

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

Ett förslag till detaljplan Hästängsudd var på samråd under tiden 10 mars – 15 april 2011 och ställdes ut 2 oktober – 30 oktober 2013. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på biblioteket i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Totalt 27 stycken yttranden har inkommit under utställningstiden. Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. E.ON, ingen erinran
4. Roslagsvatten AB
5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)
6. Storstockholms brandförsvär
7. Trafikverket, ingen erinran
8. Skanova
9. Trafikförvaltningen (SLL)
10. Hästängsudds Fastighetsägareförening (HFF)

Sakägare

11. Svartgarn 2:197
12. Svartgarn 2:207
13. Svartgarn 2:217 + 2:218
14. Svartgarn 2:225 + 2:226
15. Svartgarn 2:230
16. Svartgarn 2:231
17. Svartgarn 2:231, 2:232, 2:233 och 2:234
18. Svartgarn 2:232 och 2:234
19. Svartgarn 2:238
20. Svartgarn 2:243
21. Svartgarn 2:250
22. Svartgarn 2:258
23. Svartgarn 2:259
24. Svartgarn 2:260
25. Svartgarn 2:469
26. Svartgarn 2:469
27. Svartgarn 2:489

Revideringar av detaljplanen

Nedan sammanfattas de revideringar som gjorts efter utställningen.

- Bestämmelse gällande högsta antalet komplementbyggnader inom plusmarkerad strandzon har förändrats. Förslaget är att antalet byggnader inom strandzonen begränsas till en (1).
- Bestämmelse gällande mark avsedd för släntområde (z_1) har ersatts av (g_7). Innebörden är densamma.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om vad den kulturhistoriska grönklassningen betyder för fastigheterna Svartgarn 2:226 och 2:225.
- Vändplaner på Travstigen samt Galoppstigen har justerats. Detta för att avlägsna alternativt minska intrånget på privata fastigheter.
- Bestämmelse med korsprickning av del av Svartgarn 2:243 har utgått. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats.
- Zoner med prickmark har lagts in på Svartgarn 2:195 och 2:198, marken var tidigare reglerad med plusmark. Ändringen är gjord i samråd med länsstyrelsen i samband med diskussioner om strandskyddets utbredning. Områdena gränsar till allmän platsmark Natur och syftet med prickmarken är att hindra byggnation i nära anslutning till naturmarken och bevara den naturmark som finns på fastigheterna. Områdenas funktion är att säkerställa strandskyddets syften. Prickmarken på Svartgarn 2:195 bidrar till att bevara ett så stort sammanhängande naturområde som möjligt. Detta är värdefullt för både naturen och för landskapsbilden. Prickmarken på Svartgarn 2:198 syftar till att den smala kopplingen av naturmark mellan Broddstigen och naturområdet vid vattnet ska upplevas som allmänrättsligt tillgängligt. Byggnation för nära denna passage skulle ha en negativ inverkan på denna koppling.
- Strandskyddskartor och planhandlingar har justerats efter Länsstyrelsens beslut om strandskyddsupphävande.
- Bestämmelsen n_2 (träd får inte fällas) har tagits bort från en björk på fastigheten Svartgarn 2:241.
- Planbeskrivningen har justerats så att texten om antalet pump- och transformatorstationer stämmer överens med antalet stationer i

plankartan. Rätt antal är 1 pumpstation och 3 transformatorstationer.

Inkomna yttranden

1. Länsstyrelsen

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen är inte beredd att på nuvarande underlag upphäva strandskyddet inom planens strandområde (med + markerade kvartersmark för bostadsändamål).

Länsstyrelsen anser att strandområdet i huvudsak bör regleras som mark som inte får bebyggas. Föreslagna planbestämmelser för strandområdet behöver därför bearbetas innan detaljplanen förs vidare. Även utnyttjandegrad/ fastighetsindelning behöver ses över. Det gäller framförallt för fastigheter i planområdets nordöstra del i anslutning till befintligt naturområde.

Kommunens begäran om upphävande behöver omarbetas och kompletteras med eventuella yttranden som inkommit under utställningen innan Länsstyrelsen kan ta slutgiltig ställning till ett upphävande.

Bryggor, dispens och vattenverksamhet

Länsstyrelsen informerar om att enskilda bryggor ska prövas restriktivt och det ska göras en avvägning mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse av att ta området i anspråk. Detta innebär att det finns risk för att dispens inte alltid kan medges.

Därför anser Länsstyrelsen att berörda fastighetsägare m.fl. bör informeras om kravet på denna dispens för bryggor. Detta genom tydlig information på plankarta och i planbeskrivningen. De berörda bör även informeras om att en brygga kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap MB.

Dagvatten och klimatanpassning

Planbeskrivningen bör kompletteras med slutsatser från dagvattenutredningar och beskrivningar av hur lokalt omhändertagande av dagvatten kan se ut eftersom Länsstyrelsen anser att det finns dåliga förutsättningar att kunna filtrera dagvatten lokalt då många fastigheter ligger inom områden som utgörs av berg eller lera vilket ger dåliga förutsättningar för infiltration.

Det är positivt att kommunen har lagt in en planbestämmelse om lägsta bebyggelsenivå för huvudbyggnader respektive komplementbyggnader. Dock anser Länsstyrelsen att kommunen bör överväga att redovisa de lägst liggande områdena som prickmark.

Byggnadslagen

Länsstyrelsen har under hand muntligen meddelat att det endast är möjligt att prova ett upphävande av förordnandet (113 §) i den del för vilken planförslag tagits fram. Länsstyrelsen upplyser att de delar kommunens uppfattning att förordnandet kan upphävas inom de delar som berörs av nu aktuell detaljplan. Det formella beslutet kommer att fattas inom kort och därför anser Länsstyrelsen att kommunen inte bör anta detaljplanen förrän upphävandet av 113 § BL-förordnandet har vunnit laga kraft.

Planbestämmelser/formalia

På plankartan anges om-, till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. För att tydliggöra bestämmelsen bör den kompletteras med hänvisning till sidor/avsnitt i planbeskrivningen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Kommunen har efter samråd med länsstyrelsen korrigerat planbestämmelsen för +prickad strandzon.

Strandskyddskartor och planhandlingar har justerats efter Länsstyrelsens beslut om strandskyddsupphävande. I planhandlingarna framgår nu att byggnation av bryggor kräver dispens från strandskyddet och kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap MB. Inom vissa delar kvarstår plusmark inom strandskyddat område. Planbestämmelsen anger dock att byggnation av uthus inom strandskyddat område kräver dispens från strandskyddet.

Kommunen gör fortsatt bedömningen att dagvatten kan infiltrera på tomtmark och i vägdiken.

Kommunen har ansökt om upphävande av § 113 förordnande inom detaljplanerna för Hästängsudd och Boda. Länsstyrelsen har upphävt förordnandet.

Planbestämmelsen som gestaltungsprinciper kompletteras med hänvisning till sidor i planbeskrivningen.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat följande synpunkter:

Viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta/planbestämmelser:

Enligt planbeskrivningen har berörd fastighetsägare skötselansvar för släntområde med beteckning z. Detta är enligt Lantmäteriet felaktigt. Trots att kommunen inte är huvudman för allmän plats har kommunen enligt lagstiftningen ansvar för utbyggnad, underhåll och renhållning av z-områden. Några möjligheter till finansiering av detta genom avgifter från fastighetsägarna föreligger inte. Om någon annan än kommunen ska ansvara för z-områdena måste planen arbetas om i denna del.

Planbeskrivning, plankarta och illustrationsplan

- Begreppen *tomt* och *fastighet* bör ses över då detta är två skilda begrepp.
- Runt användningsbestämmelse bad₂ på plankarta blad 3 förefaller användningsgräns saknas.
- Grundkartan är otydlig avseende fastighetsbeteckning för vissa områden, framförallt gällande naturområden.
- Illustrationsplanen visar inte på några möjliga framtida bryggor inom områden med användningsbestämmelse WB₂.
Användningsbestämmelsen i plankartan anger dock ingen begränsning för antalet bryggor som får finnas inom området.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor:

Under stycket *Avstående av mark* står följande. "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. Markintrång avser mark som väghållaren får lösa in från bostadstomt." Detta är enligt Lantmäteriet missvisande. Orden markinlösen/lösa in refererar till en situation där kommunen är huvudman för allmän plats. Om annan än kommunen är huvudman för allmän plats är huvudmannen "skyldig att förvärva marken med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt" enligt äldre plan- och bygglagen. Vidare fattas beslut avseende marköverföring, rättighetsupplåtelse och inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt FBL och AL av Lantmäteriet, efter ansökan av berörd fastighetsägare, samfällighetsförening eller kommun.

Under stycket Övriga förrättningsåtgärder anser Lantmäteriet att det är lämpligt att formulera "... att detaljplanen *möjliggör* avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter. Istället för "för att genomföra detaljplanen erfordras..."

Vidare står det "Lantmäteriförrättning kan även bli aktuellt för åtkomst av utrymme för ledningar och pumpstation i planområdet." Lantmäteriet förklarar att de förutsätter att alla eventuella ledningar hamnar inom allmän platsmark. Om rätt till utrymme för ledningar ska säkras inom kvartersmark måste u-områden läggas ut i planen.

Tekniska utredningar

I andra stycket anges att "en gemensam dagvattenlösning med en förvaltande samfällighet omfattande fastigheter från flera planområden kan komma att inrättas. Berör samfällighetsförening/fastighetsägare ansvarar själv för att sådan förrättning initieras." Lantmäteriet kommenterar: Det är inte självklart att en gemensamhetsanläggning enligt AL kan inrättas avseende dagvattenhanteringen. Det kan även eventuellt vara fråga om vattenverksamhet enligt kap 11 MB.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i Fastighetsförteckningen.

Kommentar

Detaljplanen upprättas enligt PBL 1987:10 där begreppet tomt används i planbestämmelser om till exempel tomtstorlek. Kommunen har därför använt begreppet tomt på det sätt som Boverket anger i "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser".

Bestämmelsen bad₂ är en egenskapsbestämmelse, ingen användningsbestämmelse.

Planbeskrivning, plankarta och illustrationsplan revideras efter Lantmäteriets synpunkter. Formuleringar i genomförandebeskrivningen ska ses över.

z1-områden har givits beteckningen g₇ men med samma lydelse. Syftet med beteckningen är att möjliggöra vägslänter där så behövs inom bibehållna fastighetsgränser vilket varit ett önskemål bland de boende.

3. E.ON

Ingen erinran

4. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten hänvisar till sitt tidigare yttrande (2011-03-07). Till framtida avstyckningar för fastigheterna 2:227 och 2:226 har ett g-område anordnats. Till fastigheterna 2:248 och 2:264 som idag får sin förbindelsepunkt mot Hästskoringen är en allmän väg planerad för att dessa fastigheter skall kunna avstyckas. I samband med avstyckningarna menar Roslagsvatten att ett avtal bör upprättas där fastighetsägarna får bekosta både väg och VA fram till Hästskoringen. Roslagsvatten ifrågasätter varför vägföreningen ska bekosta väg halvvägs fram till grönområdet innanför Hästskoringen för att ovanstående fastighetsägare skall kunna stycka sina fastigheter. Tillgängligheten till grönområdet borde enligt Roslagsvatten kunna lösas med ett g-område. Roslagsvatten anför att sopbilar ej kommer att köra in på g-c vägen om det ej finns vändplan.

Det konstateras att endast en pumpstation är planerad inom detaljplaneområdet (står två i planbeskrivningen).

Kommentar

Detaljplanen ger förutsättningar för avstyckning av fastigheterna 2:248 och 2:264 genom att medge en GCL-väg. Vid ett genomförande måste en överenskommelse träffas mellan fastighetsägarna och vägföreningen. Avfallshantering avses ske från Hästskoringen. Planbeskrivningen justeras så att rätt antal pumpstationer anges i planbeskrivningen (en pumpstation).

5. Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening (ÖHF)

Föreningen anser att det kan vara en nackdel när närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande eftersom närheten till natur och vatten skattas högt av invånarna i Österåkers kommun. De anser därför att det är viktigt att det skapas en lösning som möjliggör att allmänheten kan röra sig nära stranden – åtminstone inom en smal zon.

Kommentar

De privata bostadsfastigheterna längs stranden i Hästängsudd präglas idag av att hemfridszonen sträcker sig ner till strandlinjen. De är därför svårtillgängliga för allmänheten både från land och från sjösidan. Inom några av dessa fastigheter kommer strandskyddet fortsatt att gälla inom delar av fastigheten då fastigheterna inte anses ha hemfridszoner ner till vattnet. Detaljplanen säkerställer den allmänna tillgängligheten till strand och naturområden genom allmän platsmark NATUR.

6. Storstockholms brandförsvär

SSBF har inte identifierat några särskilda riskobjekt som är i behov av vidare utredning för den aktuella planen. SSFB har noterat att utbyggnad av det kommunala VA-nätet planeras i samband med detta förslag till plan. SSFB föreslår att brandpostsystemet byggs ut till ett konventionellt försörjningssystem i samband med detta. SSBF önskar att kommunen beaktar framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och en byggnads angreppspunkt bör understiga 50 m. För brandförsvarets fordon krävs normalt bärighet enligt BK2-väg.

Kommentar

Kommunen beaktar SSBF's synpunkter i det fortsatta planarbetet. Brandposter utförs i enlighet med överenskommelse mellan SSBF och Roslagsvatten.

7. Trafikverket

Frånsett de generella synpunkter beträffande trafikallsträng på Svinningevägen, samt gång- och cykelförbindelser till området, som Trafikverket framfört tidigare under planprograms- och detaljplaneprocessen, har Trafikverket ingen specifik erinran mot den föreslagna detaljplanen.

8. Skanova

Skanova har luftledningarna inom detaljområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. De kostnader som uppstår vid eventuell flytt och ombyggnad ska bekostas av den som initierar detta anser Skanova. Skanova har i övrigt inget att erinra.

Kommentar

Kommunen beaktar Skanovas synpunkter i det fortsatta planarbetet.

9. Trafikförvaltningen, SLL

Trafikförvaltningen har besvarat samrådet i ett yttrande daterat 2011-04-13 och har inga ytterligare synpunkter att framföra i ärendet.

Kommentar

Kommunen har beaktat Trafikförvaltningens tidigare yttrande i planarbete.

10. Hästängsudds Fastighetsägareförening (HFF)

HFF påpekar att detta yttrande har inlämnats för sent eftersom de inte fick meddelande om att detaljplanen gått på utställning.

HFFs ståndpunkt från yttrande vid samrådet daterat 2011-04-14 kvarstår. Ytterligare synpunkter följer:

Hästängsuddsbryggan

Föreningen önskar att bryggområdet vid Stora badet vid Hästskoringen utökas ytterligare ut från strandkant för större flexibilitet för att kunna flytta befintlig eller bygga nya bryggor i framtiden. HFF påpekar att de privata bryggor som finns inom föreningens mark inte är föremål att regleras i detaljplanen.

Ekudden

Föreningen anser att bryggområdet vid Ekudden behöver utökas för att täcka den befintliga bryggan. Denna ägs och har förvaltats av HFF under längre tid. Därför ser HFF det anmärksvärt att detaljplanen begränsar nyttjandet av befintlig brygga.

I Övrigt ser HFF positivt på förslaget kring Ekudden med ett bad och möjlighet till ytterligare en brygganläggning. Som de förstått skulle det innebära att HFF förvaltar området, men är osäkra på vilka krav och förväntningar som finns i samband med en sådan förvaltning. Avseende trafik till bryggan och det nya badet föreslår föreningen en mindre parkering på fastigheten 1:99.

Förskola

HFF ser positivt på en förskola inom området och på placeringen vid Ardennevägen. Dock saknar de fortfarande den ursprungliga helhetsbilden som angavs i planprogrammet från 2005 och i Hästängsudds utställningshandling om mindre förskolor inom Svinningeområdet. Det konstateras att ingen av de övriga förskoleplatserna finns med i andra detaljplaner. Därför anser HFF det finns en mycket stor risk att Hästängsudd kommer att ha den enda förskolan i Svinninge med ett mycket stort upptagningsområde. Föreningen kan inte acceptera att Hästängsudd blir uppsamlingsområde för alla områden. Därför förtydligar HFF att de endast stödjer en småskalig lösning om ca 50 barn.

Nya vägar

Enligt föreningens tidigare yttrande har HFF inte för avsikt att upplåta gemensam mark för privata vägar för att möjliggöra styckningar. Detta kan endast ske efter överenskommelse mellan den enskilda fastighetsägaren och HFF och dess medlemmar. GCL-väg mellan fastigheterna 2:264 och 2:248 tar föreningens mark i anspråk.

Kommentar

Kommunen har undersökt förfarandet för utskick av utställningens kungörelse och kommit fram till att kungörelsen har skickats till HFF vid utställningens start i samband med utskick till alla sakägare och remissinstanser. Kommunen tar enligt överenskommelse det försenade yttrandet i beaktan.

Hästängsuddsbryggan. WB2-området vid Hästängsuddsbadet kvarstår i samma omfattning som utställningsförslaget.

Detaljplanen reglerar inte antalet bryggor på föreningsmark. Vid ansökan om bygglov för ny brygga eller för ombyggnad av befintlig brygga måste dispens sökas från strandskyddet.

Ekudden. Kommunen har undersökt möjligheten att utöka WB2-området vid Ekudden. Då Björnhammarvarvet öster om Ekudden kräver fritt vattenrum för in- och utpassage till hamnen och dess bryggor bedömer kommunen att detaljplanens föreslagna WB2-område inte bör utökas. Befintlig brygga får ligga kvar men vid nybyggnation kommer placering och utförande att prövas i bygglovförfarande samt i ansökan om dispens från

rådande strandskydd. Parkeringsplatser inom Svartgarn 1:99 inryms inom föreslagen infartsväg och vändplan.

Förskola. Kommunen planerar fler förskolor än förskolan inom aktuell detaljplan för Hästängsudd. Bland annat utreds förutsättningarna för en förskola inom detaljplanen för Björnhammar. Mark för skola och förskola finns utlagt i detaljplanerna för Skåvsjöholm och Björnkärsvägen.

Kommunen ger förutsättningar för avstyckning av ovanstående fastigheter genom att medge en GCL-väg mellan fastigheterna 2:264 och 2:248. Vid ett genomförande måste en överenskommelse träffas mellan fastighetsägarna och föreningen.

11. Svartgarn 2:197

Fastighetsägaren anser att utställningshandlingen innehåller en del felaktigheter och otydliga formuleringar:

Plankarta blad 1

Om Galoppstigens vändplans nuvarande yta utnyttjas till fullo även på den västra sidan är markintring på 2:237 och 2:238 onödigt. Fastighetsägaren tycker att vändplanen bör vändas åt samma håll som de nya fastigheterna planeras.

Fastighetsägaren påpekar att det i PBL tydligt framgår att reglering av användning av mark och vatten ska göras i detaljplan. Detta anser han inte uppfyllas i planbeskrivningen (s 13) där det står att "planen reglerar inte antalet bryggor i naturområdet mot Skåvsjöholmssundet".

Fastighetsägaren föreslår att:

- Det ska tydligt framgå av planen att de tre befintliga privata bryggorna får rätt att behålla sina bryggplatser och i eget vattenområde
- Den gemensamma bryggan erhåller eget vattenområde, eventuellt med möjlighet till utökning.
- Det bör tydliggöras i plankartan att strandskydd gäller inom vattenområdet WB2 och intilliggande naturområde.

Plankarta blad 2

- Fastighetsägaren anser att det bör förtydligas på plankartan vad som i planbeskrivningen sid 14 beskrivs som planerad gång- och cykelväg längs Ardennergägen inom planområdet.
- Det saknas beskrivning i planbeskrivningen och genomförandebeskrivning hur och när samt till vilka kostnader områdets förvaltning och eventuellt ägande överförs till områdets framtida samfällighet.
- Ytterligare anser fastighetsägaren att relativt stor bilparkering bör planläggas i närheten av eller mittemot förskoletomten eftersom

området kommer nyttjas av ett mycket stort antal boende i hela Svinninge.

- Del av Svartgarn 2:9 och en mindre yta vid Broddstogens vändplan ägs av de boende och förvaltas av ideella föreningen Hästängsudd fastighetsägarförening. Fastighetsägaren gör uppmärksam på att föreningens styrelse inte har mandat att arbeta för att göra dessa ytor till kvartersmark.

Plankarta blad 4

- Vändplan på Travstigen är felaktigt utformad anser fastighetsägaren. Markintrång på 2:215 anses onödigt.
- Fastigheterna 2:225/2:226 har klassats som skyddsvärt med beteckningen Grön. Fastighetsägaren saknar en redogörelse för vad detta innebär för möjligheter eller begränsningar att omvandla fastigheterna.

Planbeskrivning s 4 och 5

Fastighetsägaren gör uppmärksam på att tall inte räknas bland områdets uppräknade trädslag men anses värda att bevara på s 5.

Planbeskrivning s 9

Rydboholms slott ska ändras till Rydboholms gods

Planbeskrivning s 15 och 16

För VA beskrivs att det ska vara två pumpstationer. Det är i denna plan endast en. För eldistributionen beskrivs två transformatorstationer men det är idag tre och markanvisat för tre i planen.

Genomförandebeskrivningen

- Fastighetsägaren anser att enskilt huvudmannaskap medför att anläggningsförrättningarna kommer att bli omfattande, tidskrävande och kommer att medföra stora kostnader för fastighetsägarna. Han upplyser om att vägföreningen har framfört önskemål om kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.
- Slutligen anser fastighetsägaren att det är särskilt viktigt att kommunen "Upprättar riktlinjer för huvudmannaskap för allmän plats i olika typer av områden" enligt kapitel 15, fortsatt arbete, s 56 i översiktsplanen.

Kommentar

Blad 1.

- *Kommunen har sett över utformningen av vändplanen och vänt den åt väster för att avlägsna intrånget på den privata fastigheten.*
- *Utformning och antal bryggor inom planområdet på allmän plats avgörs vid bygglovsansökan och ansökan om dispens från strandskydd. Detaljplanen tar inte hänsyn till bryggornas ägoförhållanden på Hästängsudds Fastighetsägareförenings mark- eller vattenområde.*

- *Att strandskydd gäller inom vattenområde framgår i planbestämmelsen på plankartan.*

Blad 2

- *På illustrationsplanen kan man utläsa föreslagen gång- och cykelväg längs Ardennergången.*
- *Plan- och genomförandebeskrivningen ska inte omfatta beskrivning av kostnader i samband med förvaltning av allmän plats med enskilt huvudmannaskap. När inrättande av gemensamhetsanläggning utförs beslutas av fastighetsägarna själva. I lantmäteriförrättning avgörs kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av gemensamma anläggningar. Ansvar för förvaltning av allmän plats med enskilt huvudmannaskap beskrivs i genomförandebeskrivningen.*
- *Förskolans parkeringsplatser kan komma att samutnyttjas under kvälls- och helgtid då området besöks av boende i Svinninge. I övrigt planeras endast ett fåtal parkeringsplatser för korttidsparkering vid Hästskoringen.*
- *Detaljplanen möjliggör en ändring till kvartersmark på två platser, men det är upp till HFF som förening att i enlighet med föreningens stadgar ta ställning till ett genomförande.*

Blad 4

- *Kommunen har sett över utformningen av vändplanen och vänt den åt väster för att avlägsna intrånget på den privata fastigheten.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med information om vad den kulturhistoriska grönklassningen betyder för fastigheterna Svartgarn 2:226- och 2:225. Den gröna klassningen medför ingen särskild begränsning i detaljplanen.*

Planbeskrivning

- *Kommunen ser över formuleringen kring skyddsvärda träd.*
- *Namnet Rydboholms slott kvarstår då byggnaden är ett slott inom godset Rydboholm.*
- *Planbeskrivningen revideras så att antalet pumpstationer som anges i planbeskrivningen är samma som finns på plankartan, det vill säga en.*
- *Planbeskrivningen revideras så att antalet transformatorstationer som anges i planbeskrivningen är samma som finns på plankartan, det vill säga tre.*

Genomförandebeskrivning

- *Området planläggs med enskilt huvudmannaskap vilket baserar sig på Kommunens generella ställningstagande i ÖP och Planprogram. Frågan har prövats av MD och MÖD för detaljplan Svinningeudd och i MD för detaljplan Björnhammarvarvet del 1. Kommunen noterar*

förslaget om riktlinjer för enskilt huvudmannaskap i olika typer av områden.

12. Svartgarn 2:207

Fastighetsägarna kräver att få samma regelverk för bryggorna i Hästängsudd som den som gäller för Nantes. De anser att uppförandet av bryggor har förändrats från samrådshandlingarna till förslaget som nu har ställts ut. De frågar varför denna ändring har skett. I övrigt hänvisar de till detaljplanen för Nantes där möjligheten till ett bredare bryggplan finns. De anser att bryggan bör kunna vara minst 3 meter bred alternativt kunna avslutas med ett större bryggplan, vilket redovisades i samrådshandlingarna samt i detaljplanen för Nantes.

Kommentar

Kommunen har efter samrådet reviderat bestämmelserna för utformning av bryggorna efter yttranden från Länsstyrelsen. Utformning av bryggor prövas i bygglovskedet då även ansökan om dispens från strandskyddet görs. Kommunen strävar efter att utforma generella planbestämmelser för hela Svinninge, bl.a. för utformning av bryggor. Förutsättningarna kan dock skilja sig åt exempelvis när det gäller badhus på bryggorna.

13. Svartgarn 2:217 + 2:218

Fastighetsägarna har tidigare föreslagit att dela Svartgarn 2:217 i två delar. De har ändrat sig angående detta och vill att nuvarande tomtgränser bibehålls (se bifogad tomtkarta).

Kommentar

Kommunen vill förtydliga att detaljplaneförslaget medger en styckning men att en styckning inte måste genomföras. Därför väljer kommunen att inte ändra planförslaget för de aktuella fastigheterna med avsikten att möjliggöra en eventuell framtida styckning, ifall önskemålen från fastighetsägarna förändras. Dock har illustrationsplanen justerats.

14. Svartgarn 2:225 + 2:226 (+ förslag)

Fastighetsägarna anser att de inritade P-platserna på Hästskoringen vid Svartgarn 2:225-2:226 samt 2:256 är olämpliga. De anser att placeringen innebär intrång på fastigheterna och kommer att vara störande. Storleken på badet på Hästängsudd måste beaktas anser fastighetsägarna. Det är inte önskvärt att underlätta tillströmningen av bilburna besökare till badet eftersom badet har en begränsad storlek. De föreslår en parkeringslösning på fälten längs med Ardennevägen.

Kommentar

Parkeringsplatsernas placering utgår från entrén till Hästängsuddsbadet,

som fortsatt ska vara allmänt tillgängligt, samt vägens beskaffenhet, lutning med mera. Kommunen bedömer att föreslagna parkeringsplatser för korttidsparkering, främst för i- och urlastning, bör ligga kvar. Parkering vid Ardennergågen kommer att ordnas som en del av förskoletomten.

15. Svartgarn 2:230

Fastighetsägaren uppmärksammar att det i detaljplaneförslaget står att "Historiskt sett har huvudbyggnaderna placerats tillbakadragna på de stora strandtomterna vilket är ett karaktärsdrag som är värt att bevara. Tillkommande bebyggelse ska inplaceras med stor varsamhet i dessa lägen." Med bakgrund av detta anser fastighetsägaren att den stora förtätningen i området mot Överbyfjärden, Skåvsjöholmssundet och vid Hästängsuddsbadet Stora badet går mot kommunens intentioner i planförslaget.

Kommentar

Kommunen anser att detaljplanen är utformad så att de landskapsmässiga kvaliteterna beaktas, bland annat genom att stora ädellövträd skyddas, att ny bebyggelse placeras tillbakadragna på tomten och att större natursamband säkerställs.

16. Svartgarn 2:231

Fastighetsägaren påpekar att det finns avtal för ett antal privata bryggor inom planområdet på föreningsmark. Juridisk konsultation i anledning av inventering av "brygginnehav på föreningsmark" 2004 visade att upplåtelsen anses vara servitut eller i fastighetsägarens fall nyttjanderätt.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte antal bryggor och inte heller ägo- eller nyttjandeförhållanden för bryggor inom föreningsmark.

17. Svartgarn 2:231, 2:232, 2:233 och 2:234

Fastighetsägarna yrkar att fastigheterna bibehåller sina tomtgränser oförändrade och motsätter sig alla förändringar avseende Ponnystigen och tillhörande vändplan. Eftersom tomterna enligt detaljplanen inte är delbara anser fastighetsägarna att Ponnystigens och vändplanens nuvarande storlek är fullt tillräcklig för rådande behov av in- och utfart. Om Ponnystigen behöver breddas föreslår fastighetsägarna att breddningen sker genom att använda nuvarande dike på västra sidan av Ponnystigen som gränsar till Tomt 2:234. Det föreslås att dräneringsrör läggs för anslutning till nuvarande rör i nedre delen av Ponnystigen och att diket planeras utmed vägen.

Kommentar

För avfallshanteringen krävs att vägen avslutas med vändplan. Kommunen bedömer att avståndet är för långt för att flytta sopkärl från de inre fastigheterna ut till Hästskoringen, vilket annars krävs för att avfallshämtningen ska fungera enligt Roslagsvattens krav. Öppna diken bör bibehållas med hänsyn till behovet av infiltration av dagvatten. Fastighetsägarna avgör själva när en upprustning av vägen och utökad vändplats bedöms nödvändig.

18. Svartgarn 2:232 och 2:234

Detta yttrande är daterat till 19/11-13

Fastighetsägarna har tillsammans med Svartgarn 2:231 och 2:233 lämnat yttrande och ej fått svar. De yrkar att få svar på följande frågor:

- Varför har berörda fastighetsägare (Svartgarn 2:231, 2:232, 2:233 och 2:234) inte informerats om syftet med "upprustningen" av Ponnystigen dvs. att möjliggöra parkeringsplatser till områdets allmänna bad och bryggor? Detaljplaneförslaget anses som vilseledande av fastighetsägarna.
- Varför skall Ponnystigen breddas till tvåfilig väg?
- Hur har idén med parkeringsplatser längs med Ponnystigen uppkommit?
- Fastighetsägarna vill veta vad som gäller för "naturmarksområde/vattenområde WB" som går mellan Ponnystigen och badplatsen?
- Fastighetsägarna begär att få skriftligt svar på samtliga frågor samt eventuellt ytterligare informationer av intresse senast 06-12-2013.
- De begär att i enlighet med offentlighetsprincipen att få ut alla handlingar som ligger till grund för detaljplanearbetet kring Ponnystigen och det strandområde/naturmark i angränsning till Ponnystigen.

Kommentar

Kommunen har efter utställningen haft möte med fastighetsägarna om Ponnystigen och Hästängsuddsbadet. Den redovisade möjligheten att bredda Ponnystigen och förbättra vändmöjligheterna syftar främst till att förbättra tillgängligheten bl.a. för sophämtning. Syftet är inte att skapa parkeringsmöjligheter. Fastighetsägarna avgör själva i samverkan med vägsamfälligheten när en utbyggnad skall genomföras. Naturmarksområdet mellan Ponnystigen och badet ägs av Fastighetsägareföreningen varför det är föreningen i samråd med berörda fastighetsägare som avgör den framtida användningen. Anläggande av eventuella nya bryggor kräver dispens från strandskyddet.

19. Svartgarn 2:238

Fastighetsägaren anser att förslaget går stick i stäv mot värnande av landskapsbilden. Fastighetsägaren motsätter sig markintrånget på 2:237 och 2:238. Mellan de två fastigheterna står en 300-årig ek. Markintrånget skulle innebära ett kritiskt läge för eken. Istället anser fastighetsägaren att en utvidgning av vändplanen bör ske på motsatta sidan av planen där inget träd med bevarandestatus finns. Slutligen anser fastighetsägaren att stor hänsyn till placering av badhus bör iakttas då vissa huvudbyggnader i detaljplaneområdet kan förlora hela vattenspegeln om det byggs även mindre byggnader.

Kommentar

Plankartan med vändplats har justerats enligt fastighetsägarens önskemål. Planbestämmelserna har justerats så att möjligheten till att bygga inom plusprickad strandzon har begränsats till en byggnad om maximalt 20 kvm.

20. Svartgarn 2:243

Fastighetsägaren vill försäkra sig om att de får stycka i enlighet med denna detaljplan. De önskar samtidigt fastställa att "möjlig byggnad" inte är begränsat till mindre än vad som avses i andra delar av området (Hästängsudd). Om detta är fallet har fastighetsägaren inget att invända. Om så inte är fallet, kan detta ses som en formell överklagan.

Kommentar

Byggrätten har utökats från utställningsskedet i enlighet med fastighetsägarens önskemål. Planförslaget medger en avstyckad fastighet om minst 1500 kvm. Byggrättens storlek anges i byggnadsarea om 10 % av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm byggnadsarea. Byggnad får uppföras med två våningar. En bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 kvm uppföras varav den största maximalt 50 kvm. Bestämmelsen överensstämmer med resten av planområdet.

21. Svartgarn 2:250

Fastighetsägarna vill framföra synpunkter och önskemål om att deras tomt på knappt 4000 kvm ska bereda möjlighet för en eventuell framtida avstyckning av fastigheten till två tomter. De anser att tomtmarkens topografi möjliggör detta eftersom de anser att den idag är naturligt indelad i två stycken delar med en avskiljande brant som naturlig tomtgräns. De ser inte några konkreta hinder till varför detta inte kan inarbetas i det slutliga förslaget.

Kommentar

Kommunen har gjort bedömningen att majoriteten av fastigheterna i den inre delen av Hästskoringen inte är lämpliga att stycka. Inför arbetet med detaljplanering av områden i Svinninge togs ett planprogram och ett gestaltningsprogram fram (Svinninge planprogram och Råd och vägledning för byggande i Svinninge). Både planprogrammet och gestaltningsprogrammet har godkänts som vägledning inför fortsatt detaljplaneläggning. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige 2005 och gestaltningsprogrammet av byggnadsnämnden 2008. I programmen framgår att för att ny bebyggelse ska bli ett positivt bidrag till den fortsatta utvecklingen av Svinninges bebyggelsemiljö är det viktigt att:

- Områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering värnas. De allra viktigaste aspekterna vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.*
- Karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska ska bevaras. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader.*
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas.*

Den samlade bedömningen utifrån ovanstående är att en avstyckning av fastigheterna i den inre delen av Hästskoringen strider emot dessa riktlinjer. Motiveringen till detta är att tomterna sluttar kraftigt vilket medför att det är svårt att tillskapa lämpliga infarter och samtidigt lämpligt utformade fastigheter. Intrången skulle bli för omfattande för att klara acceptabla lutningar på infarterna. Detta skulle påverka landskapsbilden allt för negativt, något som skulle bli särskilt påtagligt med den speciella topografi som Hästängsudd har.

22. Svartgarn 2:258

Fastighetsägaren har tidigare framfört önskemål om avstyckning och även fört diskussioner med företrädare från kommunen. Han saknar tydliga argument för att det finns faktiska problem utom att utfarten kan bli för brant. Principskiss utförd av Marktema bifogas, på en uppfartsväg med ca 10 % lutning med en totalsträcka av ca 75 meter. Fastighetsägaren förklarar med utgångspunkt i denna skiss varför han inte anser att en lutning på 10 % kan innebära ett problem. Bland annat har han fått muntlig tillåtelse av fastighetsägaren till Svartgarn 2:229 att dra en ny skaftväg ca 5 meter väster om tidigare förslag. De gamla husen ska naturligtvis rivs vid en avstyckning. Slutligen har fastighetsägaren för avsikt att skapa en bra och fin miljö genom att plantera fruktträd och häck/buskar.

Kommentar

Se kommentar till yttrande nummer 21.

23. Svartgarn 2:259

Fastighetsägaren yrkar att detaljplanen inte hindrar avstyckning för dennes tomt.

Han anser det märkligt att planen inte tillåter avstyckning av dennes tomt och anser att det inte finns skäl som talar emot en avstyckning. Kommunen har meddelat fastighetsägaren skäl; lutnings- och infartfrågan samt den kulturhistoriska aspekten. Fastighetsägaren anser att dessa skäl inte är motiverade då:

- Handikappbuss har kört upp till nuvarande byggnad.
- Joe Lindström var positivt inställd till avstyckningsmöjlighet med en infart med förgrening till väster för avstyckad tomt.
- Kommunen har tillåtit betydligt högre uppfartslutningar på Hästängsudd.
- Den kulturhistoriska aspekten är inte relevant med tanke på ingrepp som tillåtits i andra sammanhang på Hästängsudd. Han delar synpunkter som framförs av ägarna till Svartgarn 2:260.

Slutligen framför fastighetsägaren att berörda tomtägare kommer att drabbas av mycket stora kostnader för VA-avgift. Han frågar om kommunen har glömt att de tidigare har nämnt att en avstyckning kunde finansiera denna kostnad.

Kommentar

Se kommentar till yttrande nummer 21.

24. Svartgarn 2:260

Fastighetsägarna vill invända mot att fastigheter i den inre delen av Hästskoringen generellt och med få undantag anses omöjliga att avstycka. Eftersom det finns många sommarstugor i området anser de att det är sannolikt att dessa kommer att ersättas helt vid övergång till permanentboende. Fastighetsägarna anser att rätt till avstyckning samt fördelning av byggnader på tomten/tomterna avgörs i samband med att fastighetsägaren ansöker hos kommunen. Fastighetsägarna yrkar på att detaljplanen ändras så att den inte kategoriskt anger vilka tomter som är avstyckningsbara och vilka som ej får avstyckas. Om detta ej sker yrkar de att deras tomt blir avstyckningsbar och framför följande argument:

Argument mot att kommunen anser att avstyckning av tomter i inre Hästskoringen omöjliggörs av kraftigt lutande tomter:

- Fastighetsägarna har i maj 2011 visat på två möjliga sätt att ordna bilväg upp till fastighetens övre del. Detta har enligt dem inte

beaktats i kommentarerna. De fick tillstånd av Christine Forsberg till att inkomma med skrivelsen efter samrådstiden.

- Även det att anordna körväg till befintlig bebyggelse stöter på motsvarande svårigheter som om tomten styckades. Därför anser fastighetsägarna att man bör titta på formen av deras tomt innan man motsätter sig avstyckning på grund av svårigheter att anordna körväg.
- Fastighetsägarnas tomt har en form med liten bredd högst upp och mycket lång sträckning längs Hästskoringen. Med hänsyn till detta är en sannolik placering av byggnader vid styckning av tomten långt ned och nära Hästskoringen. Detta gör, anser fastighetsägarna, att angivna argument från kommunen inte känns giltiga.

Argument mot att avstyckning anses omöjlig på grund av att områdets karaktär ska bevaras så långt som möjligt:

- Fastighetsägarna anser att de senaste årens nybyggnationer har uppförts i en stil som kraftigt avviker från den ursprungliga stilen i området. Detta anses som mycket värre än eventuell förtätning av tomterna av Hästskoringens inre.
- Flera tomter mot Hästskoringens yttre kommer att avstyckas och ny bebyggelse på dessa kommer också att påverka områdets karaktär i större grad än eventuell ny bebyggelse på Hästskoringens inre.
- Fastighetsägarnas eventuella avstyckning kommer inte att beröra de tre skyddsvärda ekar som finns i närheten av deras befintliga gäststuga.
- En extra byggnad på fastighetsägarnas tomt kommer att placeras nära Hästskoringen och därför anser de att den inte kommer att påverka områdets karaktär.

Kommentar

Det är i arbetet med detaljplanen som kommunen avgör lämpliga styckningar. Bygglovsansökningar stäms av mot bestämmelser i detaljplanen. Angöring till befintliga och nya fastigheter är en nyckelfråga när kommunen avgör om en fastighet är lämplig att stycka eller ej. De av fastighetsägarna inkomna förslag på styckningar och infartsväg har av kommunen bedömts som olämpliga på grund av den branta terrängen och svårigheten i att få till lämpligt utformade tomter. Se även kommentar till yttrande nummer 21.

19. Svartgarn 2:469

Angående Förskola, Ardennergäddvägen, Svartgarn 2:1.

Fastighetsägaren anser att:

- Vägen till förskolan är för smal. Varje år hamnar bilar i diket vid möte.
- Det är högst olämpligt att bredda vägen med ändrad karaktär (samt ökad hastighet/ökad trafik)

- Det är mycket olämpligt att leda in mer trafik i området genom lämning och hämtning av dagisbarn.
- Samfälligheten äger vägen och önskar ej bredda den.
- En breddning av vägen skulle medföra att all trafik fick en ny väg förbi förskolan
- Ett alternativ är att enkelrikta vägen för att ej öka den totala trafiken.
- Fastighetsägaren föreslår en kombinerad skola och förskola nere vid Svinninge handel.

Kommentar

För att förbättra trafiksäkerheten längs Ardennergäddan, med ökade trafikflöden, föreslås vägen upprustad med högre vägstandard samt breddad med gång- och cykelbana på västra sidan till förskolan. Kommunen anser att upprustningen är nödvändig för att möjliggöra den förtätningsprocess som pågår i Svinninge med fler permanentboende. Enkelriktning av vägen är inte aktuell då detta är huvud in- och utfart till Hästängsudd. För att skapa förutsättningar för ett ökat antal barn i Svinninge planeras förskolor inom flera delar av Svinninge.

26. Svartgarn 2:469

Fastighetsägaren hoppas att inget behöver rivras. Han förklarar att det idag finns två bryggor ut mot udden. Samt en brygga vinkelrätt snett emot land snett emot Björnhammarvarvet. Fastighetsägaren hoppas att denna brygga kan vara kvar eftersom han ser det som kvalitet att han har kvar den. Han hoppas att planerheten inte har tappat bort en brygga.

Kommentar

Detaljplanen medger en förändring jämfört med befintlig bryggas utformning och placering. Förändringen tar hänsyn till att ett fritt vattenrum behövs för att rymma passage till och från delar av Björnhammarvarvet samt att bryggan måste rymmas inom Hästängsudds Fastighetsägareförenings fastighet. Ingenting behöver rivras om planen vinner laga kraft. Vid ny/ombyggnation av bryggor behöver placering, utbredning och utformning studeras i samband med bygglovansökan samt ansökan om dispens från strandskydd.

27. Svartgarn 2:489

Fastighetsägarna vill att området med plusmarkerad mark justeras efter 2-meterskurvan som de anser är för schematiskt utritad till deras nackdel. Fastighetsägarna har för avsikt att efter framtida styckning placera ett nytt bostadshus så långt ner som möjligt på fastighetens flackare sydöstra del.

Fastighetsägarna önskar ändring av föreslagen ny fastighetsgräns och placering av framtida möjliga hus på illustrationsplanen enligt bifogad skiss.

Kommentar

Kommunen beaktar fastighetsägarnas önskemål och justerar gränsen för plusmarkerad mark längs grundkartans 2-meterskurva. Illustrationsplanen lämnas oförändrad då önskemålen endast innebär marginella förändringar och att illustrationsplanen inte är bindande vid ett genomförande, utan endast ska ses som en illustration.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt SAR/MSA