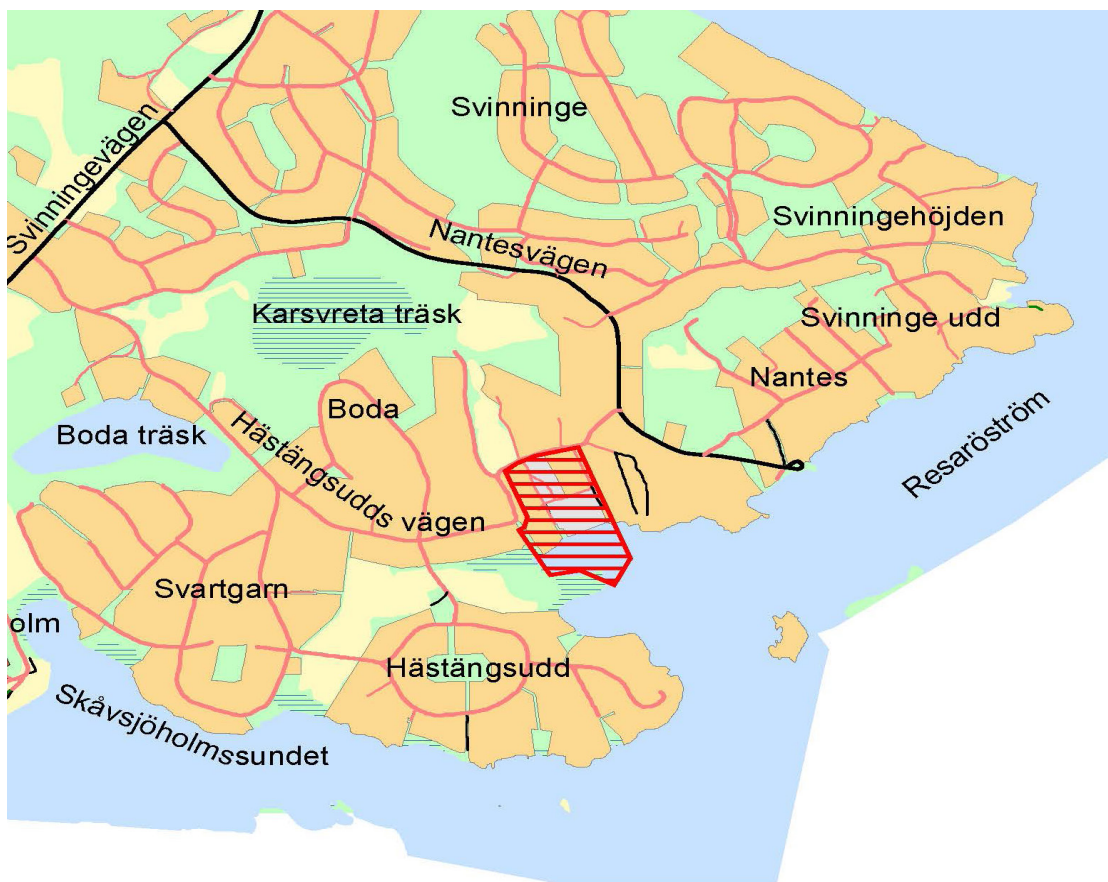


DETALJPLAN FÖR

# Björnhammarvarvet del 2

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 12 mars 2018 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartermark

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- V Småbåtshamn/varv och där till kompletterande verksamhet. Varvsverksamheten får ej vara störande eller innebära några risker för omgivningen med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet

#### Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet och/eller 1 per 100 meter får uppföras. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras.
- WW Småbåtshamn

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage, förråd, båtuppläggning, murar och plank. Inom varvsområde medges även ställage för båtuppställning.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e.00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadsenhet får anordnas per fastighet. Utöver huvudbyggnad får kompletteringsbyggnader om max 115 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm. Maximalt 75 kvm av kompletteringsbyggnaderna får uppföras inom korsprickad strandzon.
- e<sub>1</sub> Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är 0,3. Största enskilda byggnad får vara maximalt 2600 m<sup>2</sup> byggnadsarea.
- e<sub>2</sub> Minsta tomstorlek för strandtomt är 3500 kvm landareal.

### UPPLYSNINGAR

- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.
- Byggnade i vatten kräver dispens från strandskydd. Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktigt vattenverksamhet.

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

#### Mark och vegetation

Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkartan. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Fördrjningsmagasin ska anläggas med en volym om X m<sup>3</sup> inom varje verksamhetsområde. X % av fastigheten ska vara genomsläpplig för dagvatten. ävs Ätervinningstation

#### Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och kompletteringsbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns

Underkant för golvkonstruktion i bostadsenheten får, inklusive källare, inte placeras lägre än +2,7 m i höjdsystem RH 2000, där inget annat anges. För övriga byggnader är motsvarande höjd +2,2 m i höjdsystem RH 2000

#### Utformning

- Högsta totalhöjd i meter
- I, II Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m
- fril Endast frilliggande hus
- vr Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Inom detaljplanområdet förekommer förenade delområden i halter upp till mindre känslig markanvändning. Startbesked i bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning.

Startbesked får inte ges inom varvsområdet förrän dagvattenlösningen har godkänts av kommunens miljö- och hälsoskyddssektör.



ORIENTERINGSKARTA

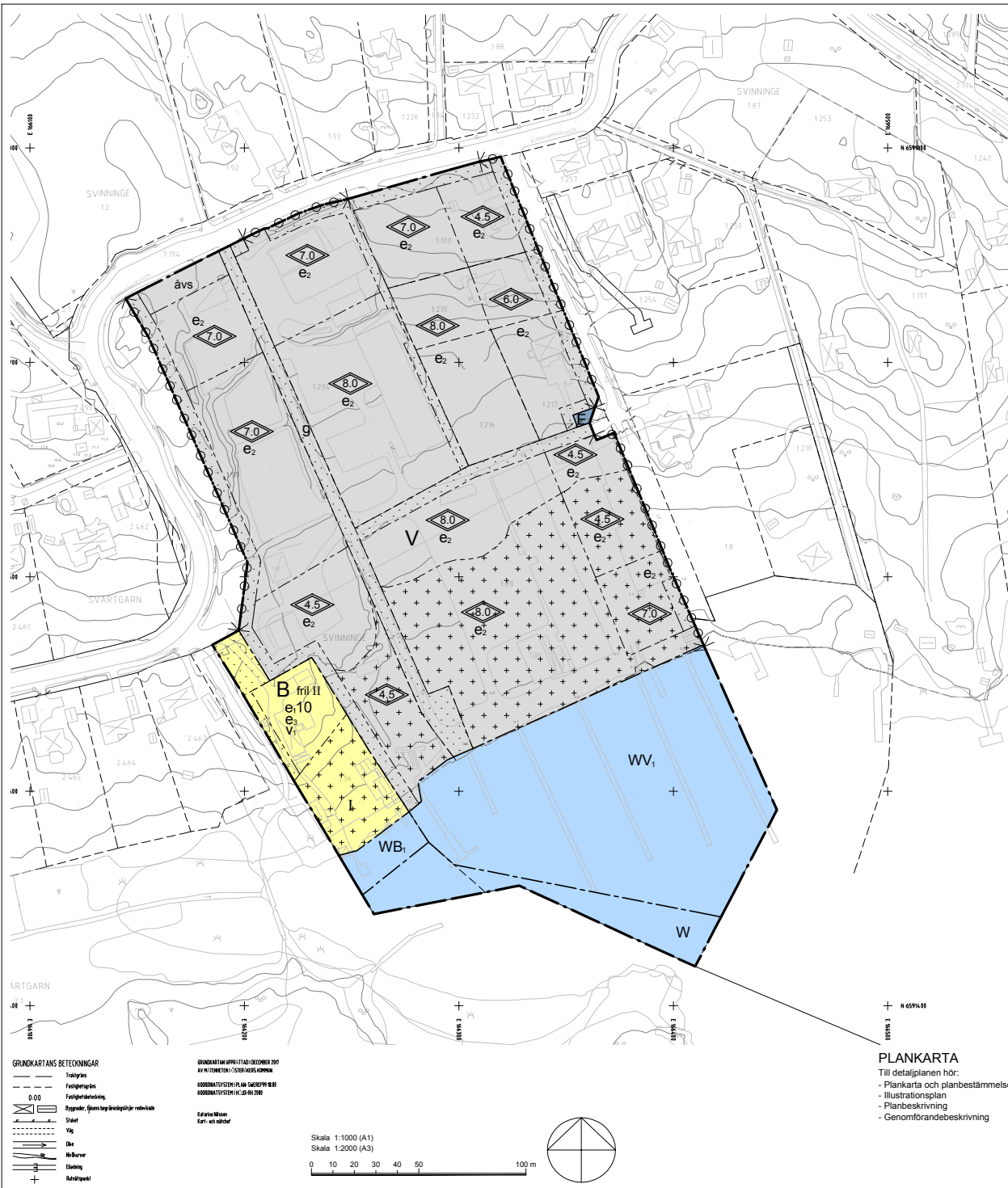
### UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

## BJÖRNHAMMARVARVET DEL 2

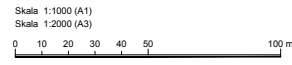
Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 12 mars 2018, enligt PBL (1987:10)

Maria Bengs Planchef	Joe Lindström Arkitekt, Sweco	Ida Andersson Planarkitekt, Sweco
Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutet
Plan nr		
Beslutsdatum		
Instans	KF	



### PLANKARTA

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



\\sve0601\p\PROJEKT\3543\3431\50\_Svinninge\0131\_Bjornhammarvarvet\_Del\_2\planarb\_dwg

### ILLUSTRATIONSPLAN

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



### UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för Blad 1 av 1  
**BJÖRNHAMMARVARVET del 2**  
 i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 12 mars 2018 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Maria Bengs Planchef	Ida Andersson Planarkitekt	Joe Lindström Arkitekt
Godkännande	Antagande	Laga kraft
Beslutsdatum	Instans	KF
		Plan nr

\neeb\8010\PROJEKT\3543040150\_Svinninge\13\_L\_Bjornhammarvarvet\_Del\_2\13-rf02-utställn\g180302\_Bjornhammarvarvet del 2\_illustrationsplan.dwg

Detaljplan för **BJÖRNHAMMARVARVET DEL 2**,  
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

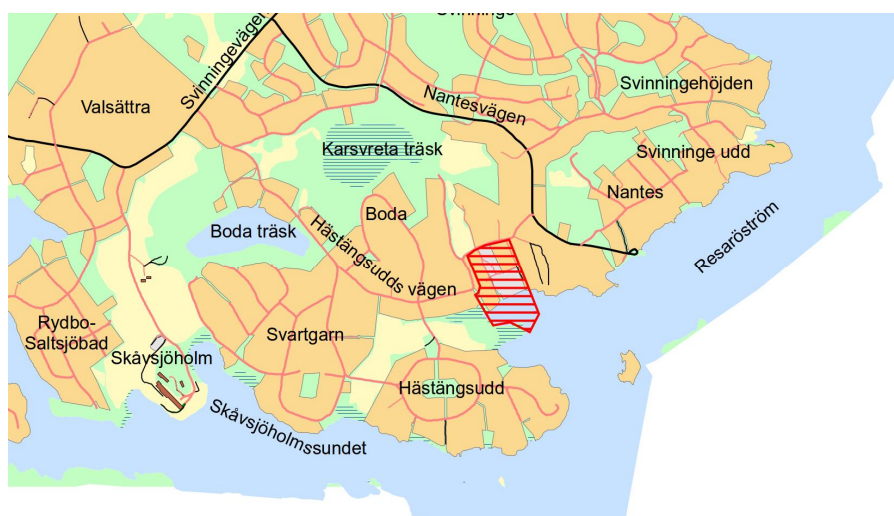
Till planförslaget hörande handlingar:  
Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanläggningen i Björnhammarvarvet del 2 syftar i huvudsak till att möjliggöra varvs- och småbåtshamnsverksamhet inom 8 fastigheter, varav 4 är befintliga villafastigheter. Varvsverksamheten får ej vara störande eller innebära några risker för omgivningen, med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet. Inom en befintlig fastighet säkerställs möjligheten för bostadsbebyggelse.

Området ingick tidigare i detaljplan för Björnhammarvarvet, vilken delades efter utställning. Denna planbeskrivning avser del 2.

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



Orienteringsbild över Svinninge. Planområdet är markerat med röd skraffering.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Björnhammarvarvet del 2 ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl.a. fastighetsgränser och vatten- och bebyggelsestruktur. Planområdet avgränsas i norr av Björnhammarvägen och i öster av befintlig villabebyggelse, i söder av vattenområde och i väster av Gränsridarvägen och befintlig villabebyggelse.

### **Areal**

Planområdets areal uppgår till ca 6,5 ha, varav ca 1,6 ha är vattenområde.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar nio stycken fastigheter, Svinninge 1:89, 1:96, 1:99, 1:100, 1:216, 1:217, 1:219, 1:234 samt Svinninge S:2.

Fastigheten Svinninge 1:89 ägs av Björnhammarvarvet som där bedriver varvs- och hamnverksamhet. Fastigheten Svinninge 1:234 ägs av Roslagsbåtar som där bedriver varvs- och hamnverksamhet. Fastigheten Svinninge 1:99 ägs av Österåkers kommun och utnyttjas till båtuppläggning. Svinninge S:2 utgör intern väg inom varvsområdet.

Fastigheten Svinninge 1:96 ägs av privatperson och är bebyggd med permenthusbebyggelse för bostadsändamål. Fastigheterna Svinninge 1:100, 1:216, 1:217 samt 1:219 är idag bostadsfastigheter men har köpts av Björnhammarvarvet och ska omvandlas till varvsverksamhet.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

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

### **Program för planområdet**

För hela Svinninge finns ett planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering. Programmet

behandlar samtliga planerade detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Björnhammarvarvet behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer, bl.a. beträffande fastighetsstorlek och exploateringsgrad för bostadsfastigheter.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet omfattas inte av gällande detaljplan, områdesbestämmelser eller andra förordnanden.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de kommande detaljplaner som bedöms medföra, respektive de som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Björnhammarvarvet är ett av de områden som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

I början av planarbetet för Björnhammarvarvet har en översyn av behovsbedömningen genomförts enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL. I behovsbedömningen konstateras att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål och varvs- och hamnverksamhet. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Planområdet hyser inga av myndigheter fastställda skyddsvärda eller känsliga naturområden. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge.

Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande till detaljplanen för Björnhammarvarvet att de delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, då detaljplanen innebär en marginell förändring i förhållande till befintlig markanvändning. Aktuell detaljplan för Björnhammarvarvet del 2 skiljer sig något från utformningen av planförslaget vid behovsbedömningen. Ändringen som gjorts är att fyra bostadsfastigheter planläggs för varvsverksamhet. Ändringen bedöms fortsatt vara marginell i förhållande till dagens läge. Eventuella konsekvenser så som förändringar gällande dagvattenhantering har

hanterats i planbeskrivningen. Kommunen gör därmed fortsatt bedömningen att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark och vegetation

Detaljplaneområdet består av befintlig tomtmark på en sydöstsluttning ner mot Resarö ström.

Området karaktäriseras av varvsbebyggelse och stora öppna grusytor för båtupplag. Mellan de två större byggnaderna i sydost finns en asfalterad yta. Båtuppställningsplatser finns både i norra och södra delarna av planområdet. I västra delen av planområdet finns grus- och gräspartier för upplag av tillbehör och material till båtvarvet. Varvsområdet gränsar till villatomter både i öster och väster. Inom planområdet finns fem befintliga bostadsfastigheter som ger ett lummigt uttryck.

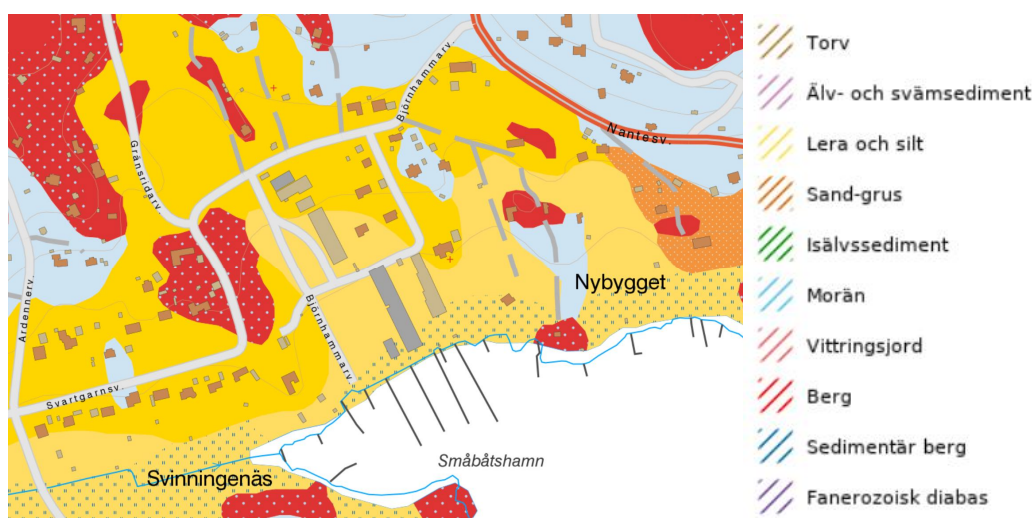
Hela detaljplaneområdets södra del gränsar mot vattnet. Den västra delen består av en privat bostadsfastighet med strandtomt, den östra delen består av varvsområde med bryggor. Området närmast vattnet är relativt låglänt och ligger inom riskzonen för framtida översvämning.



Planområdet markerat med röd linje

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU's jordartskarta se bild nedan, utgörs planområdet av glacial och postglacial lera. I planområdets direkta närområde finns berg i dagen samt morän. SGU's jorddjupskarta visar på jorddjup mellan 0-3 meter. SGU's kartor har låg noggrannhet och jordartsförhållandena kan därför skilja gentemot verkligheten.



Jordartskarta från SGU.

Under 2016 utfördes en geoteknisk undersökning inom varvsområdet för att klargöra grundläggningsförhållandena för planerad byggnation (Sweco 2016-03-09). Undersökningen visade att ytskiktet generellt utgörs av 0-2 meter fyllning följt av cirka fem meter lera. Därunder följer friktionsjord ovan berg. Djupet till berget varierar från mellan 3–8 meter i de undersökta punkterna. Undersökt lera var av mycket lös beskaffenhet. Generellt så avtar jordmäktigheten mot nordväst.

Baserat på SGU's jordarts- och jorddjupskartor, den geotekniska undersökningen från 2016 och ett platsbesök har ett geotekniskt utlåtande upprättats i syfte att utreda grundläggningsförhållandena för föreslagen exploatering enligt detaljplanen för Björnhammarvarvet del 2 (Sweco, 2017-11-10). I utlåtandet konstateras att belastningsökning i form av uppfyllnader eller byggnader kommer att ge upphov till sättningar. Nya byggnader behöver därför troligen grundläggas med hjälp av stödpålar ner till fast botten för att undvika sättningsdifferenser. Okänsliga mindre byggnader kan eventuellt grundläggas direkt på mark. I norra delen av området minskar jordartsdjupet och här minskar troligen behovet av pålgrundläggning. Ingen omedelbar risk för stabilitetsproblem förväntas föreligga inom området, stabiliteten är tillfredsställande med rådande belastning. Men med hänsyn till rådande geotekniska förhållanden samt



områdets topografiska profil så bör en geoteknisk undersökning med tillhörande bedömning av stabilitet utföras för varje enskild belastningsökning inom området. Vald grundläggningsmetod ska redovisas i samband med bygglov.

#### *Hydrogeologiska förhållanden*

I samband med den geotekniska undersökningen som utfördes 2016 installerades ett grundvattenrör. Avläsningar visade en grundvattennivå som varierade mellan +2,8 och +2,9 meter vilket motsvarar 0,8–0,9 meter under befintlig marknivå. Ytvatten sjunker normalt ner i fyllning och mulljordlager. Vid riklig nederbörd eller tjälade förhållanden kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning, dvs mot sydost.

#### *Risk för skred*

Den största skredrisken i Svinninge finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Markens höjd får generellt sett inte ändras mer än 1,0 m då området delvis innehåller sättningkänslig mark. Grundläggning och uppfyllnad kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar. Plankartan innehåller en bestämmelse om att markens höjd inte får ändras mer än 1 meter i förhållande till grundkartans höjder och att ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Plankartan innehåller en upplysningstext om att planområdet delvis har sättningkänslig mark och att 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 Svinninge och annan vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bland annat 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 år 2100 får underkant golvkonstruktion i bostadslägenhet ej placeras lägre än +2,7 m i höjdsystemet RH 2000. För övriga byggnader är motsvarande höjd +2,2 m i höjdsystem RH 2000. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till landhöjning och höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan.

#### **Förorenad mark**

Inom planområdet utgör varvsområdet ett MIFO-objekt, misstänkt förorenat område och miljöfarlig verksamhet. För att säkerställa människors säkerhet och hälsa genomfördes en miljöundersökning i samband med detaljplanarbetet för Björnhammarvarvet. Utöver varvsområdet undersöktes även en plantskola som bedrivits inom fastigheterna Svinninge 1:8, 1:210, 1:250, 1:254 och 1:257 (fastigheterna ligger inom intilliggande planområde för Björnhammarvarvet del 1). Resultaten från

markundersökningen av plantskolan visade att halterna av de undersökta ämnena inte överskred aktuella riktvärden och att sanering inte behövde genomföras inom detta område. Undersökning av varvsområdet redovisas nedan.

#### *Förorenad mark inom varvsområdet*

Varvsområdet inventerades och provtogs översiktligt i samband med arbetet för detaljplan för Björnhammarvarvet. Undersökning och tillsynsbesök skedde i mars och augusti 2015 av Miljö- och hälsoskyddsenheten. Inventeringen visade risk för föroreningar inom fastigheterna Svinninge 1:89, 1:99 och 1:234 från tre olika pågående verksamheter; två marina varvsverksamheter för fritidsbåtar med sommar- och vinterplatser och uppställningsplats för en sjöentreprenad som utför schakt- och vattenarbeten.

#### *Provtagningsmetod*

Fastigheterna delades upp i delriskområden och undersöktes med samlingsprover, antalet provgröpar baserades på verksamhetens karaktär och verksamhetsperiod. Utfyllnadsmassor kontrollerades för tungmetaller, PAH och olja. Grundvatten kontrollerades med provtagning och analys av råvatten från befintliga borrade brunnar inom fastigheterna Svinninge 1:89 och 1:234. Inom Svinninge 1:99 kontrollerades grundvatten i provgröpar. Vid Björnhammarvarvets bryggor togs ytvattenprover. Alla prover togs i mars månad när båtarna stod på land inom en period med normala väderförhållanden och liten markavrinning.

#### *Resultat*

Det äldsta vinteruppställningsområdet direkt väster om huvudbyggnaden inom Svinninge 1:89 uppvisade höga resthalter tennorganiska bekämpningsmedel från numera förbjudna båtbottnfärger. Här fanns även höga halter koppar och zink som överskred riktvärden för mindre känslig markanvändning. Även halten av bly överskred riktvärdet för känslig markanvändning. Tributyltenn, TBT, uppmättes i halter som överskred förslag till riktvärden för känslig markanvändning men överskred inte förslag till riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Inom Svinninge 1:99 kontrollerades oljeförorenad mark med analyser som visade sig innehålla mycket höga halter alifater och aromater. Vid kontroll av marken i provgröpar inom det mest förorenade området och direkt nedströms konstaterades spridning ned till cirka en meter i marklagren men att föroreningarna inte har trängt ned till grundvattnet.

Utfyllnadsmassor konstaterades motsvara ringa risk för påverkan på hälsa och miljö. Analyser och kontroller av grundvatten visade ingen påverkan

från ovanliggande verksamheter. Ytvattnet nära iläggningsrampen uppvisade mycket förhöjda halter tennorganiska föroreningar.

Med avseende på ovanstående resultat görs antagandet att även delar av sedimenten utanför varvsområdet är förorenade.

#### *Sanering och fortsatt arbete*

Björnhammarvarvet AB har under sommaren 2016 utfört delsanering av de två allvarligast förorenade områdena inom varvsområdet. En slutrapport har inlämnats till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, som bedömer att saneringsmålen för delområdena har uppnåtts. Halterna TBT, koppar och zink har sänkts till nivåer under känslig markanvändning. Efterkontroll av ytvatten i hamnbassängen har skett i samband med saneringen och därefter vid tre tillfällen i november 2016, april 2017 och september 2017. De två senaste mätningarna visade att halterna i ytvattnet varit under detektionsgränsen <1 ng/l. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedömer att föroreningarna inte längre utgör ett akut hot mot vattenkvaliteten. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedömer att det är för tidigt att se avtagande effekter i sedimenten efter utförda saneringsåtgärder. Regelbunden återkontroll med återkommande krav på provtagning cirka var femte år planeras vid framtida tillsyn

Övriga delområden i västra och södra delen av området har lämnats utan åtgärd då uppmätta halter redan bedöms motsvara generella riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Resthalter förekommer i delområden längs kaj och i västra vinteruppställningsområdet samt sannolikt under delar av båtskjulen i nivåer som motsvarar generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. Kvarvarande risker bedöms som acceptabla så länge som de inte förvärras.

Den marina verksamheten ligger i ett sjönära läge med stor del av verksamhetsytorna under beräknade högsta vattenyta vid extrem väderlek. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedömer att föroreningar som kan spridas till grundvatten eller ytvatten vid extrem väderlek inte får lämnas kvar vid byggnation av nya byggnader eller hårdgjorda ytor. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedömer att Björnhammarvarvets verksamhet har en kvarvarande riskklass 3. Detta eftersom föroreningar fortfarande finns kvar inom mindre delar, sedimenten innebär dock inte längre någon allvarlig påverkan på vattenkvaliteten. Om föroreningssituationen försämras på land eller i vattnet kan riskklassen komma att höjas. God egenkontroll och återkommande tillsyn bedöms nödvändig för att säkerställa att föroreningarna inte ökar inom området.

Vid avslut av verksamheten eller vid planering av markarbeten eller anläggande av byggnader eller hårdgjorda ytor på förorenad mark ska en saneringsanmälan inlämnas i god tid till Miljö- och hälsoskyddsenheten.

Dagvatten och det vatten som kommer från service och tvättning av båtar, fordon och maskiner kan antas innehålla förorenade ämnen av tungmetaller, biocider, drivmedel, glykol och oljor. Varje verksamhet ansvarar för sina egna utsläpp och ska vidta de försiktighets- och skyddsåtgärder som krävs för att kontrollera och vid behov rena utgående vatten så att det inte förorenar mark, grundvatten eller recipient.

#### *Sammanfattning föroreningar*

Miljö- och hälsoskyddsenheten bedömer att kvarvarande föroreningar är undersökta och avgränsade och inte utgör någon risk för hälsa med befintlig eller planerad markanvändning. (Se karta med sammanställning av föroreningar nedan). Utförd sanering innebär att risker för hälsa har minskat till acceptabla nivåer. Sedimenten är alltså allvarligt påverkade varför det finns ett behov av god egenkontroll, god dagvattenhantering och återkommande tillsyn. Detta för att begränsa riskerna för ytterligare föroreningar av mark och begränsa möjligheten av spridning till recipient så att kvaliteten i sedimenten och bottenmiljön på sikt kan förbättras. Mätning i ytvattnet visar en tydlig förbättring efter att sanering utfördes på land 2016.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 2017-11-02 beslutat om föreläggande om åtgärder för att minska risk för föroreningar till mark och vatten. Föreläggandet innehåller bland annat instruktioner gällande egenkontroll, rengöring av ytor, rening av dagvatten, hantering av farligt avfall, riktvärden för industribuller och saneringsanmälan.

Plankartan har en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden.



Karta sammanställning föroreningar. Källa: miljö- och hälsoskyddsensheten 2017-11-03. Översikt av föroreningar i mark och sediment. Gröna områden bedöms som mycket liten risk, gula områden bedöms som acceptabel risk med befintlig och planerad markanvändning, orange område bedöms som område som bevakas genom tillsyn men som antas kunna uppnå acceptabel risk på sikt. Skrafferade områden visar verksamhetsområden som ingår i länsstyrelsens EBH databas för misstänkt förorenade områden.

### Radon

I samband med planarbetet har risken för markradon inte utretts närmare. En risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

### Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

### Bebyggelseområden

Idag utgörs planområdet av nio fastigheter varav tre utgörs av varvs- och hamnverksamhet och fem är bebyggda med permanentusbebyggelse för bostadsändamål. Detaljplanen medger varvs- och hamnverksamhet i alla fastigheter med undantag för Svinninge 1:96 där bostadsändamål medges.

#### *Varvs- och hamnverksamhet*

Inom tre fastigheter (Svinninge 1:99, 1:234, 1:89) bedrivs idag varvs- och hamnverksamhet. Detaljplanen medger fortsatt användning för småbåtshamn med båtupplag i området vid vattnet, planbestämmelsen **V**, småbåtshamn/varv.

Planen medger även att fyra bostadsfastigheter (Svinninge 1:100, 1:219, 1:216, 1:217) får ändrad användning till varvs- och hamnverksamhet. Planbestämmelsen **V**, småbåtshamn/varv medger förutsättningar för eventuella skyddsåtgärder och försiktighetsmått. Varvsverksamheten får ej vara störande eller innebära några risker för omgivningen, med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet.

Planområdet är beläget i en sänka vilket gör att högre bebyggelse nödvändigtvis inte behöver upplevas så hög i jämförelse med närliggande bostadsbebyggelse. För att varvsverksamhetens stora och höga volymer ska möta närliggande bostadsbebyggelse föreslås att byggnadshöjderna varierar inom området. I områdets ytterkanter, i de delar som ligger nära bostadsfastigheter, medges en något lägre höjd. I planområdets mitt medges en högre höjd. Den tillåtna totalhöjden varierar inom planområdet från 4,5 till 8 meter.

Eftersom varvsverksamheten har behov av stora öppna ytor så föreslås att maximalt 30 procent av fastighetsytan får bebyggas. Plankartan har en bestämmelse om att största enskilda huvudbyggnad får vara maximalt 2600 m<sup>2</sup>. Syftet med bestämmelsen är att undvika att planområdet bebyggs med en enda stor byggnad.

Inom området närmast strandlinjen finns översvämningsrisk, detta område är korsprickat i plankartan, det vill säga endast uthus, garage, förråd och båtuppläggning medges. Även ställage för båtuppläggning medges inom varvsområdet.

#### *Bostäder*

Inom strandfastigheten Svinninge 1:96 medger detaljplanen bostadsändamål, friliggande hus, med en minsta fastighetsstorlek om 3500 kvm landareal. Fastighetsstorleken syftar till att bibehålla en gles bebyggelsestruktur längs stranden, för att bibehålla områdets gröna- och lummiga karaktär och landskapsbild.

Inom fastigheten Svinninge 1:96 får bostadsbebyggelse uppföras med en byggnadsarea om maximalt 10 procent av fastighetens landareal. Huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm. Endast en bostadslägenhet

per fastighet medges. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 115 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm. Maximalt 75 kvm av komplementbyggnaderna får uppföras inom korsprickad strandzon.

Högsta antal våningar är två och högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

#### *Offentlig service*

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste F-5 skola finns i Rydbo ca 4 km bort och i Åkersberga finns F-9. Baserat på nuvarande bedömningar av utbyggnadstakten i Svinninge finns ett långsiktigt behov av en skola. I en kommande detaljplan, Skåvsjöholm del 2, föreslås en ny skola för att tillgodose behovet i Svinninge.

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

#### *Kommersiell service*

Inom Svinninge finns en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga, ca 8 km norr om Svinninge och i Arninge ca 10 km väster om Svinninge.

#### *Tillgänglighet*

Stora delar av Svinninge saknar trottoarer och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt. Inom vissa huvudstråk i Svinninge, med kommunalt huvudmannaskap, har gång- och cykelbanor planlagts och byggts ut. Bland annat har en ny gång- och cykelväg byggts ut längs Björnhammarvägen som gränsar till planområdet i norr. Nantesvägen och Björnhammarvägen norr om planområdet ingår i det kommunala vägnätet. Detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet del 2 omfattas endast av kvartersmark.

När det gäller ny bebyggelse prövas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökan.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den bebyggelse som finns bevarad idag tillkom på 1800-talet och framåt. Under större delen av 1800-talet var det framför allt torpare och bönder

som brukade mark som var avstyckad från eller löd under Svinninge gård och Rydboholms slott. De största sommarvillorna ligger utmed stränderna och många fastigheter är sjötomter med privata badhus och bryggor. Karaktäristiskt för Svinninge är planterade trädgårdar, ofta terrasserade med långa rader av fruktträd och bärbuskar.

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

Hamn- och varvsområdet karaktäriseras främst av voluminösa och långa varvshallar i varierande höjd, mellan ca 3 och 8 m. Hallarna omgärdas av stora uppställningsytor. Närmast Björnhammarvägen har befintlig bebyggelse en mindre skala än hallarna närmre hamnen. Från väster exponeras varvshallarna genom stora öppna ytor. Från öster upplevs området inte lika storskaligt då hallar med fönster och en lägre byggnadshöjd vetter mot angränsande villafastigheter.

Området och byggnaderna ger intryck av en successiv utveckling av hamn- och varvsverksamheten över lång tid. Bebyggelsen har kompletterats och byggts om alltefter verksamhetens förändrade behov, vilket har inneburit en viss variation i området. Bebyggelsen varierar genom bl.a. ålder, förskjutna volymer, varierande byggnadshöjd, olika fasadmaterial, entréer med mera.

Fasaderna utgörs främst av rödmålad träpanel eller vit korrugerad plåt. Taken är låglutande pulpet- eller sadeltak. På de hallar som försetts med fönster är dessa ofta symmetriskt fördelade.



Storskalig varvshall inom fastigheten Svinninge 1:89





*Varierande karaktär inom varvsområdet.*



*Låg bebyggelse mot villatomter i öster.*

Bostadsbebyggelsen inom den del av planområdet där planen medger en varvs- och hamnverksamhet (Svinninge 1:100, 1:219, 1:216, 1:17) utgörs av enplanshus från 1970-talet i mexitegel med mörkbruna trädetaljer såsom fönster, fönsterluckor, verandor, träpanel på vindsvåning. Taken är utformade som sadeltak och låglutande valmat tak. Villorna är placerade

centralt på fastigheterna vilka även är bebyggda med en till två komplementbyggnader, framförallt garage.

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

Inom detaljplaneområdet finns inga gemensamma ytor för rekreation eller lek.

#### *Naturmiljö*

Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns goda rekreativvärden i Svinninges övriga skogs- och naturmarker.

I Svinninge planeras ett delvis sammanhängande grönstråk med områden planlagda som natur, i anslutning till Karsvreta och Boda träsk cirka 500 meter norr om planområdet.

En översiktlig trädinventering genomfördes i början av planarbetet, när aktuell detaljplan ingick i detaljplanen för Björnhammarvarvet. Syftet med trädinventeringen var att grovt positionera och artbestämma vegetation med fokus på träd. Inventeringen innehöll även en rumslig analys och beskrivning av platsen samt vegetationens upplevelsevärden, ålder och beständighet. Ekologiska och biologiska värden eller samband studerades ej. De träd som pekats ut som värdefulla hittades inom angränsande planområde för Björnhammarvarvet del 1.

#### *Groddjur*

Inom Svinninge lever samtliga av Stockholmsregionens förekommande groddjur. För att dämpa negativ påverkan och upprätthålla gynnsam bevarandestatus av Svinninges groddjurspopulation planerar kommunen naturreservatet Karsvreta träsk cirka 500 meter norr om planområdet. Flera skötselåtgärder planeras som syftar till att främja groddjurspopulationen, till exempel anläggande av salamanderdammar, återskapa en större öppen vattenyta centralt i våtmarken samt att intensivifiera hävden i området med bete och slåtter för att motverka att våtmarken växer igen.

Med anledning av att flera detaljplaner tas fram i området nära Karsvreta träsk har en artskyddsutredning om groddjur gjorts under våren 2016. Syftet med utredningen är att undersöka om det, trots nybyggnationen som möjliggörs i de nya detaljplanerna, går att säkra goda livsmiljöer och gynnsam bevarandestatus för groddjuren. Utredningen analyserar nuläget

och ett planscenario där alla detaljplaner genomförts.

Utredningen visar att groddjuren inte rör sig inom eller i närheten av aktuell detaljplan för Björnhammarvarvet del 2, detta eftersom det inte finns några lekvattnen öster och söder om aktuellt planområde. Groddjuren rör sig framförallt mellan Karsvreta träsk och Boda träsk. Överbyfjärden är inte en livsmiljö för groddjur. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheten att säkra goda livsmiljöer och gynnsam bevarandestatus för groddjur i området.

### **Vattenområden**

Detaljplanen föreslås att befästa befintlig situation. Planområdets strandlinje uppgår till ca 200 meter, varav 40 meter inom bostadsfastigheten. Inom vattenområdet (WB<sub>1</sub>) som vetter mot bostadsfastigheten medges bryggor som max får vara 2,5 meter breda vilka ska uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggorna ska anpassas till traditionellt utförande och strandskoning får ej utföras.

Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd. Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

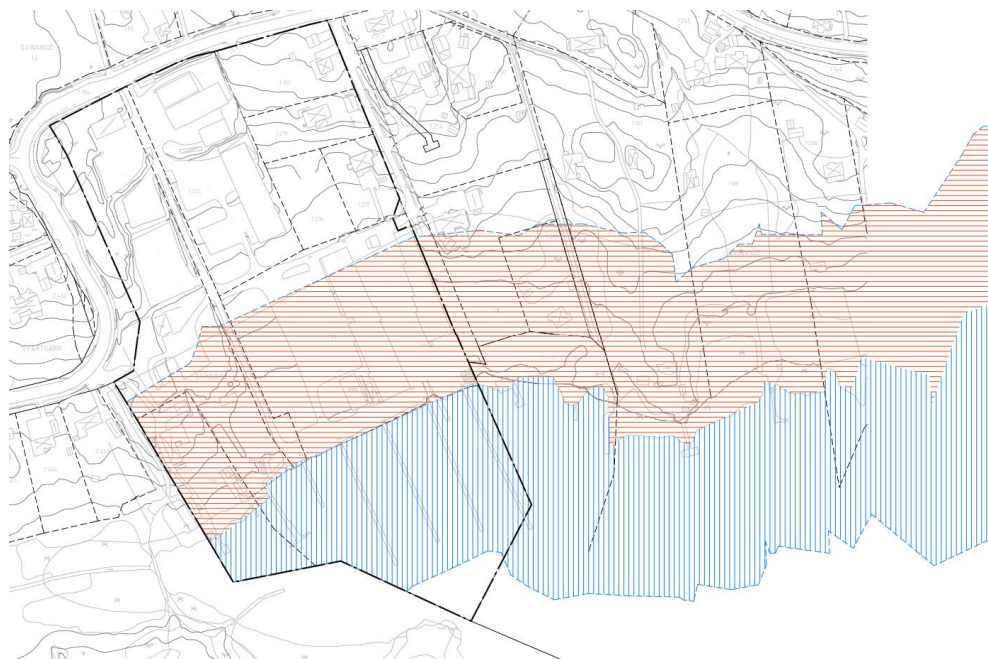
Vattenområdet utanför varvsområdet medger småbåtshamn (WV<sub>1</sub>).

### **Strandskydd**

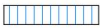


Kommunen har i skrivelse till Länsstyrelsen ansökt om upphävande av strandskydd inom område som föreslås för varvsområde (V<sub>1</sub>) och bostäder (B). 2014-01-22 biföll Länsstyrelsen kommunens begäran, se illustration nedan vilket område inom detaljplanen som omfattas av strandskyddsbeslutet.

Inom området rådde strandskydd om 100 meter på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinje. Strandskyddet upphävdes inom planområdets landområde då strandområdet redan är ianspråktaget av varvsområdet och enskild bostadsfastighet.

I vattenområdet fortsätter strandskyddet att gälla. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd. Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.



Förklaringar

-  Område där strandskyddet gäller
-  Område där strandskyddet är upphävt
-  Gällande strandskyddsavgränsning

*Strandskyddet är upphävt inom röd-skratterat område. Strandskydd gäller inom blåskratterat område, dvs. från strandlinjen och 100 meter ut i vattnet.*

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Inom planområdet föreslås ingen ny gatumark.

Planområdet angränsar till Björnhammarvägen, med kommunalt huvudmannaskap.

Ny gång- och cykelväg har byggts ut längs Björnhammarvägen som gränsar till planområdet i norr.

#### *Kollektivtrafik*

I anslutning till detaljplaneområdet finns bussförbindelse till Åkersberga och Danderyd. Busslinjer trafikerar den s.k. busslingen där bl.a. Björnhammarvägen och Nantesvägen ingår. Närmsta busshållplats finns längs Björnhammarvägen, vid infarten till varvsområdet norr i från.

#### *Parkering och utfarter*

Parkering inom detaljplaneområdet ska lösas inom kvartersmark.

Idag sker in- och utfart till Roslagsbåtar AB från Björnhammarvägen och in- och utfart till Björnhammarvarvet AB från lokalgatan direkt öster om planområdet vilken ingår i Björnhammarvarvet del 1. I planförslaget möjliggörs infart till varvsområdet från norr och öster. Vissa sträckor är dock försedda med utfartsförbud, se plankarta.

#### **Störningar**

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA inte överskrids vid bostadsfasad, och 55 dB(A) ekvivalent- respektive 70 dB(A) maximalnivå inte överskrids på uteplatser. Inomhus ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) eller 45 dB(A) maximal nivå.

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Buller från båt- och sjötrafik hanteras normalt inte i detaljplaner enligt rådande praxis. Plankartan anger att varvsverksamheten ej får vara störande eller innebära några risker för omgivningen, med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet.

#### **Teknisk försörjning**

##### *Vatten och avlopp*

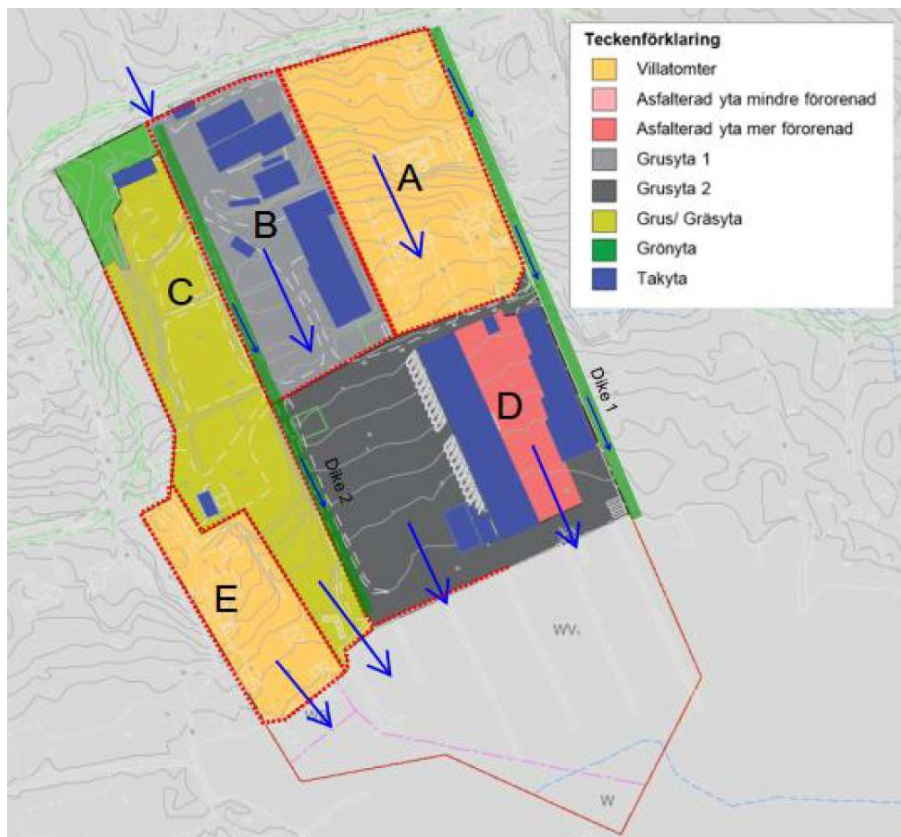
Inom detaljplaneområdet finns idag endast enskilda VA-lösningar. Kommunen, genom Österåkersvatten AB, ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom Svinningeområdet. Kommunalt VA är utbyggt i Björnhammarvägen. Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

##### *Dagvatten*

Till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram för att beskriva hur dagvattenhanteringen kan lösas i området (PM dagvatten, Sweco Environment 2017-11-27).

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och all dagvattenhantering i området sker idag genom öppen avledning i diken till recipienten Överbyfjärden. Det aktuella planområdet ligger längst nedströms i ett större avrinningsområde. Längs med Björnhammarvägen finns idag vägdiken som avvattnar vägen och hindrar ytligt vatten från att rinna vidare mot varvsområdet. Genom planområdet löper i dag ett

befintligt dike som avleder dagvatten norrifrån genom planområdet (dike 2 i bilden nedan). Utanför planområdet i öster finns ett dike med motsvarande funktion (dike 1 bilden nedan).



Markanvändning inom planområdet före exploatering uppdelat i delavrinningsområden. Blåa pilar visar dagvattnets avrinningsriktning. Bild från PM dagvatten, Sweco Environment.

#### Förslag till dagvattenhantering

Det dagvatten som avrinner norrifrån mot planområdet måste även i fortsättningen kunna ledas genom planområdet. Det är av största vikt att så lite dagvatten som möjligt norrifrån rinner diffust över varvsområdet. För att hantera detta behålls det befintliga diket längs med Björnhammarvägen och diket som idag leder dagvatten genom planområdet bör ersättas av en dagvattenledning inom föreslaget g-område. Ledningen separerar dagvattnet från området norr om varvet från dagvatten från varvsområdet.

Dagvattenutredningen rekommenderar att dagvattenhanteringen inom området ordnas genom en kombination av grusade ytor, asfalterade ytor och reningsanläggningar. Fokus bör läggas på att hårdgöra ytor som är

mer förorenade och där en bra och effektiv rening ordnas. På mindre förorenade ytor är det bra om genomsläppliga material väljs så att flöden mot reningsanläggningarna och recipienten kan minskas. I dagvattenutredningen redovisas möjlig lösning av dagvattenhanteringen men en mer detaljerad redovisning bör tas fram i ett senare skede när ytorna planeras mer i detalj. Dagvattenlösningen ska tas fram i samband med projektering och utbyggnad och en anmälan ska göras till kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet. Utformningen av dagvattenlösningen är beroende av hur och när marken saneras och dialog behöver därför ske med miljö- och hälsoskyddsmyndigheten som har tillsynsansvaret. Den som bedriver en miljöfarlig verksamhet måste vidta nödvändiga åtgärder för att hindra att farliga ämnen sprids från verksamhetsområdet. Rening av utgående dagvatten från den miljöfarliga verksamheten kan ske genom kontrollerad infiltration som fördröjer och silar bort partikelbundna föroreningar eller genom att utgående vatten samlas och renas lokalt genom filteranordning. Ytor ska avsättas inom varje verksamhetsområde för att kunna samla, fördröja och vid behov rena förorenat dagvatten från alla hårdgjorda, grusade eller gröna ytor inom varje verksamhetsområde innan det får släppas till dike eller recipient. Reningslösningarna kräver regelbunden skötsel och åtgärder för att inte övermättas av föroreningar. Avskärande täta diken behövs mellan verksamhetsområdena för att hindra att föroreningar sprids med dagvattnet mellan verksamhetsområdena.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 2017-11-02 beslutat om föreläggande om åtgärder för att minska risk för föroreningar till mark och vatten och bedömning av föroreningar efter utförd sanering. I föreläggandet anges bland annat att:

- arbeten som innebär risk för spridning av förorenade färgrester till mark eller vatten ska endast utföras på hårdgjorda ytor som rengörs direkt efter utfört arbete och med skyddsutrustning som minskar risken för att farliga ämnen lämnas kvar på marken. Avfallet ska samlas in vid rengöring och lämnas som farligt avfall.
- vatten som kan antas vara förorenat ska samlas upp och vid behov renas innan det får släppas till yttre dagvatten eller ytvatten.

På grund av områdets speciella förutsättningar och behovet av en godkänd dagvattenlösning, innehåller plankartan en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges inom varvsområdet förrän dagvattenlösningen har godkänts av kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet.

#### *Miljö kvalitetsnorm för vatten*

Överbyfjärden (SE592575-181770) är primär recipient för planområdet och ingår i ett huvudavrinningsområde som sträcker sig till andra länders kuster. Det är en del av Östersjön.

Recipienten är klassificerad som *Måttlig* gällande sin ekologiska status. Avgörande för statusbedömningen är kvalitetsfaktorn Växtplankton. Övriga faktorer som motiverar klassificeringen är sommarvärden för näringsämnen och siktdjup. Miljökvalitetsnormen avseende den ekologiska statusen är *God ekologisk status 2027*. Totalfosforhalten behöver minska med 18 % och fosformängden med 20 kg per år till recipienten från alla närliggande tillrinningsområden från nuvarande uppskattad total fosforbelastning på 108 kg per år. Kvävehalten behöver minska med 9 %.

Den kemiska statusen är klassificerad som *Uppnår ej god*. Motiveringen till bedömningen är den för höga kvicksilverhalten. Ytterligare ämnen som motiverar klassningen är förekomsten av polybromerade difenyletrar (PBDE) som överskrider i samtliga ytvatten i Sverige. Miljökvalitetsnormen är *God kemisk ytvattenstatus*.

För att förhindra att recipienten Överbyfjärdens miljökonsekvensnormer inte påverkas negativt föreslås att vatten från alla ytor där miljöfarliga moment utförs avleds och renas innan det släpps till dike eller recipient. Miljö- och hälsoskyddsnämndens föreläggande till varvet och de åtgärder som där föreskrivs kommer också bidra till att förbättrad status i recipienten.

#### *Värme*

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

#### *El och tele*

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

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

Inom planområdet finns en yta för en ny transformatorstation, E-område.

#### *Avfall*

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet om framkomligheten uppfyller kraven enligt § 11, *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun*.

I Svinninge finns en återvinningsstation vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen.



Inom planområdet möjliggörs yta för en ny återvinningsstation. Efter önskemål från FTI (Förpacknings- och Tidningsinsamlingen) rymmer återvinningsstationen dubbla behållare för plast- och pappersförpackningar, totalt åtta behållare.

### **Administrativa frågor**

Detaljplanen ges en genomförandetid om 15 år efter laga kraft.

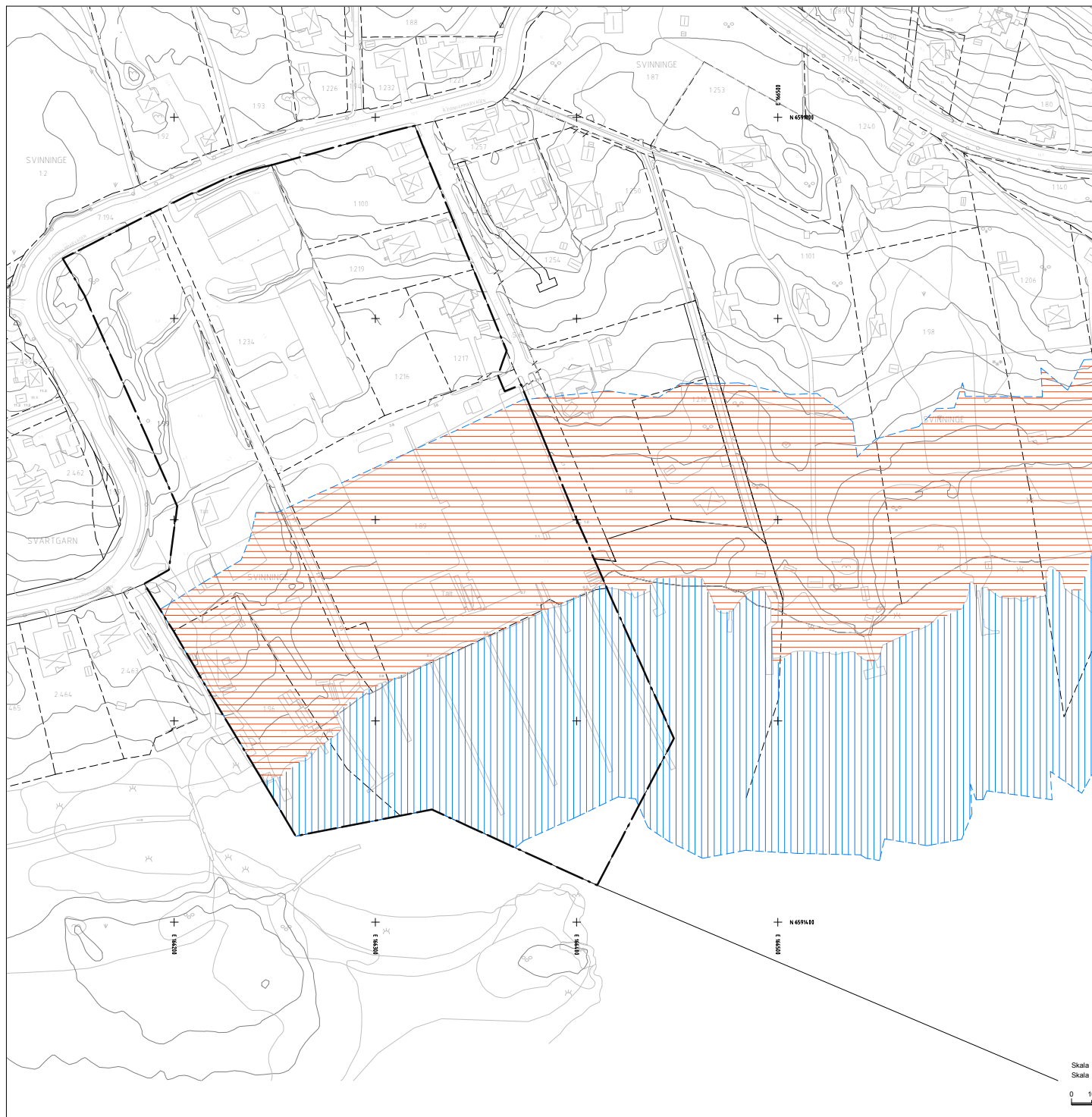
Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av plankonsulterna Ida Andersson, Ida Aronsson och arkitekt Joe Lindström, Sweco, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Alexandra Rydin, Österåkers kommun.

Maria Bengs  
Planchef

Joe Lindström  
Arkitekt, Sweco






## UPPHÄVT STRANDSKYDD

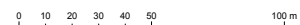
Enligt Länsstyrelsens beslut 2014-01-22

Detaljplan för  
 BJÖRNHAMMARVARET del 2,  
 i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms Län  
 Upprättad den 12 mars 2018

### Förklaringar

-  Område där strandskyddet gäller
-  Område där strandskyddet är upphävt
-  Gällande strandskyddsavgränsning

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



Detaljplan för **BJÖRNHAMMARVARVET DEL 2**,  
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Inledning

En genomförandebeskrivning skall upprättas till varje detaljplan. Dess syfte är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra planen. Den skall också redovisa vem som utför åtgärderna.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den skall godkännas då planen antas och därigenom bli vägledande för genomförandet av detaljplanen.

### 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 den efterkommande detaljplaneringen.

Planområdet ingick tidigare i detaljplan Björnhammarvarvet, vilken delades efter utställning. Ett planförslag har därför redan varit på samråd och utställning med det ursprungliga planområdet. Denna genomförandebeskrivning avser endast Björnhammarvarvet del 2. Detaljplan 489, Björnhammarvarvet del 1, vann laga kraft 2017-07-04.

Sedan det ursprungliga planförslaget har användningsbestämmelsen ändrats i planförslaget Björnhammarvarvet del 2 för fastigheterna Svinninge 1:100, Svinninge 1:216, Svinninge 1:217 och Svinninge 1:219 från kvartersmark för bostäder till kvartersmark för småbåtshamn/varvsverksamhet. I och med detta krävs att detaljplanen för Björnhammarvarvet del 2 genomför ytterligare en utställning.

Detaljplanen för Björnhammarvarvet del 2 upprättas med normalt förfarande.

#### 1.1 Tidplan

Björnhammarvarvet del 2 planeras vara på utställning under våren 2018 och förväntas sedan kunna antas och vinna laga kraft hösten 2018.

#### 1.2 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.

### **1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap**

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare. Ett planeringsavtal har upprättats mellan Svinningeborgen AB (fastighetsägaren till Svinninge 1:89, 1:100, 1:216, 1:217, 1:219) och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar.

#### *Huvudmannaskap allmän plats*

Detaljplanen för Björnhammarvarvet del 2 omfattas endast av kvartersmark.

#### *Huvudmannaskap VA*

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom Svinningeområdet. Österåkersvatten AB har anlagt ledningar med anslutningspunkter för vatten och spillvatten till fastigheterna inom planområdet. Ledningar för vatten och spillvatten förvaltas av Roslagsvatten AB. Om inte anslutning redan skett, ska anslutning ske till redan anlagt VA-nät.

#### *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.

#### *Gemensamma anläggningar*

I plankartan medges vissa områden inom kvartersmark som skall vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar, såsom exempelvis gemensam hantering av dagvatten eller nya alternativt ändrade vägsträckningar. Efter områdets utbyggnad kommer såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar inom detaljplanområdet att efter erforderliga anläggningsförrättningar förvaltas av fastighetsägarna inom området genom samfällighetsförening. Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som krävs för att omhänderta och avleda dagvatten.

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

#### *Byggande på kvartersmark*

För genomförandet av eventuella byggnationer eller åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare. Ansökan om fastighetsreglering för marköverföring eller annan förrättning som kan bli aktuell lämnas till Lantmäteriet.

## 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 utförande och drift av de gemensamma anläggningarna. I förrättningen regleras även upplåtelsen av de utrymmen som en gemensamhetsanläggning tar i anspråk för t ex vägar, slänter eller dagvattenledningar. I samband med lantmäteriförrättning kan det bli aktuellt att upphäva eller ändra äldre servitut med samma ändamål som en gemensam anläggning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening, s.k. föreningsförvaltning. Samfällighetsförening eller enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos lantmäteriet ansöka om nödvändiga åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar.

### *Övrigt*

Fastighetsägarna i planområdet ansvarar själva för att ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsregleringar i form av marköverföring eller bildande av servitut kan bli aktuella.

Detaljplanen redovisar, utöver ett mindre markområde avsett för bostad, ett större område avsett för befintlig båthamns- och varvsverksamhet samt en yta avsedd för transformatorstation. Anläggandet av en ny transformatorstation kan medföra att ledningsrätt behöver bildas för stationen och tillhörande ledningar. Ledningshavararen ansöker om och bekostar förrättning hos Lantmäteriet för bildande av ledningsrätt.

## 3. Tekniska frågor

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.

Till detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts för att beskriva dagvattenhanteringen inom planområdet och ta fram ett förslag till rening av dagvatten (PM Dagvatten. Sweco Environment 2017-11-27). Eftersom planområdet utgörs av varvs- och småbåtsverksamhet som riskerar att förorena mark och vatten behöver dagvatten renas innan det släpps ut i diken och recipient. Detta föreslås lösas genom att dagvatten leds till reningsmagasin inom varje enskilt verksamhetsområde innan det släpps ut i diken och recipient. En redovisning av dagvattenlösningen ska tas fram i samband med projektering och utbyggnad och en anmälan ska göras till kommunens miljö- och

hälsoskyddsenshet. Utformningen av dagvattenlösningen är beroende av hur och när marken saneras och dialog behöver därför ske med miljö- och hälsoskyddsensheten som har tillsynsansvaret.

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 gemensam dagvattenlösning med en förvaltande samfällighet omfattande fastigheter från flera planområden kan komma att inrättas. Berörd samfällighetsförening eller fastighetsägare ansvarar själv för att sådan förrättning initieras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i samarbete med Miljö- och hälsoskyddsensheten låtit genomföra en översiktlig miljöteknisk utredning över varvsområdet som innefattas av fastigheterna Svinninge 1:89, 1:99 och 1:234 (se PM 151026 Sweco och Bedömning av föroreningsrisker, MHN Österåkers kommun). Utredningen har för avsikt att säkerställa människors säkerhet och hälsa avseende markföroreningar, inom och i direkt anslutning till planområdet. Sedan dess har sanering inom vissa områden utförts. Med anledning av detta har Miljö- och hälsoskyddsensheten tagit fram ett nytt utlåtande gällande markföroreningar inom området (Bilaga – Karta sammanställning föroreningar 2017 inom detaljplaneområde Björnhammarvarvet del 2, 2017 -11-03). MHE bedömer att kvarvarande föroreningar är undersökta och avgränsade och inte utgör någon risk för hälsa med befintlig eller planerad markanvändning och kan bibehållas på acceptabla nivåer med god egenkontroll och återkommande tillsyn. Dagvatten och avloppsvatten som uppstår vid service och tvättning av båtar, fordon och maskiner kan antas innehålla förorenade ämnen av tungmetaller, biocider, drivmedel, glykol och oljor. Varje verksamhet ansvarar för sina egna utsläpp och ska vidta de försiktighets- och skyddsåtgärder som krävs för att kontrollera och vid behov rena utgående vatten så att det inte förorenar mark, grundvatten eller recipient.

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. Björnhammarvarvet är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett geotekniskt utlåtande för Björnhammarvarvet del 2 i syfte att utreda grundläggningsförhållandena för föreslagen exploatering (Sweco Civil AB, 2017-11-10). Nya byggnader behöver troligen grundläggas med hjälp av stödpålar ner till fast botten för att undvika sättningsdifferenser. Okänsliga mindre byggnader kan eventuellt grundläggas direkt i mark. I norra delen av området minskar troligen behovet av pålgrundläggning. Med hänsyn till rådande geotekniska förhållanden samt områdets topografiska profil så bör en geoteknisk undersökning med tillhörande bedömning av stabilitet utföras för varje enskild belastningsökning inom området.

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna får själva stå för dessa kostnader.

#### **4. Ekonomiska frågor**

##### *Anläggningsavgifter för vatten och avlopp*

Fastigheter inom planområdet faktureras anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa när anslutningspunkt upprättats och förbindelsepunkt meddelats av Österåkersvatten AB.

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

##### *El-anslutningsavgift*

Information om anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON Elnät Sverige AB.

##### *Kostnader för gemensamma anläggningar*

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnaden av de gemensamma anläggningar såsom vägar och dagvattensystem. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs av, utöver andelstal, när och i vilken omfattning berörda fastighetsägare beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna gemensamma anläggningar.

##### *Kostnad för utveckling av småbåtshamn- och varvsområde*

Detaljplanen möjliggör för utveckling av befintlig småbåtshamns- och varvsverksamhet inom ett större område. Idag bedrivs denna verksamhet av två olika aktörer på fastigheterna Svinninge 1:89 och Svinninge 1:234. Svinninge 1:99 ägs av kommunen men en stor del av fastigheten arrenderas idag ut till det ena varvet och nyttjas för båtuppläggning.

Planförslaget innebär att varvsverksamhet även kommer kunna bedrivas inom fastigheterna Svinninge 1:100, Svinninge 1:216, Svinninge 1:217 och Svinninge 1:219. Kostnader och åtaganden som krävs för detaljplanens genomförande åligger berörd fastighetsägare.

##### *Bygglov*

Planeringsavtal har tecknats med ägaren av Svinninge 1:89, 1:100, 1:216, 1:217 och 1:219, därav ska ingen planavgift tas ut vid bygglov inom dessa fastigheter.

För nya bygglovspliktiga anläggningar och byggnader inom fastigheterna Svinninge 1:96, 1:99 och 1:234 tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om bygglov besvaras av kommunens bygglovenhet.

#### **5. Medverkande**

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Ida Aronsson och arkitekt Joe Lindström, SWECO, på uppdrag av Österåkers kommun.  
Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Alexandra Rydin vid kommunens exploateringsenhet.

Fredrik Nestor  
Exploateringschef

Alexandra Rydin  
Exploateringsingenjör