

KS § 15:5

Dnr. KS 2013/0018-214

## Antagande av Detaljplan för Boda, Svinninge

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Anta Detaljplan för Boda, Svinninge.

#### Särskilt yttrande

Michael Solander (MP) lämnar ett särskilt yttrande

Miljöpartiet anser att man i planen inte tillräckligt har tagit hänsyn till de synpunkter som Naturskyddsföreningen Österåker har lämnat i samrådshandlingarna.

Det handlar främst om trädfallningsförbud, synpunkter på den ganska ålderstigna översiktliga MKB'n, groddjurens möjlighet att passera vägar och att planen gör det möjligt för byggnation i direkt anslutning till Karsvreta Träsk.

Michael Solander (MP)

#### Sammanfattning

Planområdet utgörs av friliggande småhusbebyggelse och lokalgata. Syftet med detaljplanen är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och skapa avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

#### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2015-11-09, § 8:6.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2015-10-07.

#### Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att anta Detaljplan för Boda, Svinninge.

#### Propositionsordning

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

#### Expedieras

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ingrid Kärrsten

Datum 2015-10-07

Dnr KS 2013/0018-214

Till Kommunstyrelsen

### Antagande av Detaljplan för Boda, Svinninge

#### Sammanfattning

Planområdet utgörs av friliggande småhusbebyggelse och lokalgata. Syftet med detaljplanen är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och skapa avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

#### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå**

**Kommunfullmäktige besluta**

Detaljplan för Boda, Svinninge, antas

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i Svinninge. Planprogrammet och gällande översiktsplan förutsätter att allmän platsmark förvaltas av enskild huvudman. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om samråd 2013-11-06 (KSAU §13:9) och om utställning 2014-11-12 (KSAU §9:13). Delar av planområdet berörs av gällande byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, fastställd 1949-04-05. Byggnadsplanen omfattas av ett förordnande enligt 113 § BL (6 kap 19 § ÄPBL). Ett antagande av planförslaget för Boda förutsätter ett upphävande av förordnandet i de delar som berörs. Beslut om upphävande av 113 § BL (6 kap 19 § ÄPBL) fattades av Länsstyrelsen 2015-02-20. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som avslog överklagan 2015-07-03, varav beslutet om att upphäva 113 § vann laga kraft 2015-07-24, se bilaga 4.


#### Förvaltningens slutsatser

Ett planförslag har upprättats som medger bostad, teknisk anläggning (transformatorstation) samt allmän plats (lokalgata). Detaljplanen kommer att medföra en successiv förtätning av området. Planförslaget omfattar 67 enbostadsfastigheter och möjliggör ytterligare 26 enbostadsfastigheter. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte erfordras.

## Tjänsteutlåtande

### Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, 2014-10-20, rev 2015-10-06
2. Samrådsredogörelse 2, 2014-10-20
3. Utlåtande, 2015-10-07 *Korrekt datum 2015-10-06 SN*
4. Beslut om upphävande av 113 § BL (6 kap. 19 § ÄPBL)



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef



David Lanthén  
Tf. Planchef

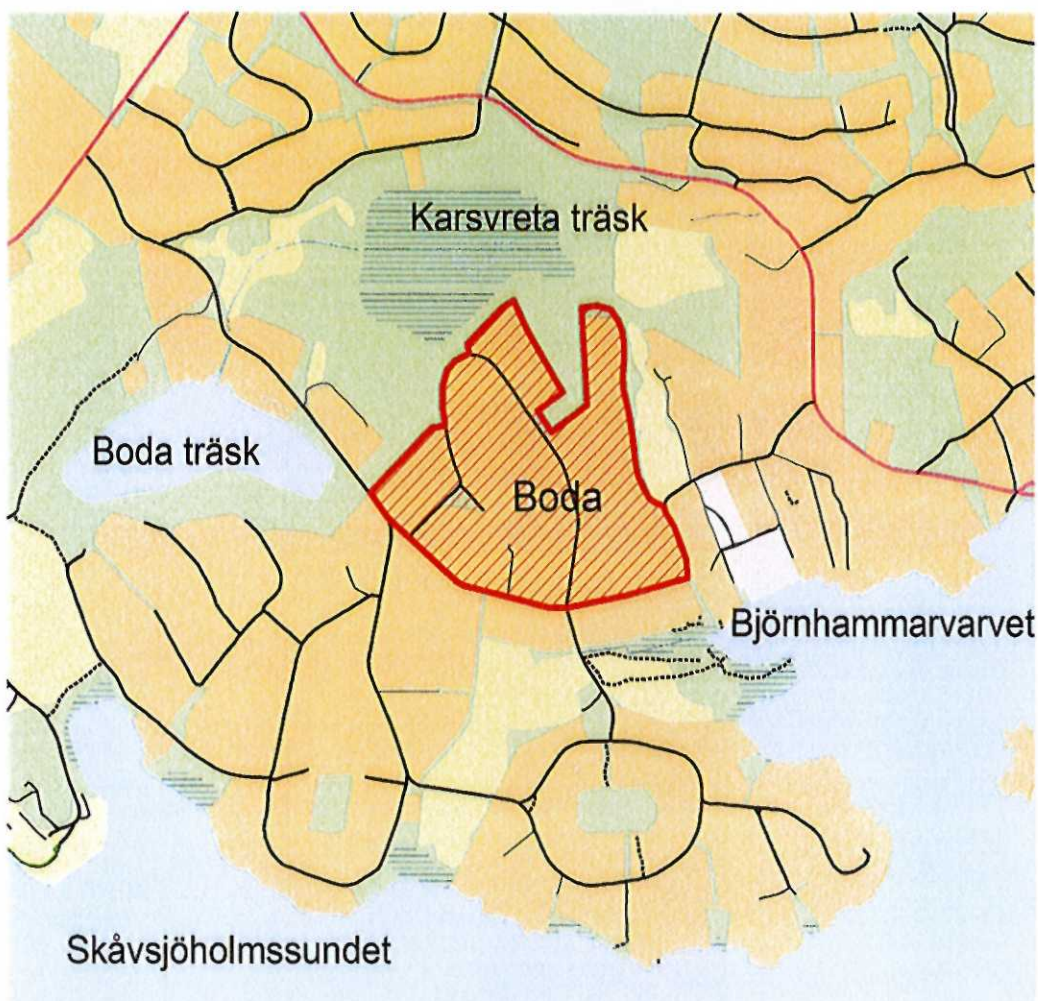
DETALJPLAN FÖR

**BODA**

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 OKTOBER 2014 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

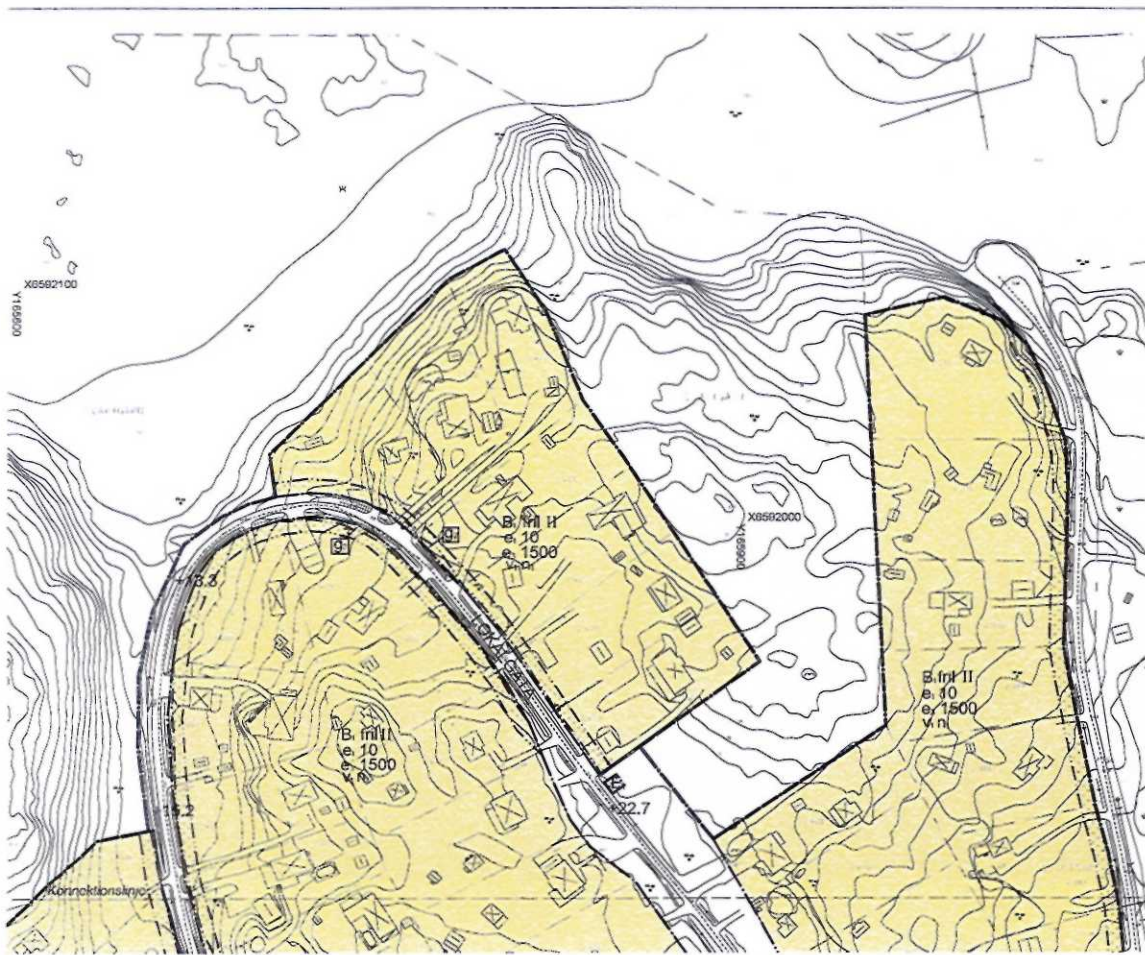
REV: 6 OKTOBER 2015



HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**



**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**  
 Till detaljplanen för fordon denna plankarta med bestämmelser  
 - 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.

- GRANSER**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
 Allmänna platser
- LOKALGATA** Lokalgata
- Kvartersmark**
- B Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom freer och hemmakontor
  - E Teknikanläggning, transformatorstation

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

+0.0 Föreiserings höjd över nollplanet i höjdsystemet RH00 (1900)

- UTNYTTJANDEGRAD**
- e.10 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal i kvadratmeter, dock högst 250 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m<sup>2</sup> boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 50 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m<sup>2</sup>.
- e.10 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m<sup>2</sup>. Endast en bostadsenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m<sup>2</sup> boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 50 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m<sup>2</sup>. Utöver byggt för huvudbyggnad och komplementbyggnader får k-märkta byggnad bibehållas. För ny huvudbyggnad uppförts kan k-märkta byggnad byggas till med högst 10 m<sup>2</sup> (enligt byggnadsareal på grundkartan). För k-märkta byggnad byggas till med mer än 10 m<sup>2</sup> (enligt byggnadsareal på grundkartan) utgår möjligheten att uppföra ny huvudbyggnad.
- e.1500 Minsta fastighetsareal i kvadratmeter
- e.3 Största antal fastigheter inom området

- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BÉBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras
  - g Marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg samt ledningar.
  - g Marken skall vara tillgänglig för slantområde

- MARKENS ANORDNANDE**
- Körban in- och utfart får inte anordnas
  - Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen avsnitt Byggnadskultur och gestaltning sid 8-10. Se även Rad och vagledning för byggnad i Svinninge.
  - n Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkartan.
  - n Träd får inte falla

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

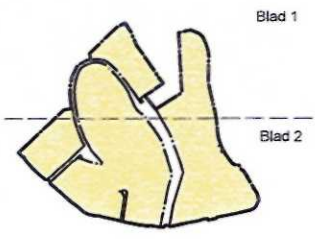
Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.

- Om-, till- och nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens avsnitt Byggnadskultur och gestaltning sid 8-10. Se även Rad och vagledning för byggnad i Svinninge.
- ii Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m.
  - iii Endast trägärdade hus
  - v Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.
  - k Vid ny- och tillbyggnad ska byggnadens karaktärsdrag bevaras i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt samt kulturellopprogram för Svinninge

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

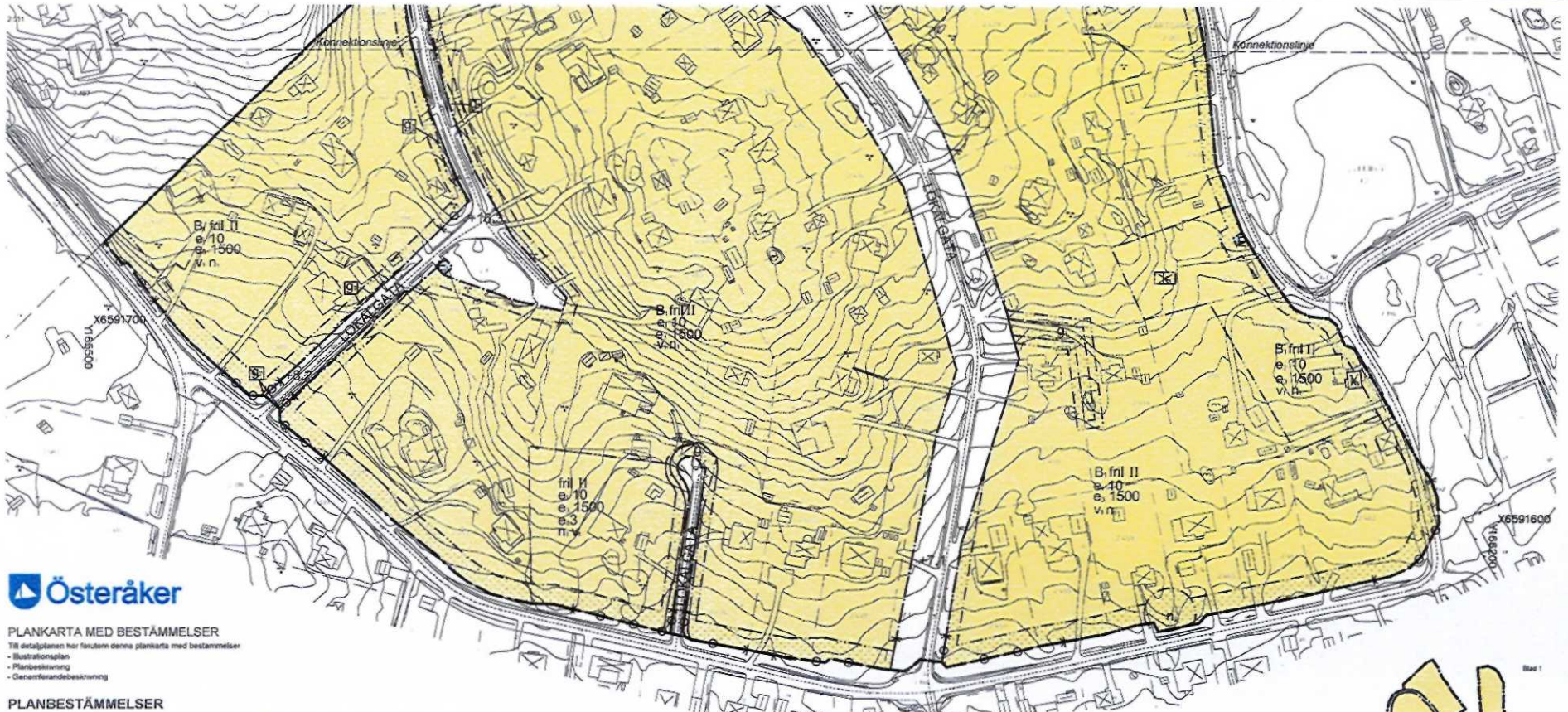


- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Inregräns
  - Festighetsgräns
  - Särskild, reservgräns, ga. m.m.
  - Fastighetsbeteckning
  - Byggnad, senast uppmättningsår, mätarens
  - Staket
  - Väg
  - Sjö
  - Nivåkurver
  - Cleaning
  - Kommungränser
- GRUNDKARTAN ÖPPNATID 08102014 OKTOBER 2014  
 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
- KOORDINATSYSTEM I PLAN SNEREF99 18 00  
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH00 (1900)
- Kartans tecken  
 Kart- och mätningstjänster
- Skala 1:1000 A1  
 0 10 20 30 40 50 100 m

**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för Blad 1 av 2  
**Boda**  
 Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 20 oktober 2014, enligt PBL (1987:10), rev 6 oktober 2015

Lars Barrefelt Stadsjurist	Antagare	Camilla Bennet Planarkitekt	Laga kraft	Genomförandebeskrivning	Plan nr
Beviljansdatum	Inlämningsdatum				



### PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen har följande denna plankarta med bestämmelser:  
 - Illustrationsplan  
 - Planbeskrivning  
 - Genomförandebeskrivning

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redan nämnda beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

B Bostäder, mindre icke storande verksamheter såsom kontor och handelslokaler

E Teknisk anläggning, transformatorstation

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0 Foreskiven höjd över nollplanet i byggsystemet RH00 (1900)

#### UTNYTTJANDEGRAD

e/10 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal i kvadratmeter, dock högst 250 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbeholdning om maximalt 50 m<sup>2</sup> bevaras anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m<sup>2</sup>.

e/10 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m<sup>2</sup>. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbeholdning om maximalt 50 m<sup>2</sup> bevaras anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 50 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m<sup>2</sup>. Utöver byggnad för huvudbyggnad och komplementbyggnader får k-märkta byggnader bibehållas. Har ny huvudbyggnad uppförts kan k-märkta byggnader byggas till med högst 10 m<sup>2</sup> (enligt byggnadsplanen på grundkartan). Har k-märkta byggnader byggts till med mer än 10 m<sup>2</sup> (enligt byggnadsplanen på grundkartan) utgår möjligheten att uppföra ny huvudbyggnad.

e/1500 Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter

e/3 Största antal fastigheter inom området

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g Byggnad får inte uppföras

g Marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg samt ledningar.

g Marken skall vara tillgänglig för släntområde

MARKENS ANORDNANDE

K Korridor in- och utfart får inte anordnas

Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen avsett Byggnadskultur och gestaltning sid 8-10. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

n Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkartan.

n Trädet får inte falla

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 3,0 m från fasthetsgräns.

Om-, till- och nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens avsett Byggnadskultur och gestaltning sid 8-10. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

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

fril Endast fristående hus

v Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.

k Vid ny- och tillbyggnad ska byggnadens karaktärsdrag bevaras i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt samt kulturprogram för Svinninge

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebuden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

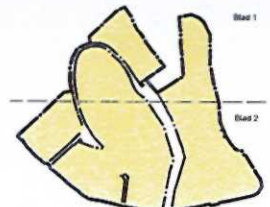
#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Västgräns
- Fasthetsgräns
- Servitut, manspårst, etc. m.m.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnad. Minsta beteckningsnummer redovisat
- Svane
- Vagn
- Dike
- Högskivare
- Längdning
- Rullningsplan
- GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2014 AV BAKI- OCH MÅRTEHN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
- KARTANS ANSÖKAN I PLAN- SKEDEN 99 18 00
- KOORDINATSYSTEMET I HÖJD FRÅG 1900

Kartans Ansökan Kart- och måttningsskiz

Skala 1:1000 A1

0 10 20 30 40 50 100 m



### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Boda Blad 2 av 2

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 20 oktober 2014, enligt PBL (1987:10), rev 6 oktober 2015

Lars Stenfelt Stadskammarchef Camilla Benner Planeringschef Jose Lindström Antagare

Antagaren Lapp wall Genomförandebuden Plan nr

Deklaration Stehns KF

### ILLUSTRATIONSPLAN

Till detaljplanen för  
 - Plankarta med bestämnelser  
 - Illustrationsplan  
 - Planbeskrivning  
 - Genomförandebeskrivning

### Teckenförklaring

	Föreslagna gränser för nya fastigheter och infarter
	Tomtmark
	Natur
	Grässlånt
	Lokalgata
	Befintliga bostadshus och uthus
	Möjlig framtida byggnad
	Möjlig framtida byggnad som kan förutsättas att befintlig huvudbyggnad ersätts
	Teknisk anläggning, transformatorstation
	Träd med fällningsförbud



### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Transegrens
	Fastighetsgränser
	Servitut, vägförbehåll, etc. m.m.
	Fastighetsbeskrivning
	Byggnader, såvatten begränsningsgränser redovisade
	Staket
	Väg
	Övrig
	Gränsvägg
	Gränsvägg

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1 OKTOBER 2014 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWERET99  
 I 00  
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00  
 (1986)

Kartans Nöjes  
 Kart- och Mätningen  
 Skala: 1:2000 (A1)



### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
**Boda**  
 Svinning, Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 20 oktober 2014, enligt PBL (1987:10), rev 6 oktober 2015

Lars Benetti Stadsutskottet	Catharina Benetti Planutskottet	Jon Linnelund Ärendet
Antagare	Laga veck	Genomförandebeskrivning
Beaktandatum		För nr
Stadsarkiv	KC	

Detaljplan för **BODA**,  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

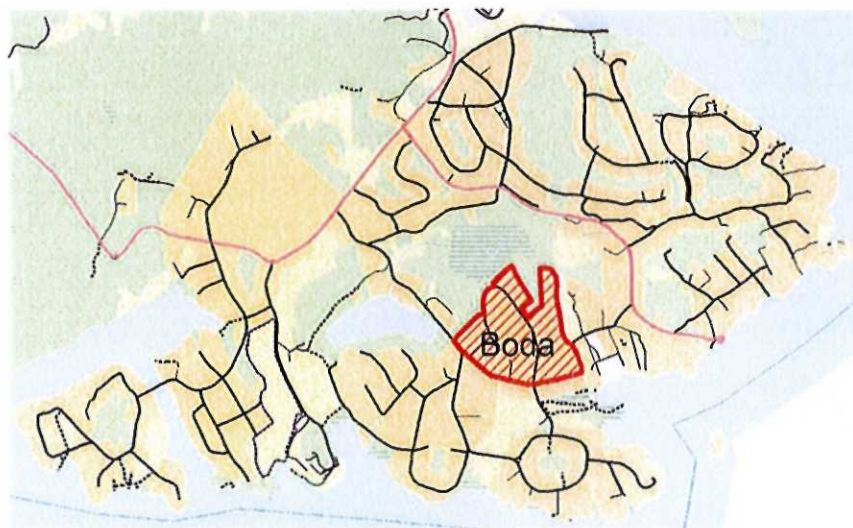
Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen i Boda, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra successiv omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet till avstyckning av större fastigheter beroende av bland annat topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra vägutbyggnader samt för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats, särskilda skäl föreligger och anges under Administrativa frågor.

Planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 vilket innebär att den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) tillämpas vid framtagandet av detaljplanen.



Orienteringsbild över Svinninge



## PLANDATA

### Lägesbestämning

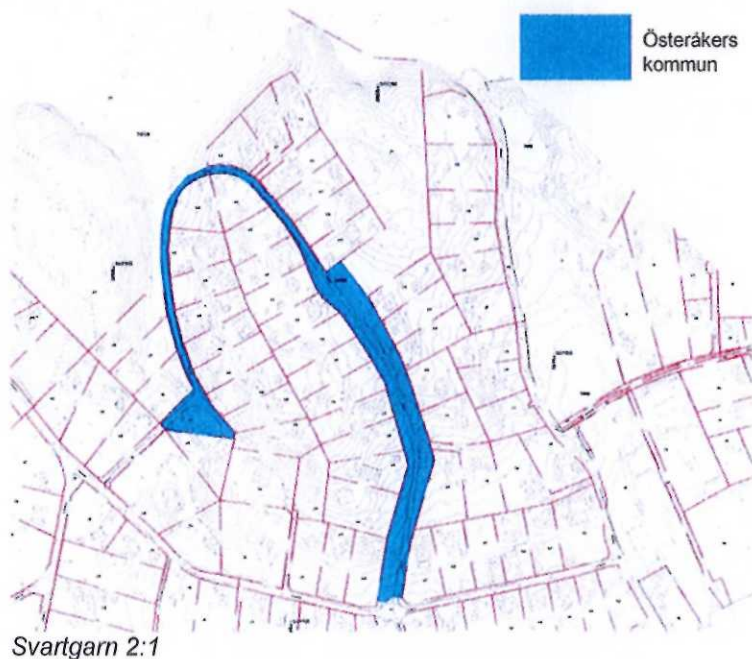
Boda ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca åtta kilometer sydväst om Åkersberga. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till administrativa gränser och geografiska förutsättningar. Hela Svinningeområdet avses detaljplanläggas inom de närmaste åren.

### Areal

Planområdets areal uppgår till ca 25 ha.

### Markägförhållanden

Planområdet omfattar 67 bostadsfastigheter, samtliga i privat ägo. Inom planområdet finns gatu- och parkmark inom Svartgarn 2:1 som ägs av Österåkers kommun, samt inom Svartgarn 2:394 som är i privat ägo. Hästängsudds vägförening förvaltar planområdets gatumark genom Svartgarn ga:1.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

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

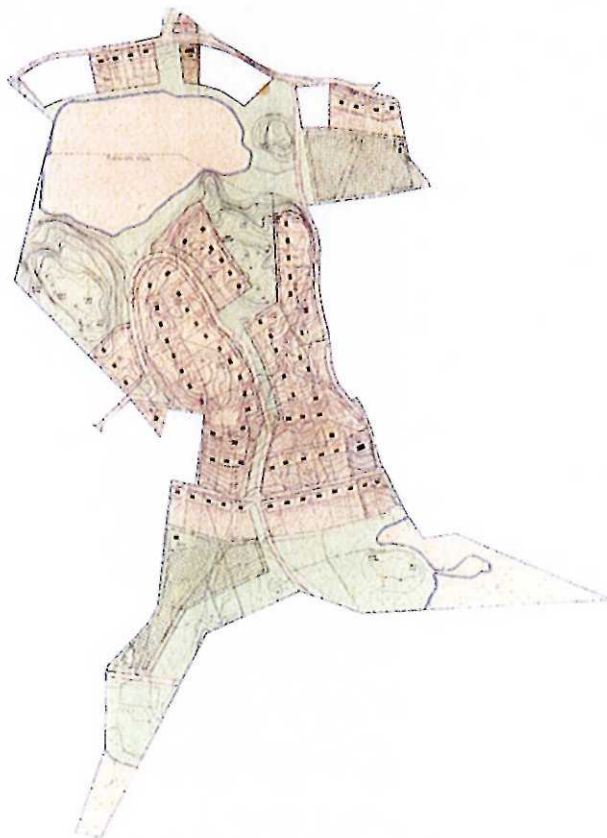
### Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett planprogram, godkänt 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Planområdet Boda behandlas inte i detalj i programmet men det anges allmänna riktlinjer bland annat gällande huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Efter arbetet med programmet för Svinninge har det då tänkta planområdet för Boda delats. Den västra delen av området från programmet är en egen detaljplan under namnet Boda gård 2.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Större delen av planområdet ingår i detaljplanen *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* som vann laga kraft 1949-04-05. Planen medger bostad, allmän plats (väg och park), samt mark för hantverk och småindustri för det berörda området. Planområdet angränsar i söder till detaljplanen för Björnhammarvägen m.fl., som vann laga kraft 2013-06-04. Angränsande detaljplaner som för närvarande är under upprättande är dpl Björnhammar, dpl Björnhammarvarvet, dpl Hästängsudd, dpl Svartgarn och dpl Boda gård 2.



Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, från 1949

### **Förordnande enligt § 113 byggnadslagen**

För den del av planen som ligger inom detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera 6 kap 19 § plan- och bygglagen). Syftet med förordnandet var att ägarna till i fastställelsebeslutet uppräknade exploateringsfastigheter, utan ersättning skulle upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Upphävandet av förordnandet vann laga kraft 2015-07-24. Kvartersmark där förordnandet avses upphävt planeras för befintliga och tillkommande transformatorstationer, samt i mindre omfattning för bostadsändamål. Resterande del av den mark som omfattas av förordnandet föreslås utgöra allmän plats lokalgata och något upphävande blir där inte aktuellt.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning, godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de områden som bedöms medföra, respektive de områden som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Boda är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Boda enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap 18 § PBL. Kriterierna behandlar områdets egenskaper och påverkan och effekt som detaljplanen innebär.

Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Främst möjliggörs avstyckningar inom befintliga bostadsfastigheter, justering av befintliga vägar och utbyggnad av allmänt vatten och avlopp. Planområdet hyser heller inga (av myndigheter fastställda) skyddsvärda eller känsliga naturområden. Att planläggningen möjliggör allmänt VA-system bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge.

En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### *Mark och vegetation*

I princip hela planområdet består av befintlig tomtmark, med undantag för Ardennevägen och mindre grönytor utmed vägen. I och med att fastigheterna inom planområdet är relativt stora är växtligheten riklig inom bostadskvarteren.



*Ek inom Svartgarn 2:459*

Utmed Svartgarnsvägen, inom fastigheten Svartgarn 2:459, finns en bevarandevärd ek som i detaljplanen får fällningsförbud.

Norr om planområdet finns ett större naturområde som även innefattar Karsvreta träsk. Beslut har fattats om att påbörja bildande av naturreservat, vilket kommer att angränsa till planområdet.

#### *Geotekniska förhållanden*

Detaljplaneområdet består i huvudsak av berg och morän. I områdets utkanter finns områden med lera och i sydöst ett område med sand.

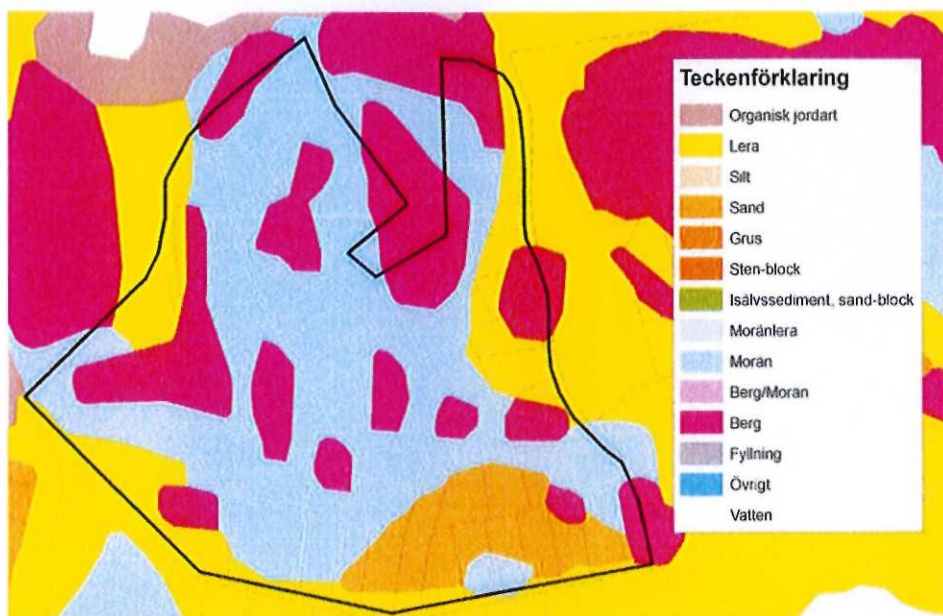
#### *Risk för skred*

Enligt SGU's jordartskarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av en kappa av morän vilken är bredare på östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar

lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framför allt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1 meter. Markens stabilitet och risk för sättningar kan behöva utredas inför uppfyllnader.

#### *Höga vattenstånd*

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl.a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och



Jordartskarta över planområdet

rekommendationer, t.ex. RUFSS 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än + 2,2 meter i höjdsystemet RH1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd + 1,7 i höjdsystemet RH1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek. Inom planområdet finns inga fastigheter som är lägre belägna än + 2,2 meter i höjdsystemet RH1900. Planområdets lägsta punkter finns i söder mot Svartgarnsvägen, där höjdnivåerna befinner sig mellan +3 och +4 meter i höjdsystemet RH1900.

#### *Förorenad mark*

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

#### *Radon*

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

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

#### **Landskapsbild**

Påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena. Historiskt sett så har huvudbyggnaderna placerats långt in på de stora tomterna vilket är ett bevarandevärt karaktärsdrag. Inom planområdet för Boda finns ett antal stora tomter där det bedöms finnas goda möjligheter att skapa nya tomter genom avstyckningar. Tillkommande bebyggelse (huvudbyggnader och komplementbyggnader) bör placeras med stor varsamhet i dessa lägen.

#### **Bebyggelseområden**

Inom detaljplaneområdet medges bebyggelse i form av bostäder, mindre störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor samt tekniska anläggningar (transformatorstation).

#### *Bostäder*

Idag finns 67 bostadsfastigheter inom området, varav en är obebbyggd. En omvandling av området från fritidshusbebyggelse till permanent bebyggelse pågår. Detaljplanen medger ytterligare 26 fastigheter för enbostadshus genom styckning. Vilka fastigheter som föreslås bli styckningsbara framgår av illustrationsplanen.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär bevaras i största möjliga mån samtidigt som området ges förutsättningar att utvecklas. De fastigheter inom detaljplanen som ryms inom gällande byggnadsplan har en homogen utformning, ca 30 meter breda med en area om ca 2500 – 3000 kvadratmeter. Ett mindre antal större fastigheter finns i den södra delen. En minsta fastighetsstorlek på 1500 kvm föreslås. Det innebär att fastigheternas storlek bidrar till att den lummiga och gröna karaktären i området kan bibehållas.

#### *Beskrivning av byggrätter*

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landareal, huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm. Endast en bostadslägenhet per fastighet medges, dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsarea uppföras, varav den största får vara maximalt 50 kvm.

Husen får ha högst två våningar och vind får inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och för två

våningar 7,0 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader såsom uthus och garage är 3,0 meter. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns.



*Fastigheter utmed Gränsridarvägen*

På två fastigheter, Svartgarn 2:433 och Svartgarn 2:499, finns  $k_1$ -markerade byggnader. Här får förutom byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad den  $k_1$ -markerade byggnaden behållas. Har ny huvudbyggnad uppförts kan ny  $k_1$ -markerad byggnad byggas till med högst 10 kvm (enligt byggnadsarea på grundkartan). Har  $k_1$ -markerad byggnad byggts till med mer än 10 kvm (enligt byggnadsarea på grundkartan) utgår möjligheten att uppföra ny huvudbyggnad. Dessa bestämmelser för byggrätterna bör tillsammans med riktlinjerna för gestaltning nedan styra utformningen av bebyggelsen inom planområdet.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

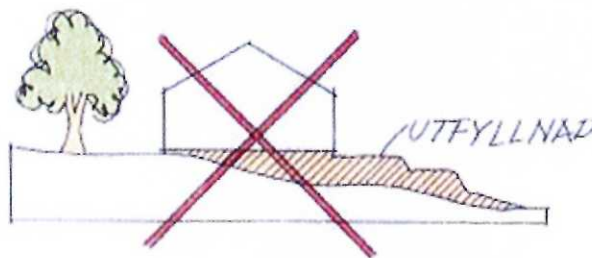
Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge sedan järnåldern men den äldsta bebyggelse som finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Bebyggelse inom planområdet har framförallt tillkommit från 1950-talet och framåt.

Inom planområdet finns Svartgarns gård (Svartgarn 2:499 och 2:500). Svartgarns gård var en av de fyra stamgårdarna i den del av Svinninge som hörde till Östra Ryds socken tillsammans med Skåvsjö, Valsättra och Boda. Inom Svartgarn 2:433 finns en byggnad uppförd under 1890-talet som sannolikt utgör en del av Svartgarns gård. Byggnaderna har grön klassificering enligt Svinninge kulturmiljöprogram. Grön klassificering innebär att byggnaden är värdefull från kulturhistorisk synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Byggnaderna föreslås få bevarandebestämmelsen  $k_1$ , vilket innebär att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras

i enlighet med planbeskrivningens gestaltningsavsnitt samt kulturmiljöprogram för Svinninge vid ny- och tillbyggnad. Tillkommande bebyggelse, både tillbyggnader och helt ny bebyggelse, bör underordna sig den befintliga och så långt som möjligt ha liknande karaktär och samma typ av volymer.

Ett fristående gestaltningsprogram, "Råd och vägledning för byggande i Svinninge, 2008", har tagits fram för att fungera som inspiration, vägledning och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. Nedan följer ett sammanfattande utdrag ur programmet:

- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. Den allra viktigaste aspekten vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.
- Värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader. Komplementbyggnader t.ex. förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägare. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Svinninge.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna i Boda ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg och hittar ofta ett läge anpassat efter tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader och bildar en väl sammanhållen miljö. Förändringar i förhållande till ursprunglig marknivå bör inte variera mer än max +/- 1 m i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsett om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden



förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.

- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och placering av tomten. Kuperade tomter kräver med omsorg vid val av byggnadstyp än en plan tomt.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½ planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea bör helst inte överstiga 160 kvm.
- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.
- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i sluttning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. Garage bör ägnas stor omsorg så att de inte blir för dominanta i förhållande till huvudbyggnad.
- Fasadmaterial bör i huvudsak vara trä målat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material prövas i bygglov.
- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Papp eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material prövas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

#### *Verksamheter*

Detaljplanen medger bostad, icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor.

#### *Offentlig service*

I Rydbo på ca 6 km avstånd finns Rydboskolan (F-5) och Rydbo friskola, (F-5). I Åkersberga på ca 8 km avstånd finns såväl högstadie- och gymnasieskola, bl.a. Söraskolan (F-9).

För att täcka framtida behov föreslås i Svinninge planprogram flera nya förskoletomter inom hela Svinninge. I förslag till detaljplaner för

Björnhammar och Hästängsudd, föreslås en förskola i respektive detaljplan i nära anslutning till planområdet för Boda. I förslag till detaljplan för Skåvsjöholm föreslås förskola och grundskola. Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

#### *Kommersiell service*

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

#### *Tillgänglighet*

Svinninge saknar gångbanor och många vägar är inte asfalterade vilket gör att stora delar av området är svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplaneläggningsen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. I Svinninge, liksom i kommunens övriga förnyelseområden, har huvuddelen av vägarna enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är den enskilda väghållaren som ansvarar för tillgängligheten. Inom planområdet för Boda har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

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

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

Inom planområdet finns inga iordningställda ytor för lek eller rekreation. Däremot finns natur- och skogsmark med goda rekreativvärden i anslutning till planområdet, främst kring Karsvreta träsk.

#### *Naturmiljö*

Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Norr och väster om planområdet finns områden som är klassade som värdefull natur och utpekade som promenadområde/ strövområde i kommunens grönplan. Dessa områden planeras ingå i naturreservatet för Karsvreta träsk.

### **Gator och trafik**

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

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. Vägarna är planerade för fritidshusbebyggelse, och är sämre anpassade för dagens tätare biltrafik och åretruntboende. I planen har större vägområden avsatts för att kunna

anpassa vägarna efter en ökad användning, bättre framkomlighet och bärighet för t.ex. renhållnings- och utryckningsfordon samtidigt som områdets karaktär bevaras. Längs med Ardennergäddan finns bitvis ett brett utrymme mellan vägbana och bostadsfastigheternas fastighetsgränser, vilket skapar goda möjligheter för snöupplag och dagvattenhantering, även vid ett förändrat framtida klimat. Samtliga lokalgator inom området föreslås ha en minsta vägbredd om 4,5 meter. Planområdet gränsar till kommunal gata med gång- och cykelbana.

Inom planområdet finns ett så kallat g<sub>1</sub>-område. Inom detta föreslås vid bildande av nya fastigheter gemensam in- och utfart ske samt ledningar placeras.

Vissa fastigheter inom planområdet berörs av släntintrång vid en utbyggnad av vägen enligt planförslaget. Släntområden, så kallade g<sub>7</sub>-områden, innebär att området ska vara tillgänglig för eventuell framtida slänt. Om parterna är överens kan fastighetsägaren även fortsättningsvis sköta släntområdet.

Det enskilda huvudmannskapet för allmän platsmark innebär att vägföreningen i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. När och om förändringarna av vägarna ska göras är upp till väghållaren.



Del av Svartgarn GA:1

#### *Kollektivtrafik*

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet utmed Svartgarnsvägen. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är ca 600 meter.

#### *Parkering, utfarter*

Parkering inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. Utfartsförbud föreslås

inom delar av området, främst utmed Svartgarnsvägen.

### **Störningar**

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra avsevärda förändringar i bullernivån.

Tillkommande bostäder skall utformas med hänsyn till trafikbuller så att uteplatser och boningsrummen vid ytterfasad har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A) och en maximal nivå av högst 70 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maximalnivån inte 45 dB(A).

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Inom detaljplaneområdet pågår utbyggnad av allmänt vatten- och spillvattensystem. Den södra delen av planområdet byggs ut med självfalls-system och den norra med LTA-system (lågtrycksavlopp).

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

#### *Dagvatten*

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde, och leds på de flesta håll i öppna diken. I samband med detaljplanläggningen i Svinninge har dagvattenutredningar tagits fram, som ligger till grund för föreslagna dagvattenhantering. Utredningen redovisar dagvattenflödena inom området, förslag på dagvattenstråk och utlopp.

Dagvatten ska infiltreras lokalt på varje fastighet. Planområdet består till största del av ianspråktagen mark med icke hårdgjord yta, men planen medger nya tomter med generösa byggrätter vilket kan medföra en viss ökad andel hårdgjord yta. Det bedöms dock även fortsättningsvis finnas goda förutsättningar för infiltration i området i och med tomternas storlek.

Vägdagvattnet kommer ledas i öppna diken med möjlighet till infiltration och retention av näringsämnen. Trafikintensiteten inom planområdet bedöms inte medföra att särskild rening av vägdagvatten krävs.

#### *Miljö kvalitetsnorm för vatten*

I planområdets nordvästra del sker avrinningen mot vattenförekomst

Säbyvik (SE592600-181600), medan i planområdets sydöstra del sker avrinningen mot Överbyfjärden (SE592575-181770). Båda vattenförekomsterna har en god kemisk status och en måttlig ekologisk status. Tidsfristen för att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status har förlängts från år 2015 till år 2021. De övervägande miljöproblemen för båda vattenförekomsterna präglas främst av övergödningsproblematik.

Planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av allmänt vatten och spillvatten, vilket kommer leda till en minskad närsaltsbelastning till vattenförekomsterna från enskilda avlopp. Planen bedöms bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

#### *Värme*

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

#### *EI*

E.ON Sverige NÅT AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats i Svinninge och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad. Inom området finns två befintliga transformatorstationer, en vid det mindre naturområdet längs Ardennervägen, och en vid Svartgarn 2:433. Plats för en framtida transformatorstation medges längs Ardennervägen söder om Svartgarn 2:427. Dessa områden är markerade som E<sub>1</sub>-områden på plankartan.

#### *Tele*

Skanova har fram för allt luftburna teleledningar, men även ett mindre antal markförlagda ledningar. Skanova har för avsikt att så långt det är möjligt att behålla sina befintliga teleledningar.

#### *Avfall*

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av en entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11*, alternativt vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen-Hästängsuddsvägen. Två nya återvinningsstationer är föreslagna, en i Skåvsjöholm och en vid Björnhammarvarvet.

### **Administrativa frågor**

Planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 vilket innebär att den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) tillämpas vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

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 både 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. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Fastigheterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, bryggor etc. Hästängsudds vägförening förvaltar planområdets gatu- och parkmark genom Svartgarn ga:1.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Camilla Bennet och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Eva Sköllerfelt vid kommunens plan- och exploateringenhet.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Camilla Bennet  
Planarkitekt

Joe Lindström  
Arkitekt

Detaljplan för **BODA**  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga 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. Genomförandebeskrivningen redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för bostäder, teknisk anläggning, naturområden samt vägområden.

### 1. Organisatoriska frågor

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 det av stadsarkitektkontoret framtagna programmet för Svinningeområdet. Programmet, som ger allmänna riktlinjer beträffande bl.a. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad, skall ligga till grund för efterkommande detaljplanering.

Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Detaljplanen kommer medföra en successiv förtätning av områdets större fastigheter. Planförslaget möjliggör 26 stycken avstyckningar/nya byggrätter. Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

#### 1.1 Tidplan

Samrådsförfarande skedde under hösten 2013. Efter samrådet har detaljplanen varit utställd under perioden 9 december 2014 till 23 januari 2015. Planantagande av kommunfullmäktige och laga kraftvinnande förväntas kunna ske kring årsskiftet 2015/2016.

#### 1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 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.

### 1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

#### *Huvudmannaskap VA*

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom Svinninge. Utbyggnaden inom planområdet sker på så vis att förbindelsepunkter, i de flesta fall anläggs vid befintliga fastighetsgränser. Respektive fastighetsägare svarar sedan för utbyggnaden av behövt VA.

#### *Huvudmannaskap el mm*

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

#### *Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)*

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 kraftvunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Fastigheterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, bryggor etc.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägaren själv svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom till exempel nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar kommer således även fortsättningsvis att förvaltas gemensamt av fastighetsägarna inom området.

Inom planområdet ägs gatu- och parkmark av Österåkers kommun (Svartgarn 2:1) förutom fastigheten Svartgarn 2:394. Hästängsudds vägförening förvaltar planområdets gatu- och parkmark i Svartgarn ga:1.

#### *Byggande på kvartersmark*

För genomförande av nyexploateringar, iordningställande av infartsväg, VA etc. på kvartersmark inom enskilda fastigheter, svarar respektive fastighetsägare.



## 1.4 Exploateringsavtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att, utöver befintlig bygggrätt, tillskapa tre bygggrätter eller fler, avser kommunen teckna exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

## 2. Fastighetsrättsliga frågor

### *Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening*

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar m.m. med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. Befintlig gemensamhetsanläggning kan prövas enligt reglerna i Anläggningslagen för att genomföra de förändringar som detaljplanen innebär.

Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos Lantmäteriet ansöka om åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar.

### *Avstående av mark*

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av släntintrång vid en utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder påbörjas av fastighetsägarna själva genom att de kan ansöka om en omprövning av Svartgarn ga:1 hos Lantmäteriet. I bilagd intrångskarta redogörs för de markarealer som kan komma att tas i anspråk vid en utbyggnad av vägen enligt detaljplanen.

Markintrång	Svartgarn				
	2:382	15 kvm	2:399	38 kvm	2:454 88 kvm
Släntintrång	Svartgarn				
	2:338	134 kvm	2:406	24 kvm	2:426 33 kvm
	2:382	191 kvm	2:407	76 kvm	2:427 36 kvm
	2:396	82 kvm	2:409	99 kvm	2:454 122 kvm
	2:397	26 kvm	2:410	30 kvm	2:476 151 kvm
	2:398	19 kvm	2:411	17 kvm	2:480 51 kvm
	2:399	171kvm	2:422	18 kvm	
	2:403	52 kvm	2:423	14 kvm	
	2:404	100 kvm	2:424	62 kvm	
	2:405	57 kvm	2:425	35 kvm	

Det har skapats tre ytor avsedda för transformatorstationer inom Svartgarn 2:1.

#### *Övrig fastighetsbildning*

För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildning i form av avstyckningar av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter.

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

### **3. Tekniska frågor**

För hela Svinningeområdet finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) godkänd av kommunfullmäktige 2005-12-19. I dokumentet beskrivs vilka områden inom Svinningeområdet som till följd av detaljplaneringen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Boda är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB krävs.

Bebyggandet av kvartersmark ska föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna står för utförande och kostnader. Som tidigare nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän.

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

All byggnation som kräver vatten- och avloppsanslutning ska anslutas till det VA-nät som byggs ut och förvaltas av Österåkersvatten AB inom planområdet. Förbindelsepunkter anläggs i de flesta fall vid befintliga fastighetsgränser. Österåkers vatten AB har såsom huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen inom Svinninge tagit fram en översiktlig VA-utredning för att klarlägga grundprinciperna för ledningssystem och läge för pumpstationer.

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. En särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom Svinninge redovisats har tagits fram. Kompletterande dagvattenstudier kan komma att behövas i samband med projektering och utbyggnad av eventuella gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden.

### **4. Ekonomiska frågor**

#### *Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar*

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnaden av gemensamma anläggningar med enskilt huvudmannaskap såsom vägar, grönområden och dagvattensystem. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörd samfällighets-

förening beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna förändringar av gemensamma anläggningar.

*Anläggningsavgifter för vatten och avlopp*

Fastigheter inom planområdet kommer när anslutningspunkter upprättats och meddelats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande va-taxa. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer "lägenhetsavgift". Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten (ägare till Österåkersvatten AB).

*EI-anslutningsavgift*

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

*Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning*

Förrättningskostnader betalas av respektive fastighetsägare till Lantmäteriet när fastighetsbildning skett. Lantmäteriet handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättande eller ändring av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäteriet beräknar kostnaden för detta efter nedlagt arbete. Det enskilda huvudmannaskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande.

Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av Lantmäteriet i Stockholm.

*Bygglov*

För nya bygglovpliktiga anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om bygglov besvaras av kommunens bygglovenhet.

## **5. Medverkande**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Camilla Bennet och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Eva Sköllerfelt på samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Fredrik Nestor  
Exploateringschef

Eva Sköllerfelt  
lantmätare



Bilaga till genomförandebeskrivning

### Illustration över mark - och släntinträng

Bilaga till detaljplan för Boda  
Upprättad 2014-10-20, rev 2015-10-06

Följande enskilda ägda fastigheter kan beröras av intrång för vägområde eller av släntinträng i F-g-området vid en utbyggnad av vägområdet enligt detaljplanförslaget

- Område med markinträng
- Område med släntinträng i g-område

Preliminära ytor för intrång		
Fastighet	Markinträng	Släntinträng
Svängdalen 2 336		1,81 kvm
Svängdalen 2 357	2,14 kvm	1,95 kvm
Svängdalen 2 358		57 kvm
Svängdalen 2 391		20 kvm
Svängdalen 2 395		1,6 kvm
Svängdalen 2 399	15 kvm	17,51 kvm
Svängdalen 2 401		59 kvm
Svängdalen 2 404		100 kvm
Svängdalen 2 405		51 kvm
Svängdalen 2 406		42 kvm
Svängdalen 2 410		42 kvm
Svängdalen 2 412		66 kvm
Svängdalen 2 413		30 kvm
Svängdalen 2 414		17 kvm
Svängdalen 2 417		19 kvm
Svängdalen 2 422		1,8 kvm
Svängdalen 2 423		1,8 kvm
Svängdalen 2 424		1,8 kvm
Svängdalen 2 425		2,0 kvm
Svängdalen 2 426		2,1 kvm
Svängdalen 2 427		2,1 kvm
Svängdalen 2 428	2,1 kvm	7,1 kvm
Svängdalen 2 476		1,11 kvm
Svängdalen 2 480		34 kvm

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Traktgräns
- - - - - Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.s.
- 0.00 Fastighetsbeteckning
- ⊗ Byggnader, tekens begränsningslinjer i sövande
- Stovet
- Väg
- Däc
- Nivåkurvor
- Esedning
- + Huvudstapunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2014  
AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERIS  
KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN SWEREP99 18 00  
KOORDINATSYSTEM I HÖJD RHOD (1900)

Kartorna Nilsson  
Kart- och mätningstjänst



Skala 1:2000



**Detaljplan för BODA**  
**Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för Boda har varit på samråd 15 november – 16 december 2013 och ett samrådsmöte hölls den 3 december i Alceahuset. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på biblioteket i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Totalt 22 stycken yttranden har inkommit under samrådstiden. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

**Remissinstanser**

- |                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| 1. Länsstyrelsen i Stockholms län |               |
| 2. Lantmäteriet                   |               |
| 3. Trafikverket                   |               |
| 4. SLL Trafikförvaltningen        |               |
| 5. Skanova                        |               |
| 6. Eon                            | ingen erinran |
| 7. ÖHF                            | ingen erinran |
| 8. Naturskyddsföreningen          |               |
| 9. Roslagsvatten                  |               |
| 10. Vattenfall                    | ingen erinran |
| 11. Kommunala handikapprådet      | ingen erinran |

**Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen**

12. Svartgarn 2:382
13. Svartgarn 2:395
14. Svartgarn 2:397
15. Svargarn 2:411
16. Svartgarn 2:427
17. Svartgarn 2:430 och 2:431
18. Svartgarn 2:432
19. Svartgarn 2:433
20. Svartgarn 2:499
21. Svargarn 2:500
22. Gemensamt yttrande Svartgarn 2:382, 2:387, 2:389, 2:397, 2:399, 2:402-2:404, 2:406, 2:412-2:415, 2:417-2:419, 2:421, 2:424-2:426, 2:428-2:431, 2:433, 2:435, 2:456, 2:457, 2:459-2:461, 2:476-2:478, 2:480, 2:499, 2:500

### Revideringar av detaljplanen

- Z<sub>1</sub>-beteckningen ändras till g<sub>7</sub>.
- Prickmarken längs Gränssridarvägen justeras där området för allmän plats lokalgata är brett i förhållande till vägområdet.
- Justeringar av mark- och släntintrång har gjorts till följd av en komplettering av vägprojekteringen i området.
- Bestämmelsen angående marklov för fällning av vissa träd tas bort.
- K<sub>1</sub>-beteckningen på Svartgarn 2:500 tas bort.
- Utfartsförbud längs Svartgarnsvägen har justerats.
- Läget för transformatorstationen vid Svartgarn 2:427 har justerats.
- Detaljplanens utformningsbestämmelser har reviderats.
- Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har kompletterats med Socialstyrelsens riktvärden för buller vid nybyggnation.
- Redaktionella ändringar.

### Yttranden

#### 1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL.

Strandskydd återinträder vanligen när den detaljplan upphävs eller ersätts. Något strandskydd har dock aldrig blivit utlagt kring Karsvreta träsk, och kan således inte återinträda. Länsstyrelsen kan i särskilda fall fatta beslut om att strandskydd ska införas. Då kommunen har för avsikt att bilda ett naturreservat för det aktuella området och marken kommer skyddas av reservatsbestämmelser bedöms inget behov av att införa strandskydd föreligga.

Gällande byggnadsplan omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen (6 kap 19 § ÄPBL). I områden där byggnadsplaner har genomförts finns vanligen ett anläggningsbeslut om en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen som förvaltas av en samfällighetsförening. Enligt genomförandebeskrivningen förvaltar Hästängsudds vägförening planområdets gatu- och parkmark genom Svartgarn ga:1. Omfattningen av Svartgarn ga:1 bör tydliggöras genom att anläggningsbeslutets karta biläggas till planhandlingarna.

Kommunen har inkommit med en begäran om upphävande av förordnandet. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att förordnandet kan upphävas för området. Länsstyrelsen önskar innan något sådant beslut fattas ta del av synpunkter på upphävandet och den samrådsredogörelse som sammanställts av kommunen. Processen för att hantera ett

upphävande innebär bl.a. att samtliga fastighetsägare som berörs i byggnadsplanen ska delges Länsstyrelsens beslut, få möjlighet att lämna synpunkter och överklaga beslutet. Antagandet av detaljplanen bör vänta tills upphävandet av 113 § BL-förordnandet har vunnit laga kraft.

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

*Kommentar*  
*Synpunkterna noteras.*

*Kommunen har skickat handlingarna avseende upphävande av 113 § BL-förordnandet till Länsstyrelsen för kännedom. Kommunen avser inkomma med en begäran av upphävande när synpunkterna från samrådet sammanställts, vilket framgår i brevet till Länsstyrelsen. Anläggningsbeslutet för Svartgarn ga:1 biläggs ansökningshandlingarna för upphävande av § 113.*

## **2. Lantmäteriet**

Egenskapsbestämmelse  $z_1$  finns utlagd på kvartersmark. Enligt planbeskrivningen har berörd fastighetsägare skötselansvar för släntområde med beteckning  $z_1$ . Detta är felaktigt. Kommunen är primärt ansvarig för drift och underhåll av z-områden. Detta torde gälla även om kommunen i övrigt inte är huvudman för allmänna platser i planen. Några möjligheter till finansiering genom avgifter från fastighetsägare föreligger inte. Vidare gäller att det måste finnas förutsättningar för att bilda servitut på z-områden. Om man vill vara helt säker på att servitut kan komma till stånd på en viss plats måste fastighetsindelingsbestämmelser införas.

Under *Ekonomiska frågor* i genomförandebeskrivningen bör det förtydligas att förrätningskostnaderna betalas av fastighetsägarna själva.

Lantmäteriet har även redaktionella synpunkter samt påpekar att grundkartan är för gammal och Svargarn ga:1 är ej redovisad på grundkartan.

*Kommentar*  
 *$Z_1$ -bestämmelsen ändras till  $g_7$ . I övrigt revideras detaljplanen i enlighet med yttrandet. I samrådsskedet har en primärkarta använts. Inför utställningsskedet byts den mot en nyupprättad grundkarta, där Svartgarn ga:1 läggs till.*

## **3. Trafikverket**

Frånsett de generella synpunkterna beträffande trafikallsträng på Svinningevägen, samt gång- och cykelförbindelser till området som Trafikverket framfört tidigare under planprogramsprocessen (där området Boda gård dock inte ingick) så har Trafikverket ingen specifik erinran mot den föreslagna detaljplanen.

*Kommentar*

*Synpunkterna noteras. Området Boda ingick i planprogrammet. Efter programarbetet har det området som kallades Boda i planprogrammet delats, och den östra delen är nu en egen detaljplan under namnet Boda gård del 2.*

**4. Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen vill belysa vikten av attraktiva, trygga och tillgängliga gång- och cykelförbindelser till busshållplatserna. Utformningen av gatorna bör göras utifrån ett barnperspektiv. Detta bör beaktas vid framtida ombyggnad av lokalgatorna i området. Då planen medger nya bostäder utmed Gränslidavägen och Svartgarnsvägen där bussar i linjetrafik kör, bör planbeskrivningen ange att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller ska innehållas i sovrum.

*Kommentar*

*Synpunkterna noteras. Då området planläggs med enskilt huvudmannaskap är det vägföreningen som ansvarar för utformning av gator vid en eventuell ombyggnad. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om att Socialstyrelsen riktvärden för lågfrekvent buller ska innehållas i sovrum vid nybyggnation.*

**5. Skanova**

Skanova har betydande teleanläggningar inom detaljplaneområdet i form av luftledningar. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen. Skanova förutsätter att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar detta.

*Kommentar*

*Synpunkterna noteras*

**6. E.on**

Ingen erinran

**7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening**

Ingen erinran

**8. Naturskyddsföreningen i Österåker**

I planförslaget anges att någon fördjupad MKB inte behövs då planen inte kommer att medföra några betydande konsekvenser för miljön. Skogsstyrelsen genomförde en naturinventering i området kring Karsvreta träsk i juni 2013. Markerna på fastigheten Svartgarn 2:1 som gränsar till det aktuella planområdet är klassade som nyckelbiotop. I groddjursinventeringen som Calluna genomförde 2012 redovisas att flertalet grodarter finns i området kring Karsvreta träsk, och även stor och liten salamander. Flera av arterna är skyddade enligt artskyddsförordningen. Den översiktliga MKB:n som gjordes 2005 anser Naturskyddsföreningen



vara otillräcklig p.g.a. de höga naturvärden som finns med registrerade nyckelbiotoper och artskyddade djur. Enligt Naturskyddsföreningens uppfattning bör en fördjupad MKB omfatta även angränsande planer, d.v.s. Svartgarn, Boda gård 1, Boda gård 2 samt Karsvreta träsk.

Planområdet Boda angränsar till Hästängsuddsvägen som är vandringsled för groddjur under lektid. I groddjursrapporten framgår att de rör sig på en bredd av 640 m över Hästängsuddsvägen. I samband med breddning och asfaltering av vägen byggdes en trottoar med hög kantsten som groddjuren inte kan ta sig över, endast en (1) korrekt grodtunnel har byggts under vägen. Naturskyddsföreningen anser att detta är otillfredsställande och bör åtgärdas.

Naturskyddsföreningen är mycket positiv till det trädfällningsförbud och den utökade lovplikten för fällning av träd som föreslås i detaljplanen. Föreningen tycker det är angeläget att skogarna och träden omkring det kommande naturreservatet bibehålls för att skydda reservatet och stärka de ekologiska sambanden samt värna spridningskorridorerna kring reservatet.

#### *Kommentar*

*Bedömningen har gjorts att detaljplanen för Boda inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan, och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Motiven till bedömningen är att detaljplanen endast omfattar befintliga bostadsfastigheter och befintlig vägmark. De naturvärden som föreningen hänvisar till avser områden utanför planområdet.*

*Utformningen av den aktuella sträckan av Hästängsuddsvägen lades fast i detaljplanen för Hästängsuddsvägen del 2, som vann laga kraft 2010-05-12.*

### **9. Roslagsvatten**

Lokalgatan mot Svartgarnsvägen är ej illustrerad som lokalgata i illustrationsplanen. Om gatan ska vara en allmän lokalgata ska den förses med vändplan så att sopbilar kan vända. En ordentlig vändplan måste även anläggas längst in på stickvägen till fastigheterna 2:400 och 2:401.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med att förbindelsepunkter anläggs i de flesta fall vid befintliga fastighetsgränser samt att all byggnation som kräver va-anslutning ska anslutas till det VA-nät som kommer att byggas ut i planområdet.

#### *Kommentar*

*Lokalgatan mot Svartgarnsvägen ska vara en allmän lokalgata, illustrationsplanen justeras. Vägprojekteringen har kompletterats för att även innefatta vändplaner på de två stickvägar som nämns i yttrandet. Genomförandebeskrivningen kompletteras i enlighet med yttrandet.*

#### **10. Vattenfall**

Ingen erinran

#### **11. Kommunala handikapprådet**

Ingen erinran

#### **12. Svartgarn 2:382**

Fastighetsägaren lämnar in förslag på två avstyckningar istället för tre som är inritade i samrådsförslaget.

##### *Kommentar*

*Synpunkterna noteras. Fortsatt kontakt hålls med fastighetsägaren angående styckning av fastigheten.*

#### **13. Svartgarn 2:395**

Fastighetsägarna ser positivt på möjligheten att förvärva viss mark i anslutning till fastigheten, men bifogar ett förslag till annan gränssättning.

Idag existerar ingen vändplan på stickvägen till fastigheten. En vändplan får inte plats längst in på stickvägen utan att ta kvartersmark i anspråk. De tre fastighetsägarna längst in på stickvägen ser en fördel i att trafik, sopbil, etc. vänder tidigare och inte längst in på stickvägen. Fastighetsägarnas sopkärl samlas idag i grupp längs vägen och kan enkelt flyttas närmare den föreslagna vändplanen. Lösningen har diskuterats med fastighetsägarna för Svargarn 2:400 och 2:401. Oavsett resultat av ovanstående förslag ser fastighetsägarna inte motivet till föreslagen markanvändning lokalgata över hela "triangeln".

Fastighetsägarna ställer sig frågande till behovet och motivet av den marklovsbestämmelse angående fällning av träd som föreslås i detaljplanen. Det har redan fått omvänd effekt då flera fastighetsägare fäller träd ohämmat innan detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsägarna har även noterat att i bl.a. Boda gård 1 med den kraftiga exploateringen hade varit betjänt av en sådan reglering, men där existerar den inte. Det kan uppfattas inkonsekvent och orättvist.

##### *Kommentar*

*Vägprojekteringen som fungerar som underlag till vägutformningen i detaljplanen har kompletterats för att även innefatta stickvägen till bl.a. Svartgarn 2:395.*

*Kommunen ser inte att det är aktuellt att utöka kvartersmarken ytterligare än det som tidigare föreslagits i samrådsversionen av detaljplanen. Marklovsbestämmelsen angående fällning av träd har tagits bort.*

#### **14. Svartgarn 2:397**

Fastighetsägarna vill föreslå en minsta tomtstorlek om 1400 kvm för detaljplanen. En begränsning av på 1400 kvm skulle uppfylla samtliga krav och ambitioner som kommunen ställt med de nya detaljplanerna i Svinninge. Storleken borgar för att bevara områdets karaktär och natur.

1400 kvm skulle medföra att Svartgarn 2:397 går att stycka på ett sätt som är naturligt och följer terrängen. När fastigheten under 2011/2012 bebyggdes för permanentboende så planerades fastighet och byggnad för att möjliggöra en avstyckning. Tidigare har ett förslag med en avstyckning om 1200 kvm inlämnats till kommunen, men samma lösning är fullt möjlig även med en begränsning på 1400 kvm. Lämpligheten framgår tydligt vid en översiktlig studie av fastigheten. Fastigheten har tillgång till en mycket lång kontakt med Ardennergäddan, så nya infarter är mycket enkla att planera och anlägga. Svartgarn 2:397 är idag 21 kvm för liten för styckning. Fördelat på två fastigheter är det mindre än 1 % yta per fastighet som saknas.

Bestämmelsen angående marklov för fällning av ädellövträd och tall bör strykas helt från detaljplanen. Bestämmelsen fyller ingen funktion i proportion till det intrång det innebär för enskilda fastighetsägares rätt att själva disponera över sin egendom. Resultatet riskerar istället att få effekten att träd fälls i förebyggande syfte. Detta har tyvärr redan hänt i andra delar av Svinninge där regeln föreslagits. Hur ska fastighetsägare agera om ett träd visar sig vara sjukt och därmed måste tas bort för att undvika risker för liv och egendom? Tar kommunen då på sig skadeståndskostnader och personskador som kan uppstå medan kommunen ska behandla ett marklov? De föreslagna fällningsförbuden på vissa utpekade ekar i området är bra och fyller ett beaktansvärt syfte. En tydlig markering i detaljplanen måste gott och väl anses uppfylla bevarandet av områdets karaktär.

#### *Kommentar*

*En minsta tomtstorlek om 1500 kvm har bedömts lämplig inom detaljplanen för Boda. Undantag har gjorts i angränsande detaljplaner för befintlig bebyggelse när antalet avstyckningar inte påverkas av en minskad minsta tomtstorlek utan endast ger en lämpligare fastighetsindelning i området. Undantag har även gjorts i något fall där tomterna bedömts vara lämpliga för avstyckning och har möjlighet att lösa in- och utfart utan skafftomter. Marklovsbestämmelsen angående fällning av träd har tagits bort.*

#### **15. Svartgarn 2:411**

Fastighetsägaren önskar en tomtstorlek om 1200 kvm inom detaljplanen

#### *Kommentar*

*Se svar till yttrande nummer 20*

#### **16. Svartgarn 2:427**

Fastighetsägaren protesterar starkt mot placeringen av den transformatorstation vid fastighetsgräns mot Svartgarn 2:427. På en privat tomt hade det inte varit möjligt att bygga närmare än 4 meter från tomtgräns. Fastighetsägaren kräver att transformatorstationen flyttas in på allmanningen så att den ligger mitt emellan Svargarn 2:427 och fastigheten på andra sidan allmanningen, där störningen skulle vara så minimal som möjligt. Minimum måste vara 4 meter från Svartgarn 2:427.

#### *Kommentar*

*Transformatorstationens placering har tillkommit enligt önskemål från Eon för att klara områdets framtida elförsörjning. Transformatorstationen har nu flyttas 4 meter från fastighetsgränsen mot Svartgarn 2:427.*

#### **17. Svartgarn 2:430 och Svartgarn 2:431**

I dagsläget finns det ett äldre garage placerat på tomtgräns med utfart mot Ardennergägen. I framtiden önskar fastighetsägarna bygga ett nytt garage men enligt planförslaget måste detta då flyttas ytterligare 6 meter från vägen, vilket fastighetsägarna vill undvika. I området i övrigt är befintliga garage placerade i anslutning till vägområdet. En lång infart skulle förfula området, och det blir ytterligare 6 meter garageinfart att ta hand om för bland annat snöskottning. Fastighetsägarnas önskemål är att prickmarken längs med tomtgränsen tas bort. Detta skulle möjliggöra att placera ett nytt garage där det befintliga garaget är placerat. Som andra alternativ kan de tänka sig att köpa 6 meter av den mark som finns framför det befintliga garaget. Önskemålet gäller båda fastigheterna.

#### *Kommentar*

*Detaljplanen justeras så att den prickade marken längs Ardennergägen tas bort utmed de fastigheter som har stora avstånd mellan vägområde och fastighetsgräns.*

#### **18. Svartgarn 2:432**

Fastighetsägaren har liknande synpunkter som fastighetsägarna för Svartgarn 2:430 och 2:431. Fastighetsägarna önskar att prickmarken mot Ardennergägen tas bort, alternativt att det ges möjlighet att förvärva mark mellan Svartgarn 2:432 och vägområdet på Ardennergägen.

#### *Kommentar*

*Se kommentar till yttrande 17.*

#### **19. Svartgarn 2:433**

Fastighetsägarna emotsäger sig k<sub>1</sub>-märkningen av fastigheten och de speciella förutsättningar som fastigheten tilldelats. Dessa förutsättningar kommer att överklagas. I handlingarna anges att byggnaden är från 1890-talet. Enligt fastighetsägarnas uppgifter är den uppförd under 1900-talet.

*Kommentar*

*Den  $k_1$ -bestämmelse som det befintliga bostadshuset på fastigheten Svartgarn 2:433 har tilldelats syftar tillsammans med bestämmelsen  $e_2$  till att möjliggöra ytterligare en byggrätt på fastigheten utöver byggnaden med egenskapsbestämmelse  $k_1$ .  $K_1$  är en varsamhetsbestämmelse med anledning av att byggnaden är utpekad i Kulturmiljöprogram för Svinninge som värdefull ur kulturhistorisk synvinkel.*

**20. Svartgarn 2:499**

Boningshuset på fastigheten vilket markerats med  $k_1$  tilläggsisolerades för 22 år sedan. De två rummen i byggnaden (ett på varje plan) har båda ytterväggar exponerade mot gatan. Ökad trafik av tunga fordon har visat att huset inte står emot en förhöjd belastning av buller. Fastighetsägarna har försökt övertyga Österåkers kommun att flytta den planerade busshållplatsen av trafiksäkerhetsskäl och för att inte exponera huset för ökat buller. Att dämpa buller genom ytterligare isolering av huset finns det inga tekniska förutsättningar för.

Enda möjligheten att få bostadshuset att innehålla rum med tillräckligt lågt decibeltal är att bygga till huset mot söder med nya extraisolerade väggar i nytt effektivt material. Emellertid omöjliggör planbestämmelse  $e_200$  detta då ytterligare ett boningshus uppförts på fastigheten 1975. Fastighetsägarna tänker inte riva detta hus. Tillämpning av föreslagen  $k_1$ -bestämmelse nedklassar huset från ett bostadshus till komplementbyggnad, vilket blir en väsentlig ekonomisk förlust förorsakad av Österåkers kommun. En miljöskada genom planskade skulle fullbordas. Möjligheten att friskriva kommunen från ansvar finns inte.

Genomförandebeskrivningens mening på sid 4 "Fastighetsägare ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls" är inte förenlig med gällande lag.  $K_1$ -byggnaden måste i detaljplanen få en byggrätt att byggas till för att behålla sin funktion som bostadshus, vilket ger bästa förutsättningarna för att huset bevaras och vårdas i den tradition som kommunen beskriver i övriga dokument.

En byggrätt att få bygga till huset med 30 kvm + 15 kvm inglasad altan föreslås. Rätt att sätta upp bullerplank mot vägen behövs för det gamla huset. Tak måste få vara svart då solpaneler alltid är det. Svart betongtegel måste tillåtas.

Allting som är relevant och återfinns i yttrandet från ägaren till Svartgarn 2:500 tas in och införlivas i detta yttrande.

*Kommentar*

*Detaljplanen för Boda, liksom övriga detaljplaner för befintlig bebyggelse i Svinninge medger endast en huvudbyggnad per fastighet. Utöver detta medges s.k. additionsbostad inom huvudbyggnad eller komplement-*

*byggnad. En additionsbostad får vara max 50 kvm stor. Gällande detaljplan från 1949 medger ett bostadshus per fastighet. På fastigheten Svartgarn 2:499 finns två stycken hus som idag används som bostadshus enligt uppgift från fastighetsägaren. Bestämmelserna  $e_2$  och  $k_1$  ger möjligheten att utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad behålla  $k_1$ -markerad byggnad. Dessutom medges en utbyggnad av den  $k_1$ -markerade byggnaden med 10 kvm enligt byggnadsarea på grundkartan.*

*Texten i genomförandebeskrivningen angående fastighetsägarens ansvar att uppfylla socialstyrelsens riktlinjer för lågfrekvent buller kompletteras för att ange att det gäller vid nybyggnation. Bullerplank prövas i bygglov.*

*Detaljplanens gestaltungsprinciper grundar sig på det gestaltungsprogram som har tagits fram för Svinninge. Bestämmelsen angående fasader och tak har tagits bort.*

## **21. Svartgarn 2:500**

På 1970-talet renoverades den  $k_1$ -markerade byggnaden. Planer på en ny takkupa på den branta delen av det brutna taket och byte av takbeläggning mot solpaneler på södersidan och svart tegel på norrsidan. Detta får inte begränsas av  $k_1$ -regler. Huset är mindre än 100 år gammalt. Att inte ha en självklar möjlighet att realisera riksdagens mål för energieffektivisering går fastighetsägaren inte med på. Fastighetsägaren anser att  $k_1$ -markeringen inte är motiverad då huset har stor likhet med många trähus som byggts de senaste åren och anser att  $k_1$ -markeringen ska tas bort.

Terrängen runt nya hus måste få anpassas efter husen med utgrävning och utfyllnad. Terrasser på stolpar är mycket fula och misspydande. Planbestämmelsen och gestaltungsprogrammet om förbud mot terrängens anpassning kring husen inskränker byggrätten på ett skadligt sätt. I meningen "Ny bebyggelse ska anpassa efter terrängen" måste ordet ska bytas mot bör. Meningen "Se planbeskrivningen samt...Svinninge" kan utgå helt. En plankartas bestämmelser ska inrymmas på kartbladet.

All plantext "Om, till, och,...äldre villabebyggelse i området" skall enligt fastighetsägaren tas bort helt. Detta då det innehåller språkfel, ordet "ska", förhindrar nödvändiga solpaneler på taken och svart takbeläggning. Meningen "Se även råd och vägledning för byggande i Svinninge" blir en upprepning av plantexten vilken ska vara tydlig och möjlig att tolka entydigt vid tillämpning. Plantexten får inte bindas till bilagor. Den är juridiskt bindande och ska vara så enkel som möjligt. Fastighetsägaren föreslår att texten ersätts med formuleringen "Bygglov för byggnader bör ges i enlighet med Råd och vägledning för byggande i Svinninge 2008".

Obebyggd kvartersmark som inte utgör hårdgjord yta är trädgård att skötas av fastighetsägaren. Det ingår inte i byggnadsnämndens uppgifter att reglera skötseln av vegetationen i trädgårdar då den inte utgör fara för annan. Tall orsakar ofta skador då det vindfälls. Med marklov för fällande

av tall blir kommunen delansvarig för träd som falls för att de inte avverkat i tid och marklov nekats. Det är inte meningen att skattekollektivet ska ersätta skador orsakade av vindfallna tallar som byggnadsnämnden nekade ägaren att ta ner. Bestämmelsen om marklov kan med andra ord beskrivas som en administrativ skatt på skötsel av trädgård. Fastighetsägaren planterade en ek för 35 år sedan. Stamdiametern överstiger nu 0,4 m. Fastighetsägaren anser inte att man ska behöva be byggnadsnämnden om lov för att såga ner detta träd. Bestämmelsen är kontraproduktiv då många träd kommer att sågas ner före det nått 40 cm. Det finns inget stöd i PBL och dess tillämpning för den generella trädfällningsregeln och måste tas bort.

#### *Kommentar*

*K<sub>1</sub>-bestämmelsen tas bort från byggnaden på Svartgarn 2:500.*

*Kommunen delar uppfattningen om att terrasser på stolpar inte är ett önskvärt byggnadssätt. Därav planbestämmelsen angående att ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen.*

*Planbestämmelsen angående utformning av om- till- och nybyggnader i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper och Råd och vägledning för byggande i Svinninge kompletteras med avsnittshänvisning efter inrådan av Länsstyrelsen i angränsande detaljplan. Bestämmelsen angående fasader och tak har tagits bort.*

*Marklovsbestämmelsen angående fällning av träd har tagits bort.*

#### **22. Gemensamt yttrande Svartgarn 2:382, 2:387, 2:389, 2:397, 2:399, 2:402-2:404, 2:406, 2:412-2:415, 2:417-2:419, 2:421, 2:424-2:426, 2:428-2:431, 2:433, 2:435, 2:456, 2:457, 2:459-2:461, 2:476-2:478, 2:480, 2:499, 2:50**

Den angivna minsta tomtstorleken på 1500 kvm är för stor. Den omintetgör delning av flera fastigheter på grund av att hus måste rivas m.m. Den omöjliggör också delning av tomter mindre än 3000 kvm. I två kommunfullmäktigebeslut ges möjlighet att skapa 1200 kvm tomter i Svinninge. Första beslutet togs av KF 2000-02-21, andra beslutet är Svinninge planprogram från 2005-12-19. Fastighetsägarna menar att 1200 kvm gynnar även de fastigheter som i planförslaget redan kan få 1500 kvm-tomter genom anpassning till terräng, utfarter m.m.

Fastighetsägarna vill att hela detaljplanen får minsta tomtstorlek 1200 kvm med följande undantag. De tomter som i denna detaljplan eller detaljplanen för Björnhammarvägen m.fl. förlorar möjligheten att bilda två 1200 kvm tomter genom avstående av mark till vägområde ska ges möjligheter att bilda en 1200 kvm tomt och en mindre tomt. Dessa fastigheter är med vägmärksintrång utsatta för nyexploatering, vilket i planprogrammet medger mindre tomter. Allt detta anser fastighetsägarna är rätt och rättvist och dessutom gynnsamt för inlösare av vägmark (kommunen).

*Kommentar*

*Kommunfullmäktiges uppdragsbeslut från 2000-02-21 om att påbörja arbete med fördjupade översiktsplaner i kommunens förnyelseområden har upphävts till förmån för beslutet att upprätta ett planprogram för Svinninge. Detta anges i Svinninge planprogram, antaget 2005-12-19. I Svinninge planprogram i avsnittet Förnyelse/ förtätning som yttrandet hänvisar till anges att "En tomtstorlek på ca 1500 – 2000 kvm föreslås som generell målsättning för Svinninge. Inom vissa föreningar är tomtstorlekar kring 2500 kvm vanliga vilket inte kommer att påverkas av planläggningen. Inslag av fastigheter ned mot 1200 kvm bör dock kunna accepteras om förutsättningarna på platsen möjliggör detta."*

*Kommunen gör bedömningen att Svinninge planprogram inte ger stöd för en generell minsta tomtstorlek om 1200 kvm. Inom detaljplanen för Boda görs i detaljplaneskedet bedömningen att en minsta tomtstorlek om 1500 kvm är lämplig, liksom i övriga områden med befintlig bebyggelse inom Svinninge planprogram.*

*I Svinninge planprogram anges också riktlinjer för områden för ny-exploatering: "Förutom de delar som anges lämpliga för förnyelse/ förtätning finns ett antal större fastigheter som idag är obebyggda och kan komma ifråga för nybyggnation. Inom dessa områden kan grupper med mindre tomtstorlekar komma att prövas." Breddning av ett befintligt vägområde inom ett område med befintlig bebyggelse kan inte räknas som nyexploatering enligt planprogrammet som yttrandet anger.*

Camilla Bennet  
Planarkitekt



Detaljplan för **BODA**  
 Österåkers kommun, Stockholms län.

---

Ett förslag till detaljplan för Svargarn har varit utställt under tiden 9 december 2014 – 23 januari 2015. Planförslaget har under utställningstiden visats i Alceahuset, på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgängligt på kommunens webbplats. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Under utställningstiden har 18 yttranden inkommit, varav 16 från sakägare. Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

**Inkomna yttranden:**

- |     |  |               |
|-----|--|---------------|
| 1.  | Länsstyrelsen i Stockholms län                 | ingen erinran |
| 2.  | Lantmäteriet                                   | ingen erinran |
| 3.  | Trafikverket                                   | ingen erinran |
| 4.  | Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting |               |
| 5.  | Vattenfall                                     | ingen erinran |
| 6.  | Eon  | ingen erinran |
| 7.  | Skanova  |               |
| 8.  | Storstockholms brandförsvaret                  |               |
| 9.  | Österåkers hembygds – och fornminnesförening   | ingen erinran |
| 10. | Naturskyddsföreningen Österåker                |               |
| 11. | Hästängsudds vägförening                       |               |
| 12. | Svartgarn 2:382                                |               |
| 13. | Svartgarn 2:403                                |               |
| 14. | Svartgarn 2:413 och 2:414                      |               |
| 15. | Svartgarn 2:454                                |               |
| 16. | Svartgarn 2:499 och 2:500                      |               |

**Ej sakägare**

- |     |                 |
|-----|-----------------|
| 17. | Svartgarn 2:189 |
| 18. | Svartgarn 2:450 |

**Revideringar av detaljplanen:**

- Mindre justering av vändplanens läge på stickvägen från Svartgarnsvägen.
- Mindre justering av egenskapsgränsens läge mellan Svartgarn 2:499 och 2:500.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt Skanovas yttrande.
- I övrigt endast redaktionella ändringar.

**Yttranden:**

**1. Länsstyrelsen i Stockholm län**

Länsstyrelsen lämnar förslaget till detaljplan för Boda utan åtgärd

**2. Lantmäteriet**

Ingen erinran

**3. Trafikverket**

Ingen erinran

**4. Trafikförvaltningen, SLL**

Trafikförvaltningen har inga andra synpunkter än de som framfördes under samrådet.

*Kommentar*

*Synpunkterna noteras. Då området planläggs med enskilt huvudmannaskap är det vägföreningen som ansvarar för utformning av gator vid en eventuell ombyggnad.*

**5. Vattenfall**

Ingen erinran

**6. Eon**

Ingen erinran

**7. Skanova**

Skanova har betydande luftnät samt mindre antal markförlagda teleanläggningar inom området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter som uppkommer i samband med flyttning. Denna standpunkt ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar*

*Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna.*

**8. Storstockholms brandförsvär**

SSBF har inte hittat några riskkällor i närheten av aktuellt planområde som är av sådan art att de bedöms kunna medföra förhöjda risknivaer. I aktuellt

planområde saknas brandposter. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon. Då aktuellt område består av mindre bostadsbebyggelse finns möjlighet att utnyttja vattenförsörjning via alternativsystem. Brandposter bör då placeras med max ca 500 meters mellanrum. Dock är ett konventionellt system att rekommendera.

#### *Kommentar*

*Boda, liksom hela Svinninge, planeras med alternativsystem för brandvattenförsörjning enligt överenskommelse med Roslagsvatten.*

### **9. Österåkers hembygds- och fornminnesförening**

Ingen erinran

### **10. Naturskyddsföreningen Österåker**

I samrådsförslaget föreslogs ett generellt trädfällningsförbud för träd över 0,4 m i diameter i brösthöjd. Naturskyddsföreningen såg det som ett mycket bra initiativ, och som en förutsättning för att naturreservatet i Karsvreta ska kunna etableras. Det är också en förutsättning för att möjliggöra de ekologiska sambanden och spridningskorridorerna upprätthålls för att bilda habitat för skyddade arter. I nuvarande förslag är detta trädfällningsförbud borttaget. Naturskyddsföreningen anser att det absolut bör finnas kvar, och skrivas in i planhandlingarna.

En olovlig kalhyggesavverkning genomfördes för några år sedan i den östra delen av Karsvreta träsk. Detta visar på att det finns en uppenbar risk för att fastighetsägare, utan insikter om skogens betydelse för naturreservatet, endast ser till sina egna intressen, och därför faller skog urskilningslöst. Inför att en sådan högst realistisk situation kan uppstå, är ett generellt trädfällningsförbud absolut nödvändigt.

I planförslaget anges att någon fördjupad miljökonsekvensbeskrivning inte behövs då planen inte kommer att innebära några betydande konsekvenser för miljön. Naturskyddsföreningen har under samradet papekat att Skogsstyrelsen genomfört en naturinventering i området kring Karsvreta träsk och markerna som gränsar till det aktuella planområdet är klassificerade som nyckelbiotop. Vidare papekades att Calluna i sin grodinventering redovisade att flertalet grodarter finns i området kring Karsvreta träsk, och även stor och liten salamander. Flera av dessa arter är skyddade enligt artskyddsförordningen. Den översiktliga MKB som gjorts 2005 anser Naturskyddsföreningen därför vara otillräcklig pga att det finns höga naturvärden med registrerade nyckelbiotoper och artskyddade djur. En fördjupad MKB måste därför tas fram innan detaljplanen kan antas. Den bör omfatta Boda, Boda gård 1, Boda gård 2 samt Karsvreta träsk.

Planområdet ligger vidare i anslutning till Boda träsk och Hästängsuddsvägen som är en vandringsled för groddjur under lektid. I samband med breddning och asfaltering av vägen anlades en trottoar som groddjuren inte kan ta sig över. Endast en grodtunnel har byggts under vägen. Kantstenen har fasats av något men åtgärderna har enligt Naturskyddsföreningen varit otillräckliga och grodornas vandring över Hästängsuddsvägen är fortfarande mycket riskabel.

Planförslaget innebär en förtätning av området och styckning av befintliga tomter. Ytterligare 26 fastigheter medges och kommer därför att medge att många träd avverkas. Detta kommer att ha negativ påverkan på områdets möjlighet att utgöra en stabil grund för naturreservatet. Kommunen bör vara tydlig med att markera när stora naturvärden står på spel och klart redovisa för fastighetsägare att vi gemensamt har ansvar att skydda djurliv och natur. Ett generellt trädfällningsförbud bör därför införas i samtliga detaljplaner som antas runt Karsvreta träsk.

#### *Kommentar*

*I samrådsversionen av detaljplanen för Boda föreslogs inget generellt trädfällningsförbud. Däremot föreslogs en planbestämmelse gällande utökad lovplikt för fällning av ädellövträd och tall, vilken nu har tagits bort.*

*Då detaljplanen enbart består av befintliga, bebyggda bostadsfastigheter (med undantag för en obebyggd fastighet) samt vägmark, ser kommunen inte att det finns någon påtaglig risk för kalhyggesavverkning inom planområdet. Dessutom bedöms risken för förtida avverkning snarare vara större när planarbete med en detaljplan som kommer kräva marklov för fällning av träd pågår.*

*Kommunen gör bedömningen att de utökade byggrätter samt möjliga avstyckningar inom befintliga bostadsfastigheter inte påverkar Karsvreta träsk i en sådan omfattning att planläggningen inte är lämplig. I varje planarbete görs vidare en behovsbedömning där behovet av en miljöbedömning med MKB utreds. I samband med programmet för Svinninge gjordes en översiktlig MKB för hela Svinninge. I planarbetet för Boda har sedan en översyn av behovsbedömningen gjorts. Denna översyn görs enligt de kriterier som finns i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap 18 § PBL. Bedömningen har resulterat i att planarbetet inte bedöms riskera medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Stockholms län delar kommunens bedömning.*

*Synpunkterna angående grodtunnlar på Hästängsuddsvägen noteras men är inte en fråga inom detaljplanen för Boda.*

### **11. Hästängsudds vägförening**

I detaljplanen anges att "särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats i Svinninge som helhelt".

Det är riktigt att det är enskilt huvudmannaskap i Svinninge, men det beror på att kommunen i alla diskussioner som förts i denna fråga inte har tillmötesgått fastighetsägarna om att införa ett kommunalt huvudmannaskap. Argumentet att det idag finns ett enskilt huvudmannaskap har därför mycket lite bäring för att också vägarna inom detaljplan Boda ska ha enskilt huvudmannaskap. Hästängsudds vägförening kräver därför att det ska införas ett kommunalt huvudmannaskap för vägarna inom nämnda detaljplan.

#### *Kommentar*

*Kommunen är medveten om att det inte finns en samstämmig uppfattning gällande huvudmannaskapsfrågan i Svinninge. Kommunen gör bedömningen att särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap finns. Huvudmannaskapsfrågan har prövats av MMÖD (P3775-12) i annan detaljplan (Svinningeudd) i Svinninge där det också fastställdes att särskilda skäl finns.*

### **12. Svartgarn 2:382**

Fastighetsägaren anser att det mesta i förslaget ser bra ut. Fastighetsägaren har i möte med kommunen enats om att Svartgarn 2:382 totalt ska kunna styckas till tre fastigheter. Fastighetsägaren har vid flera tillfällen tagit upp prickmarkens utberedning med kommunens representanter utan resultat. Den avstyckning som planeras ligga parallellt med Svartgarnsvägen har i dagens förslag en prickmark som täcker ca 50 % av fastigheten. Fastighetsägarens önskan är att minska prickmarken utmed Svartgarnsvägen till ca 6 meter. Detta för att kunna anpassa en byggnad till terrängen utan att behöva ta mer av de stora och fina träd som finns och inte behöva spränga då det finns en nivåskillnad med berg i dagen. Alternativet är större utfyllnader med nivåförändringar som inte känns attraktiva och inte heller harmoniserar med planens intentioner om terränganpassning och att värna områdets kuperade topografi samt karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. En naturlig plan yta finns på den tänkta avstyckningen för placering av ett nytt hus, men det förutsätter att prickmarken minskas.

#### *Kommentar*

*Gällande detaljplan är utformad med en djup förgårdsmark så att befintlig bebyggelse är placerad långt ifrån vägen. Kommunen har bedömt det som angeläget att bibehålla karaktären trots att förtätning tillåts. Förgårdsmarken*

*har därför satts till 10 m längs med Hästängsuddsvägen. Befintlig huvudbyggnad är placerad mitt på fastigheten vilket gör att det inte är självklart att den kan styckas i tre så länge befintlig byggnad bibehålls.*

### **13. Svartgarn 2:403**

Uppfarten till Svartgarn 2:403 ligger nära grannfastigheten Svartgarn 2:402. Fastigheterna kan tillsammans anlägga en gemensam utfartsväg till två nya tomter. En tomtstorlek på 1200-1300 kvm räcker för fastigheternas behov. Roslagsvatten sade 2014 att VA i gatan är dimensionerat för att klara en dubbling av anslutningar. De välkomnar fler abonnenter, vilket skulle hålla nere ökningen av anslutningsavgiften som många fastighetsägare har klagat på. Behålls 1500 kvm som minskar tomtstorlek är det mot majoriteten av fastighetsägarna. Låt i så fall genomförandetiden bli 5 år så att de som bor här i framtiden får en möjlighet att bestämma om en naturlig utveckling av området.

#### *Kommentar*

*I frågan om fastighetsstorlekar i Svinninge grundar sig kommunens bedömning på det planprogram för Svinninge som godkändes för av kommunfullmäktige 2005-12-19. Planprogrammet anger en fastighetsstorlek på 1500-2000 kvm som generell målsättning. Det anges även att inslag av fastigheter ned mot 1200 kvm bör kunna accepteras om förutsättningarna på platsen motiverar detta. Kommunen anser att det inte finns stöd för en generell minsta tomtstorlek om 1200 kvm inom detaljplanen för Boda, eller övriga områden med befintlig bebyggelse i Svinninge.*

### **14. Svartgarn 2:413 och 2:414**

Fastigheten Svartgarn 2:395 ges i planförslaget möjligheten att bilda två fastigheter genom tillskott av trädbevuxen mark från kommunens fastighet Svartgarn 2:1. Fastigheten Svartgarn 2:413 ges inte samma möjlighet att köpa in kommunmark trots bättre förutsättningar med utfartsväg och parkering på Svartgarn 2:1. Samma möjlighet även på fastighetsägarens andra fastighet Svartgarn 2:414 skulle enkelt ge 3000 kvm så att den kan styckas i två. Samma borde gälla grannfastigheten Svartgarn 2:412 och fler fastigheter längs Ardennevägen.

1200 kvm-tomter som planprogrammet tillåter är en annan bättre och enklare lösning för hela detaljplanen. Detta är en mer normal tomtstorlek om man tänker på vad som praktiseras i övriga Stockholms kranskommuner. Tänk på att skaftvägar kan anläggas så att två angränsande fastigheter kan bilda gemensamt skaft för väg. På så sätt fås bättre markanvändning med hälften så många skaftvägar.

*Kommentar*

*Angående planprogrammet och föreslagna fastighetsstorlekar se svar till yttrande nr 13.*

*Möjligheten till fastighetsreglering från Svartgarn 2:1 till bostadsfastigheter inom detaljplanen för Boda förutsätter ett upphävande av 113 § BL (6 kap. 19 § ÄPBL). Efter beslut av länsstyrelsen har §113 upphävts för de mindre områdena där planen kräver detta.*

*Kommunen har även gjort bedömningen att det inte vore lämpligt att planlägga samtliga fastigheter med möjlighet att köpa till mark från Svartgarn 2:1. Detta då det är långsmala fastigheter som skulle innebära många skafftomter, och en enhetlig struktur skulle vara svår att uppnå. Däremot hindrar inte detaljplanen att fastighetsägarens två fastigheter Svartgarn 2:413 och 2:414 genom fastighetsreglering bildar totalt tre nya fastigheter inom föreslagna planbestämmelser.*

**15. Svartgarn 2:454**

Fastighetsägarna påpekar att grundkartan inte är uppdaterad på fastigheten och därför inte stämmer överens med den planritning som finns idag. Huvudbyggnaden har byggts ut och komplementbyggnader har tillkommit. De önskar att fastigheten planeras efter aktuella förutsättningar på fastigheten.

*Kommentar*

*Grundkartan har uppdaterats och vändplanens läge har justerats så att carporten hamnar på kvartersmark.*

**16. Svartgarn 2:499 och 2:500**

Om man låter båda fastigheterna Svartgarn 2:499 och 2:500 ligga inom samma egenskapsområde ut till detaljplanens gräns till vägen i öster och inför en minsta tomtstorlek om 1200 kvm och maximalt 5 fastigheter blir det samma antal möjliga fastigheter som i den nu utställda planen. På detta sätt erhålls några 1800-1900 kvm tomter och fastighetsägarna undviker kapitalförstöring som rivning av ett bostadshus innebär samt andra olägenheter så som sämre sollägen för hus, sämre gemensam infartsväg, avverkning av 100-årigt träd, hus som hamnar över större dike m.m. På Svartgarn 2:499 utgjorde den k1-markerade huset mangårdsbyggnaden för Svartgarns gård under 1800-talet. Bostadshuset på Svartgarn 2:500 var det viktigaste boningshuset för gården på 1900-talet. Den ändring som föreslås av fastighetsägarna kan ytterligare motiveras av den historiskt fastlagda bebyggelsen.

Det k1-markerade huset på Svartgarn 2:499 är obebott efter en bullerstörning från väg- och va-byggnad 2014. Bullermätning (jan 2015) av startande bussar från den nybyggda busshållplatsen utanför visar på en ljudnivå inomhus som

inte medger ostörd sovmöjlighet. Huset måste få förstärkt ljudisolering, där den svagaste barriären är fönsterna. Tidigare fastighetsägare har monterat fönster från olika tidsåldrar med olika karmyttermått där de saknar mittstolpe eller horisontalspröjs. Huset saknar helt enkelt ett enhetligt karaktärsdrag till sin viktigaste del vad gäller utseende. Detta gör att en byggnadsinspektör inte har något att följa vid behandling av anmälan/ansökan om ny- eller tillbyggnad. Med hänvisning till detta anser fastighetsägarna att orden "ska" i plantexten "vid ny- och tillbyggnad ska byggnadens karaktärsdrag" bytas ut till "bör" plus ev. "i huvudsak, mestadels, i möjligaste mån" eller annats flexibelt ord. Den förstuga som fanns på husets västra sida vid tillträdet är inte korrekt återgiven på grundkartan. Går kommunen inte med på den ändring av egenskapsgräns som skulle ge en mer flexibel fastighetsstorlek vill fastighetsägarna att egenskapsgränsen för k1-regeln flyttas söderut ca 8m till gräns mot Svartgarn 2:462 så att Svartgarn 2:500 kan överlåta skaftvägens mark till Svartgarn 2:499. Fastighetsägarna utesluter inte att k1-benämningen kan hävdas sakna giltighet på grund av alla övrig förvanskande ombyggnad som skett.

Efter 1950-talet blev källarlösa hus det dominerande sättet att bygga hus i Sverige. Källare är dyra att bygga och belastas av dräneringsproblem som ökar då allt mer låglänt mark tas i anspråk. Fuktproblem gör även att även suterränghus undviks. När Armada vill bygga lägenhetshus intill fastigheten Svartgarn 2:499 i angränsande detaljplan Björnhammar syns att husen avses byggas med slänt, förmodat högre än 1 m. För att undvika fula stolpfundament är det nödvändigt med stora utfyllnader i nederkant. Detta gör idag i de flesta fall i Svinningeområdet då hus byggs före detaljplan. Byggnadsnämnden godkänner således stora släntutfyllnader så varför begränsa det i detaljplaner. Behåller kommunen ändå n1-bestämmelsen om att markens höjd inte får ändras mer än 1 meter måste grundkartan för Svartgarn 2:499 och 2:500 korrigeras till de verkliga nivåer som etablerats med odlingsterrasser och utfyllnader.

#### *Kommentar*

*Grundkartan har uppdaterats. Egenskapsgränsen mellan Svartgarn 2:499 och 2:500 har justerats enligt önskemål i yttrandet.*

#### **Ej sakägare**

#### **17. Svartgarn 2:189**

Fastighetsägarna bestrider detaljplanen i sin helhet i avvaktan på utställning för Boda gård 2 under våren 2015. De förväntar sig att det inte uppkommer ytterligare infall med förnyade hinder till utställning av detaljplan för Boda gård 2, likartade den arkeologiska utgrävningen, som riskerar att försena processen än mer.



Enligt tidigare kopia från kommunen förefaller gränsen mellan Boda och Boda gård 2 följa en tidigare avgränsning då Boda gård i sin helhet utgjorde ett planområde. Efter samrådet 2008 delades Boda gård upp i två detaljplaner, Boda gård 1 och Boda gård 2. En tidplan angavs utställning för Boda gård 1 till 2010 och Boda gård 2 till 2011. Nu är det 2015 och utställning för Boda gård 2 föreligger fortfarande inte.

Området Boda gård 2 omfattar ett färre antal fastighetsägare, som redan har principöverenskommelser med kommunen avseende fastigheternas framtida nyttjande. Detta som en följd av förarbetet till det kommunala naturreservatet Karsvreta träsk. Hösten 2014 fick fastighetsägaren svar från kommunen att detaljplanen för Boda gård 2 dragit ut på tiden på grund av upphävandet av den gamla byggnadsplanen på kommunens mark samt på grund av studiet av lämpligheten av att utforma en förskola i planens nordvästra hörn. Vi kan konstatera att den karta som bifogades informationen om uppdelning av området Boda gård 2 år 2010 inte omfattar kommunens mark. Det innebär att det svar som erhöles 2014 omfattade ett annat område än Boda gård 2.

Eftersom överenskommelser redan finns avseende utformning av fastigheterna inom Boda gård 2 är det märkligt att en inte en detaljplan för Boda gård 2 redan ställts ut. Vi kräver därför att Boda gård 2, med den grändragning som gäller enligt den av kommunen utsända informationen 2010 ska ingå som en del av det fortsatta detaljplanearbetet för Boda. Det är orimligt att fastighetsägare i Boda gård 2 ska drabbas av ytterligare förseningar på grund av att kommunen ger prioritet åt sitt eget område, trots att det inte ingår i detaljplaneområdet Boda gård 2, med motiveringen att de har problem med utformningen av en ev. Förskola på sin egen fastighet. När det gäller upphävandet av en gammal byggnadsplan på kommunens mark har ärendet varit föremål för samråd med lantmäteriet, så den frågan är löst även om den ännu inte är formellt fastställd.

#### *Kommentar*

*Den exakta avgränsningen mellan de olika detaljplaneområdena har under planarbetets gång i Svinninge kommit att justerats. I samband med att planprogrammet upprättades 2005 var det inte möjligt att överblicka alla konsekvenser av hur området föreslogs uppdelat i logiska planområden eller hur tidplanerna skulle komma att utvecklas. Någon "slutgiltig" indelning av detaljplaneområden som yttrandet hänvisar till skulle finnas från 2010 har aldrig gjorts utan det har hela tiden skett en successiv anpassning. Kommunen ser därför ingenting kontroversiellt med att förskoletomten som tidigare varit på samråd inom detaljplanen för Trygarn nu har flyttats till Boda gård 2.*

*Lantmäteriet har ingen annan del än som remissinstans i upphävandet av den byggnadsplan som idag gäller området för Karsvreta träsk. Att frågan är "löst"*

*da samråd skett med Lantmäteriet är en felaktig uppgift. För att gällande byggnadsplan ska kunna hävas krävs att det förordnande enligt 113 § BL (6 kap. 19 § ÄPBL) som gäller för området först är hävd. Upphävandet av förordnandet planeras ske samtidigt som upphävandet av förordnandet inom aktuella delar av detaljplan för Boda gård 2, där ibland "förskoletomten". Upphävandet görs av Länsstyrelsen.*

*Övriga synpunkter som berör detaljplanearbetet med Boda gård 2 hänvisas till det planarbetet.*

### **18. Svartgarn 2:450**

Det är av största vikt att det tas mycket hänsyn till att området Boda ligger precis intill det blivande naturreservatet Karsvreta träsk. I handlingarna står det att inga miljö känsliga områden finns inom detaljplanen, men det är fel. Nästan hela området gränsar mot träsket, och om kommunen inte vill förstöra den fina biologiska naturreservat, så bör kommunen poängtera känsligheten. Det är lätt att bara detaljplanera för ett flitigt byggande, precis som man alltid har gjort. Men detta kommer till slut att sluta med att naturreservatet förlorar sina egenskaper och slutar i ett trist tillstånd för djur, biologi och oss människor.

#### *Kommentar*

*Planbeskrivningen anger att det inte finns några av myndigheter fastställda skyddsvärda eller känsliga områden inom planområdet. Kommunen anser inte detta vara felaktigt då Karsvreta träsk, precis som yttrandet anger, inte ligger inom planområdet utan angränsar till det. Att planområdet angränsar till Karsvreta träsk anges i planhandlingarna.*

*I övrigt se svar till yttrande 10.*

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt



Enheten för planfrågor  
Ewa Andrén Holst

Österåkers kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten  
184 86 Åkersberga

## Förordnande, utlagt enligt 113 § byggnadslagen, upphävs i delar av Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, inom förslag till detaljplaner för Boda respektive Hästängsudd, i Svinninge, Österåkers kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bevilja Österåkers kommuns begäran om upphävande av delar av förordnande enligt 113 § byggnadslagen (BL), beslutat av Länsstyrelsen i anslutning till fastställelsen av *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*. Upphävandet av förordnandet avser några mindre områden inom byggnadsplanen där allmän platsmark övergår till kvartersmark i samband med att nya detaljplaner ersätter byggnadsplanen. Berörda områden är avsedda att användas för i huvudsak tekniska anläggningar och förskola, enligt förslag till detaljplaner för Boda respektive Hästängsudd. Omfattning av upphävandet framgår av kartor till detta beslut, bilaga 1-2. Upphävandet beslutas med stöd av 6 kap 19 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

För att detta beslut ska bli giltigt respektive förslag till detaljplaner antas och vinna laga kraft.

### Beslut om kungörelsedelgivning

Länsstyrelsen beslutar samtidigt, med stöd av 47 § och 49 § punkten 3 i delgivningslagen (2010:1932), att kungörelsedelgivning ska ske av detta beslut. Kungörelse om beslutet införs inom 10 dagar från datum för beslutet i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet. Handlingarna finns tillgängliga i kundtjänst hos Länsstyrelsen, Hantverkargatan 29 i Stockholm till och med 27 mars 2015.

### Uppllysning

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt, bilaga 3. Överklagandet måste ha inkommit till Länsstyrelsen i Stockholm senast den 27 mars 2015.

Länsstyrelsen påminner om bestämmelserna i 6 kap 20 § ÄPBL, att kommunen genast, när en fråga har väckts om tillämpning av 6 kap 19 § ÄPBL, ska vidta de

Datum  
2015-02-20

Beteckning  
4024-33246-2013  
4024-40116-2013

åtgärder som behövs för att en anteckning om detta ska införas i fastighetsregistrets allmänna del.

### **Bakgrund**

I Österåkers kommun pågår arbete med att ta fram ett flertal nya detaljplaner för Svinningeområdet. Planärendena handläggs/upprättas enligt plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Syftet med de nya planerna är möjliggöra succesiv omvandling från fritidsboende till permanentboende och utbyggnad av allmänt VA-system. För delar av Svinninge finns sen tidigare äldre gällande detaljplaner (s.k. byggnadsplaner).

Några av de nya detaljplaneförslagen berörs till vissa delar av en sådan äldre byggnadsplan, *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*. Byggnadsplanen som fastställdes av Länsstyrelsen den 5 april 1949 är upprättad enligt byggnadslagen (1947:385), BL. I samband med fastställandet av byggnadsplanen förordnades ägaren till fastigheterna Svartgarn 2:1 och 2:134, med stöd av 113 § i BL, att utan ersättning upplåta all obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

### *Gällande lagstiftning*

Byggnadslagen ersattes den 1 juli 1987 av plan- och bygglagen (1987:10) ÄPBL. Den 2 maj 2011 ersattes ÄPBL av ny plan- och bygglag (2010:900) PBL. Av övergångsbestämmelserna framgår att ärenden som påbörjats enligt den äldre PBL-lagstiftningen (ÄPBL) även ska avslutas enligt äldre lagstiftning. Enligt bestämmelserna i 17 kap 19 § ÄPBL gäller ett förordnande enligt 113 § BL som ett förordnande enligt 6 kap 19 § ÄPBL. Det innebär att 6 kap 19 § ÄPBL ska tillämpas i samband med förändring av förordnande enligt 113 § BL.

Av ovanstående följer att det utlagda förordnandet i *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* fortfarande gäller, och fortsätter att göra det tills det ändras eller upphävs av Länsstyrelsen – även om en ny detaljplan tas fram som ersätter den gamla byggnadsplanen. Kommunen kan dock begära att förordnandet, eller delar av detta, ska upphävas av Länsstyrelsen. I samband med ett sådant beslut ska samtliga fastighetsägare inom den gamla byggnadsplanen höras och ges möjlighet att inkomma med synpunkter.

Kommunen har inkommit med begäran till Länsstyrelsen att ovan nämnda förordnande enligt 113 § BL ska upphävas inom vissa delar. Byggnadsplanen för Svartgarn 2:1 och 2:134 omfattar ett mycket stort område med ett stort antal fastigheter. De nya detaljplaner som håller på att tas fram täcker bara delar av den gamla byggnadsplanen. Totalt kommer fyra av de nya planerna att beröras av det förordnande som finns utlagt i *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*.

Österåkers kommun har i samråd med Länsstyrelsen, och för att underlätta Länsstyrelsens formella hantering, 2014-12-19 förnyat och reviderat tidigare inlämnade ansökningar (med dnr enligt ovan) om upphävande av förordnandet för

Datum  
2015-02-20

Beteckning  
4024-33246-2013  
4024-40116-2013

två av dessa detaljplaner. Revideringen innebär att man inlämnat en gemensam begäran om upphävande för *Detaljplan för Boda* respektive *Detaljplan för Hästängsudd*. Dessa två detaljplaner kan något förenklat sägas omfatta den södra halvan av *byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* och de områden inom denna del av byggnadsplanen som omfattas av förordnandet. Kommunen har för avsikt att vid ett senare tillfälle inkomma med en ansökan som berör förordnandet i den norra delen av byggnadsplanen.

#### Samråd

Kommunen har i samråds- och utställningshandlingarna för de nya detaljplanerna för *Boda* respektive *Hästängsudd* redovisat att delar av förordnandet avses upphävas och motiven för detta. Under samråden sände kommunen ut en särskild skrivelse om förslaget att delvis upphäva förordnandet till berörda fastighetsägare inom Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134. De totala synpunkter som kom in under dessa samråd berörde till övervägande del synpunkter på upphävandet av förordnandet inom den norra delen av byggnadsplanen, intill Karsvreta träsk. Synpunkter inkom från två fastighetsägare inom byggnadsplanens område, samt från Naturskyddsföreningen, Karsvretagruppen och fastighetsägare utanför byggnadsplanen. I samband med kungörelserna inför utställning av respektive planförslag har det också funnits information om att kommunens avsikt är att begära att Länsstyrelsen delvis upphäver förordnandet.

#### Länsstyrelsens motiv för upphävande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att del av förordnandet, enligt 113 § BL, kan upphävas för den mark som i de nya detaljplanerna för Boda respektive Hästängsudd lagts ut som kvartermark för i huvudsak tekniska anläggningar (mindre transformatorstationer och pumpstation) och förskola. Till följd av den pågående VA-utbyggnaden och den ökade permanentningen i Svinninge kommer det enligt Länsstyrelsen att finnas behov av såväl transformatorstationer, pumpstation som social service i form av förskola. I de fall befintlig allmän plats för väg och park överförs till kvartersmark för bostadsändamål rör det sig om mindre och mycket begränsade ytor. Inom detaljplanen för *Hästängsudd*, där den nya förskolan föreslås placeras, kommer också ny allmän platsmark NATUR att läggas ut på ej tidigare planlagd mark. Sammantaget innebär detta att andelen allmän plats ökar. Länsstyrelsen anser mot bakgrund av detta att förordnandet enligt §113 BL kan upphävas i föreslagen omfattning.

I beredningen av detta beslut har deltagit enhetschef Tatjana Joksimović, beslutande, och planhandläggare Ewa Andrén Holst, föredragande.

  
Tatjana Joksimović

  
Ewa Andrén Holst

Datum  
2015-02-20

Beteckning  
4024-33246-2013  
4024-40116-2013

Bilagor:

- 1-2. Kartor med områden där förordnandet enligt 113 § BL upphävs är markerade
3. Besvärshänvisning
4. Sändlista över fastighetsägare (biläggs till kommunen samt koncept i akten)

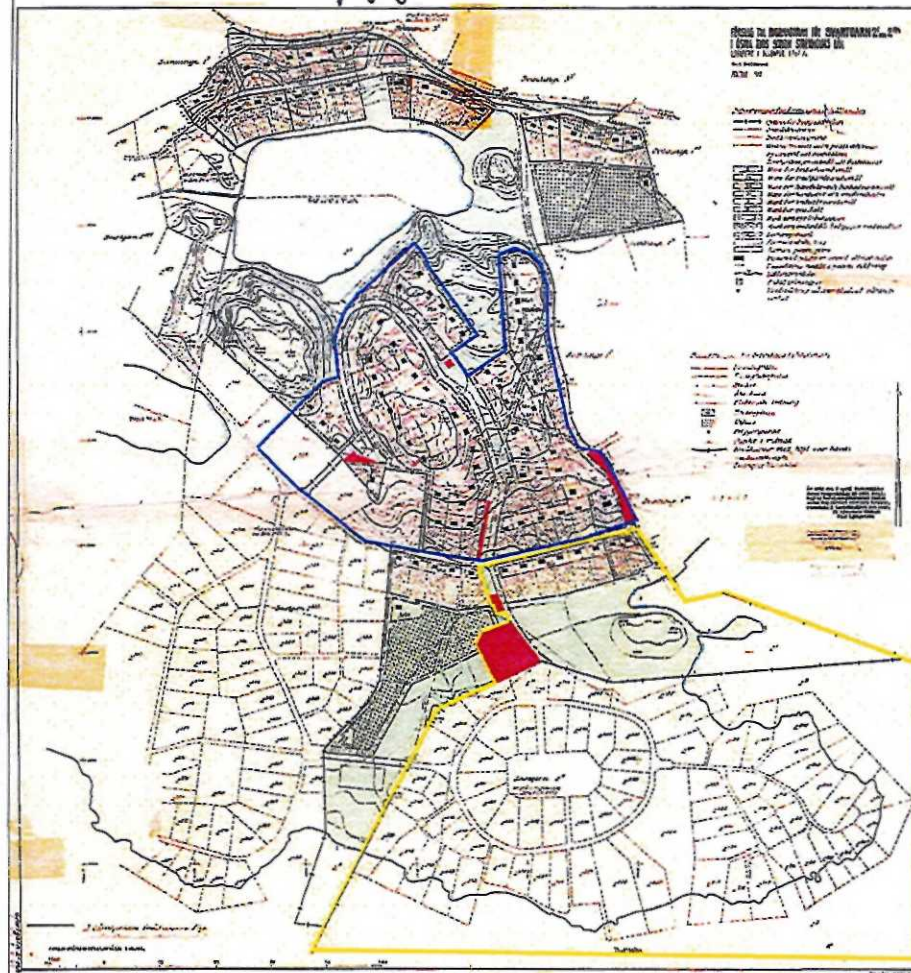
Kopia:

Fastighetsägare inom Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134 enligt sändlista  
SBp (TJ, EAH), pärm, Dp-akt  
kundtjänst

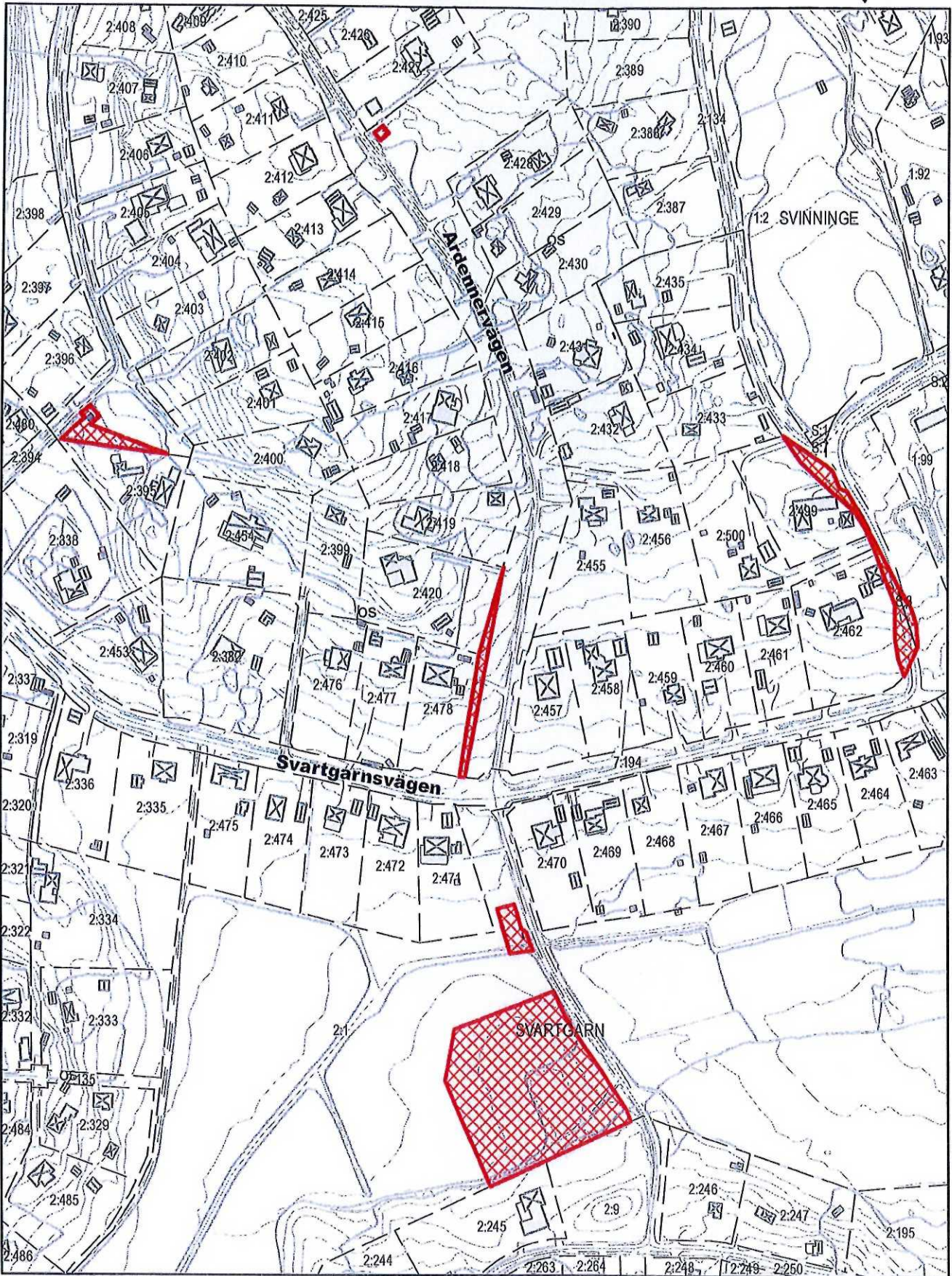


- Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, fastställd 1949.
- Områden där 113 § BL föreslås upphävas.
- Detaljplan Boda, planarbete pågår.
- Detaljplan Hästängsudd, planarbete pågår.

# Gällande byggnadsplan



- Detaljplan Boda, planarbete pågår.
- Detaljplan Hästängsudd, planarbete pågår
- Områden där § 113 BL föreslås upphävas



Områden där § 113 BL föreslås upphävas





## Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

### Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

### Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

### Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

### Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

### Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

### Underteckna överklagandet

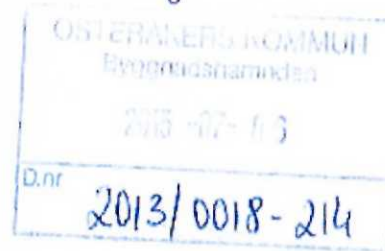
Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-07-03  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 1873-15  
Mål nr P 1875-15



**KLAGANDE**

1. Rosemarie Linhein  
Ardennergägen 34  
184 94 Åkersberga

2. Sonja Linhein  
Ardennergägen 32  
184 94 Åkersberga

**MOTPART**

Österåkers kommun  
184 86 Åkersberga

Länsstyrelsen i Stockholms län  
Box 22067  
104 22 Stockholm

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms län beslut 2015-02-20 och 2015-02-20 i ärende nr 4024-33246-2013 och 4024-40116-2013, se bilaga 1

**SAKEN**

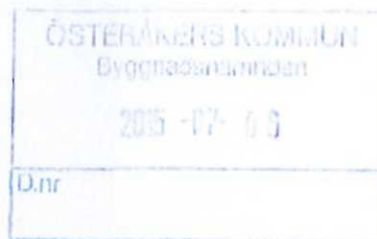
Upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 414328

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00



### BAKGRUND

Länsstyrelsen beslutade den 20 februari 2015 att bevilja Österåkers kommuns begäran om upphävande av delar av förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385). Förordnandet skedde den 5 april 1949 i anslutning till fastställelsen av *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* och innebär att ägaren av fastigheterna Svartgarn 2:1 och 2:134 utan ersättning skulle upplåta all obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. I det förslag till detaljplan för Boda respektive Hästängsudd som Österåkers kommun nu har tagit fram är berörd mark avsedd att övergå till kvartersmark och användas för i huvudsak tekniska anläggningar och förskola. En del av marken planeras även övergå till kvartersark för bostadsbebyggelse. Marken ägs idag av Österåkers kommun.

Rosemarie Linhein, ägare av fastigheten Svartgarn 2:403, och Sonja Linhein, ägare av fastigheterna Svartgarn 2:413 och 2:414, har överklagat länsstyrelsens beslut i den del som avser Boda.

### YRKANDEN M.M.

Rosemarie Linhein, har, som det får förstås, yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras på så sätt att upphävande av förordnandet endast ska beviljas för det område som i den nya detaljplanen förelås övergå till kvartersmark för transformatorstation. Till stöd för sitt överklagande har hon anfört i huvudsak följande. Under planförfarandet framförde hon synpunkter på att minsta tillåtna tomtstorlek i detaljplanen borde vara 1 200–1 300 kvm och inte 1 500 kvm som kommunen föreslagit. Det gör att Svartgarn 2:403, som har en areal som understiger 3 000 kvm, inte kan avstyckas till två fastigheter genom en framtida fastighetsbildning. Däremot kommer Svartgarn 2:395, vars areal i nuläget understiger 3 000 kvm, ha möjlighet att förvärva mark från Svartgarn 2:1 och därmed bli möjlig att stycka av i två fastigheter. Det gynnar ägaren av Svartgarn 2:395 på bekostnad av hennes fastighets rättighet att enligt 113 §-förordnandet ha tillträde till den mark på Svartgarn 2:1 som tillförs Svartgarn 2:395. Marken utgör ett värdefullt grönområde som hon passerar dagligen till och från den gemensamma platsen för brevlådor.



Hon har rätt till att ha oexploaterad natur med vilda växter och djur nära hennes fastighet.

Sonja Linhein har, som det får förstås, yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras på så sätt att upphävande av förordnandet endast ska beviljas för det område som i den nya detaljplanen förelås övergå till kvartersmark för transformatorstation. Till stöd för sitt överklagande har hon, anfört i huvudsak följande. Under planförfarandet framförde hon synpunkter på att minsta tillåtna tomstorlek i detaljplanen borde vara 1 200 kvm och inte 1 500 kvm som kommunen föreslagit. Hon framförde även önskemål om att förvärva mark från Svartgarn 2:1 till sina fastigheter för att de skulle uppnå en areal om 3 000 kvm per fastighet. På så sätt kan respektive fastighet styckas av i två tomter. I planförslaget ges dock endast Svartgarn 2:395 möjlighet att förvärva mark från Svartgarn 2:1 trots att marken mellan hennes fastigheter och vägen utgör parkeringsplatser och infartsvägar. Det utgör en orättvis positiv särbehandling av Svartgarn 2:395 och ett avsteg från likabehandling av fastighetsägare i jämförbara situationer. Hon vill inte heller berövas den mark som hon har rätt till på Svartgarn 2:1 i enlighet med förordnandet enligt 113 § byggnadslagen.

### DOMSKÄL

Frågan i målet är om det har funnits förutsättningar för Länsstyrelsen att upphäva förordnandet enligt 113 § byggnadslagen (1947:385).

Det finns inte någon lagregel eller några uttalanden i förarbeten som behandlar frågan om huruvida ett äldre 113 §-förordnande kan upphävas. Kammarrätten i Stockholm har emellertid i dom den 21 april 2011 i mål nr 5858-10 slagit fast att sådana förordnanden kan upphävas utan uttryckligt stöd i plan- och bygglagen, med anledning av att en ny detaljplan ska antas. Som förutsättning bör enligt kammarrätten i princip krävas, i likhet med vad som gäller för ändring av ett förordnande i samband med en planändring, att det är lämpligt och kan ske utan olägenhet för markägaren. (Se även Mark- och miljööverdomstolen i dom den 31 januari 2014 i mål nr P 4696-13).



Mark- och miljödomstolen bedömer att de omständigheter som Rosemarie Linhein och Sonja Linhein anfört inte utgör skäl för att ända länsstyrelsens beslut om upphävande av det aktuella förordnandet.

Rosemarie Linhein eller Sonja Linhein är varken ägare eller nyttjanderättshavare av den mark som omfattas av förordnandet. Ett upphävande av förordnandet medför därmed inga olägenheter för dem i egenskap av fastighetsägare till den upplåtta marken.

Österåker kommun, som är både markägare och den till vilken marken upplåtits enligt det aktuella förordnandet, kan inte anses drabbas av någon olägenhet vid upphävande av förordnandet i egenskap av markägare, som skulle kunna tala emot ett upphävande. - Att så skulle vara fallet har inte heller påståtts. - Inte heller lämplighetsskäl talar emot ett upphävande av förordnandet. De synpunkter som klagandena framfört ifråga om markens framtida användning, är istället frågor som får beaktas inom ramen för detaljplaneärendet. Deras överklaganden ska således avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 24 juli 2015.

Karin Frick

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Frick, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit tingsnotarien Martina Törnvall.

Datum  
2015-02-20

Beteckning  
4024-33246-2013  
4024-40116-2013





**Bilagor:**

- 1-2. Kartor med områden där förordnandet enligt 113 § BL upphävs är markerade
3. Besvärshänvisning
4. Sändlista över fastighetsägare (biläggs till kommunen samt koncept i akten)

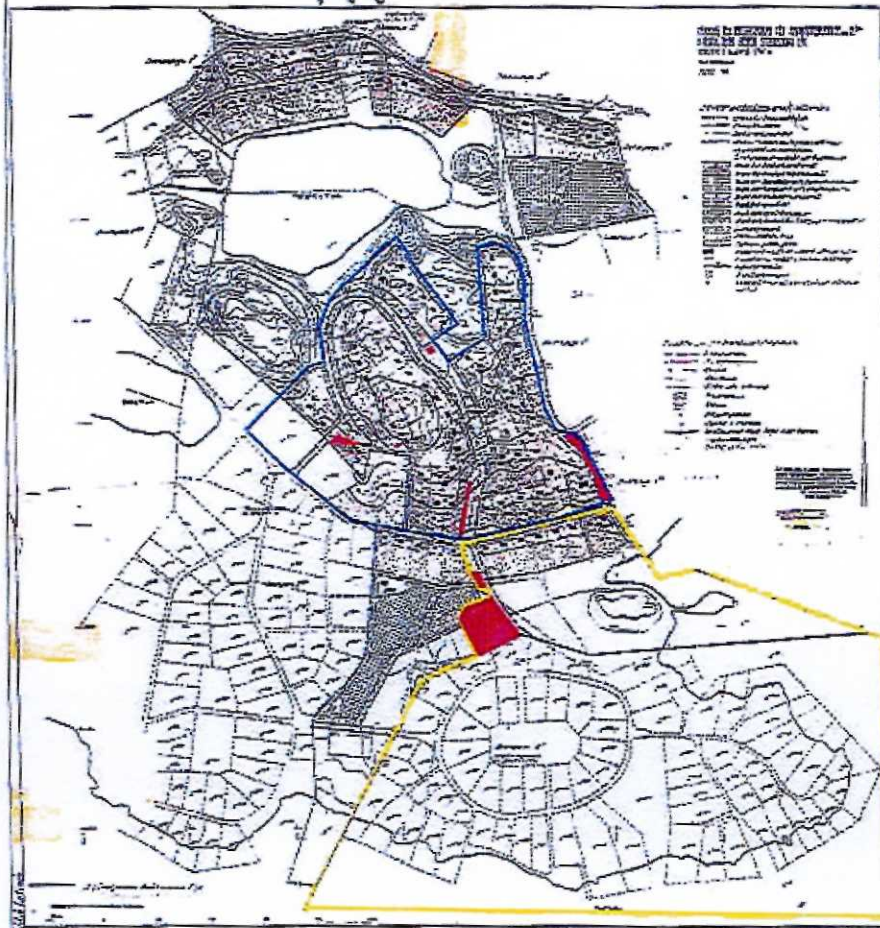
**Kopia:**




Fastighetsägare inom Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134 enligt sändlista  
SBp (TJ, EAH), pärm, Dp-akt  
kundtjänst



-  Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, fastställd 1949.
-  Områden där 113 § BL föreslås upphävas.
-  Detaljplan Boda, planarbete pågår.
-  Detaljplan Hästingsudd, planarbete pågår.

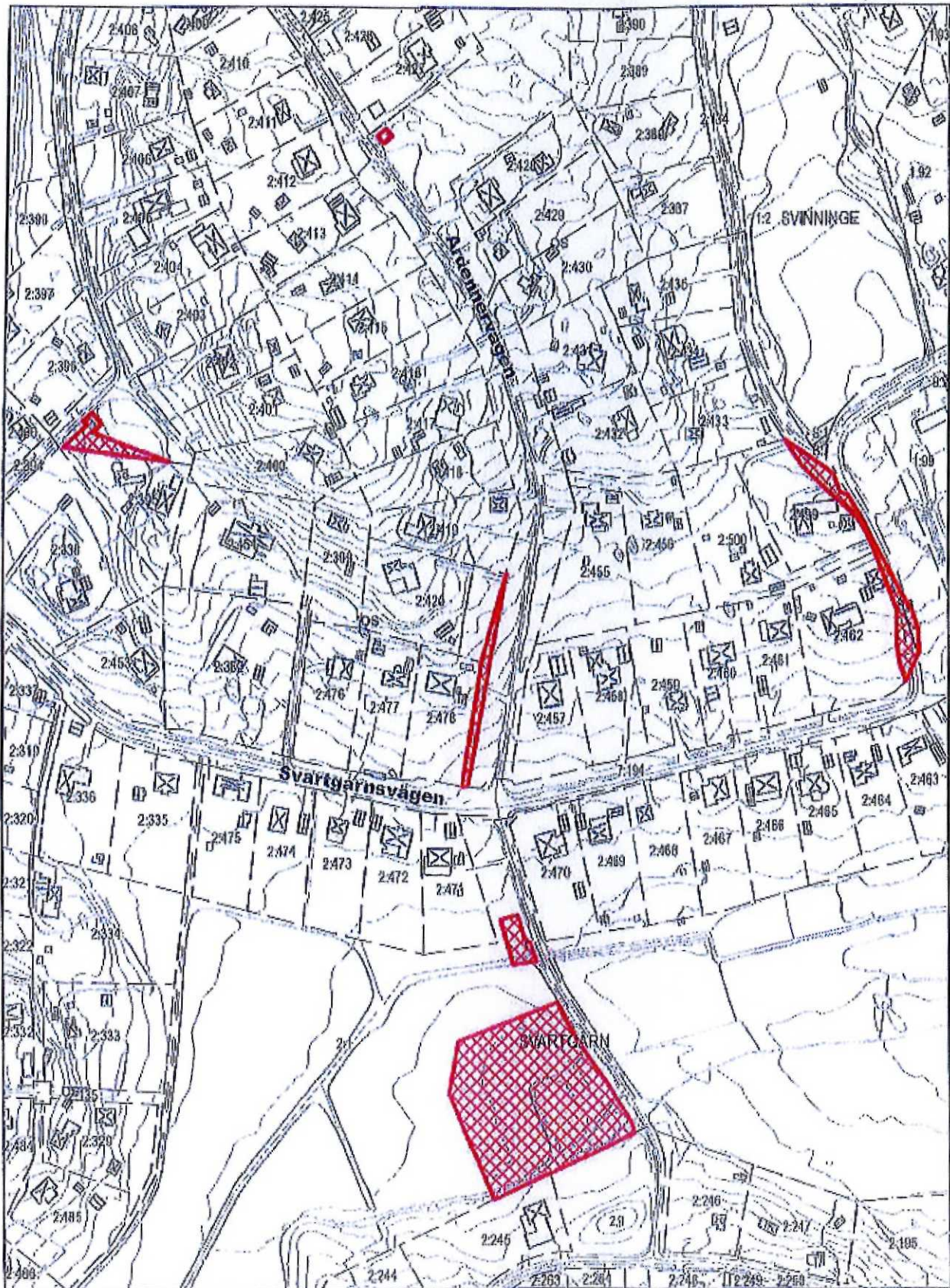
# Gällande byggnadsplan



-  Detaljplan Boda, planarbete pågår.
-  Detaljplan Hästingsudd, planarbete pågår.
-  Områden där § 113 BL föreslås upphävas.

ÖSTERSUNDS KOMMUN  
Byggnadsnämnden

*Bilaga 1.*



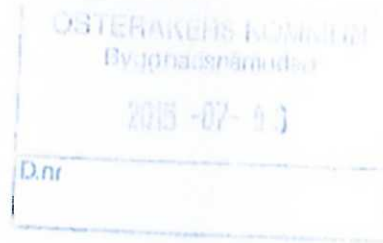
Områden där § 113 BL föreslås upphävas

Stadsnämnden





LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN



Bilaga 3.  
Formulär 9

## Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

### Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

### Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

### Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

### Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

### Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

### Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

Postadress  
Länsstyrelsen i Stockholms län  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Hantverkargatan 29

Telefon  
08-785 40 00 (vxl)

E-post/webbplats  
stockholm@lansstyrelsen.se  
www.lansstyrelsen.se/stockholm



## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla** uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

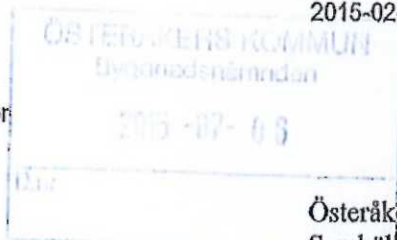
**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Enheten för planfrågor  
Ewa Andrén Holst



Datum  
2015-02-20

Beteckning  
4024-33246-2013  
4024-40116-2013

HÄCKA TINGSRÄTT

FRÖM 2015-02-20  
SÄLRE 2015-02-20  
MÅLID 2015-02-20

Österåkers kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten  
184 86 Åkersberga

## Förordnande, utlagt enligt 113 § byggnadslagen, upphävs i delar av Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, inom förslag till detaljplaner för Boda respektive Hästängsudd, i Svinninge, Österåkers kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bevilja Österåkers kommuns begäran om upphävande av delar av förordnande enligt 113 § byggnadslagen (BL), beslutat av Länsstyrelsen i anslutning till fastställelsen av *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*. Upphävandet av förordnandet avser några mindre områden inom byggnadsplanen där allmän platsmark övergår till kvartersmark i samband med att nya detaljplaner ersätter byggnadsplanen. Berörda områden är avsedda att användas för i huvudsak tekniska anläggningar och förskola, enligt förslag till detaljplaner för Boda respektive Hästängsudd. Omfattning av upphävandet framgår av kartor till detta beslut, bilaga 1-2. Upphävandet beslutas med stöd av 6 kap 19 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

För att detta beslut ska bli giltigt respektive förslag till detaljplaner antas och vinna laga kraft.

### Beslut om kungörelsedelgivning

Länsstyrelsen beslutar samtidigt, med stöd av 47 § och 49 § punkten 3 i delgivningslagen (2010:1932), att kungörelsedelgivning ska ske av detta beslut. Kungörelse om beslutet införs inom 10 dagar från datum för beslutet i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet. Handlingarna finns tillgängliga i kundtjänst hos Länsstyrelsen, Hantverkargatan 29 i Stockholm till och med 27 mars 2015.

### Upplysning

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt, bilaga 3. Överklagandet måste ha inkommit till Länsstyrelsen i Stockholm senast den 27 mars 2015.

Länsstyrelsen påminner om bestämmelserna i 6 kap 20 § ÄPBL att kommunen genast, när en fråga har väckts om tillämpning av 6 kap 19 § ÄPBL, ska vidta de



Datum  
2015-02-20

Beteckning  
4024-33246-2013  
4024-40116-2013

åtgärder som behövs för att en anteckning om detta ska införas i fastighetsregistrets allmänna del.

### Bakgrund

I Österåkers kommun pågår arbete med att ta fram ett flertal nya detaljplaner för Svinningeområdet. Planärendena handläggs/upprättas enligt plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Syftet med de nya planerna är möjliggöra succesiv omvandling från fritidsboende till permanentboende och utbyggnad av allmänt VA-system. För delar av Svinninge finns sen tidigare äldre gällande detaljplaner (s.k. byggnadsplaner).

Några av de nya detaljplaneförslagen berörs till vissa delar av en sådan äldre byggnadsplan, *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*. Byggnadsplanen som fastställdes av Länsstyrelsen den 5 april 1949 är upprättad enligt byggnadslagen (1947:385), BL. I samband med fastställandet av byggnadsplanen förordnades ägaren till fastigheterna Svartgarn 2:1 och 2:134, med stöd av 113 § i BL, att utan ersättning upplåta all obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

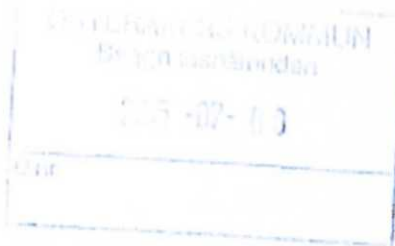
### Gällande lagstiftning

Byggnadslagen ersattes den 1 juli 1987 av plan- och bygglagen (1987:10) ÄPBL. Den 2 maj 2011 ersattes ÄPBL av ny plan- och bygglag (2010:900) PBL. Av övergångsbestämmelserna framgår att ärenden som påbörjats enligt den äldre PBL-lagstiftningen (ÄPBL) även ska avslutas enligt äldre lagstiftning. Enligt bestämmelserna i 17 kap 19 § ÄPBL gäller ett förordnande enligt 113 § BL som ett förordnande enligt 6 kap 19 § ÄPBL. Det innebär att 6 kap 19 § ÄPBL ska tillämpas i samband med förändring av förordnande enligt 113 § BL.

Av ovanstående följer att det utlagda förordnandet i *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* fortfarande gäller, och fortsätter att göra det tills det ändras eller upphävs av Länsstyrelsen – även om en ny detaljplan tas fram som ersätter den gamla byggnadsplanen. Kommunen kan dock begära att förordnandet, eller delar av detta, ska upphävas av Länsstyrelsen. I samband med ett sådant beslut ska samtliga fastighetsägare inom den gamla byggnadsplanen höras och ges möjlighet att inkomma med synpunkter.

Kommunen har inkommit med begäran till Länsstyrelsen att ovan nämnda förordnande enligt 113 § BL ska upphävas inom vissa delar. Byggnadsplanen för Svartgarn 2:1 och 2:134 omfattar ett mycket stort område med ett stort antal fastigheter. De nya detaljplaner som håller på att tas fram täcker bara delar av den gamla byggnadsplanen. Totalt kommer fyra av de nya planerna att beröras av det förordnande som finns utlagt i *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*.

Österåkers kommun har i samråd med Länsstyrelsen, och för att underlätta Länsstyrelsens formella hantering, 2014-12-19 förnyat och reviderat tidigare inlämnade ansökningar (med dnr enligt ovan) om upphävande av förordnandet för



Datum  
2015-02-20

Beteckning  
4024-33246-2013  
4024-40116-2013

två av dessa detaljplaner. Revideringen innebär att man inlämnat en gemensam begäran om upphävande för *Detaljplan för Boda* respektive *Detaljplan för Hästängsudd*. Dessa två detaljplaner kan något förenklat sägas omfatta den södra halvan av *byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* och de områden inom denna del av byggnadsplanen som omfattas av förordnandet. Kommunen har för avsikt att vid ett senare tillfälle inkomma med en ansökan som berör förordnandet i den norra delen av byggnadsplanen.

#### Samråd

Kommunen har i samråds- och utställningshandlingarna för de nya detaljplanerna för *Boda* respektive *Hästängsudd* redovisat att delar av förordnandet avses upphävas och motiven för detta. Under samråden sände kommunen ut en särskild skrivelse om förslaget att delvis upphäva förordnandet till berörda fastighetsägare inom *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*. De tiotal synpunkter som kom in under dessa samråd berörde till övervägande del synpunkter på upphävandet av förordnandet inom den norra delen av byggnadsplanen, intill Karsvreta träsk. Synpunkter inkom från två fastighetsägare inom byggnadsplanens område, samt från Naturskyddsföreningen, Karsvretagruppern och fastighetsägare utanför byggnadsplanen. I samband med kungörelserna inför utställning av respektive planförslag har det också funnits information om att kommunens avsikt är att begära att Länsstyrelsen delvis upphäver förordnandet.

#### Länsstyrelsens motiv för upphävande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att del av förordnandet, enligt 113 § BL, kan upphävas för den mark som i de nya detaljplanerna för *Boda* respektive *Hästängsudd* lagts ut som kvartermark för i huvudsak tekniska anläggningar (mindre transformatorstationer och pumpstation) och förskola. Till följd av den pågående VA-utbyggnaden och den ökade permanentningen i Svinninge kommer det enligt Länsstyrelsen att finnas behov av såväl transformatorstationer, pumpstation som social service i form av förskola. I de fall befintlig allmän plats för väg och park överförs till kvartersmark för bostadsändamål rör det sig om mindre och mycket begränsade ytor. Inom detaljplanen för *Hästängsudd*, där den nya förskolan föreslås placeras, kommer också ny allmän platsmark NATUR att läggas ut på ej tidigare planlagd mark. Sammantaget innebär detta att andelen allmän plats ökar. Länsstyrelsen anser mot bakgrund av detta att förordnandet enligt §113 BL kan upphävas i föreslagen omfattning.

I beredningen av detta beslut har deltagit enhetschef Tatjana Joksimović, beslutande, och planhandläggare Ewa Andrén Holst, föredragande.

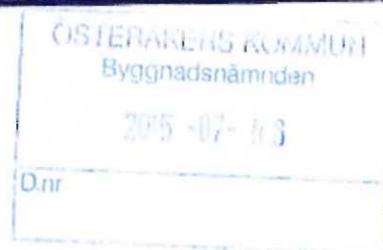
  
Tatjana Joksimović

  
Ewa Andrén Holst

## Jessica Bruns Wahlström

---

**Från:** Kommunstyrelsen  
**Skickat:** den 6 juli 2015 10:48  
**Till:** SBF  
**Ämne:** VB: Dom i mål P 1873-15 och P 1875-15  
**Bifogade filer:** Nacka TR P 1873-15 Dom 2015-07-03.pdf



**Från:** Avdelning 3, Mark- och miljödomstolen - TNA [<mailto:mmd.nacka.avdelning3@dom.se>]  
**Skickat:** den 3 juli 2015 14:18  
**Till:** Länsstyrelsen i Stockholms län; Kommunstyrelsen  
**Ämne:** Dom i mål P 1873-15 och P 1875-15

Se bifogad dom. Domen skickas endast via e-post.

Med vänlig hälsning

Mark- och miljödomstolen, avdelning 3, Nacka tingsrätt

---

02 541 251 00 • [mmd.nacka.avdelning3@dom.se](mailto:mmd.nacka.avdelning3@dom.se) • Besöksadress: Box 1104, E11 76 Nacka Strand • Besöksjour: Arbetsdagar kl. 08.00-17.00 • Fax: 08 541 251 09  
• [www.nackatingsratt.domstol.se](http://www.nackatingsratt.domstol.se)