

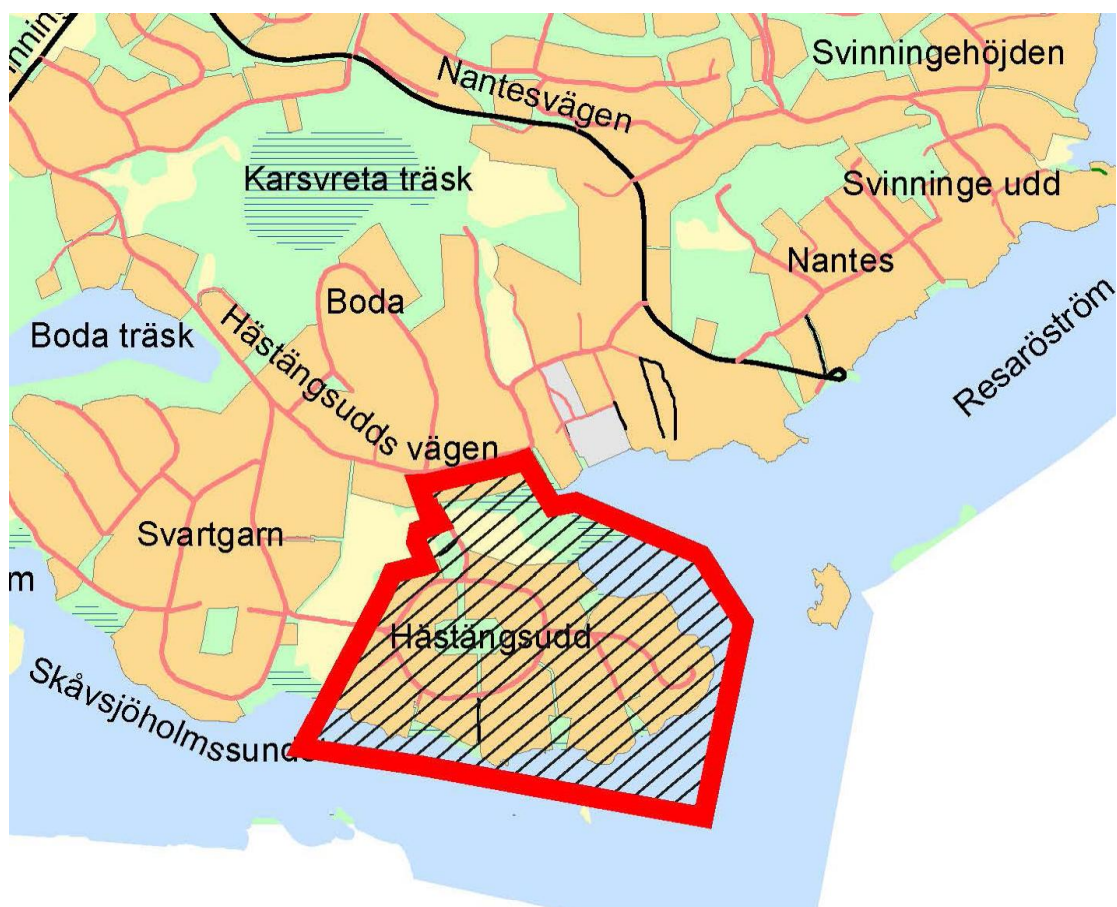
DETALJPLAN FÖR

HÄSTÄNGSUDD

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 28 JUNI 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

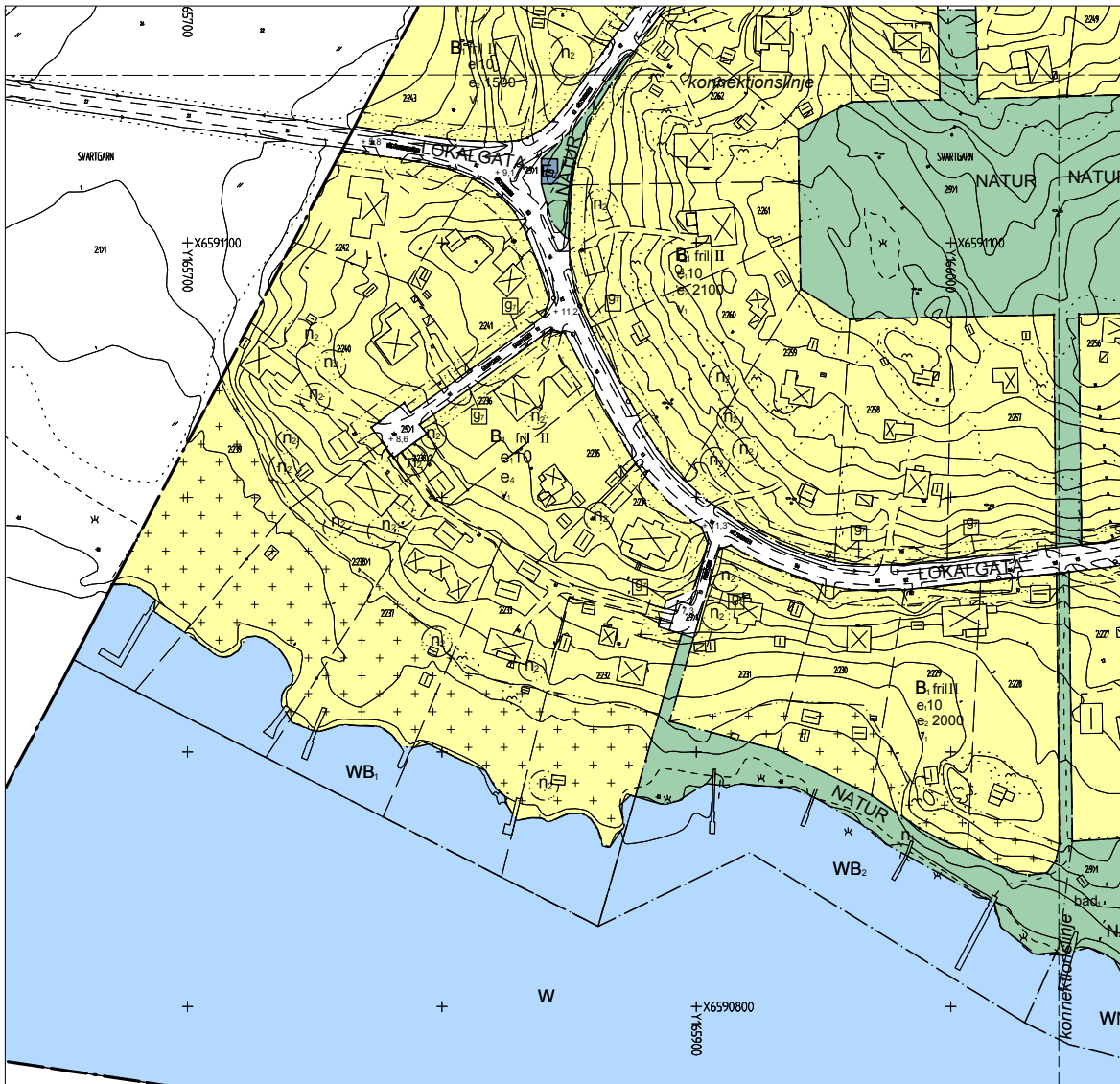
Rev. 2017-12-04



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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

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

Allmänna platser

- LOKALGATA**: Lokaltrafik
- GCL**: Gång-, cykel-, och begränsad lokaltrafik
- NATUR**: Naturområde

Kvartermark

- B**: Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
- E**: Teknisk anläggning, pumpstation
- E_t**: Teknisk anläggning, transformatorstation
- S**: Förskola

Vattenområden

- W**: Öppet vattenområde
- WB₁**: Brygger för bostadsfastigheter. Brygger ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygger per fastighet får uppföras. Brygger ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB₂**: Bryggplats. Brygger ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Brygger ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfasten på naturmark är tillåtet. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB₃**: Bryggplats. Brygger ska uppföras längs med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygger ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfasten på naturmark är tillåtet. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WN**: Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0: Föreskriven höjd över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900)
- n: Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädplänning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stögsystem.
- bad: Bad och gemensam badbrygga. Inom området får byggnad om max 25 m² byggnadsarea uppföras
- bad: Badplats
- gång: Gångväg

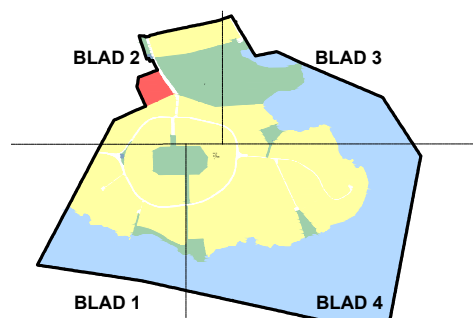
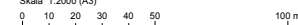
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. n.f.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer reviderade
- Staket
- Väg
- Dike
- Wallösvägar
- Elledning
- Ruhälsupunkt

GRUNDKARTAN UPPRITAD: MAJ 2013
AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREPFR9 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 1900

Katarina Nilsson
Kart- och mätningingenjör

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



UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e: Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m². Endast 1 bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får 1 additionsbostad om maximalt 50 m² areala anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m² byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².
- e₁: Minsta tomstorlek i kvadratmeter
- e₂: Minsta tomstorlek för strandtomt är 2000 m² landareal. Minsta tomstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
- e₃: Minsta tomstorlek för strandtomt är 2500 m² landareal. Minsta tomstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
- e₄: Minsta tomstorlek för strandtomt är 3000 m² landareal. Minsta tomstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
- e₅: Minsta tomstorlek för strandtomt är 3000 m² landareal. Minsta tomstorlek för tomt utan strandkontakt är 1700 m².
- e₆: Bruttoarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m² och högsta byggnadshöjd är 3 m. Byggnation av uthus inom strandskyddat område kräver dispens från strandskydd.
- g: Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
- g: Marken ska vara tillgänglig för stäntområde

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

- Markens höjd får inte ändras mer än 1.0 meter
- n: Träd får inte fällas
- Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.
- Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
- Om-, till- och nybyggnader ska utföras i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper på sidan 10-11.
- Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.
- I-1: Högsta antal/Föreskrivet antal våningar
- fril: Endast friliggande hus
- v: Utöver tillätet antal våningar får vind inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

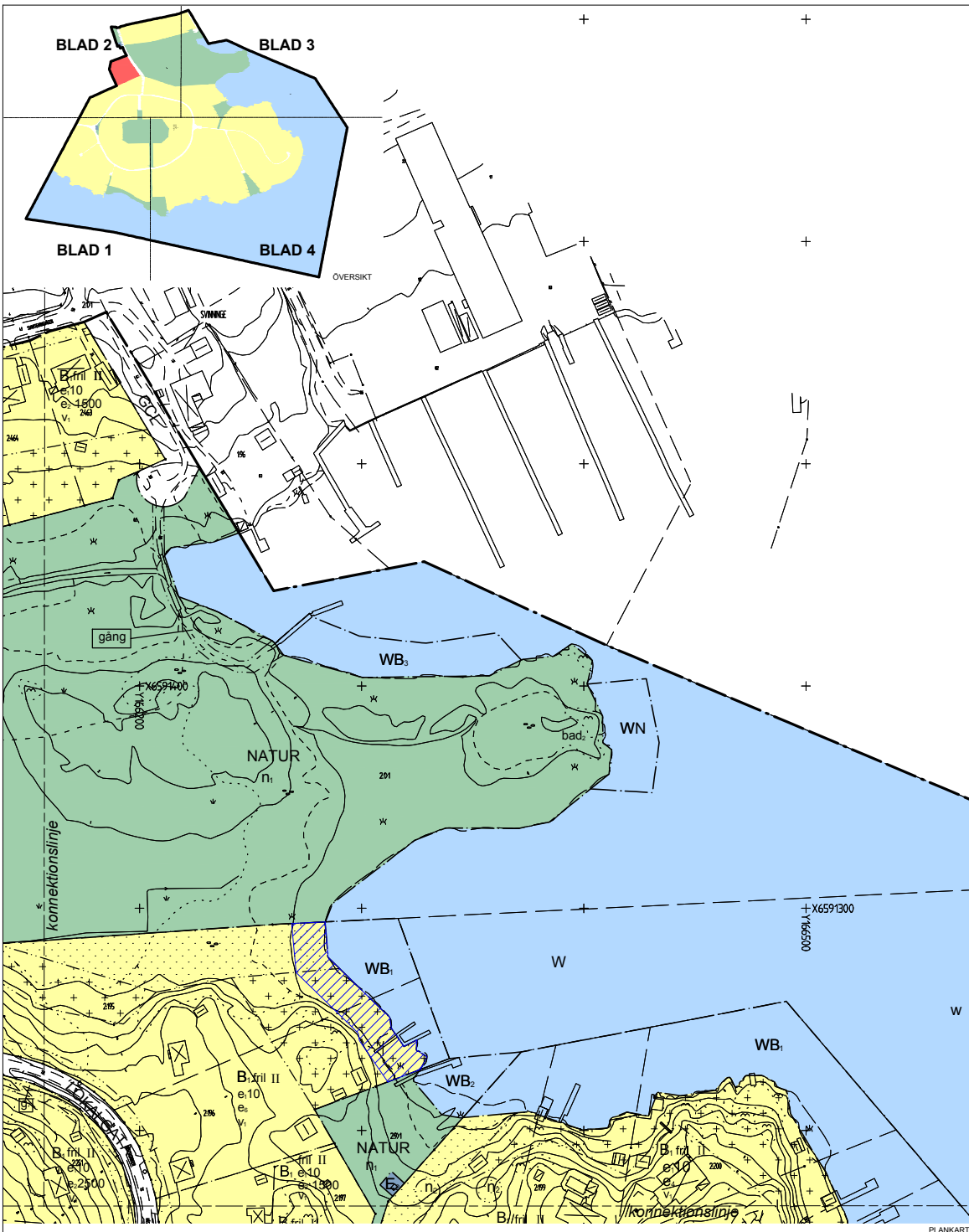
- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
- Marklov krävs för fällning av ädelövträd och tall med en stamdiаметer över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

UPPLYSNINGAR
Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Blad 1 av 4
HÄSTANGSUDD
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev. 2017-12-04

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Joe Lindström Arkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandets status	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF	



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

- Till detaljplanen hör förutom denna plankarta:
 - Plankarta och planbestämmelser
 - Illustrationsplan
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast använ-
 ändring och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela
 planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALTGATA** Lokalttrafik
- GCL** Gång-, cykel-, och begränsad lokalttrafik
- NATUR** Naturområde

Kvartersmark

- B.** Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
- E.** Teknisk anläggning, pumpstation
- E.** Teknisk anläggning, transformatorstation
- S.** Förskola

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 får uppföras. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB.** Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB.** Bryggplats. Brygga ska uppföras längs med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WN** Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900)
- n Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädffällning av säkerhetsskal, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem.
- bad. Bad och gemensam badbrygga. Inom området får byggnad om max 25 m² byggnadsarea uppföras
- bad. Badplats
- gång Gångväg

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

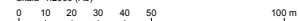
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. n.fl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, Takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurver
- Elledning
- Riktlinjepunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2010 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM PLAN SWEREF99 3833
 KOORDINATSYSTEM HOJ.D. RH00 (1900)

Katarina Nilsson
 Kart- och mätningssjef

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



PLANKARTA

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetsarean landareal, dock högst 250 m². Endast 1 bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får 1 additionsbostad om maximalt 150 m² boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m² byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².
- e. Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
- e. Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
- e. Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
- e. Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
- e. Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1700 m².
- e. Bruttoarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m² och högsta byggnadshöjd är 3 m. Byggnation av uthus inom strandskyddat område kräver dispens från strandskydd.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för släntområde

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter
- Träd får inte fallas
- Körbår in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
 Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
 Om- till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper på sidan 10-11.
 Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggnad i Svinninge.

- I-II Högsta antal/Föreskrivet antal väningar
- fr Endast friliggande hus
- vi Över tillåtet antal väningar får vind inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeten är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
 Marklov krävs för fällning av ädelövträd och tall med en stamdiаметer över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats

UPPLYSNINGAR

- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar

Område inom kvartersmark där strandskydd gäller enligt Länsstyrelsens beslut.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Blad 3 av 4
HÄSTÅNGSUDD
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
 Rev. 2017-12-04

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Joe Lindström Arkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandets status	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

ILLUSTRATIONSPLAN

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

Förklaringar

- Föreslagen ny fastighetsgräns
- Befintlig byggnad och uthus
- Möjlig framtida huvudbyggnad
- Möjlig framtida huvudbyggnad som kan förutsättas att befintlig huvudbyggnad ersätts
- Teknisk anläggning
- Tomtmark
- Natur
- Grässlånt
- Vatten
- Lokalgräns
- Befintlig brygga
- Möjlig framtida brygga
- Värdefulla lövträd

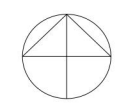
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trakigräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redevisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Eledning
- Ruhnätspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2013
 AV KART- OCH MÄTNÄTET I ÖSTERÅKERS
 KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HOJÖ: RH00 (1990)

Katarina Nilsson
 Kart- och mätningssjör



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

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
HÄSTÄNGSUDD
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
 Rev. 2017-12-04

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Joe Lindström Arkitekt			
	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutad	Plan nr
Beslutsdatum				
Instans	KF			

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

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen i Hästängsudd, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet till avstyckning av större fastigheter beroende av bl.a. topografi och tillfartsmöjligheter. En förskola planeras i områdets norra del. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats, särskilda skäl föreligger och anges under *Administrativa frågor*.

Då planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 har äldre plan- och bygglagen (1987:10) tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.



Orienteringsbild över Svinninge med planområdet markerat

PLANDATA

Lägesbestämning

Hästängsudd ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca åtta kilometer sydväst om Åkersberga. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till administrativa gränser och geografiska förutsättningar.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 76 ha, varav ca 34 ha vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av ca 80 bostadsfastigheter. Utöver dessa finns det två stora obebyggda fastigheter, Svartgarn 2:1 som består av naturmark som ägs av kommunen samt Svartgarn 2:9 som består av väg- och naturmark som ägs och förvaltas av Hästängsudds fastighetsägareförening.

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 kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Hästängsudd behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer, för samtliga detaljplaneområden, bl.a. beträffande tomtstorlek och exploateringsgrad. Planprogrammet förutsätter att allmän platsmark förvaltas av enskild huvudman.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För del av planområdet finns gällande detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* som vann laga kraft 1949-04-05. Angränsande planer är Dpl Björnhammarvägen m.fl., laga kraft 2013-06-04, Dpl Svartgarn, laga kraft 2015-04-17, Dpl Björnhammarvarvet del 1, laga kraft 2017-07-04 samt Dpl Björnhammarvarvet del 2 som är under upprättande.



Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134 från 1949

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

För den del av aktuell plan som omfattas av *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera 6 kap 19 § ÄPBL).

Förordnandet enl. 113 § byggnadslagen, som länsstyrelsen beslutade vid byggnadsplanens, antagande 1949, innebar att den markägare/exploatör som i detaljplanen fick ett stort antal byggrätter skulle upplåta allmän platsmark utan ersättning. Inom byggnadsplanen för *Svartgarn 2:1 och 2:134* innebar förordnandet att dåvarande ägaren av fastigheten Svartgarn 2:1 och 2:134 ålades att utan ersättning upplåta all den inom samma fastighet belägna obebyggda mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Förordnanden enligt 113 § byggnadslagen upphävs i en parallell process till detaljplanen. För aktuell plan har Länsstyrelsen upphävt förordnandet

2015-02-20 i aktuella delar där kvartersmark planläggs inom nuvarande allmän plats. Kvartersmarken där förordandet upphävts planläggs för förskola och tekniska anläggningar för transformatorstation och pumpstation. Totalt övergår 7687 kvm från allmän platsmark till kvartersmark. Marken ägs av Österåkers kommun.

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 områden som bedöms medföra, respektive de områden som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Hästängsudd är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Hästängsudd enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap 18§ PBL. Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål. Detaljplanen innebär endast en marginell förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Planområdet hyser heller 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. Planförslaget säkerställer betydande arealer allmän plats vilket säkrar fortsatt markanvändning som naturområde.

En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behöva upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar.

Mark och vegetation

Detaljplaneområdet består i huvudsak av bebyggd tomtmark med riklig vegetation som huvudsakligen består av björk med inslag av tall, ask, lönn, en, ek samt park- och skogslindar. Planområdets centrala delar är kraftigt kuperat. I norr och väst omges det höglänta partiet av ett låglänt och delvis sankt område som brukats som åker och betesmark. I äldre planer har

delar varit planlagt som handelsträdgård.

En av Hästängsudds största kvalitéer är alla de väl uppvuxna ädellövträd som finns bevarade inom området. Dessa bidrar till områdets karaktär och den vackra landskapsbilden.

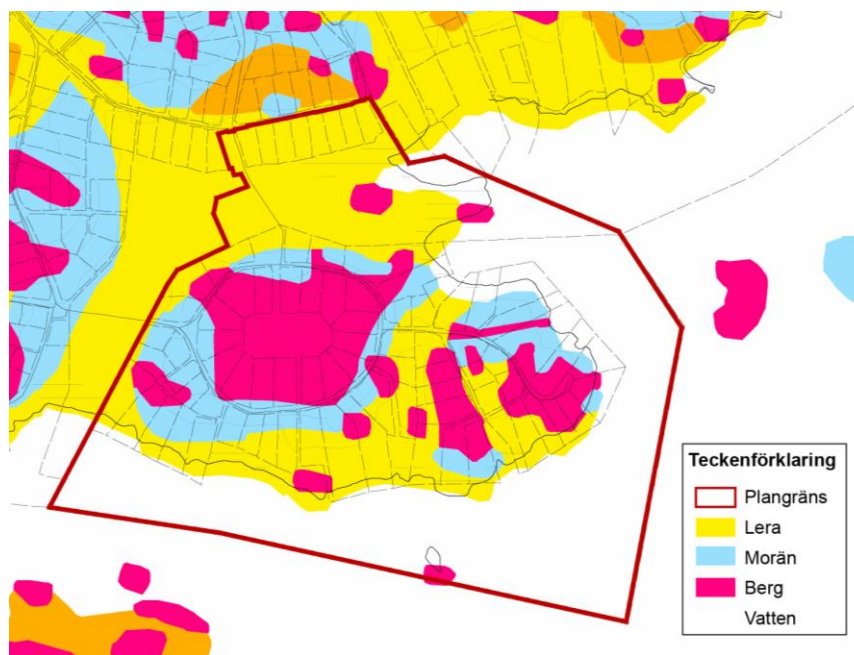
Vid genomförandet av detaljplanen kommer mark- och naturförhållanden inom några fastigheter att delvis omgestaltas för att möjliggöra förtätning. För andra fastigheter är det desto mer angeläget att bevara dessa kvalitéer. I vissa fall kan ett enstaka träd på en bebyggd tomtplats utgöra ett karaktäristiskt och oersättningsbart inslag i närmiljön. Ekarna har översiktligt inventerats inför planläggning. Ett antal ekar är från 1700-talet och i området finns även en skogslind som härrör från 1600-talet och torde vara en av landets äldsta.

Mot bakgrund av ovanstående har lovplikten i planen utökats till att omfatta även fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter över 0,4 meter vid en markhöjd på 1,4 meter (brösthöjd). Det är viktigt att man vid nya exploateringar skaffar sig information om hur dessa träd påverkas vid eventuell uppfyllnad och dylikt. Träden ska beaktas i samband med avstyckning och bygglov. Utöver den utökade lovplikten gäller fällningsförbud för ett antal solitärer, främst ekar, vilka markerats med n₂ på plankartan.

Grönområdena utgör allmän plats och är allmänt tillgängliga. Området ger sommartid ett grönt och lummigt intryck där bebyggelsen är inbäddad i grönska. Hela detaljplaneområdets sydöstra gräns utgörs av strand, vilken till största delen ligger inom privat tomtmark.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till största del av berg, morän och lera. Berggrunden i området utgörs av granit och gnejs.



Jordartskarta över planområdet.

Risk för skred

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

Höga vattenstånd

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl. a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, t ex RUF 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystemet RH1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH1900. Angivna nivåer tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

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 planområdet finns inga kända fornlämningar.

Landskapsbild

Det låglänta bågformade landskapsrum som avskiljer bebyggelsen i Hästängsudd från Svartgarn och Boda skapar ett vackert stråk med småskaligt kulturlandskap. I öster avslutas det öppna stråket av en udde med vackra utblickar över Resaröströmmen och i söder öppnar sig landskapet mot Överbyfjärden. Hela Hästängsudd är bevuxet med stora, gamla ädellövträd som bidrar till den speciella landskapsbilden som är karaktäristiskt för Hästängsudd.

Påverkan på landskapsbilden kan begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader ska anpassas till de topografiska förhållandena. Vid ytterligare avstyckningar ska byggnadernas placering i terrängen beaktas.

Stora delar av Hästängsudd är synligt från Överbyfjärden/Skåvsjöholmsundet. Historiskt sett har huvudbyggnaderna placerats tillbakadragna på de stora strandtomterna vilket är ett karaktärsdrag som är värt att bevara. Tillkommande bebyggelse (huvudbyggnader och komplementbyggnader) bör inplaceras med stor varsamhet.



Skåvsjöholmsundet från Svartgarn 2:9

Bebyggelseområden

Inom detaljplaneområdet medges bostäder, förskola och tekniska anläggningar.

Bostäder

Idag finns det drygt 80 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Dessa är bebyggda med enbostadshus i en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Ett fåtal fastigheter är idag obebyggda. Detaljplanen medger ytterligare 36 fastigheter för enbostadshus genom styckning, vilka framgår av illustrationsplanen. Bostäderna får innehålla mindre ickestörande verksamheter såsom frisör och hemmakontor.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området utvecklas. Tomterna är i dagsläget relativt stora och minsta tomtstorlek på 1500-2000 kvm föreslås som en generell målsättning men avvägningar görs för varje enskild tomt beroende av terräng, angöringsmöjligheter och karaktär. Det innebär att tomternas storlek bidrar till att den lummiga och gröna karaktären i området kan bibehållas.

Fastigheterna närmast stranden föreslås få en minsta tomtstorlek om 2000-3500 kvm för att bevara den speciella karaktären med stora tomter med terrasserade trädgårdar, endast bebyggda med mindre uthus, ner mot Överbyfjärden och Skåvsjöholmssundet. En tillbakadragen bebyggelse motiveras även av geotekniska skäl och framtida vattenstånd.

De flesta av fastigheterna i Hästskoringens inre del har tomtstorlekar mellan 3000-4000 kvm. I de delar där topografin är starkt varierande har bedömningen gjorts att de flesta av fastigheterna inte är lämpliga att stycka trots stora arealer.

Bostäder, generella riktlinjer

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landarea. Huvudbyggnad får högst vara 250 kvm byggnadsarea. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon. Med strandzon menas i planen korsprickad mark i kontakt med strandlinjen. Inom strandzonen är uppförandet av komplementbyggnader begränsat med syftet att bevara ekologiska, rekreativa och landskapsbildsmässiga värden.

Kommunen har ansökt om upphävande av strandskydd inom kvartersmark och gatumark. Länsstyrelsen har i beslut 2015-10-12 i huvudsak upphävt

strandskyddet enligt kommunens ansökan. De delar där strandskyddet är bibehållet illustreras på plankartorna.

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

Husen får ha högst två våningar och vind får ej inredas. Färdigt golv i huvudbyggnad ska ligga på en höjd av minst +2,2 meter över RH 1900.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader såsom uthus och garage är 3,0 m.

Offentlig service

Detaljplanen möjliggör en förskola invid Ardennevägen. Denna får uppföras i 1 våning om maximalt 700 kvm. Området är utpekats i planprogrammet för Svinninge som en av flera möjliga förskoletomter.

I Rydbo, cirka 4 km från planområdet, finns Rydbo friskola, (F-5). I Åkersberga finns såväl högstadieskola och gymnasieskola, bland annat Söraskolan (F-9). Inom detaljplanerna för Skåvsjöholm och Skåvsjöholm del 2 möjliggörs utbyggnad av såväl förskola som skola årskurs 0-9.

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. 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 många vägar är inte asfalterade vilket gör att stora delar är svårtillgängliga för funktionshindrade. Gång- och cykelbana har nyligen anlagts längs huvudstråket genom Svinninge, den sk. busslingen som har kommunalt huvudmannaskap. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden, genom att huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap där den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Hästängsudd har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

När det gäller ny bebyggelse provas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökning.

Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den bebyggelse som främst finns bevarad idag tillkom på 1800-talet och

framåt. Under större delen av 1800-talet var det framförallt torpare och bönder som brukade mark som var avstyckad från eller löd under Svinninge gård och Rydboholms slott.

Svartgarn 2:9, torpet Hästängsudd, avstyckades och uppdelades i ett stort antal fastigheter under 1930-talet från Rydboholms gods. Fastigheterna invid Svartgarnsvägen avstyckades från Svartgarns gård under 1950-och 1960-talet. Gården (Svartgarn 2:1) blev en egen fastighet vid försäljningen under 1930-talet.

De största sommarvillorna ligger utmed stränderna och många fastigheter är sjötomter med privata bryggor. På 2000-talet har antalet permanentboende i området ökat och ombyggnader av sommarhus till åretruntboende samt ersättning av äldre byggnader till nya pågå. Det finns enskilda hus som är särskilt bevarandevärda men helhetsmiljön har stor betydelse för att kunna bibehålla områdets karaktär. I Kulturmiljöprogram för Svinninge, från 2008, har ett antal byggnader valts ut som bevarandevärda. Inom detaljplan för Hästängsudd finns en byggnad, Hästskoringen 22 (Svartgarn 2:225/2:226), som i "Kulturmiljöprogram för Svinninge" bedömts vara en s.k. grönklassad byggnad. Idag finns endast rester av gårdens ekonomibyggnader bevarade samt ett kraftigt ombyggt bostadshus. Den gröna klassningen medför ingen särskild begränsning i detaljplanen men pekar på byggnadens karaktärsskapande egenskaper.



Bostadshus i sydvästra Hästängsudd (Svartgarn 2:238) där en av två flerhundraåriga lindar på tomten syns till vänster

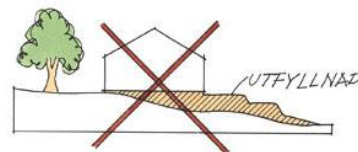
Gestaltungsprinciper

Ett fristående gestaltungsprogram, *Råd och vägledning för byggande i Svinninge*, 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledande och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. För att ny bebyggelse i Hästängsudd ska bli ett positivt bidrag till den fortsatta

utvecklingen av Svinninges bebyggelsemiljö är det viktigt att;

- Bevara och utveckla den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i Hästängsudd som utgörs av jordbruksegendomar från 1800-tal.
- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. De allra viktigaste aspekterna vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.
- Värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader. Komplementbyggnader t ex förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägare. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Svinninge.

- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna på Hästängsudd ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg och hittar ofta ett läge anpassat efter tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader och bildar en väl sammanhållen miljö. Förändringar i förhållande till ursprunglig marknivå bör inte variera mer än 0,5 meter i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsett om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.
- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och planering av tomten. Kuperade tomter kräver mer omsorg vid val av byggnadstyp än en plan tomt.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea för ett 1-planshus bör inte överstiga 160 kvm.
- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.

- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i sluttning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nytilskott i form av sjöbodar, båthus och andra komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. Komplementbyggnader så som garage bör ägnas stor omsorg så att de inte blir för dominanta i förhållande till huvudbyggnad.
- Fasadmaterial bör i huvudsak vara trä målat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material prövas i bygglov.
- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alternativt ståndfalsad plåt. Papp eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material prövas i bygglov.

Friytor

Badplatser

Inom planområdet finns två badplatser varav Hästängsuddsbadet i södra planområdet är iordningställd med påfylld sandstrand, bryggor, bänkar, omklädningshyttar samt toalett. Invid badet ligger en av områdets gemensamma båtbyggor med cirka 20 båtplatser. I anslutning till badet har det projekterats för åtta stycken parkeringsplatser längs med Hästskoringen vilka alla inryms inom vägområdet.

I planområdets nordöstra del planläggs ett stort naturområde som allmän plats på den kommunala fastigheten Svartgarn 2:1. Naturområdet vetter mot stranden och är tillgänglig för allmänheten med badplats.



Hästängsuddsbadet

Lek och rekreation

Inom detaljplaneområdet för Hästängsudd finns, bortsett från badplatsens lekplats, inga iordningställda ytor för rekreation eller lek. Däremot finns

natur och skogsmark med goda rekreativvärden både inom Hästängsudd och i övriga Svinninge. Ängsmarken mellan Ardennergägen och Ekudden kan utvecklas till yta för lek och bollspel.

Vattenområden

Planområdet gränsar till Södra Svartgarnsviken, Suggangrunden och Säbyviken. Dessa har inventerats i *Kustnära naturvärden i Österåkers kommun, nov 2008* och anges där vara av lokalt värde och Säbyviken anges som en större trösklad vik. Största hotet mot området anses vara lokal näringspåverkan vilket kommer att minska i och med att Svinninge får kommunalt VA-nät.

Inom planområdet är alla strandfastigheters gränser bestämda i vattenområdet. Inom strandfastigheterna medges bryggor. Strandskyddet gäller i vattnet, byggande i vatten kräver dispens från strandskydd och kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap MB. Vattenområde utanför bryggområde är planlagt som öppet vattenområde.

En brygga per bostadsfastighet får uppföras. Bryggorna får vara maximalt 2,5 meter breda och uppföras vinkelrätt mot stranden. Brygga ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Landfästen på naturmark är tillåtet. Strandskoning får inte utföras. På två platser i planområdet finns egenskapsbestämmelsen bad på allmän plats.

Påverkan av vattenförhållanden vid lokalisering av bryggor

Området kring Svinninge är idag redan exploaterat med både bebyggelse och bryggor och inom Hästängsudds detaljplan är kuststräckan idag kraftigt exploaterad med privata och gemensamma bryggor. Antalet bryggor inom planområdet regleras längs större delen av strandområdet genom planbestämmelser och majoriteten av befintliga bryggor uppnår tillåten dimension. Planen reglerar inte antalet bryggor i naturområdet mot Skåvsjöholmssundet.

Vid Svinningenäs mot Svartgarnsviken medger planen en med stranden längsgående brygga för gemensamma båtplatser. Svartgarnsviken är idag kraftigt exploaterad med båtbyggor från Björnhammarvarvet. Denna nybyggnation bedöms ej få märkbara negativa konsekvenser för vattenförhållandena då området redan ligger i anslutning till Björnhammarvarvet.

Ny- och ombyggnation av bryggor bedöms inte bli omfattande och därmed bedöms inte vattenmiljön påverkas märkbart negativt. Strandskyddet gäller i vattnet. Nybyggnation och ombyggnation av bryggor regleras i samband med dispensansökan från strandskyddet och prövas för varje enskilt fall. Byggnation av brygga kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap MB.



Privat brygga i naturområde

Strandskydd

Strandskydd om 100 meter råder inom planområdet utmed en drygt 2200 meter lång strandlinje. Strandområdet inom aktuell detaljplan ligger i huvudsak inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för permanentboende. Även fritidsboende förekommer i några av fastigheterna. På de flesta av planområdets fastigheter bedöms hemfridszonen omfatta bostadshusen, stranden, de enskilda bryggorna och uthusen.

Österåkers kommun har ansökt hos Länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken för bostad och för väg inom planområdet med anledning av det särskilda skälet att marken är i anspråkstagen. Länsstyrelsen beslutade den 12 oktober 2015 att delvis bifalla, delvis avslå kommunens ansökan. Avslaget gäller några områden inom prick- och korsmarkerat område med kvartersmark för bostäder (B₁). Länsstyrelsen anser inte att områdena utgör hemfridszon utan är allemansrättsligt tillgängliga, strandskyddet ska därför fortsätta gälla inom dessa områden. Fastigheterna som berörs är Svartgarn 2:195 och 2:196 i planområdets norra del och fastigheterna Svartgarn 2:225, 2:226 och 2:227 i planområdets södra del. Inom dessa fastigheter ligger strandskyddet kvar inom 15 meter från strandlinjen. Inom de områden där strandskyddet gäller och där marken är korsmarkerad (marken får endast bebyggas med uthus) måste strandskyddsdispens sökas vid uppförande av uthus och bryggor. Befintligt strandskydd inom naturmark och vattenområden är bibehållet.

Fastigheterna Svartgarn 2:505 och 2:224 saknar idag huvudbyggnader och kan inte anses vara i anspråkstagna. Strandskyddet ska därför fortsatt gälla för dessa fastigheter.

Kartan nedan visar var strandskyddet upphävs och var det bevaras.

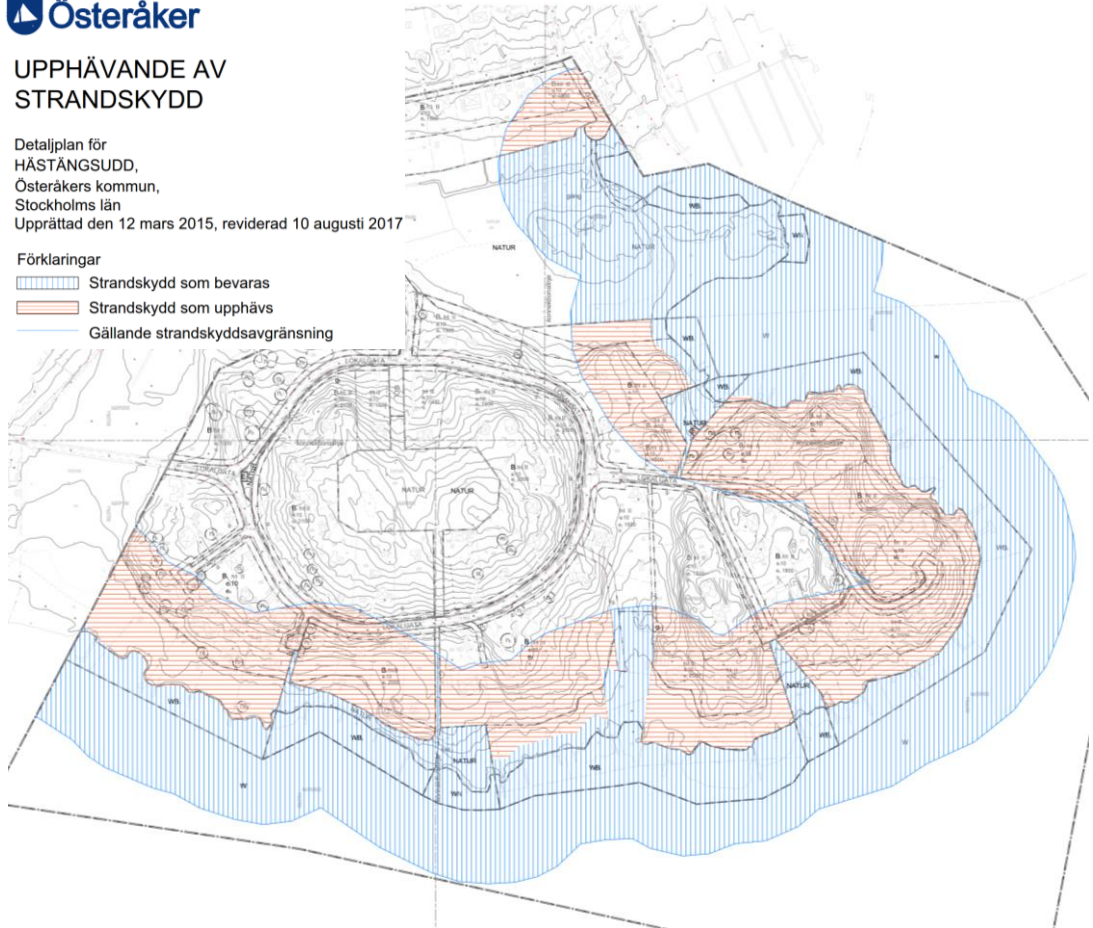


UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Detaljplan för
HÄSTÅNGSUDD,
Österåkers kommun,
Stockholms län
Upprättad den 12 mars 2015, reviderad 10 augusti 2017

Förklaringar

- Strandskydd som bevaras
- Strandskydd som upphävs
- Gällande strandskyddsavgränsning

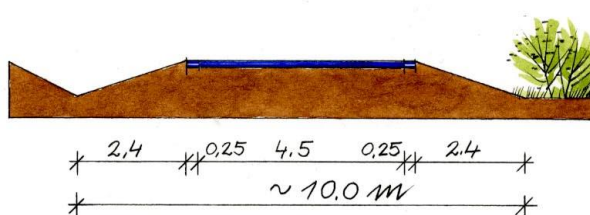


Strandskydd är bevarat inom vertikalt blå skrafferat område. Strandskydd har upphävts inom horisontellt rödskrafferat område.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägarna inom detaljplaneområdet är av typen övrig lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Övrig lokalgata är definierad i Svinninge planprogram som en gata med 4,5 meters vägbredd.



Principsektion för övrig lokalgata med 4,5 m körbana.

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och bitvis av låg standard. Småskaligheten i gaturummen bidrar till områdets karaktär. Vägbeläggningen inom området varierar.

Kommunen har låtit genomföra en preliminär översyn av vägnätet och de vägområden som finns. Översynen visar att största delen av vägnätet har tillräcklig standard men att ett visst intrång krävs på några platser vid en ev. uppgradering. Ett stort antal fastigheter berörs dock av s.k. g₇-områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Om parterna är överens kan fastighetsägaren även fortsättningsvis sköta släntområdet.

Ny gång- och cykelväg möjliggörs längs Ardennergävan. Övrig gång- och cykeltrafik förutsätts dela utrymme med övrig trafik.

På plankartan finns några så kallade g-områden, inom dessa områden föreslås vid bildande av nya fastigheter gemensam in- och utfart ske samt ledningar placeras.

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

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns på Svartgarnsvägen i korsningen med Ardennergävan, precis norr om planområdet. Busslinjen trafikerar Åkersberga Centrum och Danderyd.

Parkering och utfarter

Parkeringen inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. Planen medger anläggande av parkering längs med Hästskoringen i anslutning till Hästängsuddsbadet.

Störningar

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörning nu och i överskådlig framtid liten. Även vid en maximal utbyggnad av Svinninge klaras kraven för trafikbuller. Buller från båt- och sjötrafik hanteras normalt inte i detaljplaner enligt rådande praxis.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns numera utbyggt i Hästängsudd och fastigheterna är anslutna. Inom planområdet finns en pumpstation vid Ardennergäddvägen.

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

Dagvatten

Dagvatten inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Dagvatten ska i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta. Dagvatten bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen recipienterna Lillsundet, Norsundet och Skåvsjöholmssundet som omger planområdet. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten

Beträffande miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsterna i anslutning till Svinninge, Överbyfjärden (SE592575-181770) och Säbyvik (SE592600-181600), har de idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Tidsfristen för att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status har förlängts från år 2015 till år 2027.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

E1

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 föreslagna utbyggnad.

Tre E₂-områden för transformatorstationer är föreslagna i detaljplanen. I Svinninge är en stor del av telenätet i dagsläget utformade som friledningar.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av en entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11. För övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge planprogram och kommunens översiktsplan. Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen lagakraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Tomterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, simskola, bryggor, etc. Hästängsudds vägförening förvaltar stor del av planområdets gatu- och parkmark genom Svargarn ga:1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning, genom medverkan av Sweco Architects och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Alexandra Rydin vid kommunens exploateringsenhet.

Maria Bengs
Planchef

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt SAR/MSA

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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.

Detaljplanen för Hästängsudd upprättas med normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Utöver de drygt 80 bostadsfastigheter som idag redan finns inom planområdet möjliggör planförslaget för ytterligare 36 stycken fastigheter för enbostadshus genom avstyckning.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft.

1.1 Tidplan

Ett förslag till detaljplan var på samråd under tiden 10 mars – 15 april 2011. Planförslaget var på utställning under tiden 2 oktober – 30 oktober 2013. Detaljplanen kan antas och vinna laga kraft under 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

Huvudmannaskap VA

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

Huvudmannaskap EL mm

E.ON Sverige Nät AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till eldistributionsnätet. Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar av respektive ledningsägare.

Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)

I överensstämmelse med riktlinjerna i det planprogram för Svinningeområdet som godkänts av kommunfullmäktige förutsätts enskilt huvudmannaskap avseende vägar och grönområden inom aktuellt detaljplaneområde. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva genom en samfällighetsförening (se nedan) svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom t ex nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som erfordras för att omhänderta och avleda dagvatten.

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

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

1.4 Avtal

Avtal har tecknats mellan Österåkersvatten AB och Hästängsudds vägförening gällande utbyggnad av VA inom vägområdet.

Med de fastighetsägare (Svartgarn 2:489) som genom detaljplanen ges möjlighet att utöver befintlig byggrätt tillskapa tre byggrätter eller fler avser kommunen teckna exploateringsavtal. Avtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar mm med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. I en sådan förrättning regleras även upplå-

telsen av de utrymmen som en gemensamhetsanläggning tar i anspråk för t ex vägar, slänter eller dagvattenledningar.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning. Inom planområdet ingår huvuddelen av vägarna i en befintlig gemensamhetsanläggning, Svartgarn ga:1, som förvaltas av Hästängsudds vägförening. Berörd samfällighetsförening eller enskild fastighetsägare kan hos Lantmäteriet ansöka om förrättning för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande.

Avstående av mark

Inom planområdet berörs sex fastigheter av markinlösen och 37 fastigheter av s.k. släntintrång vid en upprustning av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos Lantmäteriet om en omprövning av Svartgarn ga:1. I bilagd karta illustreras de intrång som kan komma att uppstå vid en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen. Nedan redovisas preliminära intrångsarealer för berörda fastigheter.

Fastighet Svartgarn	Släntintrång g ₇ -område m ²	Markintrång (lokalgata) m ²	Fastighet Svartgarn	Släntintrång g ₇ -område m ²	Markintrång (lokalgata) m ²
2:198	10		2:225	35	
2:204	215		2:226	20	
2:207	5		2:231	50	
2:212	40		2:232	25	15
2:213	220		2:233	10	20
2:218		37	2:234	85	45
2:219		37	2:236	145	
2:220	90		2:237		15
2:221	135		2:240	90	
2:222	175		2:241	115	
2:223	300		2:248	15	

Fastighet Svartgarn	Släntintrång g ₇ -område m ²	Markintrång (lokalgata) m ²	Fastighet Svartgarn	Släntintrång g ₇ -område m ²	Markintrång (lokalgata) m ²
2:249	65		2:259	70	
2:250	70		2:260	25	
2:251	180		2:261	45	
2:252	145		2:262	60	
2:253	200		2:263	180	
2:254	120		2:264	50	
2:255	40		2:487	65	
2:256	155		2:515	95	
2:257	80				
2:258	80				

Med släntintrång avses område inom bostadstomt som väghållaren får utnyttja som vägslänt utan att lösa in marken. Markintrång avser mark som väghållaren får lösa in från bostadstomt.

Övriga förrättningsåtgärder

För att genomföra detaljplanen erfordras, utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar och fastighetsregleringar, fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter. Fastighetsägarna i planområdet svarar själva för att ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

Då kommunen inte kommer vara huvudman för allmän platsmark (så som vägar och andra allmänna områden) avses ny allmän platsmark inom planområdet lösas genom bildande av gemensamhetsanläggningar alternativt att allmän platsmark införlivas i befintliga gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägarna i planområdet svarar själva för att ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

Förutom en tomt avsedd för en förskola redovisar detaljplanen tre ytor avsedda för transformatorstationer samt en yta avsedd för en VA-pumpstation. Lantmäteriförrättning kan även bli aktuellt för åtkomst av utrymme för ledningar och pumpstation i planområdet.

3. Tekniska utredningar

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

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

Områdets nybyggnation ska anslutas till det VA-nät som har byggts ut inom planområdet och som förvaltas av Österåkersvatten AB. 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.

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. Stadsarkitektkontoret har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom området redovisats. Kompletterande dagvattenstudier kan komma att behövas i samband med projektering och utbyggnad av eventuella gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden i angränsande områden. En gemensam dagvattenlösning med en förvaltande samfällighet omfattande fastigheter från flera planområden kan komma att inrättas. Berörd samfällighetsförening/fastighetsägare ansvarar själv för att sådan förrättning initieras.

Som tidigare nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän. Det är därför viktigt att samfällighetsföreningen på tidigt skede etablerar kontakt med berörda huvudmän inför projektering av såväl allmänna som gemensamma anläggningar. Betydelsen av samordning med Österåkersvatten AB understryks.

4. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

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

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet kommer, när anslutningspunkter upprättats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa när förbindelsepunkt meddelas. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen, t.ex. "Attefallshus", tillkommer anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa.

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

El-anslutningsavgift

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

Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning och inrättande av ny gemensamhetsanläggning handläggs av Lantmäteriet. Det är upp till fastighetsägaren/vägföreningen att ansöka om och bekosta fastighetsbildning och anläggningsåtgärder. Lantmäteriet debiterar kostnader efter hur mycket arbete som läggs ned. Det enskilda huvudmannskapet medför att anläggningsförrättningar kan bli relativt omfattande.

Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Bygglov

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

Kostnader för anläggningar med kommunalt huvudmannskap

Inga kommunala anläggningar finns inom berört planområdet.

5. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Daniel Blomfeldt, Sweco, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Alexandra Rydin vid kommunens exploateringsenhet.

Bilaga

Illustration över preliminärt mark- och släntintrång

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Alexandra Rydin
Exploateringsingenjör

- Preliminärt intrång för vägområde
- Preliminärt intrång för slänt (g7-område)

Följande enskilt ägda fastigheter kan beröras av intrång för vägområde eller av släntintrång, s.k. g7-område vid en utbyggnad av vägar enligt detaljplanen.

Fastighet	Preliminärt g7-område, ca kvm	Preliminärt vägområde, ca kvm
Svartgarn 2:198	10	
Svartgarn 2:204	215	
Svartgarn 2:207	5	
Svartgarn 2:212	40	
Svartgarn 2:213	220	
Svartgarn 2:218		37
Svartgarn 2:219		37
Svartgarn 2:220	90	
Svartgarn 2:221	135	
Svartgarn 2:222	175	
Svartgarn 2:223	300	
Svartgarn 2:225	35	
Svartgarn 2:226	20	
Svartgarn 2:231	50	
Svartgarn 2:232	25	15
Svartgarn 2:233	10	20
Svartgarn 2:234	85	45
Svartgarn 2:236	145	
Svartgarn 2:237		15
Svartgarn 2:240	90	
Svartgarn 2:241	115	
Svartgarn 2:248	15	
Svartgarn 2:249	65	
Svartgarn 2:250	70	
Svartgarn 2:251	180	
Svartgarn 2:252	145	
Svartgarn 2:253	200	
Svartgarn 2:254	120	
Svartgarn 2:255	40	
Svartgarn 2:256	155	
Svartgarn 2:257	80	
Svartgarn 2:258	80	
Svartgarn 2:259	70	
Svartgarn 2:260	25	
Svartgarn 2:261	45	
Svartgarn 2:262	60	
Svartgarn 2:263	180	
Svartgarn 2:264	50	
Svartgarn 2:487	65	
Svartgarn 2:515	95	

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- - - - - Traktgräns
- - - - - Fastighetsgräns
- - - - - Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- 0.00 Fastighetsbeteckning
- ☒ Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- ⋯ Väg
- Dikey
- Nivåkurvor
- Elledning
- + Rutnätspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2013
AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKER
KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18.00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

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

