



Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Eva Sköllerfeldt

Datum 2014-10-13

Dnr KS 2012/0030-214

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan för Björnkärsvägen m.m.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Björnkärsvägen m.m. **antas.**

Bakgrund

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

Detaljplanen för Björnkärsvägen redovisar friliggande småhusbebyggelse nya gator och en förskola. Planområdet omfattar idag 25 fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör ytterligare 16 fastigheter för enbostadshus. Förslaget omfattar även möjligheten att uppfara en ny förskola.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i lagens mening, varför miljöbedömning inte erfordras. Miljöfrågorna beskrivs i planbeskrivningen.

Förvaltningens slutsatser

Detaljplanen har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga synpunkter över samråd och utställning redovisas i samrådsredogörelse 2 och utlåtande. Revidering av plankarta, illustrationskarta och planbeskrivning har gjorts.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning, 2013-11-28, rev 2014-08-25
2. Samrådsredogörelse 2, 2013-09-02
3. Utlåtande, 2014-05-20

Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef

Viveka Larsson

Plan och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR
BJÖRNKÄRRSVÄGEN M.M.
SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 28 NOVEMBER 2013 AV SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
REV: 2014-08-26



HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

ILLUSTRATIONSPLAN

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

- Förklaringar**
- Tonmark
 - Natur
 - Grässlätt/vägområde
 - Dayvattendike
 - Teknisk anläggning, transformatorstation
 - Väg
 - Föreslagen ny fasthetsgräns

- Befintlig bostadshus uthus
- Möjlig ny byggnad
- Möjlig framtida byggnad



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trasgräns
- Fasthetsgräns
- Servit, avskrädd, gr. m.t.
- Fasthetsavskrädd
- Byggnad: sams. byggnadsgränser, reservat
- Står
- Väg
- Sti
- Skulptur
- Gröndek
- Källare

ANMÄRKNINGAR: ALLT ÖVER 20% AV HÖJNINGEN I ÖSTÄRÅKER KOMMUN. KÖRRETTSSYSTEM PLAN SÄKERT 10 10 10. KÖRRETTSSYSTEM I HÖJNINGEN 1000. Karta: Mörk. KAT: 101. Källor: 1000.

Skala 1:1000 (A1)
Skala 1:2000 (A3)
0 10 20 30 40 50 100 m

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **BJÖRNKÄRRSVÄGEN m.m.** Blad 1 av 1
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 28 november 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev. 2014-08-26

Lars Garnefelt Stadsarkitekt	Fredrik Mörklöf Planarkitekt, SWEDD	Jose Lindström Arkitekt
Resolutorium Inlämnat	Antagande K1	Laga kraft Genomförande datum Plan nr

Detaljplan för **BJÖRNKÄRRSVÄGEN M.M.**,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen i området kring Björnkärsvägen och Svinningeuddsvägen, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Gällande planer är upprättade med hänsyn till tidigare fritidshusanvändning.

Då planarbetet påbörjades innan 2 maj 2011 har den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) tillämpats vid framtagandet av planen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till praktiska och fysiska avgränsningar och omfattar ett centralt beläget område kring Björnkärsvägen, del av Svinningeuddsvägen samt dalstråket söder om Svinningeuddsvägen. Hela Svinninge avses att detaljplaneläggas inom de närmaste åren.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 14 ha.



Orienteringskarta, planområdet markerat som rött.

Markägförhållanden

I dag finns det 25 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet, samtliga i privat ägo. Utöver befintliga bostadsfastigheter berörs också en större obebyggd fastighet, Svinninge 1:243, som ägs av Österåkers kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 2006) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse och avses att försörjas med allmänt VA-system.

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett planprogram antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige som ska ligga till grund för fortsatt planering. Det behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Området kring Björnkärsvägen behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande tomtstorlek, exploateringsgrad och huvudmannaskap.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Huvuddelen av planområdet saknar idag gällande detaljplaner. Mindre delar ligger inom detaljplanerna 35 (Svinninge 3:13 m.fl, 500427), 119 (Svinninge 7:1 m.fl, 610407) och 206 (Svinninge 7:6 m.fl, 700216).

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en Översiktlig MKB 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. Björnkärsvägen m.m. 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 Björnkärsvägen enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL.

Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för bostadsändamål. Detaljplanen innebär endast en marginell förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning.

Planområdet hyser heller inga (av myndigheter fastställda) skyddsvärda eller känsliga naturområden. Endast en byggnad med kulturhistoriskt värde finns inom planområdet. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms medföra en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinningeområdet. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

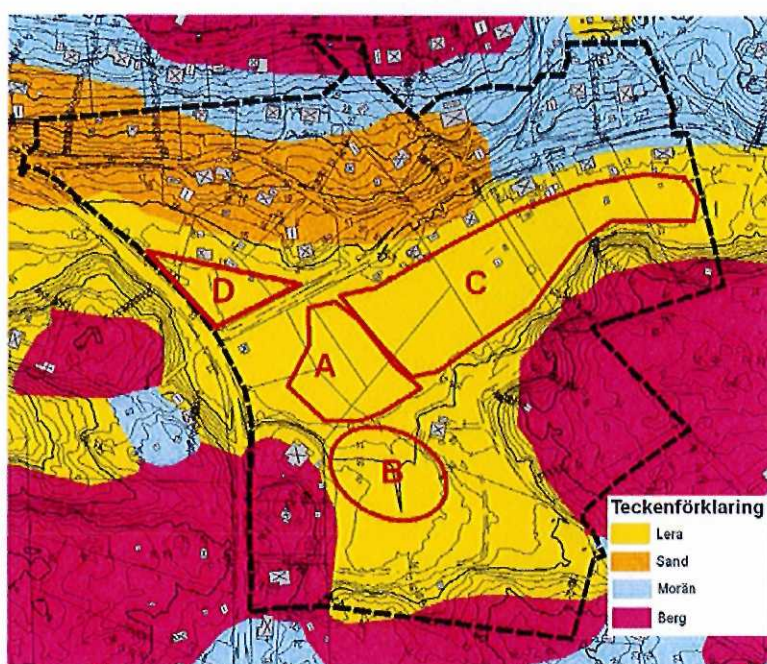
Mark och vegetation

De centrala delarna av detaljplaneområdet utgörs av en dalgång. Dalgången består av tidigare sjöbotten och har delvis våtängskaraktär. På

den norra delen av planområdet sluttar marken mot söder ner mot dalgången. Blandskog finns på denna sydsluttning. I den sydöstra delen av planområdet sluttar terrängen brant uppför, en norrsluttning med vegetation bestående av barrskog.

Geotekniska förhållanden

Större delen av detaljplaneområdet består av lera. Utöver det finns områden med sand, berg och morän.



Jordartskarta med område A,B,C och D inom vilken geoteknisk undersökning med provborring gjorts.

Enligt kommunens risk- och sårbarhetsutredning finns risk för skred i de lägst belägna delarna av planområdet. År 2009 gjordes en översiktlig geoteknisk fältundersökning, omfattande provborringar, och utredning för områdets lägst belägna delar. Se jordartskartan med A-C markerade områden.

Jordlagerförhållanden: **Område A** består under ca 0,3 meter markvegetation av i huvudsak ca 0,5-0,7 m torrskorpelera på ca 5-10 m varvig lera på friktionsjord. Leran bedöms vara mycket lös. I **område B** består jorden under markvegetation av i huvudsak 0-2,5 m torrskorpelera på sandig morän på berg. I **område C** består jorden under markvegetationen av 2,5-12,5 m lera på friktionsjord. Skjuvhållfastheten varierar mellan 5-14 kPa och leran bedöms i huvudsak vara mycket lös. Lerans sensitivitet bedöms på

djupet vara högsensitiv och bedöms i huvudsak vara normal/svagt överkonsoliderad. I **område D** har geoteknisk utredning gjorts i efterhand för att klargöra markens beskaffenheter. Jorden består i huvudsak av 0,5<1 m torrskorpelera eller fyllning av lerig sand eller siltig torrskorpelera på 2,5<6 m lera på friktionsjord.

Hydrologiska förhållanden: Grundvattentrycket har mätts i ett sonderingsrör inom **område C**. Under mätningsperioden varierade nivåerna och grundvattenytans trycknivå motsvarade 0,5-0,7 meter ovanför befintlig markyta - grundvattnet är artesiskt i området. Risk för bottenuppträckning föreligger vid schakt med tanke på grundvattnets höga trycknivå i området. Detta skall studeras vid eventuell schakt för mark eller byggnation.

Sättningar: Marken är överkonsoliderad eller normal/svagt överkonsoliderad, vilket innebär att jorden är konsoliderad för de lastförhållanden och grundvattennivåer som råder idag. Uppfyllnader innebär sättningar. Området är känsligt för grundvattensänkningar. Enbart en grundvattensänkning med 1 m utan att last tillförs av uppfyllnader genererar sättningar i storleksordningen 0,2-0,3 meter.

Grundläggning: Eftersom de lägst belägna delarna av planområdet är mycket känsligt för grundvattensänkningar och sättningar rekommenderas i den geotekniska utredningen att småhus grundläggs på pålar. Även tomtmarken kan behöva förstärkas, exempelvis med kalkcementpelare. På plankartan inom **b₁** markerat område ska särskilda grundläggningsförhållanden uppmärksammas, grundläggning får endast utföras på pålar till fast botten. Byggrätten får inte tas i anspråk för ny byggnad innan en geoteknisk utredning har genomförts och avsedd effekt med föreslagna åtgärderna kunnat verifieras. Vid utbyggnad enligt detaljplan krävs marklov med närmare prövning av stabilitetsförhållandena.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Ingen verksamhet som skulle ha kunnat medföra föroreningar har heller bedrivits i området.

Radon

Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Minsta tomtstorlek för Svinningeområdet som helhet ligger generellt i ett spann mellan 1500 m² – 2000 m². Utgångspunkten för planeringen i Svinningeområdet är att området i huvudsak ska bevaras som ett "grönt" bostadsområde med relativt stora tomter. Tomtstorleken bygger på platsens förutsättningar där hänsyn tas till topografi, markbeskaffenhet och områdets karaktär.

I de sättningskänsliga delarna av planområdet är antalet nya byggrätter relativt begränsade även om fastigheterna är stora. I dessa områden av planen ska stor försiktighet iaktas och geoteknisk utredning ska göras innan ny bebyggelse medges. Även tomtmarken kan behöva förstärkas, exempelvis med kalkcement-pelare.

Idag finns det 25 enbostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Detaljplanen medger en förtätning genom styckning med ytterligare 16 tomter för bostäder.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 10 procent av fastighetens area, dock högst 250 m². Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m² uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².

För huvudbyggnad i en våning är högsta byggnadshöjd 4,5 m och för två våningar 7,0 m, för komplementbyggnad som t.ex. uthus och garage är högsta byggnadshöjd 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

På samtliga fastigheter gäller att färdigt golv inte får vara lägre än +13,8 meter, enligt höjdsystemet RH1900.

På fastighet med **k₁** markerad byggnad gäller följande; Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 10% av fastighetens areal. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m² BTA (Bruttoarea) anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 40 m² uppföras. Utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader får **k₁**-markerad byggnad bibehållas. Har ny huvudbyggnad uppförts kan **k₁**-markerad byggnad byggas till med högst 10 m² BYA (Byggnadsarea, räknat från den byggnadsarea som byggnaden hade när planen fastställdes). Har **k₁**-markerad byggnad byggts till med mer än 10 m² (räknat från när planen fastställdes) utgår möjligheten att uppföra ny huvudbyggnad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom detaljplaneområdet medges förutom bostäder även en förskola. Mindre, icke störande, verksamhet som till exempel frisör eller hemmakontor får bedrivas inom bostadsfastighet.

Offentlig service

Planen medger uppförandet av en ny förskola. Förskolan är placerad på Svinninge 1:243 som ägs av Österåkers kommun, med infart från Svinningeuddsvägen via en ny väg. Förskolefastigheten blir ca 5300 m². Byggnaden får uppföras i två våningar och byggnadens bruttoarea får inte överstiga 700 m².

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste F – 5 skola finns i Rydbo ca 4 km bort och i Åkersberga finns F – 9, liksom gymnasier. Baserat på nuvarande bedömningar av utbyggnadstakten i Svinninge är det långsiktiga behovet en 2 – 3 parallellig skola F – 9. I en första etapp är en F – 5 skola aktuell.

En förskola med två avdelningar finns idag centralt placerad vid Skåvsjöholmsvägen. Nuvarande prognos visar ett behov av ytterligare förskolor för ca 180 barn i Svinninge inom en snar framtid. För att täcka framtida behov och för att möjliggöra små enheter föreslås att tomter reserveras för totalt sex förskolor om vardera ca 50 barn inom hela Svinninge, bland annat föreslås en förskoletomt inom aktuellt detaljplaneområde för Björnkärrsvägen.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns idag bara en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel.

Tillgänglighet

I Svinninge saknas i huvudsak trottoarer och vissa vägar saknar hårdgjord vägbeläggning vilket i stora delar gör det svårtillgängligt för handikappade. Under detaljplanläggningens gång kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk för vilka kommunen är huvudman. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där fastighetsägarna ansvarar för utförande och drift och även för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Björnkärrsvägen m.m. har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

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

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet är den befintliga bebyggelsen av varierande slag, allt från små äldre fritidshus till stora nya typhus. Bebyggelsen ska anpassas till tomtens terräng och vegetation och marknivån får inte ändras mer än 1 meter. Vid nybyggnad, om- eller tillbyggnad ska *Råd och vägledning för byggande i Svinninge* beaktas. I samband med mark- eller bygglovsansökan kan ytterligare information fås om detta. Takutformning bör i första hand vara sadeltak eller brutet sadeltak.

Varsamhetsbestämmelser

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den bebyggelse som främst finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Under större delen av 1800-talet var det framför allt torpare och bönder, som brukade mark som var avstyckad från eller löd under Svinninge gård och Rydboholms slott, som var bosatta i Svinninge.

Byggnaden "Björnkärret", Svinninge 1:66 har i *Kulturmiljöprogram för Svinninge* bedömts vara en s k grönklassad byggnad. Det betyder att byggnaden är värdefull från en kulturhistorisk synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Bebyggelseområdena är i det här fallet Svinninge som helhet. Björnkärret är ett före detta dagsverkstorp under Svinninge gård. Torpet har anor från 1700-talet och upphörde som torp under mitten av 1800-talet. Torpet är välbevarat. I plankartan ges byggnaden bestämmelsen;

k₁ - Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad.



Torpet Björnkärret

Friytor

Lek och rekreation

Inom detaljplaneområdet för Björnkärsvägen m.m. finns inga iordningställda gemensamma ytor för rekreation eller lek. De områden inom planområdet som idag används för hundrastning och promenader utgörs av privat- och kommunalägd skogs- och kärmark. Inom området finns dock en, icke underhållen, lekplats som kommer att ligga inom allmän platsmark. Framtida lekplats kommer att finnas invid förskolan.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet för Björnkärsvägen m.m. finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Inom planområdet finns mindre områden som planläggs som naturmark. Större sammanhängande skogs- och naturområden med goda rekreativvärden finns inom andra delar av Svinninge, exempelvis vid Karsvreta och Boda träsk.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

All gatumark inom detaljplaneområdet för Björnkärsvägen m.m. är av typen lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Beläggningen är grus eller asfalt och gångbanor saknas.

En ny lokalgata skapas genom att Athos väg förlängs och binds ihop med Svinningeuddsvägen. En ny gång- och cykelväg planeras längs Nantesvägen som är bussgata och ligger väster om planområdet och som har kommunalt huvudmannaskap. Detta befästs i annan detaljplan.

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplanområdet. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är ca 500 meter.

Parkering

Parkering inom detaljplaneområdet sker på tomtmark.

Störningar

Bostäder skall utformas med hänsyn till trafikbuller så att uteplatser och boningsrum, vid ytterfasad har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A) och en maxnivå av högst 70 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

Enligt bullerutredning från 2005 bör samtliga fastigheter inom detaljplanområdet för Björnkärrsvägen klara ovanstående krav i dagsläget och vid en ökad trafikstring som en förtätning av Svinninge innebär.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet för Björnkärrsvägen m.m. finns idag endast enskilt vatten och spillvatten. Efter detaljplaneläggning kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet.

Dagvatten

I Svinninge ska dagvatten generellt tas om hand och infiltreras på den enskilda tomten. Planområdet är för sin dagvattenhantering beroende av avrinning via angränsande områden. VA-verksamhetsområdet för Svinninge föreslås inte omfatta dagvatten.

Inom Svinninge finns dock tre huvudstråk för dagvatten som är av överordnad betydelse för dagvattenhanteringen i området. Uppsamlingsområdet för respektive stråk är mycket stort. Kommunen föreslås ansvara för dessa överordnade stråk. Ett av dessa överordnade dagvattenstråk ligger inom detaljplan för Björnkärrsvägen m.m. Dagvattenstråket på kvartermark föreslås ha planbestämmelsen **d₁**.

Inom planområdet ingår en fördröjningsdamm som en del av det överordnade dagvattenstråket, användning **E₂**.

Övrig dagvattenhantering inom planområdet kan kräva någon typ av samfällighet.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

EI

E.ON Stockholm AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 20 kV ledningar från mottagningsstationen i Täljö till olika befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19). Inom planområdet finns tre E-områden för transformatorstation och tele.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid 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 miljöstation inom Svinninge och den är placerad i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Ytterligare en miljöstation planeras inom detaljplanen för Björnhammarvarvet.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.

I enlighet med ställningstagande i Svinninge planprogram och kommunens översiktsplan kommer kommunen inte att vara huvudman för allmän plats. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva, genom en samfällighetsförening, svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet. Detta kan gälla t ex nya eller ändrade vägsträckningar och iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden.

Utfart från fastigheten Svinningeudd 1:195 till Nantesvägen får inte stängas förrän en alternativ anslutning anlagts.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltnings plan- och exploateringsenhet genom stadsarkitekt Lars barrefelt, planarkitekt Fredrik Meurling, Sweco, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Joakim Lindholm och kompletterats av Eva Sköllerfelt, Structor.

Geoteknisk undersökning har gjorts av Bjerking Arkitekter och Ingenjörer, dagvattenutredning och översiktlig vägprojektering av Sweco.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Fredrik Meurling
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Joe Lindström
Arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för **BJÖRNKÄRRSVÄGEN m.m.**,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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 planen. Den ska också redovisa vem som utför åtgärderna.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den skall godkännas då planen antas och därigenom bli vägledande för genomförandet av detaljplanen.

1. Organisatoriska frågor

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

Detaljplanen för Björnkärsvägen m.m. upprättas med så kallat normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Detaljplanen tillåter en förtätning av området och möjliggör att bebyggelsen kan kompletteras med ytterligare 16 enfamiljshus. Totalt möjliggör planen 19 nya avstyckningar, men 3 är beroende av att befintlig byggnad rivs. Utöver detta avsätts en tomt till förskola.

1.1 Tidplan

Utställningsförfarandet har planerats till hösten 2013. Efter utställningen skall detaljplanen antas. Planen kan antas och vinna laga kraft under 2014/2015.

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, dagvatten

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom hela planområdet. Utbyggnaden inom planområdet sker på så vis att förbindelsepunkter anläggs vid befintliga fastighetsgränser. Respektive fastighetsägare svarar sedan för utbyggnaden av behövt VA för aktuell exploatering.

Kommunen föreslås även ansvara för ett centralt dagvattenstråk, inklusive dagvattendamm, inom planområdet.

Huvudmannaskap el mm

E.ON Stockholm Nät AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till eldistributionsnätet. Övrig nödvändig 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 är glest bebyggt. Tomterna är stora och vägar i planområdet är av enkel standard. Svinninge tomtägareförening sköter idag vägar i planområdet.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom t ex nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Väg inom i huvudsak fastigheten Svinninge1:243 kommer att byggas ut genom kommunens försorg i samband med att förskoletomten bebyggs.

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

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

Byggande på kvartersmark

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

1.4 Avtal

Exploateringsavtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att tillskapa 3 byggrätter eller fler (Svinninge 1:77), avser kommunen teckna exploateringsavtal som avser exploaterings genomförande samt reglering för del av område E₂ som enligt detaljplanen ska utgöra damm för dagvatten vilken kommunen avser äga och förvalta.

Avtal enligt ovan skall tecknas innan detaljplanen antas.

Avtal om servitut

Kommunen avser att ansvara för anläggande och drift för område d₁, som enligt detaljplanen ska vara tillgängligt för allmän dagvattenanläggning. För att säkerställa rätt för sådan anläggning samt ansvarsförhållanden har kommunen (härskande fastighet), tecknat avtal om servitut med berörda fastighetsägare (Svinninge 1:173- 1:174 och Svinninge 1:181- 1:182, belastade fastigheter).

Övriga avtal

För område E₂ som ligger inom Svinninge 1:155 och 1:77 avser kommunen att teckna avtal om fastighetsreglering.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar och grönytor med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL). Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som behöver ordna gemensam anläggning (för att kunna exploatera) kan hos lantmäteriet ansöka om åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. I anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning.

Sviningeudds tomtägareförening förvaltar idag vägarna inom detaljplaneområdet. Det finns således idag inte någon gemensamhetsanläggning som inrättats genom en lantmäteriförrättning, (ansökan om gemensamhetsanläggning har gjorts och lantmäteriförrättning pågår)

2.2 Avstående av mark

Inom planområdet kan ca 20 fastigheter komma att beröras av s.k. släntintrång vid en eventuell upprustning av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva. Mer information om utbredning och area för släntintrång finns i "illustration markintrång" som finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Vidare skapas ytor i planen för två transformatorstationer (Svininge 1:243, 1:77) och för en dagvattendamm (Svininge 1:77, 1:155)

2.3 Övrig fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen krävs utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar även fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya fastigheter.

Ledningsrättsförrättning kan komma att behövas när utrymme för ledningar inom planområdet skall ianspråk tas och säkerställas. Detaljplanen anger där detta kan bli aktuellt.

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

3. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnad av de gemensamma anläggningarna (allmänna platser) med enskilt huvudmannskap såsom vägar och grönområden. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörd fastighetsägare/samfällighetsförening beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna förändringar av gemensamma anläggningar.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet kommer, när anslutningspunkter upprättats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa när förbindelsepunkt meddelas. Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten (ägare till Österåkersvatten AB).

El-anslutning

Information om anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON Elnät Sverige AB.

Fastighetsbildningskostnader

Avgifter för fastighetsbildning betalas till lantmäterimyndigheten när fastighetsbildning skett. Lantmäterimyndigheten handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäterimyndigheten beräknar kostnaden för detta efter nedlagt arbete. Det enskilda huvudmannskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande. Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av Lantmäteriet i Stockholms län.

Bygglov- och planavgift

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

4. Tekniska utredningar

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

Österåkersvatten AB har såsom huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen inom Svinninge tagit fram en översiktlig VA-utredning för att klarlägga grundprinciperna för ledningssystem och läge för pumpstationer. Områdets nybyggnation ska anslutas till det VA-nät som håller på att byggas ut inom planområdet och som kommer förvaltas av Österåkers vatten AB.

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning av dagvatten inom de lägst belägna delarna av detaljplaneområdet redovisats. Kompletterande dagvattenstudier kommer sannolikt att behövas i samband med projektering och utbyggnad av gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden i angränsande områden. En gemensam dagvattenlösning för vissa fastigheter kan komma att krävas. Bestämmelse om en större dagvattenanläggning inom den centrala delen av

planområdet ska säkerställa eventuella framtida behov. Den kommer då att anläggas och förvaltas av kommunen.

Bebyggandet av kvartersmark ska föregås av nödvändiga grundundersökningar. Markägarna står för dessa kostnader. Flera fastigheter inom planområdet har mycket dåliga grundläggningsförhållanden. Nybyggnation inom dessa områden kräver mycket noggranna markundersökningar och ställer krav på omfattande grundläggning t ex att småhus grundläggs på pålar. Även tomtmarken kan behöva förstärkas, exempelvis med kalkcementpelare.

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

5. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Fredrik Meurling och arkitekt Joe Lindström, SWECO, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Eva Sköllerfelt vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Eva Sköllerfelt
lantmätare

**Detaljplan för BJÖRNKÄRRSVÄGEN m.m.,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för Björnkärsvägen m.m. (tidigare benämnd detaljplan för Björnkärsvägen), har varit på samråd under tiden 7 oktober – 8 november 2007.

Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Inkomna yttranden:

1. Roslagsvatten AB
2. ÖHF + Naturskyddsföreningen
3. E.ON
4. Svinningeudds tomtägarförening
5. Svinninge 1:155
6. Svinninge 1:80 och 1:140
7. Svinninge 3:30
8. Lantmäterimyndigheten
9. Svinninge 1:249
10. Vattenfall
11. Norrvatten
12. Svinningeudds tomtägarförening (kallad S.T.), ersätter nr. 4
13. Österåkers samverkansförening, Villägarna
14. Svinninge 1:218
15. Svinninge 1:120

Yttranden inkomna efter samrådstidens slut

16. Södra Roslagens brandförsvär
17. Svinninge 1:194
18. Länsstyrelsen
19. Svinninge 1:77

Yttranden där fastighetsägaren inte är sakägare i dpl för Björnkärsvägen men för dpl för Svinningeudd som var på samråd under samma period.

20. Svinninge 1:175
21. Svinninge 1:162
22. Svinninge 1:158
23. Svinninge 1:186
24. Svinninge 1:236
25. Svinninge 1:14

Sammanfattning av förändringar efter samråd

- Dagvattenstråkets betydelse för uppsamling av dagvatten för intilliggande mark- och bebyggelseområden har utretts. Dagvattendiket har i samråd med berörda fastighetsägare söder om Svinningeuddsvägen lokaliserats där de geotekniska förutsättningarna är goda och som ger minst störningar för fastighetsägarna. Utformningen är delvis öppet dike och delvis täckt dike (svackdike). Dagvattenstråket omfattar en ev. framtida fördröjningsdamm för att bättre kunna reglera flödet ut mot Karsvreta träsk. Dagvattenstråket är av sådan betydelse att kommunen tar över ansvaret för anläggande och delvis skötsel av det.
- Geotekniska undersökningar har genomförts på de låglänta delar av planområdet där problem med vattensjuk mark och sättningar är vanligt förekommande. Resultatet visar på mycket instabil lergrund som är mindre lämplig för bebyggelse utan omfattande markstabilisering. Antalet byggrätter inom det, ur marksynpunkt sämsta, området har därmed minskat jämfört med samrådsförslaget.
- Vägdragning för nya vägar inom området har justerats till nya lägen.
- En ny huvudvattenledning har dragits genom området och den gamla huvudvattenledningen försvinner på sikt.
- Lägen för naturområden har justerats.
- Förskoletomten har minskat avsevärt i storlek. Istället har två tomter med byggrätt för bostäder medgivits.

1. Roslagsvatten

Spillvattnet ska föras till Margretelunds reningsverk via överföringsledning som kräver miljöprövning.

VA-utbyggnaden kan inte utföras inom hela detaljplanen, då utbyggnaden är beroende av avloppspumpstationer som finns i andra planer. Roslagsvatten anser att planerade områden med nya lokalvatteninkl. dagvattenavledning måste detaljprojekteras för att ställning ska kunna tas till hur vagnät skall byggas ut i området. Spillvatten från området skall avledas norrut till pumpstation vid Nantesvägen, Svinninge 1:235, som ligger i annan detaljplan. VA-ledningar byggs ej ut förrän vägar byggs ut och utbyggnaden bör samordnas. Exploateringsavtal måste upprättas innan detaljplanen antas. Vägar och va måste detaljprojekteras i sin helhet innan etappindelning kan göras.

Erforderliga grundförstärkningar måste göras där ny väg planeras eftersom marken är mycket sättningSkänslig.

Roslagsvatten påpekar att det finns en allmän huvudvattenledning genom området och att de behöver skälig tid att bygga ut va-ledningarna efter det att planen vunnit laga kraft. Frågor angående va-avgifter besvaras av Roslagsvattens kundtjänst tfn 08-540 835 00. Roslagsvatten undrar om kommunen kräver byggnmälan för indragning av allmänt va och vad kostar det i så fall?

Kommentar

*Synpunkterna från Roslagsvatten ska beaktas. En kontinuerlig diskussion förs mellan Roslagsvatten och kommunen. Byggnmälan krävs för in-
dragning av allmänt VA, taxan 2010 är 2340 kr.*

2. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF/NF)

ÖHF/NF ställer sig bakom syftet med utbyggnaden av allmänt VA-system.

ÖHF/NF ställer sig också bakom målet att behålla den ursprungliga karaktären av grönt och relativt glest bebyggt samhälle. Det finns många kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer i Svinninge, framför allt i Nantes. ÖHF/NF anser att de bevarandenaspekter som finns i planen bör göras tydligare.

ÖHF/NF håller med om att det inte finns någon särskilt skyddsvärd natur och inte några kända fornlämningar.

Kommentar

Yttrandet från ÖHF/NF är gemensamt för tre detaljplaner. De flesta synpunkterna gäller dpl för Svinningehöjden och Svinningeudd. Kommunen har stärkt bevarandenaspekterna i framför allt detaljplanen för Svinningeudd och Nantes men även i detaljplanen för Björnkärsvägen.

3. E.ON

E.ON påpekar att för att garantera en god leverans kvalitet är det för långt mellan den transformatorstation som finns inom detaljplaneområdet, belägen mellan Svinninge 3:94 och 3:107, och den station som matar från motsatt håll. E.ON yrkar på ett nytt E-område centralt inom planen med tanke på barnstugan och övriga nya fastigheter. Ett område om ca 15m² vid fastighet 1:77 behövs för anläggandet.

Kommentar

Två nya E-områden har tillkommit i dialog med E.ON.

4. Svinningeudds Tomtägarförening (S.T)

Yttrandet ersätts med yttrande nr. 12

5. Svinninge 1:155

Efter samtal med Stadsarkitektkontoret och Exploaterings-, teknik- och mätenheten fick fastighetsägaren klart för sig om att det finns möjlighet att lägga om diket som idag klyver denna fastighet i 2 bitar. Diket är undermåligt och för att underlätta framtida styckning borde ett nytt dike läggas i tomtgräns. Diket kommer då att följa ny väg som ska koppla ihop Athos väg med Svinningeuddsvägen. Fastighetsägaren ber om snabbt svar för att kunna påbörja arbetet.

Kommentar

Inom detaljplanen ligger ett för kringliggande mark- och bebyggelseområden viktigt uppsamlingsdike för dagvatten. En dagvattenlösning, där dagvattendiket skjuts söder ut och en dagvattendamm anläggs, föreslås. Dagvattendiket tvärs över Svinninge 1:155 blir med den föreslagna lösningen överflödig. Kommunen föreslås ansvara för det allmänna dagvattendiket.

6. Svinninge 1:80 och 1:140

Fastighetsägarna ger förslag på en alternativ vägdragning mot Svinninge 1:80 som skulle ge bättre utnyttjande av marken på både 1:80 och 1:243. Naturområdet skulle få en sammanhållen utbredning till förmån för t.ex. förskoleverksamheten, anslutningsvägen skulle bli flackare och kortare, vägsträckan på 1:80 är en områdesväg som inte skulle inbjuda till fortkörning och skafftomter på Svinninge 1:80 skulle undvikas.

Kommentar

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet med både förslag till detaljplan för Björnkärsvägen och för Nantes.

7. Svinninge 3:30

Fastighetsägaren instämmer i föreningens yttrande där kommunens trafiksäkerhetsplanering vid föreslagen förskola ifrågasätts, att fler avstyckningar önskas vid naturområdet mot Västerskärsringen och kräver att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges.

Kommentar

Se kommentar till yttrande nr 12 till S.T.

8. Lantmäterimyndigheten

LM framhåller att valet av enskilt huvudmannaskap bör motiveras med anledning av att kommunen enligt 6 kap 26§ PBL skall vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat.

Kommentar

Enskilt huvudmannaskap har varit en förutsättning för planeringen i Svinninge sen programskedet som genomfördes 2004-2005. Utgångspunkten är att bibehålla nuvarande förhållanden där samfälligheten sköter allmänna platser samt att området är av sådan karaktär att särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap. Det enskilda huvudmannaskapet förtydligas i planbeskrivningen och genomförandebeskrivning.

9. Svinninge 1:249

Fastighetsägaren motsätter sig kommunens förslag att Svinningeudds Tomtägarförening ska ha huvudmannaskapet för vägarna i området.

Fastighetsägaren vill inte ha genomfartstrafik mellan Nantes och Svinningeuddsvägen och föreslår en vändplan vid förskolan från båda hållen. Att förbindelsen mellan Björnkärsvägen och Nantesvägen stängs ses som positivt med förebehåll att inte mer trafik tillkommer uppifrån Matrosvägen/ Svinningehöjden.

Ett i planförslaget kilformat område i sydvästra hörnet av Svinninge 1:249 ifrågasätts tills förklaring erhållits.

Kommentar

Angående huvudmannaskap och trafikfrågor se kommentar till yttrande nr. 12 till S.T.

Det kilformade området i sydvästra delen av Svinninge 1:249 är ett område som kan behöva tas i anspråk för slanter om och när huvudman för vägarna iordningställer dessa till föreslagen standard.

10. Vattenfall

Ingen erinran

11. Norrvatten

Ingen erinran

12. Svinningeudds Tomtägarförening (S.T), ersätter yttrande nr.4

Följande punkter har föreningen enhälligt kommit fram till;

- S.T kräver att Österåkers kommun tar fullt ansvar för huvudmannaskapet för föreningens vägar enligt PBL (1987:10), kap 6 § 26. Inga bärande särskilda skäl har angivits i kommunens handlingar.
- S.T ifrågasätter kommunens trafiksäkerhetsplanering beträffande vägsträckning utanför förskolan i området.
- S.T önskar planlägga för fler avstyckningar vid naturområdet gränsande mot Västerskärsringen. Vi uppskattar möjlighet till ytterligare fem fastigheter utöver den redan inritade avstyckningen (Svinninge 1:152).
- S.T kräver/förutsätter att tvärförbindelsen mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde/ Kommendörsvägen anläggs innan den nya exploateringen av ett 40-tal nya tomter genomförs.
- S.T önskar få inskrivet i detaljplanen att möjlighet ges till uppförande av bodar på föreningens mark med strandkontakt: badet, "Abborrberget", "gamla båtviken" och vid brygganläggningen. En framtida utbyggnad av befintlig föreningsstuga vill vi också kunna ha möjlighet till (Svinninge 1:152).
- S.T kräver att kommunen står för samtliga kostnader beträffande en omdragning av Björnkärsvägens utfart mot Svinningeuddsvägen. Den föreslagna avstängningen av utfarten mot Nantesvägen ingår i

kommunens säkerhetsarbete kring Nantesvägen och uppkomna kringkostnader skall bäras av kommunen.

- S.T. önskar ett utökat vattenområde där föreningens gemensamma mark möter vatten dvs mellan tomterna Svinninge 1:114 och Svinninge 1:142 samt "Abborberget". Det för att kunna möta ev framtida behov.

Kommentar

- *Kommunen har i planprogrammet för Svinninge tagit ställning till kommunalt huvudmannaskap för huvudgatan genom området med busstrafik och gång- och cykelväg samt enskilt huvudmannaskap för lokalgatorna. Svinninge har idag enskilt huvudmannaskap förutom Nantesvägen för vilken staten har varit väghållare.*
- *En målsättning med planläggningen är att sila och fördela trafiken på fler vägar så att trafikbelastningen blir jämnare. Trafikrörelserna i Svinninge är måttliga även med ett ökat antal boende i området. Förskolans placering anses vara bra och innebär att de som lämnar/hämtar barn med bil inte behöver vända och köra tillbaka samma väg som de kom, vilket i sin tur innebär färre trafikrörelser. Gående och cyklande uppmuntras i högre utsträckning.*
- *Totalt fem möjliga avstyckningar kommer att medges på föreningens fastighet Svinninge 3:21 på gränsen till Västerskärsringen.*
- *Tvärförbindelsen mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde är planlagd som vägområde i detaljplan för Svinninge tomtområde. Exploatören för Källängen förbinder sig i exploateringsavtal att iordningställa och bekosta lokalgata mellan Västerskärsringen och Amiralsvägen.*
- *Alla Svinningeudds tomtägarförenings områden, som ligger i anslutning till vatten har bestämmelsen **NATUR**, förutom området i slutet av Björnholmsvägen som utgörs av vägområde. Vid badet finns bestämmelsen **bad** och där får byggnad om max 80 m² för omklädning, toaletter och föreningslokal uppföras.*
- *Detaljplanerna medger ett vägområden och illustrerar en ändrad utformning av anslutningen till Svinningeuddsvägen men tidpunkten för genomförandet är upp till väghållaren, i detta fall Svinningeudds Tomtägarförening.*
- *Ökat vattenområde kan inte göras mellan Svinninge 1:114 och 1:142 eftersom dessa fastigheter har vattenområde som begränsar vattenområdet tillhörande Svinninge 1:152 (föreningens mark). Vattenområdet vid Abborberget har utökats något.*

13. Villaägarna, Österåkers Samverkansförening (ÖSF / VÄ)

ÖSF / VÄ tackar för att de äntligen finns med på sändlistan för remissinstanser och hoppas att de även i fortsättningen ska så förbli.

ÖSF / VÄ konstaterar att framför allt förslag till dpl för Svinninehöjden och Björnkärsvägen innebär en betydande förtätning vilket tjänstemän och politiker försäkrat oroliga fastighetsägare om att det inte skulle bli. ÖSF / VÄ menar att områdets karaktär kommer att förändras vilket fastighetsägare uttalat att men ej vill ska hända. Det blir omöjligt att försörja området med småskaliga enskilda eller gruppgemensamma VA-lösningar eftersom tomterna blir för små. Detta avsiktligt framdrivna händelseförlopp från kommunens sida har ÖSF / VÄ tydligt påpekats för flera år sedan och till slut återstår endast att förse det förtätade området med storskalig kommunal VA-lösning.

Beslutet om kommunalt VA i Svinninge-Svartgarn hävdar ÖSF / VÄ togs utan att genomföra en oberoende ordentlig VA-utredning, troligtvis med anledning att förtättningsplaner redan fanns. Förtätningen skulle omöjliggöra enskilda VA-lösningar. ÖSF / VÄ har vid flertalet tillfällen krävt att VA-utredning görs, senast vid yttrande till dpl för Svinninge reningsverk.

En förtätning medför också en ökning av trafiken och slitage på befintliga vägar vilket medför att underhållet av vägarna kommer att öka. Nya vägar måste dras till förtätade områden och förbindelser som kopplar ihop grannområden har föreslagits. Konsekvensen blir smitvägar och fyllestigar, vilket de boende inte vill ha hävdar ÖSF / VÄ.

Det ligger inte i de befintliga fastighetsägarnas intresse att bekosta nya vägar till nya fastigheter speciellt om dessa inte är önskvärda. Detta dilemma måste kommunen hantera med de fastighetsägare som önskar avstycka sina fastigheter.

Bland de boende i kommunens förnyelseområden genomförde ÖSF / VÄ 2004 en enkätundersökning och sammanfattningsvis ville de boende ha väl tilltagna tomter och endast marginell utökning av antalet, att områdets karaktär och grönområden ska bevaras, att den allmänna servicen skall hållas på nuvarande nivå, att trottoarer, cykelbanor och gatubelysning inte behövs inne i området och att betalningsvilja för att förbättra vägarna är mycket begränsad samt att man är nöjd med enskilda VA-lösningar och att de flest inte är beredda att betala för nya VA-lösningar. Ingen större skillnad i enkätsvaren råder mellan olika förnyelseområden.

ÖSF / VÄ menar att de föreslagna detaljplanerna inte överensstämmer med fastighetsägarnas önskemål. ÖSF / VÄ yrkar på att kommunen ska genomföra en omfattande enkätundersökning, göra en oberoende VA-utredning, befintliga fastighetsägare inte ska vara med och bekosta

föreslagna nya vägar och att fastighetsägare som får stycka skall stå för vägkostnaderna.

Kommentar

Programmet fastslår att områdets karaktär som lummigt villaområde med relativt stora bostadsfastigheter ska bevaras. Förtätning är en konsekvens av önskemål som kommit in från fastighetsägare i området. I den dagliga kontakt som samhällsbyggnadsförvaltningen har genom möten, telefonsamtal med fastighetsägare och platsbesök i området, framkommer att många vill ha möjlighet att stycka sin fastighet. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför i varje enskild detaljplan, i samråd med fastighetsägare, kommunens förvaltningar och de politiska nämnderna, en bedömning av vad som är lämpligt och rimligt att stycka/ bebygga med hänsyn till landskapsbild, naturmiljö, rekreation, trafiksäkerhet, tillgänglighet med mera.

Svinninge är redan idag så pass tätbebyggt och permanentbebott (och andelen ökar) att en småskalig VA-lösning inte är möjlig. Kommunen har en annan uppfattning än samverkansföreningen avseende de boendes önskemål kring kommunalt VA. Kommunen uppfattar det som att en stor andel av de boende i Svinninge är mycket intresserade av att få tillgång till kommunalt VA.

Ansvar för vägutbyggnad för lokalgator ligger primärt på väghållaren, dvs vägföreningarna. I de flesta fall kommer dock exploateringsavtal att skrivas som reglerar att den som får stycka och bygga även åläggs ansvaret att genomföra vägutbyggnad på vissa vägsträckor, helt eller delvis. Kommunen kommer att svara för vägutbyggnad på områdets huvudgator, dvs Nantesvägen, Björnhammarvägen, Svartgarnsvägen, Gränsridarvägen och Hästängsuddsvägen genom det kommunala huvudmannskapet.

14. Svinninge 1:218

Fastighetsägaren till Svinninge 1:218 ifrågasätter hur trafiksäkerhetsplaneringen beaktats vid anläggande av en väg bredvid den tänkta förskolan i planen för Björnkärrsvägen. Fastighetsägaren undrar var miljöaspekterna finns och anser att den föreslagna minsta tomtstorleken om 1800 m² lämpligen borde vara 1500 m². Den yttrande undrar vad arealen på Svinninge 1:218 blir efter kommunens framfart?

Kommentar

Angående förskolan, se kommentar till S.T, nr.12.

Minsta tomtstorlek i det område som Svinninge 1:218 ingår i är satt till 1800 m² för att undvika att avstyckning görs där det är svårt att åstadkomma nya fastigheter med bra tillfart.

15. Svinninge 1:120

Fastighetsägaren, som har anknötning till Svinninge sedan 1968, vill kunna avstycka Svinninge 1:120 för att kunna uppföra ett enplanshus för seniorboende. Tomtstorleken är satt till 1800 m² vilket han skulle ha ändrat till 1500 m² så som en nyligen avstyckad tomt söder om Björnkärsvägen. Grannarna på Svinninge 1:218 och 1:208 är vid behov villiga att diskutera avstyckning av ett antal kvadratmeter för att åstadkomma en ny fastighet på nedersidan av befintligt hus. Pga höjdskillnad är det naturligt att avstycka tomten där.

Kommentar

Minsta tomtstorlek föreslås vara 1800 m². I överenskommelse med intilliggande fastighetsägare kan en fastighetsreglering vara möjlig.

Synpunkter inkomna efter samråd tidens slut

16. Södra Roslagens Brandförsvarsförbundet

Brandförsvarsförbundet förutsätter att vatten för brandsläckning enligt konventionella system för brandvattenförsörjning kan anordnas, se anvis Svenskt Vatten P83 resp. P76. Om alternativ brandvattenförsörjning önskas skall särskild kontakt tas med brandförsvaret.

Brandförsvarsförbundet förutsätter att bärighet och framkomlighet för förbundets fordon beaktas. Alternativ brandvattenförsörjning medför att uppställning, vändning och s.k. växelkörning med förbundets tankfordon skall kunna ske.

Kommentar

En överenskommelse om vatten för brandsläckning har gjorts mellan Södra Roslagens Brandförsvarsförbund och Roslagsvatten.

17. Svinninge 1:194

Fastighetsägarna instämmer i föreningens yttrande om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannaskap, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig och att fler avstyckningar önskas vid naturområdet mot Västerskärsringen.

Kommentar

Se kommentarer till yttrande nr. 12 till S. T.

18. Länsstyrelsen

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser inte att denna plan uppfyller kriterier för avsteg från gällande riktvärden avseende trafikbuller. Planbeskrivningen behöver ses över och möjligheter att lösa eventuella bullerproblem genom annan utformning av planen prövas.

Huvudmannaskap

Länsstyrelsen har i tidigare skede av planeringen i Svinninge framfört, och vidhåller, att det normalt bör vara kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanelagd bebyggelse för åretruntboende. Det framgår också av plan- och bygglagen. Ett sammanhållet huvudmannaskap med helhetssyn och kompetens för att hantera svåra frågeställningar och olika viljor behövs för att genomföra utbyggnad och upprustning av vägar och gång- och cykelvägar i området. Det är inte lämpligt att lägga detta å enskilda vägföreningar, som i allmänhet saknar kompetens för att bedöma kvalitet, kostnader och hålla i upphandling och genomförande. Det är ett stort ansvar som kommunen lägger på de enskilda vägföreningarna.

Om kommunen vidhåller enskilt huvudmannaskap, bör det av planhandlingarna och genomförandebeskrivningen tydligt framgå vad detta innebär och vilka konsekvenser det för med sig för fastighetsägare och boende i området. Det ska vara möjligt för den enskilde att förstå konsekvenserna och få en uppfattning om vilka kostnader genomförandet av planen innebär.

Övrigt

De generösa byggrätterna planen föreslår, både för huvudbyggnad och komplementbyggnad, kommer innebära en påtaglig förändring av miljön i området, med risk för stora schakter i den kuperade terrängen och avverkning av större träd. Detta stämmer inte med ambitionen enligt planbeskrivningen, att utgångspunkt för planeringen är att bevara ett "grönt" bostadsområde med relativt stora (rymliga) tomter, en ambition som Länsstyrelsen stödjer. I det fortsatta planarbetet rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen ser över planbestämmelsernas byggrätter och även möjligheter att begränsa markingrepp som schakt och fyllning.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen delar det som vi uppfattar vara kommunens uppfattning, att betydande miljöpåverkan inte bör föreligga för aktuell plan. Kommunens ställningstagande bör dock skrivas tydligare, och själva ställningstagandet göras känt för allmänheten i samrådsinbjudan och kungörelsen vid utställning. Den preliminära bedömningen i planprogrammet ska bekräftas med den behovsbedömning och slutsats som sedan redovisas i respektive detaljplan.

Kommentar

Planbeskrivningen har redigerats gällande trafikbuller.

Kommunen har i planprogrammet för Svinninge tagit ställning till kommunalt huvudmannaskap för huvudgatan genom området med busstrafik och gång- och cykelväg samt enskilt huvudmannaskap för lokalgatorna. Svinninge har idag enskilt huvudmannaskap förutom Nantesvägen för vilken staten har varit väghållare.

Plan- och genomförandebeskrivningen har förtydligats gällande vad det enskilda huvudmannskapet innebär.

Möjligheten till schakt och fyllning har begränsats genom att markens höjd maximalt får ändras 1 meter. I planbestämmelsen hänvisas även till dokumentet "Råd- och vägledning för byggande i Svinninge".

19. Svinninge 1:77

1. Svinninge bör tillhöra detaljplan Nantes
2. Att ta den bäst belägna delen av tomten, dvs högst upp på höjden med fin utsikt och lägga detta som grönområde känns inte rimligt och inte i linje med tidigare diskussioner med kommunen.
3. Förläningen av Athos väg med anslutning mot Svinningeuddsvägen är dragen precis längs tomtgränsen mellan Svinninge 1:77 och kommunens egen mark, vilket resulterar i att vägen hamnar onödigt nära bostadshuset på Svinninge 1:77. Fastighetägarna vill att vägen ska flyttas längre på kommunens mark som kommer att nyttjas till en förskola och inte ha någon annan bebyggelse att ta hänsyn till.

Kommentar

Yttrande inkom drygt 1,5 år efter samrådstillfällets slut. Kommunen har sedan samrådet fört muntliga dialoger med fastighetsägarna.

Yttranden där fastighetsägaren inte är sakägare i dpl för Björnkärsvägen m.m.

20. Svinninge 1:175

Fastighetsägaren instämmer i föreningens yttrande om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannskap, att vägdragningen förbi föreslagen förskola skall omarbetas, att fler avstyckningar önskas vid naturområdet mot Västerskärsringen och yrkar på att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges,

Nödvändigheten av föreslagen avstängning av utfart från Björnkärsvägen ifrågasätts.

Kommentar

Se kommentar till yttrande nr 12 till S. T.

Utfarten mot Nantesvägen från Björnkärsvägen görs för att förbättra trafiksäkerheten.

21. Svinninge 1:162

Fastighetsägaren instämmer i föreningens yttrande om att vägarna ska ha kommunalt huvudmannskap, att kommunen ska stå för alla kostnader vid

avstängning av Björnkärsvägen mot Nantesvägen, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig samt att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde måste anläggas innan exploatering vid Västerskärsringen medges.

Kommentar

Se kommentar till yttrande nr. 12 till S. T.

21. Svinninge 1:158

Fastighetsägaren instämmer i föreningens yttrande om att vägarna ska ha kommunalt huvudmannaskap, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig och att fler avstyckningar önskas på föreningens mark närmast Västerskärsringen.

Kommentar

Se kommentar till yttrande nr. 12 till S. T.

22. Svinninge 1:186

Fastighetsägarna instämmer i föreningens yttrande om att vägarna ska ha kommunalt huvudmannaskap, att kommunen ska stå för alla kostnader vid avstängning av Björnkärsvägen mot Nantesvägen, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig samt att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges.

Kommentar

Se kommentar till yttrande nr. 12 till S. T.

23. Svinninge 1:236

Fastighetsägaren önskar med anledning av vägservitut över Svinninge 1:247 få inskrivet i planen att komplementbyggnad, så som carport, får byggas 0,5 meter från fastighetsgräns mot 1:246, bod/lekstuga bör få uppföras i anslutning till fastighetsgräns mot 1:153 och carport uppföras 2 meter från samma gräns. Minsta tomtstorlek bör ändras från 1800 m² till 1700 m².

Fastighetsägaren instämmer i föreningens yttrande om att bodar/ bastu/ föreningsstuga ska få uppföras vid strand på föreningens mark, om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannaskap, att kommunen skall stå för alla kostnader vid avstängning av Björnkärsvägen mot Nantesvägen, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig samt att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges.

Kommentar

Se kommentar till detta yttrande nr. 12 till S.T. Frågor gällande fastigheten 1:236 har besvarats i samrådsredogörelse 2 för detaljplan för Svinningeudd.

24. Svinninge 1:14

Fastighetsägarna instämmer i föreningens yttrande om att vägarna skall ha kommunalt huvudmannaskap, att vägdragningen förbi föreslagen förskola är olämplig, att fler avstyckningar önskas vid naturområdet mot Västerskärsringen, att en förbindelse mellan Västerskärsringen och Svinninge Tomtområde anläggs innan exploatering vid Västerskärsringen medges, att bodar/föreningsstuga skall kunna uppföras vid förenings badplatser, att kommunen skall stå för alla kostnader vid avstängning av Björnkärsvägen mot Nantesvägen samt att utökat vattenområde mellan Svinninge 1:114 och 1:142 samt vid Abborberget ritas in i planen.

Fastighetsägarna önskar få tomtlinjen på båda sidor om Svinninge 1:14 dragna ut till Björnholmsvägen så som grannfastigheterna.

Kommentar

Se yttrande nr. 12 till S.T.

Frågan om fastighetsgränsen till Svinninge 1:14 har behandlats i detaljplan för Svinningeudd.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Fredrik Meurling
Planarkitekt FPR/MSA

**Detaljplan för BJÖRNKÄRRSVÄGEN m.m.,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för Björnkärsvägen m.m. (tidigare benämnd detaljplan för Björnkärsvägen), har varit på utställning under tiden 20 januari – 17 februari 2014.

Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utställningsutlåtande.

Inkomna yttranden:

1. Svinninge 1:182 yttrande 1, Svinninge 1:182 yttrande 2
2. Teliasonera Skanova Access AB (Skanova)
3. Trafikverket
4. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
5. Svinninge 1:77
6. Svinninge 1:155
7. Svinningeudd 1:66
8. Svinninge 3:31
9. Svinninge 1:218
10. Roslagsvatten
11. Svinningeudds tomtägarförening (kallad S.T.)
12. Eon elnät
13. Trafikförvaltningen
14. Lantmäteriet

Sammanfattning av förändringar efter utställningsförslaget

- *En kontroll av byggnaden på svinningeudd 1:66s bevarandevärde ska göras.*
- *Plankartan kommer att justeras så att prickmarken tas bort på fastigheten 1:218, förutom, som brukligt, vid förgårdsmarken.*
- *Bestämmelsen b1, som innebär att grundläggning ska ske med pålning till fast botten, kommer att föras in på plankartan.*
- *En bestämmelse om färdigt golv +13,8m kommer att föras in i planen.*

1.Svinninge 1:182 yttrande 1

Fastighetsägaren anser att den tidigare sträckningen av dagvattendiket över 1:182 var bättre. Då var dragningen rakt igenom fastigheten och tog mindre av marken i anspråk. För övrigt anser yttranden att betydelsen av diket är så stort att enskilda fastigheters påverkan inte bör påverka kommunens förslag.

Kommunens kommentar: *En bedömning har gjorts att planförslagets sträckning av diket är det sammantaget mest fördelaktiga. Det dagvattendike och den dagvattendamm som planen medger ingår i dagvattenhanteringen för hela Svinninge. Syftet är alltså att kunna leda och fördröja vatten från hela området. Flödesberäkningar har genomförts och en damm kan bli nödvändig när utbyggnaden inom området har genomförts. Det är regelbundna översvämningar redan idag. Läget för dagvattendammen kan inte vara på något annat ställe då läget är en lågpunkt för hela området. Kommunen håller med om dikets betydelse i förhållande till enskilda fastigheter.*

Svinninge 1:182 yttrande 2

Yttranden menar att tidigare förslag var bättre där dagvattendiket drogs rakt igenom fastigheten. Då ianspråktog den mindre del av fastigheten. Yttranden undrar vad felet var med det första förslaget och accepterar inte det liggande förslaget gällande dagvattendiket på gällande fastighet.

Kommunens kommentar: *Föreliggande planförslags dragning av dike har bedömts som det sammantaget mest fördelaktiga (se kommentarer till föregående yttrande). Planen kan inte hantera genomförandefrågor. Sådan hanteras mellan parterna i detaljutformningen.*

2.Teliasonera Skanova Access AB (Skanova)

Skanova framhåller att det finns luftledningar i området som försörjer bostäder både inom och utanför planområdet. De önskar att behålla dessa men om en flytt blir aktuell så betalas en sådan av den som initierar den.

Kommunens kommentar: *Noteras*

3.Trafikverket

Inget att erinra

4.Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Inget att erinra

5.Svinninge 1:77

Fastighetsägaren bestrider planen och ifrågasätter skälet till den omfattande fördröjningsdamm som förslaget medger, då inga dokument som beskriver skälet har uppvisats och samtidigt ianspråkar den stor del av fastigheten. Fastighetsägaren önskar ersättningsmark för den del som avsätts för dagvattendam eller annan naturmark. En dialog med beslutsfattande tjänstemän efterfrågas.

Kommunens kommentar: *Det dagvattendike och den dagvattendamm som planen medger ingår i dagvattenhanteringen för hela Svinninge. Syftet är alltså att kunna leda och fördröja vatten från hela området. Flödesberäkningar har genomförts och en damm kan bli nödvändig när utbyggnaden inom området har genomförts. Det är regelbundna översvämningar redan idag. Läget för dagvattendammen kan inte vara på något annat ställe då läget är en lågpunkt för hela området. Därmed samlas allt vatten där varför det krävs en stor damm för att kunna hantera mängderna. Dialog kring dammen har skett med fastighetsägaren vid ett flertal tillfällen. På det liggande förslaget har inge invändningar framförts. Marken är ändå inte byggbar pga. dåliga grundförhållanden.*

6.Svinninge 1:155

Fastighetsägaren menar att med anledning till fastighetens storlek bör planförslaget medge en möjlighet till en styckning till tre tomter. Planen tar inte hänsyn till befintlig bebyggelse, infarter och potentialen att bygga garage vid en styckning. Fastighetsägaren undrar om det finns möjlighet att få återköpa 112 kvadratmeter från 1:234 så att man kan dela 1:155 i 3 stycken. Det skulle medge en styckning enligt bifogat förslag.

Det blir delar av tomten som blir obrukbara i anslutning till det tänkta diket. Fastighetsägaren ställer sig därför undrande till om det nya diket bör ha en dragning på 1:155 med tanke på att dammens placering på 1:77, diket bör väl gå rakt igenom dammen? Alternativet skulle kunna vara en dragning av diket i tomtgränsen mellan fastigheterna 1:155 och 1:77.

Kommunens kommentar: *Planens utformning är ett resultat av nödvändiga åtgärder för att kunna tillskapa en korrekt dagvattenhantering samt vägnät för området. Dessa förutsättningar påverkar fastigheternas storlek. Hur hus och garage placeras på fastigheten är upp till den enskilde*

fastighetsägaren efter de förutsättningar som anges. Planen medger en minsta tomtstorlek som också är grundat på möjligheten och lämpligheten till styckning och möjligheten att uppföra byggnad med garage på den samma. Antalet tomter bestäms främst av de dåliga grundförhållandena. Förslagen dragning av dike har bedömts som det sammantaget mest fördelaktiga.

7.Svinningeudd 1:66

Fastighetsägaren anser att den k-märkta byggnad som planen redovisar som och ska ha anor från 1700-talet är felaktig. Motivet är att det i en äldre utredning av Österåkers hembygds- och fornminnesförening står angivet att det på platsen inte finns något av de äldre husen kvar utan endast senare uppförda hus. Grunderna av de äldre husen finns kvar och ligger en bit ifrån de befintliga husen.

Kommunens kommentar: *En kontroll av byggnadens bevarandevärde ska göras.*

8.Svinninge 3:31

Fastighetsägaren förtydligar att deras fastighet är över 3400 kvadratmeter stor. Planförslaget medger en minsta tomtstorlek på 1800 kvadratmeter vilket innebär att en styckning inte skulle vara möjlig. I planförslaget varierar storleken på medgiven minsta tomtstorlek bl.a. ner till 1600 kvadratmeter. Därför önskar fastighetsägaren att bestämmelsen för minsta tomtstorlek ändras för fastigheten till 1600-1700 kvadratmeter så att en styckning blir möjlig.

Kommunens kommentar: *Bestämmelsen om minsta tomtstorlek är kopplat till byggbarheten på platsen. Fastighetens topografi bedöms inte lämplig för en mindre tomtstorlek.*

9.Svinninge 1:218

Yttrande 1

Fastighetsägaren anser att den prickade marken på fastigheten är för stort och baseras på felaktiga förutsättningar. I en kontakt 2013 med planarkitekt Daniel Nygårds på Österåker kommun har utlovats att ett en ytterligare huvudbyggnad kan byggas samt att nuvarande huvudbyggnad samtidigt kan kvarstå som additionsbostad.

Det dagvattendike som i plankartan löper över fastigheten är felaktigt då det delvis lagts igen och tagits ur bruk. Vid en utredning för några år sedan

framkom att det saknas såväl servitut som avtal för dagvattendiket. 2011 anlades ett nytt nedgrävt dagvattenavlopp vilket gjorde diket överflödigt och nyttjas inte längre. Genom att Österåker kommun förlagt breddningsavloppet i pumphuset på Nantesvägen på en sådan nivå att fastigheten inte kan anslutas med LTA-anslutning, var det enligt kommunen även nödvändigt att fylla igen dagvattendiket för att fastigheten ska beredas viss möjlighet att ansluta fastighetens avlopp till kommunens förbindelsepunkt.

Fastighetsägaren önskar möjligheten att stycka fastigheten i två delar. Kommunen har vid kontakter för fem år sedan ställt sig positiva till detta.

Utmed Svinningeuddsvägen, inom det område som utställningshandlingen omfattar, finns ett flertal fastigheter som gränsar direkt till det område som kommunen markerat med ett C. Område C uppges ha dålig bärighet och vara särskilt känslig för översvämningar. Enligt utställningshandlingen tillåts ändå avstyckningar från flertalet fastigheter inom område C. Eftersom såväl markförhållandena inom fastigheten är bättre och risken för översvämning i stort sett obefintlig, bör mot bakgrund av likabehandlingsprincipen även aktuell fastighet kunna uppdelas i två.

I samband med att Österåker kommun anlagt vatten- och avloppsledningar i området har kommunen höjt marknivån avsevärt för vägbanan på Nantesvägen och Svinningeuddsvägen. Dessa åtgärder påverkar självfallet fastigheten mycket negativt. Kommunens entreprenör har tidigare sagt att de tagit för givet att fastigheten höjs i motsvarande grad. Fastighetsägaren anser att det i planen ska tillåtas en sådan markhöjning. Genom höjningen av marknivån på Nantesvägen samt en anlagd pumpstation på den ni nivån så ligger förbindelsepunkten för VA anslutning mycket nära nuvarande marknivå. Detta innebär att det inte är möjligt att anlägga en självfallsledning från huvudbyggnad till förbindelsepunkten. Vidare ligger inte förbindelsepunkten på frostfritt djup vilket ska åtgärdas av Roslagsvatten.

Fastighetsägaren anser vissa bedömningar är grundade på felaktigheter. Dagvattendiket på fastigheten är ur drift och delvis borttaget.

Marknivån är markant högre på den norra sidan om Svinningeuddsvägen än på den södra sidan. Dessutom är markförhållandena betydligt bättre på den norra sidan. Fastighetsägaren anser att erfarenheter från platsen visar att översvämningar sker regelbundet på södra sidan vägen men aldrig på den norra sidan.

Fastighetsägaren har nyligen genomfört geoteknisk undersökning på fastigheten som visar att hela fastigheten går att bebygga. Eventuellt kan delar av det som prickats i planen kräva pålningsarbete för att säkerställa goda grundläggningsförhållanden för byggnation. Förslag från utredande geotekniker är att byggnation på fastigheten ska vid behov utföras med

pålgrundläggning och begränsning i uppfyllnad till 0,4m utan särskild utredning. Fastighetsägaren anser dock att ytterligare uppfyllnad bör tillåtas på fastigheten.

Fastighetsägarren anser att det är olyckligt att byggförbud har lagts på delar av fastigheten. De anser att nya tekniker utvecklas hela tiden och därför är det olämpligt att planen ska begränsa detta. I stället bör byggnaders lämplighet prövas i samband med handläggningen av framtida bygglovansökningar.

Kommunens kommentar: *Plankartan kommer att justeras så att prickmarken tas bort, förutom, som brukligt, vid förgårdsmarken. Bestämmelsen b1, som innebär att grundläggning ska ske med pålning till fast botten, kommer att föras in på plankartan. En generell bestämmelse finns redan på plankartan som medger en markförändring upp till en meters höjd, vilket betyder att önskvärda uppfyllnader bör kunna genomföras. Fastighetens och intilliggande fastigheters topografi bedöms inte vara lämplig att hysa tomter mindre än 1800 kvm varför fastigheten, i nuvarande storlek, inte kan styckas.*

Yttrande 2

Samtycker med yttrande inskickat av Christina Molander (yttrande 1) gällande fastigheten svinninge 1_218.

Yttranden vill uppmärksamma kommunen om den telestolpe som har förankrats på fastigheten vid hörnet Svinningeuddsvägen i höjdsystemet RH 1900rr/Nantesvägen vilken har uppförts av Skanova utan tillstånd. Fastighetsägaren har varit i kontakt med Skanova vid flera tillfällen och fått bekräftat att den ska tas bort vilket ännu inte har skett. Önskan finns därför att borttagande av telestolpen tas med och beskrivs i planen.

Kommunens kommentar: *Telestolparnas placering regleras inte i detaljplanen.*

10.Roslagsvatten

Roslagsvatten har följande att anföra: Ytterligare byggrätt på fastigheten 1:155 är tveksam med anledning av risk för översvämning. Även befintlig fastighet 1:195 är ej lämplig för byggnation. Om byggnation utförs på dessa fastigheter bör sockelhöjd inte vara lägre än + 13,30 i höjdsystemet RH1900.

All prickad mark längs diket är översvämningshotat och bebyggelse ska ej tillåtas där som exempelvis additionsbostad, uthus mm.

Exploateringsavtal skall upprättas med 1:77 samt eventuellt kommunens fastigheter.

Förrättning av vägmark måste utföras innan va-byggnationen påbörjas annars måste Roslagsvatten lösa in mark via ledningsrätt.
När detaljplanen har vunnit lagakraft och verksamhetsområde har lagts ut för spillvatten och vatten måste allmänt VA byggas ut. Kommunen bör bygga vägen i samband med va-utbyggnaden, och ej invänta tills skoltomten skall exploateras.
Gamla vattenledningen är fortfarande i drift.

Kommunens kommentar: *En bestämmelse om färdigt golv +13,8m kommer att föras in i planen. Övriga synpunkter noteras.*

11.Svinningeudds tomtägarförening (kallad S.T.)

S.T. framför följande synpunkter på planförslaget:
Svinningeudds tomtägarförening är huvudman för Svinningeuddsvägen. Från denna föreslås en ny väg åt sydost för att försörja en förskola samt nytillkommande fastigheter i samma riktning, och vidare med anslutning till Athos väg och kardinalvägen i Nantes. Den vägen kommer sannolikt att kraftigt öka infartstrafiken på Svinningeuddsvägen, både till förskolan, de nya fastigheterna, samt att den kan komma att bli en "genväg" för boende på Athos väg och Kardinalvägen.
Byggnationen av den nya vägen ska inte på något vis behöva bekostas av Svinningeudds tomtägarförening. Vidare bör det vid vägbyggnaden prövas om den korta sträckan mellan Nantesvägen och den nya vägen, samt infarten från Nantesvägen behöver förstärkas eller breddas, pga. förväntade trafiktoppar (ex morgon och kväll). Inte heller en sådan ökning ska belasta vår förening. Detta bör regleras i exploateringsavtal eller motsvarande avseende de nya fastigheterna längs vägen.

När den nya vägen är färdigställd till överenskommen standard, med belysning etc., så är det sannolikt lämpligt att införliva den i den väg-samfällighet som avses bildas inom Svinningeudd, ev. tillsammans med Västerskärsringen och Nantes.

Kommunen bör i detta fall även pröva om inte just denna detaljplan uppfyller kommunens egna kriterier för kommunlat huvudmannaskap. Vägen försörjer flera bostadsområden/föreningar och vägen gagnar huvudsakligen en kommunal verksamhet (förskola) utan direkt anknytning till något specifikt områdes fastighetsägare.

Under rubriken Gator och Trafik (sid 9) nämns att "befintlig utfart från Björnkärsvägen mot Nantesvägen stängs för biltrafik." Föreningen har förstått att detta är ett redigeringsfel och att det påståendet i förslaget således inte gäller.

Kommunens kommentar: *Kommunen avser inte att ta över huvudmannskapet för den nya vägen eller för delar av Svinningeuddsvägen. Kostnadsfördelningen för den nya vägen kommer att fastställas i samband med lantmäteriförrättning där den nya gemensamhetsanläggningen beslutas. Det redigeringsfel som påtalas ska mycket riktigt tas bort.*

12.EON elnät Stockholm AB

Plankartan anger 3 stycken E-områden för transformatorstation, ett av lägena som visas i bifogad karta innehåller anläggning som tillhör Telia, dom övriga två är inte planerade i dagsläget men kan behövas i framtiden och bör därför vara kvar som en möjlighet.

Kommunens kommentar: *De tre e-områdena behålls i plan för framtida behov enligt önskemål.*

13.Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen anser att gångavståndet till befintlig kollektivtrafik blir acceptabla från alla delar av planområdet. Då en förskola planeras inom området vill trafikförvaltningen särskilt trycka på vikten av att gångvägar mellan bostäder och förskola utformas säkra, tillgängliga, trygga och ur ett barnperspektiv. Blandtrafik medför en risk att föräldrar pga. otrygghet skjutsar sina barn med bil till förskolan och sedan fortsätter sin resa med bil, trots att kollektivtrafiken skulle kunna vara ett alternativ.

Kommunens kommentar: *Planen medger en separat gångförbindelse från förskolan fram till Nantesvägen där nybyggd GC-väg skapar säkra förbindelser till stora delar av Svinningeområdet.*

14.Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att det bör tydliggöras under fastighetsrättsliga frågor att Svinningeudds Tomtägarförening är väghållare, men en anläggningsförrättning pågår med syfte att inrätta gemensamhetsanläggning och bilda samfällighetsförening som ska omfatta vägnätet i Svinningeudd samt eventuellt även angränsande vägnät.

Kommunens kommentar: *Det är en felskrivning i genomförande-beskrivningen om att det är Svinningeudds tomtägarförening och inte Svinninge tomtägarförening. Förtydligande kommer att göras i genomförande-beskrivningen under rubriken fastighetsrättsliga frågor i enlighet*

med yttrandet. Anläggningsförtäning är ett pågående ärende varför det inte tas upp i planhandlingarna.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Fredrik Meurling
Planarkitekt FPR/MSA