

**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<sub>1</sub> finns utlagd på kvartermark. Enligt planbeskrivningen har berörd fastighetsägare skötselansvar för släntområde med beteckning z<sub>1</sub>. 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 förrättningskostnaderna 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<sub>1</sub>-bestämmelsen ändras till g<sub>7</sub>. 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 trafikallstring 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 Gränsridarvägen 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 luftledning. 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 sopkärsl 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 Ardennevägen, så nya infarter är mycket enkla att planera och anlägga. Svargarn 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 planskada 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 misspyrdande. 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 avverkats 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 oimintetgör 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 vägmarsintrång 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