

AU § 1:7

Dnr. KS 2012/0080-214

Detaljplan för Valsättra del 1

Arbetsutskottets förslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Valsättra del 1 antas.

Sammanfattning

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

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

Detaljplanen för Valsättra del 1 redovisar friliggande småhusbebyggelse, radhus och nya gator. Planområdet omfattar idag 12 fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör en utbyggnad om 60 villor/parhus och 24 radhus.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-09-25.

Deltar ej i beslutet

Ann-Christine Furustrand (S) deltar ej i beslutet.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att detaljplan för Valsättra del 1 antas.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- Akten

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fredrik Nestor

Datum 2014-09-25

Dnr KS 2012/0080-214

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan för Valsättra del I

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Valsättra del 1 **antas**.

Bakgrund

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

Detaljplanen för Valsättra del 1 redovisar friliggande småhusbebyggelse, radhus och nya gator. Planområdet omfattar idag 12 fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör en utbyggnad om 60 villor/parhus och 24 radhus.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras.

Förvaltningens slutsatser

Detaljplanen har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga synpunkter över samråd och utställning redovisas i samrådsredogörelse 2 och utlåtande. Mindre revidering av Plankarta, illustration planbeskrivning samt genomförandebeskrivning efter utställning.

Bilagor

1. Planförslagens handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning, 2013-10-31, rev 2014-08-25
2. Samrådsredogörelse 2, 2013-09-03
3. Utlåtande, 2014-08-25



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Viveca Larsson
Plan och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR
VALSÄTTRA del 1

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

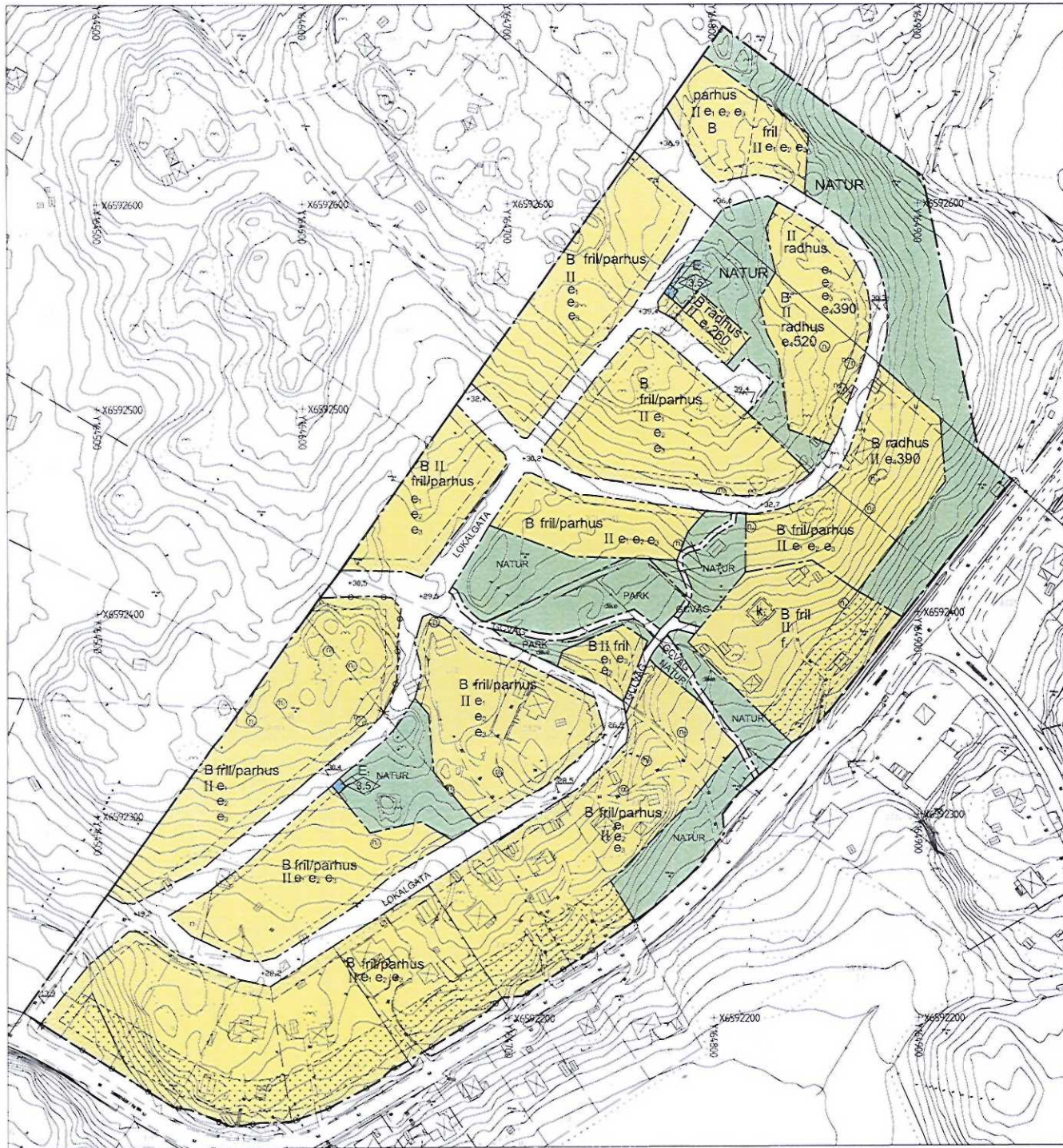
UPPRÄTTAD DEN 25 AUGUSTI 2014
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

- Till detalplanen 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

- Planströmsgränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA** Lokaltorik
- GÅLVAR** Gång-, cykel- och begränsad lokaltorik
- ÖSVÄG** Gång- och cykelväg
- PARK** Anlagst park
- NATUR** Naturområde

Kvartersmark

- B** Bostäder
- E** Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Örka Öppet rike för dagvatten

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- e** Minsta tomtareal är 675 kvm per bostadsenhet
- e** Sista byggnadsarea för bostadsenhet är 15% av tomtareal dock max 180 kvm. Komplementbyggnad och bostyrmen får dock inte uppföras mer än 35 kvm byggnadsarea.
- e** Terrass om max 25 kvm byggnadsarea får uppföras utöver tillåten byggnadsarea för bostadsenhet och komplementbyggnad
- e** Sista totala byggnadsarea. Utöver det får komplementbyggnader för områdes gemensamma behov uppföras om 20 kvm

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och komplementbyggnad
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar



Orienteringskarta

- #### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Traktgränser
 - Fästningsgränser
 - Servitut, ledningsgränser, ga mät
 - Fästningsbeteckning
 - Byggnader, gator, begränsningsgränser, markörer
 - Utsikt
 - Vägar
 - Skär
 - Revideringar
 - Översikt
 - Hydrografi

GRUNDKARTAN ÄR UPPMÄTTAD I SKALA 1:2000 AV MÄNNESTEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KÖRSTÄMPLINGEN I PLAN SKER PÅ 1:1000

KÖRSTÄMPLINGEN I HÖJD PÅ 1:1000

Karta ritad av: [Namn]



MARKENS ANORDNANDE

Markens höjd får inte ändras mer än 1 meter från grundkartans höjder

Kvartersmark ligger än lokalgata som förhöjer sadelstenen för dock fyllas upp till påsen nivå inom 8 meter från gräns till gatan

Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen, gestaltungsprogram samt rätts och vägledning för byggnade i Svaninge.

- n** Östra markskilningsgränser är 1 meter från grundkartans höjder
- n** Träskäl får inte ställas
- n** Körbar in- eller utart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Minsta tillåtna täckning är 6%

Den ekvivalenta (Lushan 55 dB(A) vid 10 m från övervaknings vid bostadsrad och vid 55 dB(A) ekvivalent- respektive 70 dB(A) maximalnivå) ska för övervaknings på utgått

- II** Högsta byggnadshöjd 1 meter
- Högsta antal våningar. Där sidosammanhängande utifrån för även vind breddas och takkupor anläggas utöver angiven byggnadshöjd.
- Högsta byggnadshöjd på travstyggbyggnad 1 en våning är 4,5 meter och för två våningar 7,0 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
- III** Friliggande hus får uppföras. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter och komplementbyggnad 2 meter från fasthetsgräns.
- parhus** Parhus får uppföras. Komplementbyggnad får sammanbyggas vid en sida av fasthetsgräns. Huvudbyggnad ska för övriga sidor placeras minst 4,0 meter och komplementbyggnad 2 meter från fasthetsgräns.
- fril/parhus** Friliggande hus och parhus får uppföras. Komplementbyggnad får sammanbyggas vid en sida av fasthetsgräns. Huvudbyggnad ska för övriga sidor placeras minst 4,0 meter och komplementbyggnad 2 meter från fasthetsgräns.
- radhus** Endast radhus får uppföras med en sista byggnadsarea om 50 kv/m per bostad
- e** Tillkommande bebyggelse ska utformas så att den passar in i den befintliga kulturmiljön
- n** Kulturmiljöskilt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ledning, utm- eller tillbyggnad. Se planbeskrivning samt Rätts- och vägledning för byggnade i Svaninge.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Marklov krävs för tillägg av frilid med en standardmeter över 3,4m vid en höjd över marken på 1,4 m (inomvarande bostads)

Kommunen är inte huvudman för allmänna plats

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
VALSÄTTA DEL 1
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 31 oktober 2013, enligt PBL (1987:10)
 Rev: 25 augusti 2014

Lars Elmeröf Ordförande	Fredrik Meurling Placeringsansvarig	Maria Westerstam Landskapsarkitekt
Antagande:	Laga kraft	Genomförandebudet
Beslutsdatum:	10/10/2013	Plan nr:
Instans:	KF	

ILLUSTRATIONSPLAN

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

Teckenförklaring

	Planegräns
	Tomtmark
	Naturmark
	Parkmark med plats för lek och rekreation
	Väglöst
	Plöjgäende bostadshus
	Rådhus
	Planhus
	Garage/ Uthus
	Befintligt byggnad
	Väg
	Gång- och cykelväg
	Befintligt träd
	Transformationsstation
	Slöshus
	Förslagen fasthetsgräns



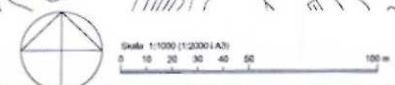
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Tranegräns		GRÄNSLINJE AV UPPMÄTTAD 1 AUGUSTI 2014
	Kastgräns		AV MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
	Servit, utemärkt, ge. m.f.		KOORDINATSYSTEM I PLAN SÄKER 99 800
	Kastgränslinje		KOORDINATSYSTEM I KED 1400 1900
	Byggnad, såsom byggnadsplaner, rekonstr.		GRÄNS: MÅTT
	Stort		KART. OCH MÄTNINGSPLAN
	Väg		
	Öar		
	Skolor		
	Stations		
	Minnesmärken		

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
VALSÄTTRA DEL 1
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 31 oktober 2013, enligt PBL (1987:10)
 Rev: 25 augusti 2014

Lars Barotell Stadsarkitekt	Fredrik Meurling Planeringsarkitekt	Maria Westerstam Landskapsarkitekt
Antagaren	Laga kraft	Genomförandets stad
Beställare	KP	Plan nr



Detaljplan för
Valsättra del 1
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

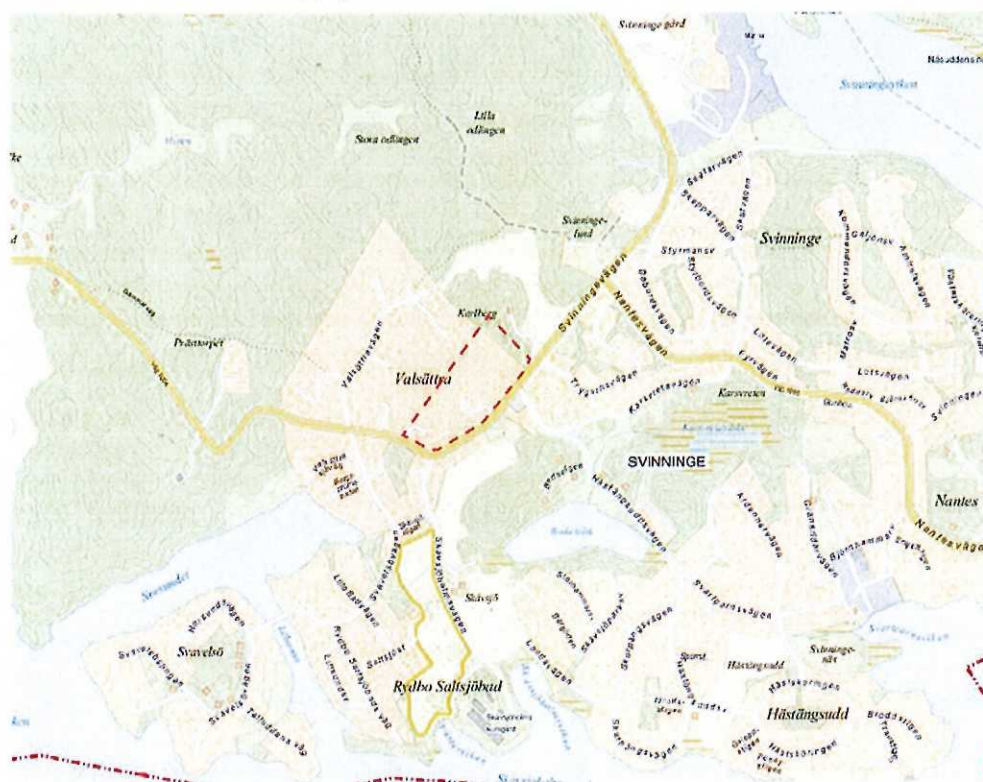
Planförslaget innebär att området Valsättra norr om Svinningevägen byggs ut med ca 60 villor/parhus och ca 24 radhusbostäder. Del av planområdet planläggs som park och rekreation. Trafikmatning av området sker från befintlig väg i väster som angörs från Svinningevägen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger i den norra delen av Svinninge och gränsar till Rydbo-Saltsjöbad i väster, Skåvsjöholm i söder och övriga Valsättra i norr och öster. Svinninge Handel ligger direkt söder om planområdet. Avståndet till Åkersberga centrum är ca 6 km.

Planområdets areal uppgår till ca 11 hektar.



Orienteringsbild över Svinninge med planområdet markerat.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Svartgarn 2:103, 2:104, 2:108, 2:109, 2:179, 2:180, 2:181, 2:341, 2:343, 2:344, 2:529 samt Svinninge 7:194. Samtliga fastigheter under namnet Svartgarn är privatägda medan Svinninge 7:194 är kommunalägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Säbyvik (SE592600-181600) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status med

avseende på näringsämnen. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsten inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till 2021. Mätningar från Svealands kustvattenvårdsförbund (2007) har påvisat otillfredsställande fosforhalter och måttliga kvävehalter i Säbyviken, i övrigt förekommer låga klorofyllnivåer och stort siktdjup. Den lokala påverkan har ansetts relativt liten, men i djupvattnet förekommer dock svavelväte.

Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 2006) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses att försörjas med allmänt Vatten – och avloppssystem (VA).

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett planprogram framtaget (2005-12-19). I programmet finns förslag till indelning av detaljplaner, varav ett område är Valsättra. Föreliggande detaljplan utgör dock endast en del av det i programmet föreslagna området.

Samråd

Ett förslag till detaljplan för Valsättra del 1, har varit föremål för samråd under tiden 2012-08-27-2012-09-21. Ett samrådsmöte har hållits den 10 september 2012.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Ingen gällande detaljplan finns för området.

Planområdet angränsar till följande planer:

Dp 423 Svinningevägen del nordost
- laga kraft 2008-11-01

Dp 425 Trygarn
- laga kraft 2008-11-04

Dp 432 Hästängsuddsvägen
- laga kraft 2010-05-12

Parallellt med upprättandet av denna plan pågår planarbete för flera områden i Svinninge. Bland annat ny detaljplan för Svinningevägen del syd-väst samt ny detaljplan för Skåvsjöholm.

Övriga kommunala dokument

För Svinninge finns *Råd och vägledning för byggande i Svinninge* (2008-11-07) som syftar till att fungera som vägledande för byggande i Svinninge. I dokumentet beskrivs bl.a. att det ska värnas om områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering, samt att värna

karaktären av bebyggelsen inbäddad i grönska.

Kulturmiljöprogram för Svinninge (2008-11-07) ska användas som ett kunskapsunderlag och vägledning vid detaljplanearbete så att kulturhistoriska värden ska kunna tas tillvara på ett varsamt sätt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig Miljökonsekvensbeskrivning (godkänd av kommunfullmäktige 2005-12-19). I MKB:n görs avvägningar för de områden som bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Valsättra del 1 är en av de planer som inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningens bilaga 4. Bedömningen grundades på att planområdet inte berör något Natura 2000-område. I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Valsättra del 1 enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL. Planområdet hyser ett antal bevarandevärda träd som i detaljplanen kommer att skyddas mot fällning. Planområdet hyser ut över träden 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. Planen anger heller inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Planen omfattas inte av någon av de verksamheter som räknas upp i 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Sammantaget bedöms därför inte detaljplanen uppfylla några av de kriterier som anges under MKB-förordningens bilaga 4, varför ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå. Någon miljöbedömning är därmed inte nödvändig att upprätta för detaljplanen. Kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål och naturområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Topografi och landskapsbild

Planområdet utgörs av en skogbeklädd höjdrygg som sluttar från de östra delarna av planområdet ner mot Svinningevägen. Sluttningen utgör en karaktäristisk sträcka längs Svinningevägen. Marken är kraftigt kuperad i de östra delarna och mindre kuperad i de västra delarna. Det är i framförallt i de östra delarna som hållmark finns, men berg i dagen finns även i övriga delar av området.

Natur och friluftsliv
Området är bevuxet med både tall och lövskog. Det finns flera bevarandevärda träd och grupperingar av träd som är karaktäristiska för området.

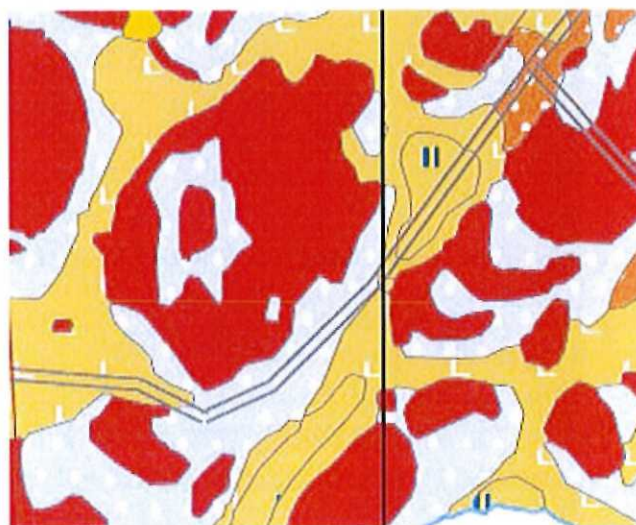


Till höger, foto från de norra delarna av planområdet

En trädinventering har gjorts för området där träd av bevarandevärde har klassats som A- respektive B-träd. A-träd är de träd i området som anses ha högst bevarandevärde och bör bevaras i möjligaste mån. Bestämmelsen n2 har placerats där de bevarandeträden står vilket innebär att trädet i fråga inte får fällas. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 0,4m vid en höjd över marken på 1,4 m (motsvarande brösthöjd)

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har utförts i området men enligt SGU:s geologiska kartblad består planområdet främst av berggrund. Området är kuperat och jordlagret utgörs i huvudsak av berg, på begränsade områden återfinns sandig morän och postglaciär lera. Berg täckt med ett tunt jordlager främst utgör det huvudsakliga jordlagret i planområdet.



Utsnitt ur SGU:s geologiska kartblad

	Gyttjetera lösgyttja
	Postglaciäl lera
	Postglaciäl finsand
	Postglaciäl sand
	Svallsediment, grus
	Slapper
	Skalförande sediment
	Gläddalera
	Lålväddiment, sand
	Lålväddiment, grus
	Sandig morän
	Med jättig transversell mot isåreben
	slackeris yta
	Stabileckig yta
	Jättelöck
	berggrund
	Källa
	Jättigösta
	Fyllning
	Vatten

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Kulturmiljö

På den södra delen av fastigheten Svartgarn 2:180 finns ett torp som benämns Svinningelöt. Brukandet på platsen har anor från 1700-talet. Namnet Löt har sitt ursprung i ordet lutning och stämmer bra med torpets placering i den starka sluttningen. Huvudbyggnaden till detta torp har anor från 1800-talet. Byggnaden är klassificerad grön, vilket betyder att den anses värdefull utifrån kulturhistorisk synpunkt då den ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. De lågpunkter som går i nordvästliga stråk från dessa byggnader har tidigare används som odlingsmark, fårbeta mm. och har en kulturhistorisk koppling. För att bevara kulturmiljön och bevara kvalitén i landskapsbilden, har begränsningar gjorts för ny bebyggelse på sluttningen från Svinningevägen.

Nordost om och tillhörande den äldre bebyggelsen ligger ett äldre svinhus som ingår i kulturmiljön vid torpet.

Föreslagen bostadsbebyggelse följer terrängen och terrasseras. Det smala gångstråket slingrar utmed släntfoten och markerar ytterligare följsamheten mot landskapet.

De ytor som tidigare varit odlingsmark och betesmark införlivas i ett grönstråk som sträcker sig från nordväst till den historiska bebyggelsen.



Foto på kulturhistorisk miljö vid Svinningelöt

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

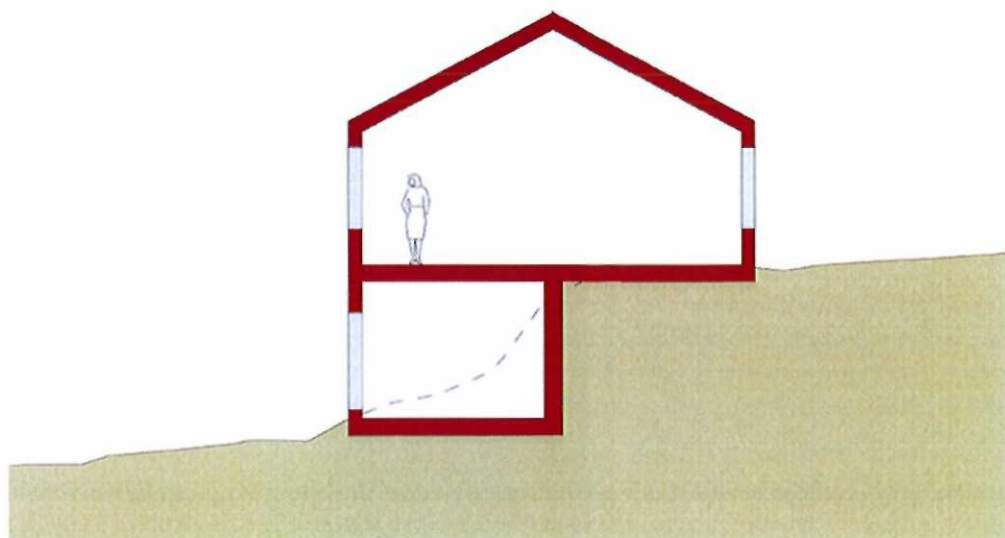
Bebyggelseområden

Området ansluts i väster till Svinningevägen. Från anslutningspunkten ska en lokalgata gå, som är överordnad övriga vägar, genom området och ansluta vidare till nordost. I den norra och västra delen lämnas utrymme för framtida väganslutningar till övriga Valsättra. Det lokala vägnätet är i möjligaste mån anpassat efter terrängen för att undvika stora ingrepp i mark.

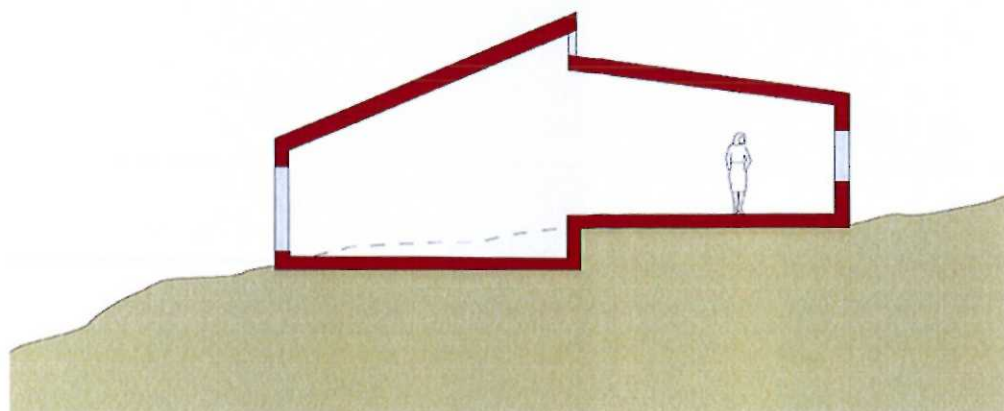
Planförslaget medger ca 60 villor/parhus bostäder och ca 24 radhus bostäder. Den nya bebyggelsen ska placeras in efter den befintliga markens förutsättningar både när det gäller topografi och natur. Marken får generellt över hela planområdet inte ändras mer än en meter från gällande grundkarta. Dock får undantag göras för mark som ligger lägre än försörjande lokalgata samt den punkt där beteckningen n1 finns.

Bebyggelsen kommer att utgöras av främst parhus i två våningar men även villor och radhus i två våningar tillåts uppföras.

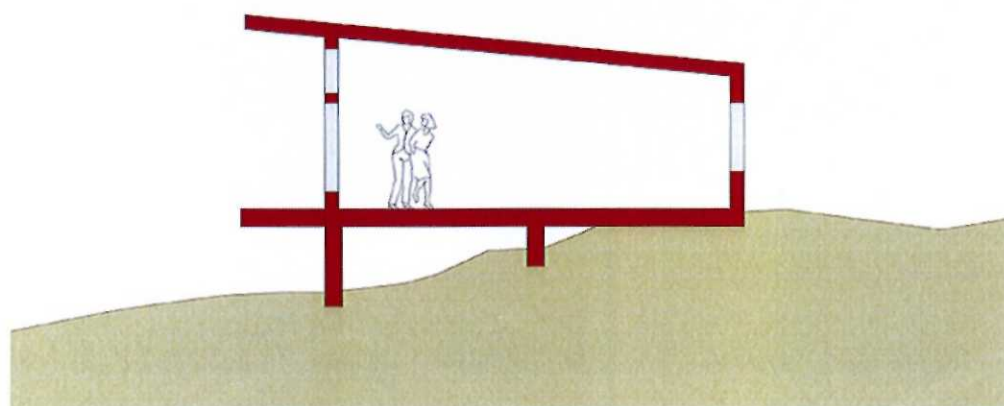
Husen utformas som suterräng-, slutningshus eller hus på pelare beroende på platsens förutsättningar. Byggnaderna ska utformas med träfasader.



Principskiss på suterränghus



Principskiss på slutningshus

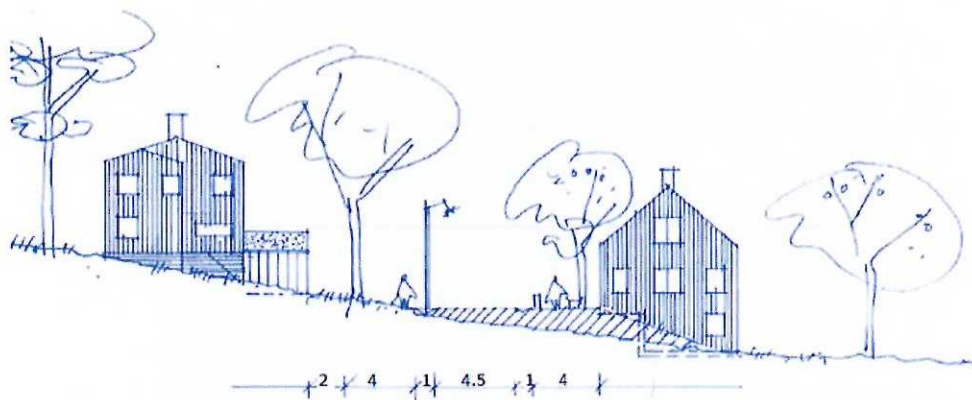


Principskiss för hus på pelare

Gator och trafik

Gator och vägar

Gatorna i området utformas som smala 4,5 meters kvartersgator med infarter till ny bebyggelse. Insticksgator är nödvändiga på vissa platser för att nå alla fastigheter. Gatorna bör inte överskrida en lutning på 8% men kan vid svåra partier luta upp till 12%. Vid anslutningen till Svinningevägen är det av vikt att ett vilplan placeras innan anslutningspunkten för att förhindra olyckor vid halt väglag. Vägarna i området kantas av en grön zon och omgärdas av vegetation vilket ger känslan av att husen är inbäddade i grönska. Gränsen mellan fastighet och väg utgörs lämpligen av trästaket, häckar eller stenmurar. Vissa naturtomter kan eventuellt vara utan någon tydlig avgränsning.



Principiell gatusektion. 4.5 meter asfaltsyta samt 1.0 m stödremsa för snö etc.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I de centrala delarna går en gång- och cykelväg från öst till väst och korsar en annan som går i nordsydlig riktning. Dessa grusvägar utformas med en bredd av 2,5 meter. Grusvägarna utformas inte som fullgoda gång- och cykelvägar, istället ska vikt läggas på att bidra till karaktären i området. I den centrala delen används en sträcka av gång- och cykelvägen för att nå en befintlig fastighet som inte har någon gata som angör.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet är kuperad, vilket leder till att väglutningar i några fall ligger på gränsen för godtagbara riktvärden. Vissa fastigheter har svåra terrängmässiga förutsättningar för att en god tillgänglighet ska kunna tillgodoseas.

Kollektivtrafik

Längs Svinningevägen finns busshållplatser som trafikeras av linjer mot Åkersberga centrum respektive mot Danderyds sjukhusq. En hållplats finns utanför Svinninge handel och ytterligare en finns strax väster om planområdet. Roslagsbanan har tågstationer i Åkersberga centrum samt i Åkers Runö för förbindelser mot Stockholm.

Parkering, utfarter

I radhusområdet i nordost ska parkering anordnas inom kvartersmark med p-talet 1,5, vilket motsvarar 1,5 uppställningsplatser per hushåll. För övriga bostäder löses parkering på egen fastighet.

För fastigheterna Svartgarn 2:104, 2:343, 2:344, 2:108 och 2:109 kommer befintliga utfarter mot Svinningevägen att stängas av trafik-säkerhetsskäl. Istället kommer fastigheternas in- och utfarter att ske mot föreslagna kvartersgata i området. Det betyder att hela planområdet angörs med en utfart mot Svinningevägen i väster.

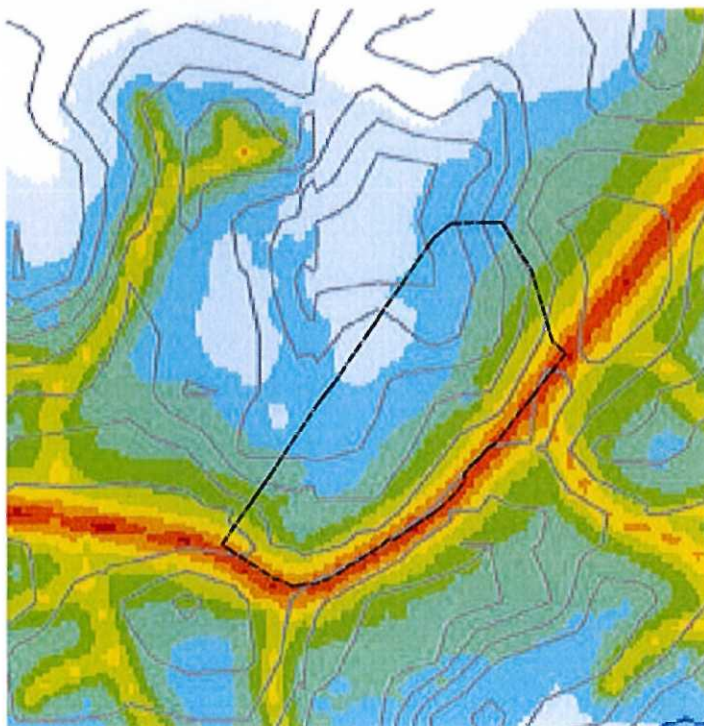
Park och gemensamma ytor

Inom planområdet finns ett flertal utrymmen för gemensamma ytor. I den sydvästra delen av området lämnas en yta med naturmark. Ytan är inte tänkt som någon skapad plats utan bör bibehållas i sin nuvarande utformning som naturmark. Motsvarande gäller för den naturmark som finns i de norra delarna av planområdet. Centralt föreslås ett grönt stråk som går in från nordväst och slingrar sig igenom området i riktning mot Svinninge handel. Ett grönområde i mitten kan innehålla gemensamma ändamål som lekplats, och yta för firande etc.

Störningar

I dagsläget trafikeras Svinningevägen av ca 3000 fordon per dygn. Enligt gjorda trafikprognoser kan denna siffra öka till 5000 – 7000 fordon per dygn år 2030, beroende på bebyggelseutvecklingen i Täljö- och Svinningeområdet. En bullerutredning för hela Svinningeområdet har utförts av Acoustic Control (2005-11-09) i samband med MKB för program för Svinninge. Befintlig bebyggelse ligger ca 30 meter från Svinningevägen vilket även föreslagen bebyggelse kommer att göra. En anledning till det är att inte överskrida bullerriktvärdena för bostäderna närmast vägen.

Högsta tillåtna bullernivå utomhus vid fasad är 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.



Till höger, karta ur utredningen av Acoustic Control, med planområdets gräns inlagd (svart linje). Den gula markering indikerar gällande gränsvärden för buller vid bostad.

Teknisk försörjning

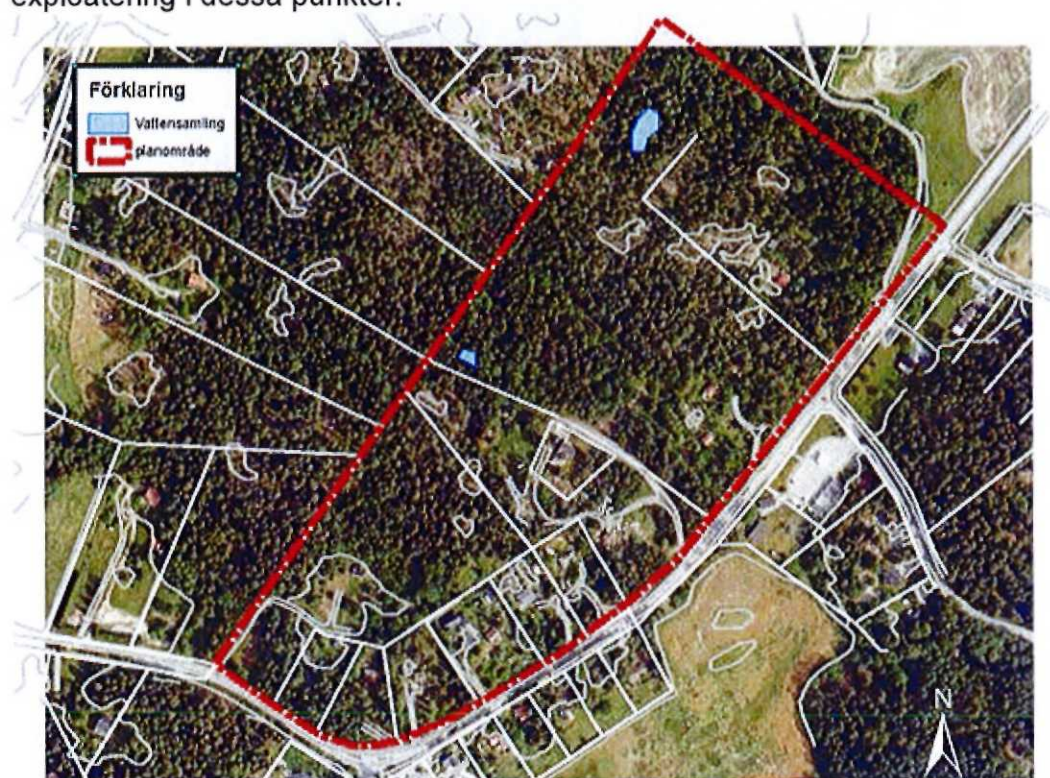
Vatten och avlopp

Spillvatten från planområdet ansluts till pumpstation vid Svinningevägen.

Kommunen genom Roslagsvatten AB bygger ut VA-ledningar för självfall. Några fastigheter har ingen eller liten möjlighet att anlägga servis med självfall. För de fastigheter som inte klarar avloppsfrågan genom självfall åligger det fastighetsägaren själv att ombesörja pumpning av avloppet fram till kommunens ledningar. Lokalisering av eventuella ledningar kommer att fastställas då utformning av gator och bebyggelse inom denna del av området har bestämts. Inom del av 2:180 måste ledningsrätt för avledning av spillvatten säkerställas för en av de nya fastigheterna.

Dagvatten

Inom de centrala delarna av det aktuella planområdet avleds idag dagvattnet via befintliga diken. Från övriga delar av området sker diffus avrinning. Enligt boende i området finns det två platser inom planområdet där vatten periodvis blir stående. I dessa lågpartier som finns utmarkerade på kartan nedan. Det bedöms inte vara några förhöjda ekologiska värden kopplade till dessa punkter. Bedömningen är att mindre omfattande vattenverksamheter i samband med dessa punkter kommer att krävas, varför en anmälan till länsstyrelsen ska göras innan exploatering i dessa punkter.



Ovan, karta ur dagvattenutredning

Planområdet är kuperat och jordlagret utgörs i huvudsak av berg vilket ger dåliga förutsättningar för infiltration och försvårar möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten. I samband med utbyggnaden av området måste nya ledningar, trummor och diken anläggas så att beräknade 10-årsflöden kan avledas på ett tillfredställande sätt. Enligt planprogrammet

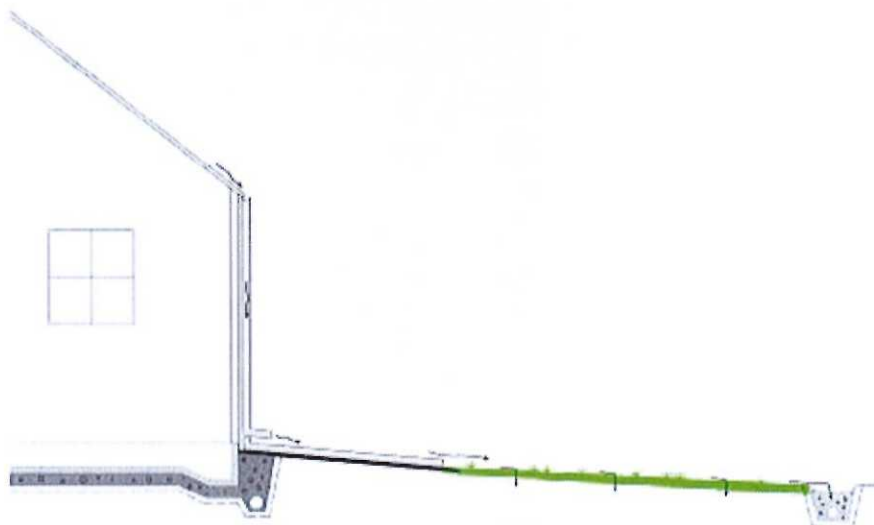
för Svinninge föreslås att dagvattenhanteringen i området löses genom en kombination av lokalt omhändertagande i form av infiltration på fastighetsmark (LOD) samt avledning via öppna diken. Avvattning från vägar föreslås huvudsakligen ske via öppna vägdkiken.

Det är lämpligt att dagvattnet från tak, gårdar, vägar och gångbanor avleds genom makadamfyllda diken till befintligt dike utmed Svinningevägen. Makadamfyllda diken minskar flödes hastigheten och har en viss reningskapacitet.

Huvudprincipen för dagvattenhanteringen inom planområdet är att dagvatten från tak, gårdar, vägar och gångbanor ska avledas från området genom trög avledning via diken till befintligt dike och befintlig trumma längsmed respektive under Svinningevägen.

I samband med projekteringen ska diket utmed och trumman under Svinningevägen studeras vidare. Detta för att se huruvida det behöver dimensioneras upp för att klara 10-års flöden på ett tillfredsställande sätt.

Stuprörsutkastare från samtliga hus samt skålade betongrännor utgör ett effektivt avledningssystem av takvatten från byggnader. Takvattnet bör ledas ut cirka 2,5 meter från byggnad för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Betongrännorna är hårdgjorda och förhindrar infiltration närmast huskroppen. Om rännornas utlopp mynnar i gräs bör ett erosions skydd med grovt grus användas som erosions skydd. Marken närmast huset ska ha en lutning på minst 5 % för att förhindra yt- eller dagvatten att rinna in mot byggnaden. Längre ut från byggnaden (>3 m) kan lutningen vara flackare. Figur nedan visar hur avledning av dagvatten från hustak kan se ut.



Exempel på avledning från hustak till gräsytor, för vidare avrinning till makadamfyllt dike.

Täta jordarter som berg och lera kan vara begränsade gällande infiltrationskapacitet, men en viss infiltrationskapacitet kan byggas upp i de övre marklagren. Att tillåta infiltration i lerjordar minskar risken för

sättningar då uttorkning av lerjorden motverkas. Det resterande överskottsvatten som inte infiltrerats i gräsytan leds till ett makadamfyllt dike som ligger längst med lokal gatorna, se även ovanstående illustration.

En höjdsättning skyddar bebyggelsen mot ytligt förekommande dagvattenflöden från den egna fastigheten samt omgivande mark. Dräneringsvatten måste också avledas på ett säkert sätt. Höjdsättningen av dagvattenanläggningar och diken är ett viktigt moment i dimensioneringen för att klara av att avvattna ett område både vid normala regntillfällen samt kraftiga regn.

Med tanke på recipientens känslighet behöver dagvattenföroreningar från detaljplanområdet tas om hand. Föroreningsbelastningen från dagvattenavrinningen kommer att öka på grund av den planerade exploateringen, men eftersom föroreningshalterna i dagvatten från småhusområden generellt är måttliga föreslås inga särskilda reningsåtgärder i form av en reningsdamm eller motsvarande omfattande åtgärd. Inom planområdet omhändertas dagvattnet uppströms i makadamfyllda diken. Makadamfyllda diken anläggs genom att gräva separata schakt. Dessa diken har som syfte att utjämna flödet och rena dagvattnet.

Avrinningsområde

Planområdet ligger inom Säbyvikens avrinningsområde och sträcker sig genom både Trygarns och Valsättras delavrinningsområde. Övervägande delen av planområdet ligger i Trygarns delavrinningsområde där tre höjdpunkter har identifierats (Valsättra dagvattenutredning 2010-08-30) som vattendelare vilka delar in området i olika avrinningsstråk. Dessa avvattnas till det dike som löper längs Svinningevägen utmed planområdets östra gräns. Ett mindre område i sydvästra delen av planområdet ligger inom Valsättra delavrinningsområde. Avrinnande vatten från detta område avleds till diket vid Svinningevägen söder om planområdet.

Både Valsättra och Tygarns delavrinningsområde avvattnas till Norsundet där de mynnar ut i olika hörn av viken. Norsundet är en av fyra delbasängar till Säbyviken. Norsundet utgör ingen egen vattenförekomst enligt Vattendirektivet utan ingår i vattenförekomst Säbyviken.

Beträffande miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Säbyvik (SE592600-181600) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status med avseende på näringsämnen. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsten inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till 2021. Mätningar från Svealands kustvattenvårdsförbund (2007) har påvisat otillfredsställande fosforhalter och måttliga kvävehalter i Säbyviken, i övrigt förekommer låga klorofyllnivåer och stort siktdjup. Den lokala påverkan har ansetts relativt liten, men i djupvattnet förekommer dock svavelväte.

Dagvattendamm

Ingen dagvattendamm är planerad inom planområdet. Däremot kommer en dagvattendamm att planeras i en naturlig lågpunkt nordväst om korsningen Valsättravägen och Svinningevägen i samband med ny detaljplan för Valsättra del 2. Dammen har tidigare varit tänkt att finnas med i detaljplanen för Svinningevägen del sydväst men har lyfts ur den planen. Anledningen är att den inte fyller något behov förrän en eventuell utbyggnad av Valsättra del 2 sätter igång.

Elförsörjning

Ledningar för el finns i området. Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintligt nät.

Inom planområdet föreslås två nya transformatorstationer. En station i den norra delen och en i de centrala delarna.

Ledningar

Inom området går ledningar tillhörande Telia Sonera. Dessa måste tas i beaktande då de antagligen påverkas av ett genomförande av planen.

Miljökonsekvenser

Planförslaget berör ett antal områden med lokala naturvärden. I norra delen finns äldre tallar och hållmark samt ett område med bergsbranter som bevaras inom bostadsområdet. Den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen bevaras i sitt sammanhang av öppna ytor som tidigare varit jordbruks- och betesmark.

Förslaget innebär att mindre stigar i området skärs itu av den nya lokalgatan. Vidare berör förslaget allmänt den naturmiljö som marken består av idag. Skogsområdet glesas ut så att fastigheten får större öppnare ytor. Delar av naturmarken kan bevaras men den kommer inte att behålla sin nuvarande karaktär, då påverkan av nybyggnationen blir påtaglig.

Svinningevägen trafikeras av ca 3000 fordon per dygn vid Svinningehandel. Utbyggnaden av Valsättra medför att trafikbelastningen på Svinningevägen ökar. Prognoser visar att samma sträcka kommer trafikeras av ca 5000-7000 fordon per dygn 2030. Inom vissa fastigheter utmed vägen ligger bullernivåerna idag nära gällande riktvärden och med ökad trafik på Svinningevägen kan det komma att finnas behov av bullerskyddsåtgärder.

Avvägningar enligt miljöbalken

Den planerade markanvändningen innebär ingen konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen, användningen är därmed förenlig med Miljöbalken kapitel 3.

Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalken kap 5 överskrids.

Administrativa frågor

Då planarbetet påbörjades innan 2 maj 2011 har den äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10) tillämpats vid framtagandet av planen. Detaljplanen ges en genomförandetid av 10 år efter att den vunnit laga kraft. Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

Utfarter från fastigheterna Svartgarn 2:104, 2:343, 2:344, 2:108, 2:109 får inte stängas förrän en alternativ anslutning anlagts.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på samhällsbyggnadsförvaltningen på Österåkers kommun genom stöd av planeringsarkitekt Fredrik Meurling och landskapsarkitekt Maria Westerdahl, Sweco. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Fredrik Nestor, Structor.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Fredrik Meurling
Planeringsarkitekt, Sweco

Fredrik Nestor
Mark- och exploateringsingenjör, Structor

Detaljplan för

Valsättra del 1

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Genomförandebeskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för bostäder på fastigheterna Svartgarn 2:103, Svartgarn 2:104, Svartgarn 2:108, Svartgarn 2:109, Svartgarn 2:179, Svartgarn 2:180, Svartgarn 2:181, Svartgarn 2:341, Svartgarn 2:343, Svartgarn 2:344, Svartgarn 2:529 och Svinninge 7:194. Svinninge 7:194 är kommunalägd medan de övriga är privatägda.

1. Organisatoriska frågor

Detaljplanen omfattar område inom Valsättra, Svinninge i Österåker kommun. Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Valsättraområdet till ett naturnära bostadsområde. Planförslaget möjliggör uppförande av ca 60 villor/parhus och ca 24 radhuslägenheter.

1.1 Tidplan

Samrådsförfarandet var under hösten 2012 och höst/vintern 2013 ställdes detaljplanen ut för utställning. Planen kan antas och vinna laga kraft under 2014.

1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighet" 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. Tio års genomförandetid har valts i samråd exploatörerna i området för att möjliggöra planändringar om nuvarande koncept skulle visa sig svårrealiserat

1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare. Ett planeringsavtal har upprättats mellan fastighetsägarna och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av båda permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Området ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och det karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, till exempel nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden.

Efter områdets utbyggnad kommer såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar att efter erforderliga anläggningsförrättningar förvaltas av de blivande fastighetsägarna inom området genom samfällighetsförening. Detta gäller även anläggningar för områdets dagvattenhantering.

1.4 Exploateringsavtal

Parallellt med detaljplanearbetet, innan kommunens antagande av detaljplanen, ska exploateringsavtal upprättas med varje fastighetsägare som erhåller nya byggrätter i den nya detaljplanen. Avtalet avser reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar m.m.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Då kommunen inte kommer att vara huvudman för allmän platsmark (såsom vägar och andra områden) avses allmän platsmark inom planområdet lösas genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Befintliga fastigheter inom planområdet kan sammanföras till en eller flera exploateringsfastigheter genom fastighetsreglering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Från exploateringsfastigheten kan sedan kvartersmark och allmän platsmark fastighetsbildas.

Utfarter till Svinningevägen från fastigheterna Svartgarn 2:104, 2:108, 2:109, 2:343 och 2:344 har utfartsförbud enligt planförslaget. Möjlighet till nya utfarter ges från

lokalgatan inom detaljplaneområdet. Fastighetsägarna ansvarar själva för anläggande av nya utfarter.

Fastighetsägarna i planområdet svarar själva för att ansöka hos lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

3. Tekniska frågor

Områdets nybyggnation ska anslutas till det VA-nät som kommer att byggas ut inom planområdet, som kommer förvaltas av Roslagsvatten AB.

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom planområdet.

Eldistributionsnätet för området förvaltas av EON Sverige AB.

Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

4. Ekonomiska frågor

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

Österåkersvatten svarar för utbyggnaden av de kommunala VA-ledningarna som avses anläggas inom området.

5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Fredrik Meurling och landskapsarkitekt Maria Westerdahl, Sweco. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Fredrik Nestor, Structor, för Österåkers kommun.

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan och exploatering

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Fredrik Nestor
Projektutvecklare
Structor

Detaljplan för **Valsättra del 1**
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Valsättra del 1, har varit föremål för samråd under tiden 27 augusti 2012 till 21 september 2012. Ett samrådsmöte har hållits den 10 september 2012 .

Inkomna skriftliga synpunkter över detaljplanesamrådet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Inkomna yttranden:

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Roslagsvatten
5. Storstockholms Lokaltrafik
6. Storstockholms Brandförsvär
7. TeliaSonera Skanova Access AB
8. E.ON Elnät Stockholm AB
9. Valsättra tomtägarförening
10. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
11. Svartgarn 2:104
12. Svartgarn 2:180
13. Svartgarn 2: 491
14. Svartgarn 2: 492

Sammanfattning av revideringar av samrådsförslaget.

- Planbeskrivning kompletteras med uppgifter om gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt dess konsekvenser och hur dessa beaktas i planen. Även dagvattenhanteringen beskrivs ytterligare.
- Planbeskrivning kompletteras med ytterligare uppgifter ur bullerutredningen. Planbeskrivningen revideras med beskrivningen av området för prickmark och ej byggbar mark från 40 meter till 30 meter vilket är det avstånd som avsågs.
- Dagvattenutredning daterad 2010-08-30 kommer att uppdateras varvid även planbeskrivning och plankarta kompletteras med uppgifter och bestämmelser gällande dagvattenlösningar.
- Gällande utfarter mot Svinningevägen har avsikten varit att begränsa dessa genom bestämmelse om utfartsförbud på plankartan. Beteckningen har dock fallit bort vid utskrift och kommer att korrigeras till utställning.

- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av huvudmannskapet.
- Generell bestämmelse gällande lovplikt för trädfällning tas bort. För att skydda viktig vegetation appliceras bestämmelsen n2 på fler träd.
- Bestämmelser gällande varsamhet av befintlig bebyggelse har omformulerats. Bestämmelse k1 har ändrats till "Vid tillbyggnad...". Beteckningen k2 har ersatts av f1.
- *Grundkartan har kompletterats och uppdaterats med koordinatkruss.*
- *Befintliga utfarter mot Svinningevägen för fastigheterna Svartgarn 2:103-2:104 och 2:341 ska också förses med utfartsförbud och läggs till i genomförandebeskrivningen.*
- Planbestämmelserna kommer att ändras så att den mindre komplementbyggnaden på Svartgarn 2:180 inte har en bevarandebestämmelse. Huvudbyggnadens bevarandebestämmelse kvarstår. Planbeskrivningen förtydligas för att konstatera att byggnaden är från 1800-talet men att anor finns från 1700-talet.

Yttranden

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut att upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs avseende störningsskydd mot trafikbuller, dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer samt klimatanpassning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten:

- Länsstyrelsen erinrar om att enligt 2 kap. 2 § ÄPBL ska miljö kvalitetsnormerna följas vid planläggning. Planen bör därför kompletteras med uppgifter om gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Enligt planhandlingarna är förutsättningarna för infiltration dåliga i området. Användning av gröna tak, genomsläpplig markbeläggning etc. kan minska och fördröja avrinningen. Av detaljplanehandlingarna ska framgå vilka konsekvenser planens genomförande får, och hur miljö kvalitetsnormerna beaktas i planen. Recipientförhållanden, dagvattenhantering, renings- och fördröjningsbehov, hur lokalt omhändertagande av dagvatten kan se ut etc. behöver beskrivas.

Buller:

- I planbeskrivningen görs en hänvisning till den bullerutredning som gjordes i samband med planprogrammets MKB och utifrån denna dras slutsatsen att med en placering av föreslagen bebyggelse ca 40 meter från Svinningevägen klaras bullerriktvärden för bostäder. Enligt plankartan ligger dock närmaste gräns för byggrätt för bostadshus ca 30 meter från Svinningevägens närmaste väggkant. Länsstyrelsen anser det vara önskvärt att planbeskrivningen tydligare beskriver bullersituationen inom planområdet och att uppgifter ur bullerutredningen och planprogrammets MKB infogas i planbeskrivningen. Det behöver tydligare beskrivas hur byggrätten och uteplatser regleras så att inga bostäder riskera att beröras av bullernivåer över riktvärden. I de fall där riktvärden för bostadsbebyggelse riskerar att överstigas ska åtgärder för att begränsa bullerpåverkan regleras med bestämmelse i plan. Planområdet har inte ett sådant läge att avsteg för hälften av boningsrummen kan godtas varför planbestämmelsen bör kompletteras med högsta tillåtna bullernivåer utomhus vid fasad 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden:

- Det planerade området ligger i vissa delar i kanten av en grön kil. Även små intrång i de gröna kilarna riskerar att sambanden på sikt försvagas. Tillväxt, miljö och regionplanering, TMR, vid Stockholms läns landsting har karterat skogen som är mellan 60 och 100 år eller över 100 år men i övrigt finns inga, för Länsstyrelsen kända speciella naturvärden. Det är

positivt att kommunen själv har inventerat och klassat träd med högst bevarandevärde och att man föreslår att det ska krävas marklov för att fälla vissa träd, se vidare om lovplikt för trädfällning nedan.

Klimatanpassning och dagvatten:

- Vid planläggning ska hänsyn också tas till klimataspekter, både frågor om klimatpåverkan och klimatanpassning. När det gäller klimatanpassning gäller framför allt att hantera förändrade nederbördssituationer med risk för kraftigare regn, som får betydelse för utformning av dagvattenlösning. I planhandlingarna bör förslag till dagvattenlösningar tydligare redovisas och vid behov kompletteras med planbestämmelser som reglerar dagvattenhanteringen.

Våtmarker och markavvattning:

- Enligt planhandlingarna finns inom planområdet sankta partier. I det fortsatta arbetet bör det undersökas vilka värden sankmarkerna har och om, och i alla fall på vilket sätt, de påverkas av exploateringen av området. Om våtmarkerna bedöms som värdefulla bör de skyddas från exploatering och påverkan. Våtmarker har i allmänhet höga naturvärden och ingrepp eller påverkan ska så långt som möjligt undvikas.
- Våtmarker i bl.a. Stockholms län omfattas av ett generellt förbud mot markavvattning. Skulle någon del av sankmarkerna tas i anspråk för bebyggelse eller annan anläggning kan det innebära att marken behöver avvattnas. Såväl dispens som tillstånd krävs för att få genomföra markavvattnande åtgärder. Möjlig användning av våtmark som utjämningsmagasin för dagvatten kan övervägas.

Trafikfrågor

- Det är positivt att lokalgator anläggs parallellt inom området så att antalet direktutfarer mot Svinningevägen kan minimeras, i enlighet med vad som anges i planprogrammet för Svinninge. Länsstyrelsen delar dock Trafikverkets synpunkt att det är önskvärt att direktutfarer mot Svinningevägen regleras, föreslagsvis med utfartsförbud i detaljplanen.

Huvudmannaskap:

- Inom detaljplanelagd bebyggelse ska det enligt plan- och bygglagen normalt vara kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. I och med den kraftiga nybyggnad och bebyggelseomvandling som pagars och planeras i Österåkers kommun behövs ett sammanhållet huvudmannaskap med helhetssyn och kompetens. Det är inte lämpligt att lägga ett sådant stort ansvar på enskilda vägföreningar. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att ta ett kommunalt ansvar som huvudman för väghållningen inom detaljplanelagda områden, särskilt i de tätortsnära bebyggelseområdena nära Åkersberga.
- Länsstyrelsen noterar att frågan om huvudmannaskap inom annan detaljplan, Svinningeudd, för närvarande ligger för prövning hos Mark- och miljööverdomstolen.

Behovsbedömning

- Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Planbestämmelser/Formalia

- Lovplikt för trädfällning föreslås inom planområdet. Mot bakgrund av hur 9 kap. 35 § PBL är utformad, dvs. den bestämmelse som kommer att tillämpas när marklov ska ges, kan konstateras att kommunen oftast kommer att bli tvungen att ge marklov, även i de situationer när det framstår som önskvärt att bevara vegetationen. Om kommunen menar att fler träd ska bevaras än de som redan omfattas av n_2 -bestämmelsen bör ytterligare skyddsbestämmelse övervägas.
- Formuleringen av varsamhetsbestämmelserna k_1 och k_2 behöver ses över. Föreslagen bestämmelse k_1 säger att "Vid *ny* och tillbyggnad ska byggnadens karaktärsdrag *bevaras* i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt samt kulturmiljöprogram för Svinninge." Åsyftas möjligtvis *ombyggnad* istället för *nybyggnad*? Med bestämmelsen k_2 regleras att *ny* bebyggelse ska utformas med hänsyn till områdets karaktär. För bestämmelse som avser *ny* bebyggelse rekommenderas en hänsynsbestämmelse istället för varsamhetsbestämmelse, med beteckning *f* istället för *k*. De båda bestämmelserna uppfyller heller inte ÄPBL:s krav på tydlighet. Om det inte är möjligt att i bestämmelsen tydligare precisera vad som är byggnadens karaktärsdrag respektive områdets karaktär får hänvisning ske till särskild rubrik i planbeskrivningen där detta närmare beskrivs. Länsstyrelsen rekommenderar att Boverkets "Boken om detaljplanering och områdesbestämmelser" (Boverket 2009) följs vid val av planbestämmelser.
- Plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det är lämpligt att under en övergångsperiod även på plankartan ange vilken lag som har tillämpats vid framtagandet av planen.

Kommentar

- *Planbeskrivning kompletteras med uppgifter om gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt dess konsekvenser och hur dessa beaktas i planen. Även dagvattenhanteringen beskrivs ytterligare.*
- *Planbeskrivning kompletteras med ytterligare uppgifter ur bullerutredningen. Planbeskrivningen revideras med beskrivningen av området för prickmark och ej byggbar mark från 40 meter till 30 meter vilket är det avstånd som avsågs.*

- *Dagvattenutredning daterad 2010-08-30 kommer att uppdateras varvid även planbeskrivning och plankarta kompletteras med uppgifter och bestämmelser gällande dagvattenlösningar.*
- *De sankta partier inom planområdet som nämns i planbeskrivningen är mindre före detta in- och utägomarker med eftersatt dikning. Inga värdefulla våtmarker som redovisats i Länsstyrelsens eller Skogsvårdsstyrelsens inventeringar förekommer inom planområdet. I "Svinninge Översiktlig MKB" daterad 2005-12-19 pekas ett antal våtmarker samt sumpskogar ut. Inga av dessa områden finns inom planområdet.*
- *Gällande utfarter mot Svinningevägen har avsikten varit att begränsa dessa genom bestämmelse om utfartsförbud på plankartan. Beteckningen har dock fallit bort vid utskrift och kommer att korrigeras till utställning.*
- *Gällande huvudmannaskapsfrågan föreligger särskilda skäl 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 inbäddad i grönska. Vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av huvudmannaskapet.*
- *Generell bestämmelse gällande lovplikt för trädfällning tas bort. För att skydda viktig vegetation appliceras bestämmelsen n2 på fler träd.*
- *Bestämmelser gällande varsamhet av befintlig bebyggelse har omformulerats. Bestämmelse k1 har ändrats till "Vid om- och tillbyggnad...". Beteckningen k2 har ersatts med f1.*

2. Lantmäteriet

Plankartan:

- Punktprickning på naturmark och gc-väg bör användas konsekvent över hela plankartan.

Grundkartan:

- Grundkartan saknar rutnätskryss och orienterande koordinater i x- och y-led.
- Det saknas information om hur grundkartan är upprättad och när.

Genomförandebeskrivning:

- Enligt punkten 2 ska utfart för fastigheterna Svartgarn 2:108-109 och 2:343-2:344 stängas av när ny lokalgata byggs. Det samma bör gälla

för Svartgarn 2:103-2:104 samt ny föreslagen fastighet utmed Svinningevägen från Svartgarn 2:341.

- Det bör framgå vem som ska bekosta kommande lantmäteriförrättningar.

Kommentar

- *Ingen allmän plats skall punktprickas då byggnadsförbud ändå råder för denna mark.*
- *Grundkartan har kompletterats och uppdaterats.*
- *Befintliga utfarter mot Svinningevägen för fastigheterna Svartgarn 2:103-2:104 och 2:341 ska också förses med utfartsförbud och ska därför läggas till i genomförandebeskrivningen.*
- *Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med relevant information.*

3. Trafikverket

Det är positivt att en huvudinfart till området föreslås, samtidigt framgår det inte vad som avses ske med befintliga anslutningar. Trafikverket anser, liksom intentionerna i programmet för Svinninge, att antalet utfarter ska ses över. Ambitionen bör vara att minska antalet direktutfarter från tomterna för att åstadkomma en bättre trafiksäkerhet och tillgänglighet. Det finns goda förutsättningar för detta med redovisat lokalt vägnät som når befintliga tomter. Ett annat skäl till att minska anslutningspunkterna är att den planerade gång- och cykelvägen längs Svinningevägen därmed slipper korsa anslutningspunkterna. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör korsande bilrörelser över en gång- och cykelväg i möjligaste mån undvikas. Det kommer att krävas förbättringsåtgärder vid den föreslagna anslutningspunkten för områdets huvudinfart, exempelvis med avseende på sikten som idag skymms av vegetation. Förbättringsåtgärderna förutsätter att genomförandeaftal tecknas mellan Trafikverket och Österåkers kommun. Trafikverket bekostar inte dessa åtgärder men ska godkänna ny utformning av anslutning innan genomförande, vilket regleras i genomförandeaftalet. Förslagsvis görs ett genomförandeaftal för både gång- och cykelvägen och den nya huvudinfaren. Vad gäller buller är det positivt att planförslaget följer riktvärdena (Boverkets allmänna råd).

Kommentar

- *Enskilda utfarter mot Svinningevägen kommer att stängas.*
- *Ett genomförandeaftal ska tecknas med Trafikverket inför ombyggnad av Svinningevägen inkl. ny GC-bana.*

4. Roslagsvatten

Plankartan:

- Tidigare redovisad va-ritning stämmer ej med de höjder som har angivits i senaste detaljplanen. Spillvatten och dagvatten från ett okänt

- område i norr har ett motlut på 3,3 m i planerad väg. En konventionell pumpstation krävs i den norra delen.
- Även angivna gatuhöjder mitt på planen, sträckan med plushöjder +29,5, +19,4, +19,4 verkar vara felaktiga.
 - Dagvatten måste ledas över kommunens fastighet 7:194, ska detta område vara ett grönområde? Om inte bör kanske pumpstationen förläggas nedanför området.
 - Dagvatten som kommer ned mot Trafikverkets dike har en ganska stor lutning varför någon typ av utjämningsmagasin bör finnas innan dagvattnet når Svinningevägen. Beroende på bebyggelse kan dagvattenmängden vara avsevärd.
 - Med tanke på översvämningar som sker idag p.g.a skyfallsliknande regn i samband med klimatförändringar, ska hus förläggas med sitt golv ovan gatunivå. Om detta ej sker måste särskilda åtgärder vidtas. Planerade radhus i norr verkar kunna bli ett sådant område. Detaljplanen ska utformas så att dagvatten alltid kan rinna bort på ytan.
 - Spillvatten, dagvatten och vatten ska byggas i planerad utfart mot Svinningevägen. Detaljplanen får ej antas förrän VA-ledningar mm är utbyggda i Svinningevägen. Tidplan för denna VA-utbyggnad ligger bortom år 2016.
 - Hur gator och VA ska utformas, ska redovisas innan planen antas.
 - Samlingsvägen som mynnar ut mot Svinningevägen i planområdets västra del kan komma att få mycket trafik på sig när de okända planområdena i norr kommer till stånd. Är det då lämpligt att bygga en smal väg på 4,5 meter som ska underhållas via en gemensamhetsanläggning?
 - Roslagsvatten har svårigheter att samordna utbyggnaden med tre olika exploatörer. Vad händer om en exploatör ej håller tidplanen, detta kommer att förhindra de bakomliggande exploatörerna. Gata och VA ska byggas samtidigt. Att bygga ut området kommer att vara kostnadsframtungt och inryms ej i nuvarande VA-taxa.
 - Återkommer senare angående avfall
 - Många frågor kvarstår innan Roslagsvatten kan ge ett slutgiltigt omdöme på den föreslagna planen.

Kommentar

- *Ett separat samordningsmöte kommer att ordnas mellan kommunen och Roslagsvatten samt exploatörer inom planområdet.*
- *Tidplan för utbyggnad av VA-nätet skall överenskommas i samband med att exploateringsavtal upprättas med fastighetsägarna.*

5. AB Storstockholms Lokaltrafik

Området har relativt nära till intilliggande busshållplatser. Dock bör man se till att gang- och cykelanslutningar till dessa fungerar tillfredställande. SL anser

vidare att framkomligheten längs Svinningevägen är av vikt för att linje 629 fortsättningsvis ska kunna fungera som ett attraktivt alternativ till bilen. Därför bör in- och utfarter till den föreslagna/befintlig bebyggelse ordnas in mot lokalgatan snarare än ut mot Svinningevägen, för att minska antalet konfliktpunkter.

Kommentar

- *Planen förutsätter att tomtutfarter samordnas till en utfart i områdets västra del. Befintliga utfarter mot Svinningevägen stängs.*
- *Svinningevägen upprustas och förses med GC-bana med stöd av annan detaljplan.*

6. Storstockholms brandförsvär

SSBF har inte identifierat några särskilda risker med planförslaget. För övrigt förutsätter SSBF att brandvattenförsörjningen anordnas som konventionellt system inom planområdet samt att framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon beaktas.

Kommentar

- *Roslagsvatten stämmer av brandvattenförsörjningen med Storstockholms brandförsvär inför utbyggnaden.*

7. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har luftnät till ett antal byggnader inom planområdet, som delvis eventuellt måste byggas om (bifogar karta). Ombyggnad av tele bekostas av den som initierar åtgärden. För ledningssamordning kan Skanova kontaktas.

Kommentar

- *Kanalisation för tele och data förutsätts samordnad med övrig ledningsutbyggnad inom exploateringsområdet.*

8. E.ON Elnät Stockholm AB

E.ON har inget att erinra.

9. Valsätra Tomtägarförening

- Föreningen motsätter sig den hårda exploateringen som anses sakna stöd i Svinninge planprogram 2005.12.19. Tomterna som berörs är ej obebyggda varför de små tomtstorlekar som föreslås anses oacceptabla. Föreningen yrkar en ombearbetning med större tomtstorlekar enligt planprogrammet, 1500-2000 kvm eller inslag av fastigheter ner mot 1200 kvm om förutsättningarna möjliggör detta.
- Det föreslagna området anses kraftigt komma att avvika i karaktär avseende både bebyggelse och täthet. Den lummiga karaktär och

varsamma förtätning som planprogrammet förordar har helt frångåtts. Föreningen yrkar en omarbetning i linje med planprogrammet.

- Föreningen ifrågasätter de vägar som i förslaget dragits och tvärt avslutas mot angränsande tomter inom föreningen. Dessa vägar föregriper framtida planer vilket ej är acceptabelt. Föreningen yrkar därför att dessa vägar tas bort/avslutas inom berört område.

Kommentar

- *Planområdet består idag av dels villa/fritidshustomter av ordinär Svinninge storlek, dels av mycket stora fastigheter som är mer eller mindre obebyggda. Detaljplanen föreslår därför olika bebyggelsestruktur för olika delar av planområdet i enlighet med resonemanget i planprogrammet.*
- *Redovisade gator mot nordväst är placerade så att de möjliggör sammankoppling med ev. framtida bebyggelse i dessa delar. Kommunen bedömer att möjligheten till interna kopplingar mellan olika delområden är eftersträvansvärt för att reducera trafikarbetet och för att underlätta kontakter mot skola och handel.*

10. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Torpet Svinningelöt är som påpekats i planhandlingarna, av högt kulturhistoriskt värde och omfattar äldre bebyggelse och lämningar av ett ålderdomligt jordbruk. Inom fastigheten i dess södra del finns rester av den äldre Svinningevägen som var i tjänst till slutet av 1920-talet. Flera rester av denna vägsträckning finns inom planområdet, t.ex. sneddade den över fastigheten 2:344 i riktning mot Valsättra gård. Genom planområdets östra del går sockengränsen Östra Ryd-Österåker, som enligt ÖHF:s källor rösdades under 1700-talet. Dessa rösen ska skyddas för eftervärlden. Det mest tydliga finns strax utanför planområdet, nära Svinningevägen. Tyvärr har detta misshandlats genom onödig påmålning. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

- *Lämningar av äldre bebyggelse och vägar bör så långt rimligt bevaras och synliggöras i den framtida bebyggelsestrukturen.*

11. Svartgarn 2:104

- Fastighetsägaren menar att planerna frångår det som tidigare har diskuterats med de boende. Förklaringen tros vara att det nu finns en stark partner som drivit fram att planen ska bli lönsam för den som bygger. Kommunen skulle kanske ha agerat mer hederligt om de erbjudit att köpa de befintliga boendes fastigheter, nu när de driver dem härifrån genom att förstöra den lantliga miljön för att göra ett radhusområde.
- Svampskogen med urskog ersätts av ett kvarter full av folk som inte själva valt att bygga här ute, folk som idag valt förorter med

kommunikationer och service. Barn kommer inte att ha någon skog att leka i och inga andra aktiviteter erbjuds. Det fanns möjligheter för kommunen att bygga i modern anda, ekologiskt, miljövänligt, med nytänk, med tanke på livspussel och människors längtan till naturen. Istället låter man kapitalet styra.

- Fastighetsägaren välkomnade byggnation när man talade om 6-8 hus i skogskanten på marken närmast dem, de ville medverka till att skapa en by där de boende kunde samverka med gemensamma ytor för odling och djur. Här fanns möjlighet att bygga med ny teknik då berget gör det svårt att få ner VA.
- Om de har haft möte där de boende talat om att de blir inträngda mellan Svinningevägen och det nya området, hur kan man då planera in detta? Vem vill byta ängen med lekande barn och djur mot en radhusparkering som närmaste granne, med insyn? För att inte bli inträngd föreslås väg och allmänning på 15-20 meter längs med deras tomter. Ängen som är den enda öppna platsen i området skulle kunna bevaras som en yta för odling och lek, för hela området.
- Alla föreningar har samstämmt kommit fram till en minsta tomtstorlek på 1500-2000 kvm – hur kan man då rita in radhus? De befintliga boende har aktivt valt bort ett gott serviceutbud mot den befintliga miljön som anses vara en kvalitet. Om man hållits sig till en minsta tomtstorlek om 1100-1200 kvm hade det inte blivit en sådan kraftig bebyggelse med konsekvenser på områdets karaktär. Att Roslagsvatten och markägare vill tjäna pengar kan inte vara den enda nämnaren för hur området ska utformas.
- Det är berg och svart att bygga på platsen, fastighetsägaren är orolig för boendemiljön, framkomligheten och lekmöjligheterna för barn under byggtiden.
- Det finns en stor uppgivenhet i Svinninge inför kommunens sätt att planera och synsätt, många tros komma att flytta. Flera kapitalstarka företagare som driver eget och investerat i att bygga sina hus kommer att ersättas av arbetstagare som arbetar i andra kommuner och har stora behov av kommunal service. Svinninge är ett nybyggarområde som har formats av sina invånare, om kommunen ger möjlighet för detta att fortsätta kan området växa homogent.
- Fastighetsägarens utfart redovisas ej i planen- vad innebär det för dem med den nya vägen? Fastighetsägarens tomt är ej skapad för infart på den smala delen. Om inte en infart kan skapas på den obebyggda granntomten, med konsekvens att det planerade huset backas vilket även förhindrar insyn, så kommer fastighetsägaren att bestrida planen.
- Fastighetsägaren föreslår att det första långa huset som är inritat norr om tomten, backas nordost ca 7-8 meter och att en allmänning längs vägen lämnas för träd och buskar, så att insyn och trafik kan dämpas.
- Vägen som går upp till de befintliga fastigheterna med utfarter på Svinningevägen behöver ej gå i slinga. Den vägen kan och bör förbli en

gågata när den kopplas till den nya kraftiga bebyggelsen österöver. Dessutom bör man bygga en infart från andra ändan vid affären och där ha byggtrafiken.

- Att bygga nästan 100 hus skapar mycket transporter av material. Detta kommer störa kraftigt i flera år. Utan en annan byggtillfart kommer fastighetsägaren ej att godkänna planen.
- Om de boende hade blivit inbjudna i planprocessen hade man kunnat få in fler infallsvinklar om hur vi ska bo här, t.ex. var förskola och skola, plats för lek ligger, var man handlar, ställer bilen och åker kommunalt. Och man hade sluppit arga medborgare och kostsamma processer. Kommunen valde bort ett planmöte, vilket tyder på att demokratin i området är obefintlig, man hade istället kunnat bjuda in till ett kreativt möte om hur området ska utvecklas.

Kommentar

- *Kommunen har förståelse för att planen anses medföra stora förändringar i närmiljön något som också redovisades redan i samband med det informationsmöte som samtliga fastighetsägare kallades till tidigt i processen. Kommunen har aldrig hävdat att den nya bebyggelsen endast skulle omfatta 6-8 hus. Bebyggelsen har dock glesats ut i gränssnittet mot befintliga villor för att inte utgöra en tät skärm.*
- *Planområdet består idag av dels villa/fritidshustomter av ordinär Svinninge storlek, dels av mycket stora fastigheter som är mer eller mindre obebyggda. Detaljplanen föreslår därför olika bebyggelsestruktur för olika delar av planområdet i enlighet med resonemanget i planprogrammet.*
- *Radhus med riktigt sma tomter redovisas endast i området mitt emot Svinninge handel. I övrigt redovisas villor eller parhus.*
- *Den nya bebyggelsen och därmed sammanhängande gator är en förutsättning för att kunna stänga befintliga utfarter mot Svinningevägen vilket är mycket angeläget med hänsyn till trafiksäkerheten. Samtliga befintliga hus kommer att kunna få tillfart via det nya vägsystemet.*
- *På lång sikt kommer vägsystemet kunna angöras mot bebyggelse i norr och nordväst så att området därmed får flera alternativa infarter.*

12. Svartgarn 2:180

Fastighetsägaren anser i stort att förslaget är utmärkt, men har reagerat på en punkt. I avsnittet om Kulturmiljön i planbeskrivningen finns lite felaktigheter. Det står att det på Svartgarn 2:180 finns ett torp med anor från 1700-talet, vilket fastighetsägaren vill papeka bara är anor, ingen byggnad från den tiden finns kvar. Texten ger sken av att det skulle finnas byggnader från 1700-talet kvar. Det står vidare att byggnaden är grönklassad och anses värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Byggnaderna är i planen presenterade som K1, att de ska bevaras. För huvudbyggnaden som är sliten är detta okej men för den andra byggnaden är detta en besvärande klassificering eftersom huset är i så

dåligt skick. För en kommande ägare är detta en stor belastning. Då huset inte är äldre än möjligen sent 1800-tal är detta onödigt. Huset behöver en total genomgripande renovering för att vara beboeligt i modernt avseende. Om denna byggnad blir K1 kommer det troligen att stå och förfalla, ovårt att reparera, vilket ej tycks vara syftet med sådana klassningar. Fastighetsägaren önskar att man tar en titt på detta hus och ändrar klassningen till något mer lämpligt, t ex till att det bara får byggas i motsvarande stil.

Kommentar

- *Planbestämmelserna kommer att ändras så att den mindre komplementsbyggnaden inte har en bevarandebestämmelse. Huvudbyggnadens bevarandebestämmelse kvarstår. Planbeskrivningen förtydligas för att konstatera att byggnaden är från 1800-talet men att anor finns från 1700-talet.*

13. Svartgarn 2:491

- Det anses trist att kommunen ej tog till sig de anförda synpunkterna vid arbetet med översiktsplanen.
- Fastighetsägaren tycker att det är bra att området planläggs och att VA-frågan får en lösning.
- Fastighetsägaren anser att planerna bör eftersträva ett villasamhälle med stora tomter utan genomfartstrafik. Liknande tomter finns t ex i västra Stockholm, Solna och Sundbyberg. Det som kännetecknar dessa områden är att man försökt reglera av genomfartstrafiken och att man sänkt hastigheterna till 50 alt. 30 km/h. Man har kvar naturliga kvarter utan uppsamlingsgator och tillåter utfarter mot genomfartsgator. Planerna borde ha arbetat mot en ny genomfartsväg först av allt. När den nya vägen har skapats, behövs inte avstängning av vägar, utfartsförbud, uppsamlingsvägar, rondeller mm. Denna vision innebär också ett minskat vägbuller och medger därmed mer bebyggelse närmast vägen.
- Namnet Valsätra har av okända skäl förvanskats, en rättelse bör därmed ske i samband med detaljplanearbetet.
- Det förefaller helt fel att planera för vägar inom föreliggande planområde utan att ta hänsyn till Valsätra tomtområde. Om detaljplanen vinner laga kraft kommer den att få en starkt styrande effekt mot Valsätra utan att de boende fått vara med i processen i egentlig mening. Det naturliga hade varit att ha en samordnad planering alternativt att planera varje område för sig för att kunna vara självständigt, dvs utan gemensamma vägar. Om det trots allt finns en plan som samhällsbyggnadsförvaltningen ej har redovisat, synes detta strida mot plan- och bygglagen om detaljplanerna styrs efter denna. Fastighetsägaren vill att förvaltningen redovisar hur man tänkt sig vägarna i gränsnittet mot Valsätra. Utfarten från planområdet kommer att i betydande utsträckning påverka en av tomterna inom Valsätra. Därför bör

den samordnande utfarten placeras på annan plats. Det är orimligt att påverka Valsätra tomtområde på detta sätt utan att de aktivt får delta i planeringen.

- Det förefaller finnas en risk att Valsätra får ta emot mer dagvatten p.g.a. lutningen mot Valsätra, när ett antal ytor hårdgörs. Detta bör motverkas genom att leda bort vattnet inom planområdet med hjälp av diken, vilket ju föreslås. Det är dock viktigt för Valsätra att detta kvalitetssäkras.

Kommentar

- *Fastigheten gränsar inte till planområdet varför fastighetsägaren inte är sakägare.*
- *Vägstrukturen i planområdet uppfyller de krav som efterfrågas även om den i framtiden kommer att kunna kopplas till angränsande områden.*
- *Redovisade vägområden mot angränsande mark innebär endast att planen möjliggör koppling till angränsande områden om så önskas.*
- *Aktuellt planområde avvattnas i huvudsak mot sydost genom föreslagna diken i anslutning till vägsystemet medan angränsande områden i nordväst i huvudsak avvattnas mot Valsättravägen. Dagvattenfrågorna kommer att studeras vidare i samband med genomförandet.*
- *Traktnamnet "Valsättra" skall enligt Lantmäteriet och kommunens vägnamnsberedning stavas med två "t".*

14. Svartgarn 2:492

Stickvägen till fastighetsägarens tomt anses märkligt placerad, den leder rakt upp mot det högsta partiet i terrängen, en bergknalle. Vore det inte bättre med tanke på ev. framtida anslutning att förlägga vägen ett tjugotal meter längre åt nordost, där det finns en svacka mellan höjderna och redan en väg som leder till grannens tomt, 2:386? Är vägen placering verkligen gjord med tanke på eventuell framtida vägdragning eller handlar det mer om att skapa förutsättning för "bättre" tomtindelningar inom planområdet?

Kommentar

- *"Stickvägen" är placerad i lågpunkten vilket ger möjlighet till bra väg och dikesplacering både med hänsyn till aktuell plan och till ev. framtida planering i nordost.*

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Fredrik Meurling
Planeringsarkitekt Sweco

2014-08-25

**Detaljplan för Valsättra del 1,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan Valsättra var på samråd under tiden 27 augusti 2012 till 21 september 2012 och på utställning 27 februari – 31 mars 2014.

Inkomna skriftliga synpunkter från och i anslutning till utställningen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden

Remissinstanser

1. Lantmäteriet
2. E.ON
3. Roslagsvatten AB
4. Vattenfall
5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
6. Trafikverket
7. Trafikförvaltningen (SLL)
8. Valsättras Tomtägarförening

Sakägare

9. Svartgarn 2:23
10. Svartgarn 2:386
11. Svartgarn 2:104
12. Svartgarn 2:492

Övriga

13. Svinninge 2:4

Inkomna yttrande efter samråd tidens slut

14. Länsstyrelsen

2014-08-27

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget

- Diverse tillägg och justeringar på plankartan ha gjorts för att öka tydligheten. Bland annat har grundkartan uppdateras och bestämmelser för friliggande och parhus uppdaterats.
- Förtydligande av dagvattenhantering och anslutningspunkter har gjorts i planbeskrivning och genomförandebeskrivning.
- En vändplan har införts på plankartan på fastigheten Svartgarn 2.179.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift om hur nödvändiga åtgärder kan säkerställas och vilka som ansvarar för att åtgärderna genomförs.
- Bestämmelse om bullerkrav på nya bostäder har förts in i linje med länsstyrelsens yttrande. Prickmark som möjliggör uppförande av bullerplank har förts in i plankartan.
- Förtydligande av planbestämmelsen e₃ har gjorts. Bestämmelsen n₂ har kompletterats med en administrativ bestämmelse om lovplikt för träd som omfattas denna bestämmelse.

2014-08-27

1. Lantmäteriet

Grundkarta

- Grundkartan är inaktuell. Förändringar i fastighetsindelningen har skett sedan juli 2013.
- Rättigheter saknas i grundkartan.
- Rutnätet är inte komplett.

Grundkarta/planbestämmelser

- Beteckning GCVÄG, placerad utanför det område som avses, saknar hänvisningspil till aktuellt område.
- Bestämmelsen "fril" finns angivet på ett kvartersmarksområde i plankartan men beskrivning av bestämmelsen saknas under "Placering, utformning, utförande" i planbestämmelserna.
- Begreppet tomtstorlek används felaktigt för fastighetsstorlek. Fastighet definieras i 1 kap JB och är ett äganderättsligt begrepp. Tomt finns i PBL och i MB och är ett funktionellt begrepp.
- Beskrivningen av bestämmelsen "fril/parhus" är otydlig/svår att förstå.
- Under "Gator och trafik" i planbeskrivningen anges dels att insticksgator kommer att bli nödvändiga att anordna inom kvartersmark, dels att parkering ska anordnas i ett kvarter i nordost. Plankartan innehåller dock inga reserverade utrymmen för gemensamhetsanläggningar alternativt fastighetsindelningsbestämmelser varför möjligheten att bilda gemensamhetsanläggningar kommer att prövas i kommande lantmäteriförrättningar i enlighet med anläggningslagen.
- På plankartan redovisas endast ett u-område. Lantmäteriet förutsätter att inga andra allmännyttiga ledningar kommer att behöva förläggas/är förlagda inom kvartersmark.

Planbeskrivning

- Under "Teknisk försörjning" och "Vatten och avlopp" anges att ledningsrätt för avledning av spillvatten måste säkerställas för en av de nya tomterna inom del av 2:180. Stycket är otydligt/missvisande.
- Ledningsrätt kan inte bildas för enskilda fastigheters behov. Vill man säkerställa att exempelvis servitut för spillvattenledning kan bildas måste fastighetsindelningsbestämmelser införas. I övrigt prövas bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen.

Genomförandebeskrivning

- Under "Ansvarsfördelning & huvudmannaskap": Det är inte självklart att en gemensamhetsanläggning enligt AL kan inrättas avseende dagvattenhanteringen. Det kan även eventuellt vara fråga om vattenverksamhet enligt 11 kap MB.

Kommunens kommentar

- Grundkartan har uppdaterats med rättigheter och rutnät.
- Pil för GCväg har förts in på plankartan. Beskrivning för "fril" har förts in på plankartan.
- Justering av planhandlingarna har gjorts angående begreppen tomt respektive fastighet.
- Beskrivningen av bestämmelsen fril/parhus har utvecklats för att bli mer lätt

2014-08-27

begriplig.

- Planbeskrivningen har förtydligats avseende avledning av spillvatten inom del av 2:180.
- Påtalade anslutningspunkter kommer att ske i mötet mellan kvartersmark och allmänplatsmark.
- Det dagvatten som ska avledas från detaljplanens område har bedömts att inte inrymma sig inom 11 kap. MB. Områdets dagvatten ansluter nedströms till det kommunala dagvattennätet innan det når slutrecipient.

2. E.ON

Ingen erinran

3. Roslagsvatten AB

VA

- Inom exploateringsområdet ansvarar exploatörerna för va-utbyggnaden och bekostar densamma. Handlingarna innehåller en felaktig formulering om att Österåkersvatten har detta ansvar.

Avfall

- Sophämtning vid fastighet på stickväg kommer enbart kunna ske om vändplan med 9m radie anläggs. I annat fall måste det anläggas så att boende kan lämna hushållsavfallet vid stickvägens anslutning till lokalgatan

Allmänt

- Inga synpunkter.

Kommunens kommentar:

- Korrigering av texten har gjorts så att Roslagsvatten inte står som ansvariga.
- Avsikten är att de boende lämnar sitt avfall vid stickvägens början, dvs vid vägslingan. En mindre vändplan har placeras i slutet av stickvägen på fastigheten 2:179

4. Vattenfall

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)

Torpet Svinningelöt är som påpekas i planhandlingarna, av högt kulturhistoriskt värde och omfattar äldre bebyggelse och lämningar av ett ålderdomligt jordbruk. Inom fastigheten i dess södra del finns rester av den äldre Svinningevägen som var i tjänst till slutet av 1920-talet. Flera rester av denna vägsträckning finns inom planområdet, t.ex. sneddade den över fastigheten 2:344 i riktning mot Valsättra gård. Genom planområdets östra del går sockengränsen Östra Ryd-Österåker, som enligt ÖHF:s källor rösdades under 1700-talet. Dessa rösen ska skyddas för eftervärlden. Det mest tydliga finns strax utanför planområdet, nära Svinningevägen. Tyvärr har detta misshandlats genom onödig

2014-08-27

påmålning. I övrigt inga synpunkter.

Kommunens kommentar:

- Lämningar av äldre bebyggelse och vägar utanför planområdet behandlas inte i denna detaljplan. Utformningen av planen medger ett bevarande av det centrala stråket som varit åkermark tidigare och nu planläggs som parkmark och naturmark. En bevarandebestämmelse finns för den äldre byggnad som tillhör gården.

6. Trafikverket

- Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet och i planprogrammet för hela Svinninge. Yttrandet har framförallt omhandlat anslutningar från de befintliga fastigheterna mot Svinningevägen, den samlade anslutningen från det nya vägnätet inom planområdet samt vägtrafikbuller.
- Trafikverket noterar att utställningshandlingarna har kompletterats med utfartförbud för ytterligare en fastighet (Svartgarn 2:104) men ställer sig frågande till avsaknaden av utfartsförbud mot Svinningevägen för fastigheten Svartgarn 2:180.
- Det är positivt att plankartan försetts med utfartsförbud men Trafikverket anser att formuleringen i planbeskrivningen inte tydligt reglerar de befintliga utfarternas stängning. Det är viktigt för cykeltrafiksäkerheten i att utfarterna verkligen kommer att stängas. Trafikverket önskar därför att detaljplanen ger som villkor att den som önskar att utnyttja den utökade byggrätten vid en bygglovsansökan, även förpliktigas att trafiksäkra anslutningar mot det inre vägnätet. Samt förpliktigas att ta de befintliga utfarterna bort (med stöd av PBL, 2010:900 4 kap. 14 §).
- Det förutsätts att genomförandeavtalet som nämndes i samrådsredogörelsen har upprättats och att arbetet med utformningsfrågorna för den samlade anslutningen till Svinningevägen genomförs inom avtalets ramar.
- Det finns fastigheter som har bullernivåer som ligger nära gällande riktvärden och som kommer att ha behov av bullerskydd vid ökad trafik. Trafikverket önskar att poängtera att kostnader för sådana bullerskydd främst ligger hos den enskilda fastighetsägaren/exploatören och i andra hand hos kommunen som upprätter detaljplanerna som ger ökad trafik på grund av ny bebyggelse. Det förutsätts att åtgärderna i dessa fall tar utgångspunkt i den prognosticerade trafikökningen och att befintlig bebyggelse också kommer att inkluderas i dessa åtgärder.

Kommunens kommentar:

- Utfartsförbud Svartgarn 2:180 bedöms inte som nödvändigt då utfarten har en god sikt och stoppmöjligheter innan angöringen till Svinningevägen.
- Kommunen anser att bestämmelsen och beskrivningen i plankarta respektive planbeskrivning angående stängning av utfarterna är tydlig nog.
- Genomförandeavtalet kommer att vara klart innan detaljplanens antagande.
- Bestämmelse om bullerkrav på nya bostäder har förts in i linje med länsstyrelsens yttrande. Beskrivningen av bestämmelsen för prickmark som möjliggör uppförande av bullerplank har förts in i plankartan.

7. Trafikförvaltningen

2014-08-27

Ingen erinran

8. Valsättras Tomtägarförening

- Valsättra Tomtägarförening är emot "den mycket hårda exploateringen" som anses sakna stöd i Svinninge Planprogram/20051219. Föreningen önskar en omarbetning av samrådsförslaget så att detaljplanen ligger mer i linje med planprogrammet. Det vill säga med betydligt större tomter på 1200-1500 m².
- Karaktären i området kommer att avvika kraftigt (både i täthet och bebyggelse) i förhållande till övriga delar i närliggande områden. Föreningen önskar att planförslaget omarbetas i linje med planprogrammets inriktning gällande "lummig karaktär och varsam förtätning".
- Det är inte acceptabelt att de föreslagna vägarna föregriper framtida planer genom att avslutas tvärt mot angränsande tomter i Valsättra Tomtägarförening. Föreningen önskar att dessa vägar tas bort/avslutas inom berört område.

Kommunens kommentar:

- Planområdet består idag av dels villa/fritidshustomter av ordinär Svinninge storlek, dels av mycket stora fastigheter som är mer eller mindre obebyggda. Detaljplanen föreslår därför olika bebyggelsestruktur för olika delar av planområdet i enlighet med resonemanget i planprogrammet.
- Redovisade gator mot nordväst är placerade så att de möjliggör sammankoppling med ev. framtida bebyggelse i dessa delar. Kommunen bedömer att möjligheten till interna kopplingar mellan olika delområden är eftersträvansvärt för att reducera trafikarbetet och för att underlätta kontakter mot skola och handel.

9. Svartgarn 2:23

De föreslagna tomterna är alldeles för små. Deras framtida invånare kommer att med all sannolikhet betrakta angränsande större tomter som park-/strövområden. Det är märkligt med vägarna som utmynnar blint i Svartgarn 2:492 och Svartgarn 2:24. De föregriper planen för Valsättra del 2.

Kommunens kommentar

- Hänvisar till svaret på punkt 8 för Valsättras Tomtägarförening.

10. Svartgarn 2:386

Fastighetsägaren anser att detaljplanen kommer att medföra "överexploatering och total förödelse av en vacker bergshöjd, med höga naturvärden." Att genomföra detaljplanens delar kan bara ske med hjälp av "mycket dynamit". Detta är inte bra för ett landskap och kan skapa "en landskapsarkitektonisk katastrof".

De nya husen kommer inte att klara av bullerriktvärden eftersom trafiken minst kommer att fördubblas de kommande år. Därför finns restriktioner för byggandet i området, inte för att bevara kvaliteterna i landskapsbilden som detaljplanen beskriver.

Det är tveksamt att Vägverket har accepterat väglösningen där trafiken från området

slussas ut på Svinningevägen efter en "helt skymd 90 graders kurva" som är "knasig och livsfarlig".

Jordlagret kommer att torka ut när skogen i området försvinner och därför kommer de träden som i detaljplanen anses vara bevarandevärda falla av sig själv.

Fastighetsägaren har inte förtroende för lösningen för hanteringen av de stigande dagvattenmängderna vid regn med hjälp av makadamdiken. "Ska det sprängas ut diken i berget?" "Hur rensar man de makadamdiken som kan finnas på de lägre belägna gamla odlingslotterna när de sätts igen av naturprodukter?"

Fastighetsägaren håller inte med kommunen om att det inte behövs göras en miljöbedömning: Det finns i området "åtskilliga biotop-pärlor" men detta har inte uppmärksamats av kommunen. Antigen på grund av ointresse för "naturflummeri" eller på grund av "medvetet blundande".

Det genomfördes för några år sedan en fältstudie och inventering över hela Valsätra bekostad av fastighetsägaren. Resultatet kommer att redovisas i ett annat sammanhang. Fastighetsägaren är tveksam till om planförslaget är realiserbart och frågar: "Vad är det som jag har fått "förmånen" att yttra mig om? Ett förslag som ändras om det inte går att genomföra?".

Kommunens kommentar

- En bullerutredning som tog utgångspunkt i framtida trafikflöden genomfördes 2005. Denna visar på att befintlig bebyggelse ligger ca 30 meter från Svinningevägen vilket även föreslagen bebyggelse kommer att göra för att klara av bullerriktvärden. Dessutom kommer planen medge möjligheten att uppföra bullerplank om så skulle behövas för att klara riktvärdena.
- För den ovan nämnda farliga kurvan har kommunen tagit fram en detaljplan för Svinningevägen som möjliggör en utveckling för ökad säkerhet och minskade hastigheter.
- Dagvattenhanteringen kommer inte enbart lösas genom makadamdiken. Hanteringen sker genom en kombination av lokalt omhändertagande i form av infiltration på fastighetsmark samt avledning via öppna diken.
- För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de kommande detaljplaner som bedöms medföra, respektive de kommande detaljplaner som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan vid detaljplanering. Valsättra del 1 är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen separat MKB erfordras. Bedömningen grundades på att planområdet inte berör något Natura 2000-område. I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Valsättra del 1 enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL. Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål och naturområde vilket innebär att inga motstridiga verksamheter tillåts.

2014-08-27

Fastighetsägaren kommer att påverkas av två detaljplaner i området varav Valsättra del 1 är den ena. Detta kommer att ge mycket ny bebyggelse runt fastighetsägarens tomt med tillkommande störningar.

Den föreslagna bebyggelsestrukturen känns inte så varierad som det beskrivs av kommunen. Fastighetsägaren föreslår att göra tomtstorleken på vissa tomter större. Tomterna väster om fastighetsägaren har föreslagits tre villor. Fastighetsägaren föreslår två tomter "istället för tre mycket smala tomter".

Fastighetsägaren frågar efter möjligheten att lösa in en liten del av tomten väster om dennes tomt som är som en tårtbit och det gör en parkeringslösning svår. "kommunen löser in en del av min tomt när cykelvägen byggs, kan detta kvittas här på något sätt?" Det föreslås skapa en infart till området längre bort mot området vid Svinninge Handel som kan användas av byggtrafiken i området.

Kommunens kommentar

- Hänvisar till svaret i punkt 8 till Valsättras Tomtägareförening.
- Infart för byggtrafik behandlas inte i detaljplanen. Det är troligt att den tänkta vägstrukturen inom området kommer att användas för byggtrafik.
- Den del som tas i anspråk för cykelvägen kan inte kvittas med någon annan intilliggande mark då den marken ägs av privata fastighetsägare och inte kommunen.

12. Svartgarn 2:492

Fastighetsägaren har redan i samband med samrådsutställningen hösten 2012 framfört synpunkter angående den planerade vägdragningen inom området Valsättra 1. Men upprepar frågan " varför mynnar en av vägarna i det planerade området mot min tomt där topografin är som allra brantast?" Det finns en naturlig sänka i landskapet ca 20 nordost om denna punkt där fastighetsägaren anser att vägen skulle passa bättre. "Varför har en väg som uppenbarligen är tänkt att fortsätta in på min mark i framtiden lagts just på detta sätt av arkitekten?"

Kommunens kommentar

- "Stickvägen" är placerad i lågpunkten vilket ger möjlighet till bra väg och dikes-placering både med hänsyn till aktuell plan och till ev. framtida planering i nordost. Placeringen är gjord även med anledning till "bakomliggande" topografi för att hitta lämpligaste läge för hela sträckan vid en eventuell vägdragning genom området.

13. Svinninge 2:4

Fastighetsägaren föreslår att husbebyggelsen begränsas till 1,5 våningar istället för två våningar. Detta för att bevara områdets kulturmiljö i förening med den kuperade topografin. Fastighetsägaren representerar torpet Karlberg Svinninge 2:4, Svinningevägen 78, precis utanför planområdet. De unika torpmiljöerna bör bevaras och ny bebyggelse i närheten av torp- och skogsmiljöer bör anpassas dessa miljöer genom att begränsa höjden och omfattningen på bebyggelsen.

Kommunens kommentar

- Bevarandebestämmelse finns i planen för den äldre bebyggelsen. Den mark som historiskt använts som åker och betesmark planläggs som parkmark och naturmark för att bevara den karaktär som den marken historiskt sett besitter. Det finns bestämmelser i planen som begränsar ny bebyggelse till två våningar.

14. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende störningsskydd mot trafikbuller, dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer.

Dagvatten och miljö kvalitetsnorm för vatten

Länsstyrelsen har tagit del av dagvattenutredningen för Valsättra, daterad 2010-08-30. Huvudprincipen är att dagvattnet från tak, gårdar, vägar och gångbanor ska avledas genom trög avledning via diken till befintligt dike utmed Svinningevägen till Norsundet.

- För att dagvattenhanteringen i planområdet ska kunna fungera, förutsätts att diket utmed Svinningevägen utanför planområdet klarar att ta emot områdets dagvatten. Diket utmed Svinningevägen ska enligt planhandlingarna studeras vidare i samband med projektering, för att se huruvida det behöver dimensioneras upp för att klara höga flöden vid nederbörd. Behov kan även finnas av att dimensionera upp befintlig trumma under Svinningevägen. Vid beräkning av framtida flöden och fördröjningsbehov ska hänsyn även tas till förväntat kraftigare nederbörd på grund av klimatförändringar.
- Innan planen förs till antagande bör kommunen komplettera planhandlingarna med uppgift om hur nödvändiga åtgärder kan säkerställas och vilka som ansvarar för att åtgärderna genomförs. Av planförslagets genomförandebeskrivning framgår endast vad som ska ske inom planområdet.
- Dagvattenutredningen redovisar även att det finns två platser inom planområdet där vatten periodvis blir stående. Länsstyrelsen erinrar om att igenläggning eller flytt av diken är vattenverksamhet, så även utfyllnad i vattenområde. För vattenverksamhet är utgångspunkten att det krävs tillstånd från mark- och miljödomstolen. För vissa mindre omfattande vattenverksamheter räcker det att anmäla dem till Länsstyrelsen. Det bör framgå av planbeskrivningen vilka provningar enligt miljöbalken som kan komma att behöva ske.

Buller

Framtagen bullerutredning är redovisad på en översiktlig nivå. Närmaste byggrätt för bostadshus föreslås ca 30 meter från Svinningevägens närmaste väggkant, enligt kommunen är detta till viss del för att kunna klara bullerriktvärdena. Det går dock inte att av bullerutredningen utläsa om detta avstånd är tillräckligt för att klara gällande riktvärden för trafikbuller. I fall där riktvärden för bostadsbebyggelse risk-

2014-08-27

er att överskridas behöver framtida bullervärden vid bostäder beräknas. Om bullerutredningen visar att det finns risk för överskridanden anser Länsstyrelsen att planen också kompletteras med bestämmelse om att den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA inte får överskridas vid bostadsfasad, och att 55 dBA ekvivalent- respektive 70 dBA maximalnivå inte får överskridas på uteplats. Finns behov av bullerskärm bör sådant skydd regleras i planen. Även om det inte är klarlagt att bullerskydd kommer att behövas, bör planbestämmelsen "prickmark" ändras så att plank inte hindras. Lämplig formulering kan vara "byggnad får inte uppföras". För skyddsåtgärder som behöver samordnas för flera fastigheter bör även framgå hur detta kan genomföras.

Trafiksäkerhet

Det är positivt att kommunen lagt in utfartsförbud utmed stora delar av Svinningevägen. Länsstyrelsen delar dock Trafikverkets synpunkt att kommunen även bör införa utfartsförbud för fastigheten Svartgarn 2:180. Det är av betydelse att man i samband med framtagande av detaljplanen studerar och redovisar lämplig angoring till fastigheterna inom planområdet. Av planen bör även vändmöjlighet för renhållningsfordon framgå.

Planbestämmelser/formalia

Av planbeskrivningen framgår att avsikten med bestämmelsen "n2" är att förhindra att särskilt markerade värdefulla träd fallis. Möjligheten att kontrollera trädfällning i detaljplanen förutsätter att planen också reglerar lovplikt för trädfällning. Planbestämmelsen n2 ska således även följas upp av en administrativ bestämmelse om lovplikt för träd som omfattas av egenskapsbestämmelsen n2. Med planbestämmelsen "e3" regleras att terrass om högst 25 kvadratmeters byggnadsarea får uppföras utöver tillåten byggnadsarea. För en-och tvåbostadshus krävs, under vissa förutsättningar, normalt inte bygglov för att exempelvis anordna skyddade uteplatser eller bygga skärmtak. Vad kommunen avser med denna bestämmelse är otydligt. Otydliga planbestämmelser kan ge svårigheter i tillämpningen av planen. Kommunen bör förtydliga vad avsikten är med föreslagen bestämmelse.

Tillgänglighet

Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt plan och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sådant sätt som är lämpligt med hänsyn till att exempelvis möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. Det är viktigt att vid utformningen av detaljplanen beakta möjligheten att anpassa området till dagens krav, så att det inte i bygglovsskedet uppstår problem vad avser tillgängligheten. Utformning av planen bör ske i samråd med bygglovsavdelningen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

2014-08-27

Kommunens kommentar

- Dagvattenhantering: I samband med projekteringen ska diket utmed och trumman under Svinningevägen studeras vidare. Detta för att se huruvida det behöver dimensioneras upp för att klara 10-års flöden på ett tillfredsställande sätt.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift om hur nödvändiga åtgärder kan säkerställas och vilka som ansvarar för att åtgärderna genomförs.
- En anmälan till länsstyrelsen avseende vattenverksamhet kommer att göras. När så är påkallat.
- Bestämmelse om bullerkrav på nya bostäder har införts i linje med länsstyrelsens yttrande. Beskrivning av bestämmelsen för prickmark som möjliggör uppförande av bullerplank har förts in i plankartan.
- Utfartsförbud Svartgarn 2:180 bedöms inte som nödvändigt då utfarten har en god sikt och stoppmöjligheter innan angöringen till Svinningevägen. Gällande renhållningsfordon så är vägstrukturen sådan att dessa fordon kan röra sig i cirklar i området utan återvändsgator. De stickgator som faktiskt kommer att finnas löses med att uppsamlingsplats för avfall finns i närmast läge vid vägslingan.
- Förtydligande av planbestämmelsen e_3 har gjorts. Bestämmelsen n_2 har kompletterats med en administrativ bestämmelse om lovplikt för träd som omfattas denna bestämmelse.
- Planeringen har skett i kontinuerlig kontakt och kommunikation med kommunens bygglovsavdelning. Kommunen håller med länsstyrelsen i sitt yttrande om tillgänglighet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Fredrik Meurling
Planarkitekt, Sweco