ett E<sub>3</sub>-område som berör fastigheterna Svartgarn 2:6 och 2:194.

I anslutning till telestationen finns även en mindre station som ska avvecklas. Stationen tillhör Kustbandet AB.

#### *Värme*

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning. Till Skåvsjöholms konferensanläggningen finns en värmeanläggning bestående av värmeväxlare kopplad till en kollektor i havsviken.

I flera fall får bostadshusen sådan placering att solenergi kan utnyttjas, och därmed minska behovet av annan typ av uppvärmning.

#### *Avfall*

Avfallshanteringen 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 närvarande finns endast en återvinningsstation för Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) inom Svinninge och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation planeras i anslutning till huvudgatan vid den nya förskoletomten.

## MILJÖKONSEKVENSER

I enlighet med 6 kap 12 § MB ska en MKB endast omfatta de miljöaspekter där betydande miljöpåverkan bedöms kunna uppstå. Dessa redovisas i kapitel 7 i den MKB som upprättats för detaljplanen. Övriga konsekvenser av planförslaget behandlas nedan.

Ett förslag till avgränsning av MKB diskuterades vid ett tidigt samråd med länsstyrelsen i Stockholms län 2009-12-10. Efter detta möte beslutades att MKB:n till detaljplanen ska omfatta:

- Yt- och grundvatten
- Miljö kvalitetsnormer för vatten
- Vattenområdenas miljövärden
- Strandskydd

Övriga miljökonsekvenser som beskrivs är:

- Rekreation och friluftsliv
- Naturvärden på land
- Landskapsbild
- Trafikbuller

## Sammanfattning av MKB

### *Utgångspunkter*

I MKB:n jämförs konsekvenserna av detaljplanen med ett s.k. nollalternativ som innebär att området inte detaljplanläggs, vilket i sin tur bedöms innebära att nuvarande markanvändning bibehålls inom planområdet.

En MKB till detaljplan beskriver konsekvenserna av nyttjande av planens rättigheter, men varken detaljplanen eller MKB:n reglerar i detalj vilka förändringar som får ske inom planområdet.

### *Planförslagets miljökonsekvenser*

#### Yt- och grundvatten

Flödes- och föroreningsberäkningar av dagvatten har utförts som en del av detaljplanearbetet. Ett genomförande av detaljplanen innebär att fosfor och kväve i dagvattnet minskar något jämfört med nollalternativet. Orsaken är att jordbruksmark ersätts med bebyggd mark samt att allmänt VA-nät ersätter enskilda VA-anläggningar. Planförslaget innebär vidare att metaller i dagvattnet ökar något, eftersom biltrafiken inom planområdet ökar och eftersom större andel dagvatten i beräkningarna har förutsatts anslutas till ledning. Skillnaderna mellan nollalternativet och planförslaget är dock mycket små.<sup>1</sup>

Om lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) tillämpas blir utsläppen av kväve, fosfor och metaller till de havsvikar som tar emot dagvattnet från planområdet markant mindre än om dagvattnet ansluts till ledning. Detta kan inte styras fullt ut i detaljplanen, men planförslaget innefattar en planbestämmelse om

<sup>1</sup> Bedömningen av dagvattenföroreningar från planområdet grundas på beräkningar för konventionell dagvattenhantering, för att visa på ett s k worst case, ett värsta möjliga scenario, eftersom planen i sig inte kan garantera en viss dagvattenlösning. Om rening och fördröjning av dagvattnet tillämpas, vilket är avsikten i planförslaget, så kommer halterna av föroreningar i dagvattnet att minska ytterligare.

att anläggning för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas. Planförslaget medger lokalt omhändertagande av det dagvatten som härstammar från planområdet. Under detaljplanearbetet har möjliga LOD-lösningar tagits fram.

Sjön Boda träsk, som delvis ligger inom planområdet, har ett reglerat utlopp. Från utloppet går idag en kulvert till Skåvsjöholmsviken. Planförslaget innebär inga förändringar som berör Boda träsk eller denna kulvert.

I planområdets norra del, i tidigare jordbruksmark som idag ligger i träda, går en dagvattenledning. Denna ledning tar hand om dagvatten från högre liggande områden, utanför planområdet. I arbetet med framtagande av förslag till dagvattenlösningar för planområdet har även åtgärder som rör denna ledning studerats. Några öppna diken, som dock inte håller vatten året runt, finns inom planområdet. Planområdet berörs inte av markavvattnings- eller täckdikningsföretag.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om miljökvalitetsnormer för vatten. Generellt innebär kraven att alla vatten ska ha uppnått god ekologisk och kemisk status år 2015, dock med möjlighet till tidsfrist till 2027. Planförslaget berör vattenförekomsten Säbyvik. För Säbyvik bedömer Vattenmyndigheten att den ekologiska statusen idag är måttlig. Miljökvalitetsnorm vad gäller ekologisk status för Säbyvik har av Vattenmyndigheten fastställts till god status med tidsfrist till 2021. Vattenmyndigheten bedömer Säbyviks kemiska status idag som god, förutom avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar. (Gränsvärdet för kvicksilver överskrider i alla svenska ytvattenförekomster.)

En separat utredning av planförslagets konsekvenser avseende miljökvalitetsnormer för vatten har gjorts under utarbetandet av detaljplanen. (Naturvatten i Roslagen rev. 2014). Planförslaget bedöms medföra små eller obetydliga positiva konsekvenser för möjligheterna att nå miljökvalitetsnormen god ekologisk status år 2021 respektive ingen påverkan på möjligheterna att bibehålla god kemisk status år 2015.

#### Vattenområdenas miljövärden

En separat utredning av planförslagets konsekvenser avseende marina naturvärden har gjorts under utarbetandet av detaljplanen. (Naturvatten i Roslagen, rev. 2014).

Inga utpekade värdefulla naturmiljöer berörs av planförslaget. Säbyvik som helhet är, såsom trösklad vik, funktionellt värdefull, då den trots hög belastning förmår upprätthålla en funktion som fungerande recipient utan att uppvisa annat än måttliga symptom på övergödning. De marginellt minskade fosfor- och kvävehalter som väntas i Säbyvik vid ett genomförande av planförslaget bedöms medföra små eller obetydliga positiva konsekvenser för vikens funktion.

Ett genomförande av planen medför fysisk påverkan på vattenmiljön. Anläggande och drift av strandpromenad och båtbygggar längs västra Skåvsjöholmsviken bedöms medföra märkbara negativa konsekvenser, genom omfattande påverkan på naturvärden av lokalt intresse (fiskbestånd). Anläggande och drift av friluftsbad och bygggar i Västerviken bedöms medföra små negativa konsekvenser,

genom begränsad påverkan på naturvärden av lokalt intresse. Ett friluftsbad i Västerviken kan även ge vissa positiva konsekvenser, i och med att den nya, konstgjorda naturtyp som skapas ger utrymme för arter som idag saknar lämpliga livsmiljöer i viken.

#### Strandskydd

Strand- och vattenområden inom planområdet omfattas av generellt strandskydd på 100 meter från strandlinjen enligt 7 kap. miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Planförslaget innebär att strandskyddet behålls för en stor del av stränderna samt större delen av vattenområdet inom planområdet. För vissa områden hävs dock strandskyddet i detaljplanen. För vissa nya anläggningar som detaljplanen medger erfordras dispens från strandskyddet.

Ansökan om upphävande av strandskydd kommer att inlämnas till Länsstyrelsen för delar av Skåvsjöholms udde samt för de vattenområden som är avsedda för bryggor. Landområdet där strandskyddet avses hävas utgörs huvudsakligen av anlagd mark i anslutning till konferensanläggningen och är att betrakta som tomtplats. Vidare ingår mark för parkering, tekniska anläggningar, huvudgata samt gång- och cykelstråk i det område där strandskyddet upphävs i planen. Det särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken som åberopas för hävande av strandskyddet är att området redan är ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För de vattenområden där strandskyddet hävs i planen åberopas skälet att dessa områden behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Allmänhetens tillträde till strandområdet avses tillgodoses genom anordnande av gångstråk runt udden. Konferensanläggningen har möjlighet att vid särskilda tillfällen stänga av stråket runt udden.

Vid Västerviken medges friluftsbad med allmänna bryggor och byggnader för toaletter och omklädning vid badplatsen. Vid Skåvsjöholmsvikens västra strand avses strandpromenad anläggas. Dispens från strandskyddet erfordras för dessa åtgärder. Åtgärderna svarar mot ett av strandskyddets syften, genom att ge bättre förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och bedöms inte strida mot syftet att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Sammantaget bedöms planförslaget inte strida mot strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. I stort sett bedöms planförslaget inte heller strida mot syftet att trygga goda livsvillkor för djur- och växtlivet, eftersom marken där strandskyddet avses hävas huvudsakligen utgörs av anlagd mark utan särskilda naturvärden. Större delen av det aktuella markområdet får enligt planförslaget inte bebyggas och en planbestämmelse finns om att marklov krävs för fällning av grova träd. Inga naturmiljöer av utpekade värde berörs och liknande biotoper som de som kan komma att tas i anspråk finns i närområdet. I Skåvsjöholmsviken får dock de nya båtbyggarna negativa konsekvenser för fiskbestånden, av lokal betydelse.

Fortsatt planering för att förhindra negativ miljöpåverkan

Ett genomförande av planförslaget innebär att ansökningar om dispenser och tillstånd samt anmälningar enligt miljöbalken kan komma att behöva göras vid utbyggnad. Det gäller:

- Tillstånd till eller anmälan om vattenverksamhet för anläggande av bryggor och badplats. Om inte tillstånd /anmälan krävs kan samråd enligt miljöbalken 12 kap 6 § erfordras.
- Dispens från strandskydd för anläggande av badplats samt för uppförande av toaletter och omklädningsrum vid badplatsen respektive strandpromenad med sjöbodrar vid Skåvsjöholmsviken.

### **Rekreation och friluftsliv**

Flera av åtgärderna i vikarna syftar till att förbättra tillgängligheten för det rörliga friluftslivet, bl.a. genom anordnande av badplats.

### **Naturvärden på land**

Inga ingrepp görs i Boda skogen som är ett av få sammanhängande naturområden i Svinninge som inte är påverkat av bebyggelse. Bodaskogen består till del av gammal tallskog och de ekologiska värdena bedöms inte påverkas av planens genomförande. Genom att upprätta skötselplaner för planområdets gröna delar förbättras förutsättningarna för ett långsiktigt hållbart skogsbruk.

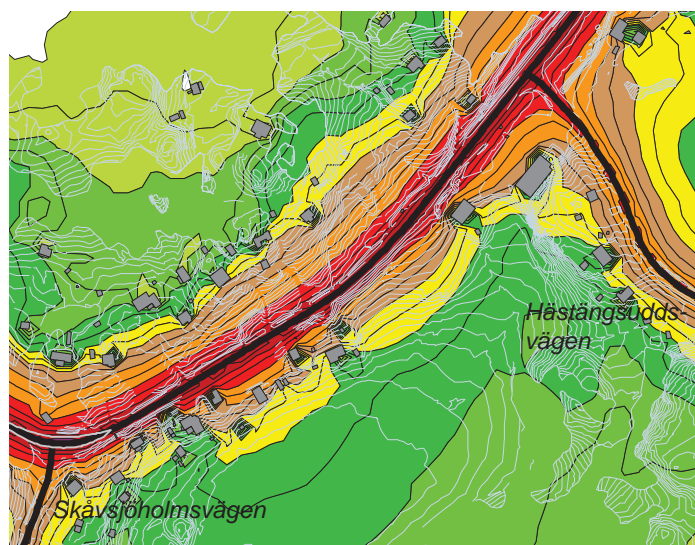
På Skåvsjöholmsudden finns många jätteträd och hålträd, i flera fall ekar, som har ett stort ekologiskt värde. Till dessa träd är flera rödlistade arter knutna inom organismgrupperna skalbaggar, svampar, lavar och mossor. Även kullfallna och döda träd, som t ex ekar vid Svinninge handel och Skåvsjöholmsudden, bevaras så långt det är möjligt.

Anläggande av badstrand och båtbyggor innebär utöver påverkan på vattenmiljön även påverkan på naturvärdena på land. Anläggningarna motiveras genom att avståndet till närmsta marina är förhållandevis stort med hänsyn till det sjönära läget. Naturvärdena på land som kan knytas till havsvikarna bedöms vara medelhöga. Bryggorna anses inte väsentligt förändra livsvillkoren för djur- eller växtarter i Skåvsjöholmsvikens vassbevuxna strandzon eftersom de överbryggar denna med endast små ingrepp för själva konstruktionen. När badplatsen i Västerviken anläggs kommer vassruggarna till stor del att försvinna. Vikarnas värde bedöms inte vara så höga att de föreslagna anläggningarna förhindras.

Anläggningarna i vikarna som berör både miljön på land och i vatten bedöms preliminärt vara tillståndspliktiga och omfattas av 9 kap. Miljöbalken.

### **Landskapsbild**

Åkermarken i norra delen kommer att exploateras med gator och bebyggelse. Landskapsbilden kommer därmed att förändras genom att de idag öppna fälten kommer att bebyggas. Utöver den växtlighet som kommer att etableras på tomtorna kommer Skåvsjöholmsvägens nya sträckning att kantas av en enkelsidig allé. Väggarna i dagens landskapsrum utgörs till stor del av Bodabergets topografi och skog samt av de angränsande småhusområdenas uppvuxna och fridiga tomter.



#### FÖRKLARINGAR

Beräknat enligt Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik.

Beräkningen avser bidrag från vägtrafik 2030 med 50 km/h på Svinningevägen.

#### 2 m över mark

Ekvivalent ljudnivå 2030  
Utbyggnadsalternativ

Ekvivalent ljudnivå

L <sub>Aeq, dygn</sub>	[dB(A)]
> 30.0	dB(A)
> 35.0	dB(A)
> 40.0	dB(A)
> 45.0	dB(A)
> 50.0	dB(A)
> 55.0	dB(A)
> 60.0	dB(A)
> 65.0	dB(A)
> 70.0	dB(A)
> 75.0	dB(A)
> 80.0	dB(A)

Landskapsrummets förändrade karaktär kan därmed beskrivas i två skalor, där den mer intimt rumsliga upplevelsen sett ur till exempel fotgängarens perspektiv i gaturummet kommer bli betydligt förändrad med kortare siktlinjer, en ny detaljering och större aktivitet. Det övergripande landskapsrummets påverkas inte lika mycket då väggarna i form av omgivande skog och topografi inte påverkas av planens genomförande.

Sammantaget kan landskapsrummet komma att förändras främst i den mindre skalan. De viktiga siktlinjerna mot vattnet bevaras och utvecklas i möjligaste mån genom parkstråk och Skåvsjöholmsvägens nya sträckning.

Att planområdet tas i anspråk för ny sammanhållen bebyggelse motiveras av den planering som under flera år bedrivits för området. Platsen kan därmed anses vara den bäst lämpade för den föreslagna markanvändningen.

### Trafikbuller

I dagsläget trafikeras Svinningevägen av ca 3000 fordon per dygn. Enligt utförda trafikprognoser kan denna siffra öka till 5000-7000 fordon per dygn år 2030, beroende på bebyggelseutvecklingen i Täljö- och Svinningeområdet. En bullerutredning för hela Svinningeområdet har utförts av Acoustic Control i samband med programskedet.

Utredningen visar att fastigheterna Svartgarn 2:110-116 samt 2:522 utsätts för ca 60 dBA vid fasad som högst. För att möjliggöra uppförandet av ett bullerskydd för dessa fastigheter har vägområdet inom detaljplanen för Svinningevägen, del sydväst utökats något. Vid behov kan därmed en bullerskärm uppföras med ett enhetligt utförande och med god funktion.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Detaljplanen har en genomförandetid på 15 år efter att den vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

#### *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 Svinninge har flera detaljplaner med enskilt huvudmannaskap nyligen vunnit laga kraft. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och Skåvsjöholm 2:6 har hitintills använts för av IF Metall för kurs- och utbildningsverksamhet och omgivande mark har förutom skogsmark brukats som jordbruksmark. Fastighetens anläggningar har på ett professionellt sätt förvaltats av ägaren. Efter planens genomförande avses allmän plats fortsatt driftas enhetligt genom att en samfällighetsförening bildas. Konferensanläggningens huvudman har intresse av att delta i föreningen och aktivt bidra till förvaltningen av allmän plats.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen genom planarkitekt Jonas Carlsson, Sweco och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Fredrik Nestor, Structor.

Lars Barrefeldt  
Stadsarkitekt

Jonas Carlsson  
Planarkitekt/Sweco

Joe Lindström  
Arkitekt



## Detaljplan för

### **SKÅVSJÖHOLM, fastigheten Svartgarn 2:6 m.fl.**

i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Bilagor**

#### **Bilaga 1 Markinrång**

##### **Inledning**

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för SKÅVSJÖHOLM i Svinninge.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

#### **1. Organisatoriska frågor**

##### **1.1 Allmänt**

Detaljplanen, som omfattar fastigheten Svartgarn 2:6 samt ett 20-tal permanent- och fritidsfastigheter, upprättas med normalt förfarande. Detaljplanen möjliggör för markägaren Skåvsjöholm AB att inom Svartgarn 2:6 uppföra ca 130 bostäder i småhusform.

##### **1.2 Tidplan**

Detaljplanen har varit på remiss och samråd under vintern 2008/2009 och utställningsbeslut tas i kommunstyrelsen i maj 2015. Planen kan antas av Kommunfullmäktige under hösten 2014. Utbyggnaden inom planområdet kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen samt nödvändiga fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft.

##### **1.3 Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år efter det att detaljplanen vunnit 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

#### **1.4 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare, i första hand Skåvsjöholm AB såsom ägare till Svartgarn 2:6.

I överensstämmelse med riktlinjerna i det planprogram för Svinningeområdet som tidigare godkänts av kommunfullmäktige förutsätts enskilt huvudmannaskap avseende vägar och grönområden inom detaljplaneområdet. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägaren själv 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. Efter områdets utbyggnad kommer såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar att efter erforderliga anläggningsförrättningar förvaltas av de blivande fastighetsägarna inom området genom samfällighetsförening. Detta gäller även anläggningar för områdets dagvattenhantering.

Huvudmannen ansvarar för erforderliga tillstånd att ansluta till angränsande vägnät.

#### **1.5 Avtal**

Ett planeringsavtal har upprättats mellan Skåvsjöholm AB och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen inkl erforderliga utredningar.

Parallellt med detaljplanearbetet innan kommunens antagande av detaljplanen skall ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och markägaren. Avtalet avser reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar, erläggande av exploateringsbidrag och anläggningsavgifter för vatten och avlopp, etableringsfrågor mm.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

Inom planområdet kommer fastigheter att bli berörda av markinträng och behöva ombildas i samband med genomförande av detaljplanen. Markinträngen är redovisade i Bilaga 1 markinträng.

De gemensamhetsanläggningar, Svartgarn ga:1- ga:4, som är berörda av detaljplanen kan fordra en omprövning för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Utfarter till Svinningevägen från fastigheterna Svartgarn 2:110 – 2:116 ska stängas när lokalgata för nya utfarter har byggts och nödvändiga anläggningsbeslut vunnit laga kraft.

Ledningsrätter som inte påverkas av planens genomförande ska hållas tillgängliga. Vid genomförande kan ledningsrätt 0117-92/79 behöva ändras genom lantmäteriförrättning.

Fastighetsägaren svarar själv för att ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

### **3. Tekniska frågor**

Detaljplaneområdet föreslås ingå i allmänt VA-verksamhetsområde varigenom kommunen genom Österåkersvatten AB blir huvudman för områdets allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Detaljplaneområdet försörjs genom de huvudstråk för vatten och avloppsledningar som planeras utmed Svinningevägen i direkt anslutning till planområdets norra del.

E.on Sverige AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till eldistributionsnätet.

Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar för markägaren tillsammans med respektive ledningsägare.

### **4. Ekonomiska frågor**

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnaden av de gemensamma anläggningarna med enskilt huvudmannaskap såsom vägar, grönområden och dagvattensystem.

Berörd fastighetsägare svarar för kostnader för anslutning av tillkommande bebyggelse till E.on Sverige AB:s eldistributionsnät.

Fastighetsägare svarar på samma sätt även för kostnader för anslutning till allmän VA-anläggning. I det exploateringsavtal (se ovan) som skall tecknas med Skåvsjöholms AB kommer anslutningsavgiften och övriga exploateringsavgifter avseende fastigheten Svartgarn 2:6 att preciseras.

För bygglovpliktiga anläggningar och byggnader tillkommer bygglovavgift.

### **5. Medverkande**

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Jonas Carlsson, SWECO, och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Fredrik Nestor vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Fredrik Nestor  
Mark- och exploateringsingenjör

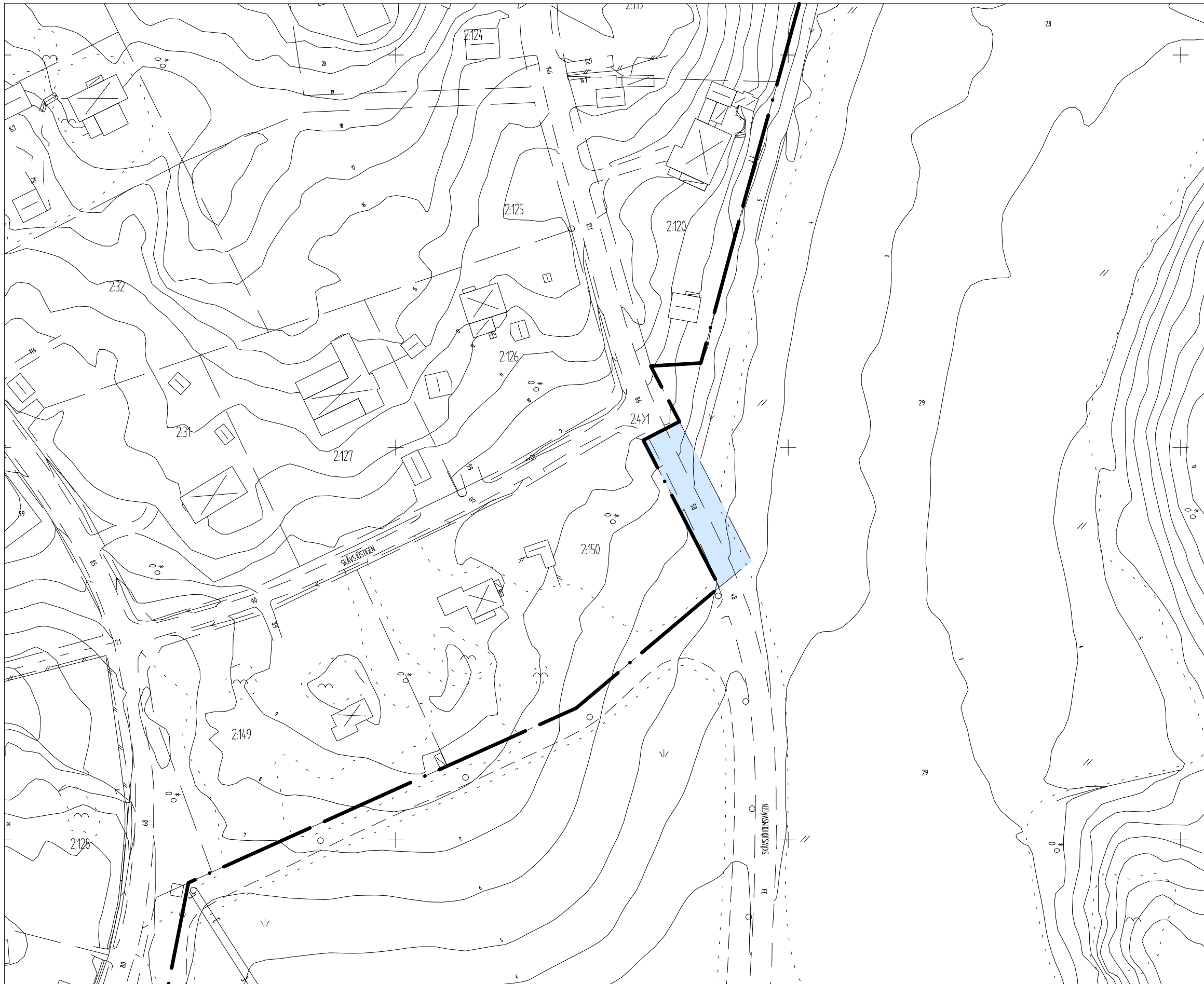
- Preliminärt intrång på privatägd fastighet
- Preliminärt intrång på samfällt ägd fastighet




Illustrationen syftar till att tydliggöra detaljplanens påverkan för berörda fastighetsägare. Färgfälten redovisar läget och omfattningen av markbehovet för anläggningar så som vägsänkor, diken, tekniska anläggningar och u-områden.






Detaljplanen ger planens huvudman rätt att lösa in marken efter ingångna avtal med respektive fastighetsägare. Endast den mark som tidigare inte utgjort del av vägområde ger rätt till ersättning.

#### SVARTGARN

2:4 ca 424 kvm



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
-  Traktgräns
  -  Fastighetsgräns
  -  Fastighetsbeteckning
  -  Byggnader, lakens begränsningslinjer redovisade
  -  Staket

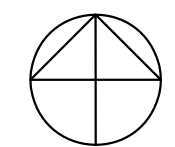
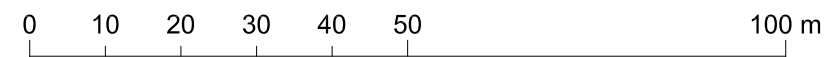
-  Väg
-  Dike
-  Nivåkurvor
-  Elledning
-  Ruhnålspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN I APRIL 2014

MÄTKLASS: II  
KOORDINATSYSTEM I PLAN: Sverel 99 1800  
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00

Katarina Nilsson  
Teknisk lantmätare

Skala 1:1000



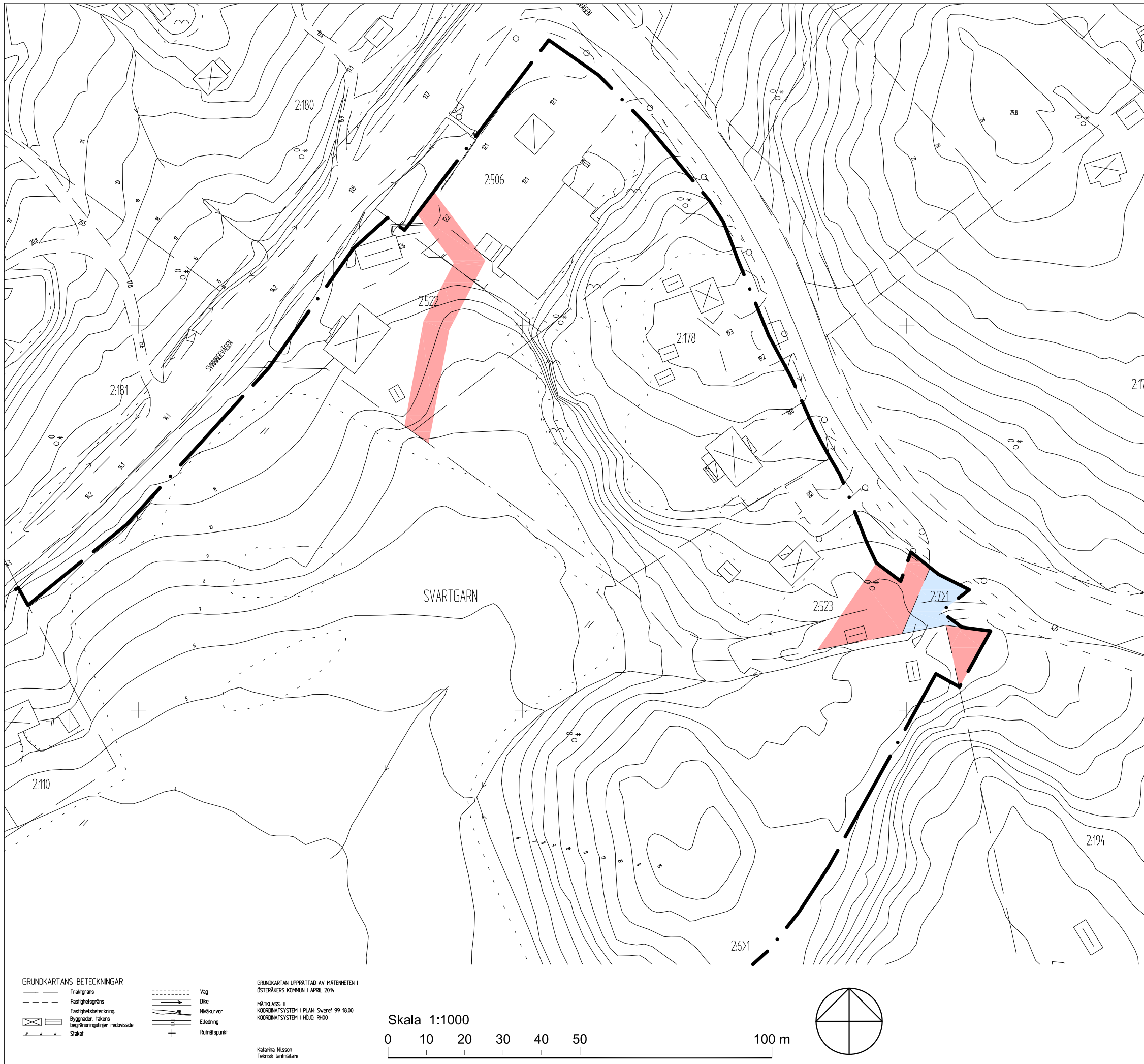
- Preliminärt intrång på privatägd fastighet
- Preliminärt intrång på samfält ägd fastighet

Illustrationen syftar till att tydliggöra detaljplanens påverkan för berörda fastighetsägare. Färgfälten redovisar läget och omfattningen av markbehovet för anläggningar så som vägslänter, diken, tekniska anläggningar och u-områden.

Detaljplanen ger planens huvudman rätt att lösa in marken efter ingångna avtal med respektive fastighetsägare. Endast den mark som tidigare inte utgjort del av vägområde ger rätt till ersättning.

#### SVARTGARN

2:7	ca 142 kvm
2:178	ca 18 kvm (u-område)
2:506	ca 159 kvm (u-område)
2:522	ca 291 kvm (u-område)
2:523	ca 337 kvm
2:194	ca 92 kvm (varav 80 kvm för kvartersmark)



- Preliminärt intrång på privatägd fastighet
- Preliminärt intrång på samfällt ägd fastighet

Illustrationen syftar till att tydliggöra detaljplanens påverkan för berörda fastighetsägare. Färgfälten redovisar läget och omfattningen av markbehovet för anläggningar så som vägslänter, diken, tekniska anläggningar och u-områden.






Detaljplanen ger planens huvudman rätt att lösa in marken efter ingångna avtal med respektive fastighetsägare. Endast den mark som tidigare inte utgjort del av vägområde ger rätt till ersättning.






SVARTGARN

2:531 ca 97 kvm



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

-  Traktgräns
-  Fastighetsgräns
-  Fastighetsbezeichnung
-  Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
-  Staket

-  Väg
-  Dike
-  Nivåkurvor
-  Elledning
-  Ruhållspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV MÄTNEMTEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN I APRIL 2014

MÄTKLASS: II  
KOORDINATSYSTEM I PLAN: Sveref 99 1800  
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00

Katarina Nilsson  
Teknisk landskapsarkitekt

Skala 1:1000

