

# Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Camilla Bennet

Datum 2014-10-13

Dnr KS 2013/0018-214

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Detaljplan för Boda (Svinninge)

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **ställa ut** förslag till detaljplan för Boda.

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 ”Svinninge planprogram” och ”Svinninge – översiktlig MKB” som underlag för vidare detaljplaneläggning i Svinninge. Planprogrammet och gällande översiktsplan förutsätter att allmän platsmark förvaltas av enskild huvudman. Kommunfullmäktiges arbetsutskott beslutade om samråd 2013-11-06 KSAU §13:9.

#### Förvaltningens slutsatser

Planområdet utgörs av småhusbebyggelse och lokalgata. Större delen av planområdet omfattas av byggnadsplan från 1949 som medger kvartersmak och allmän plats (park och lokalgata) samt mark för hantverk och småindustri för det berörda området. Syftet med detaljplanen är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnads-möjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system. Ett planförslag har upprättats som medger bostad, teknisk anläggning, samt lokalgata. Detaljplanen kommer att medföra en successiv förtätning av området. Planförslaget omfattar 67 enbostadsfastigheter och möjliggör ytterligare 27 enbostadsfastigheter.

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

#### Tidigare beredning och beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2013-11-06, KSAU § 13:9

#### Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse, 2014-10-20.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef

Viveka Larsson

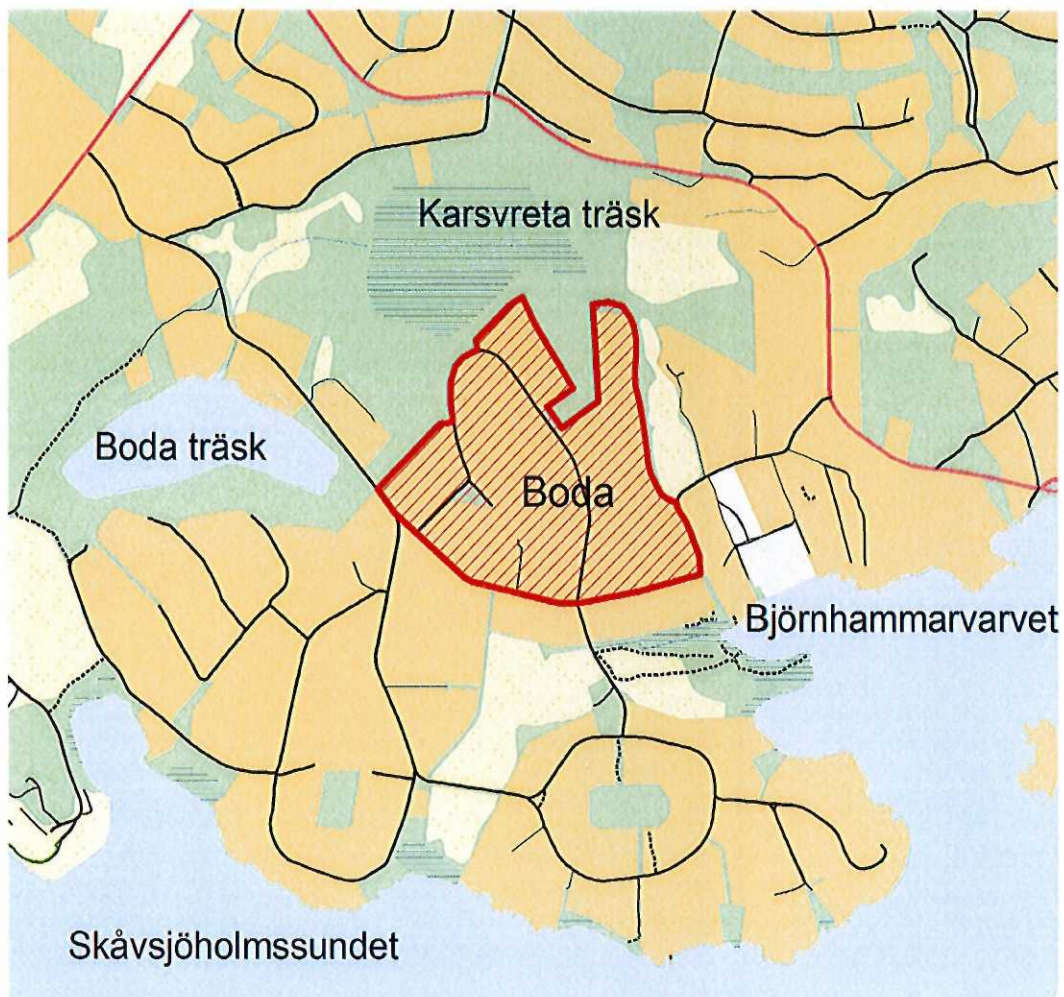
Plan- och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR

# BODA

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 OKTOBER 2014 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

### PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör friluft denna plankarta med bestämmelser:  
 - Illustrationsplan  
 - Planbeskrivning  
 - Genomförandebeskrivning

Føljande gæller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gæller inom hela planområdet.

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik

##### Kvartersmark

- B Bostäder, mindre icke storande verksamheter sasom tröror och hemmakontor
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Føreskriven höjd över nollplanet
- +0.0 Størsta area för huvudbyggnad i procent av fastighetens ländareal i kvadrater, dock högst 250 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m<sup>2</sup> boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m<sup>2</sup>.
- +0.0 Størsta byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens ländareal, dock högst 250 m<sup>2</sup>. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m<sup>2</sup> boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m<sup>2</sup>. Utöver byggnad för huvudbyggnad och komplementbyggnader får k-märkad byggnad tillåtas. Här får ny huvudbyggnad uppföras och k-märkad byggnad byggas till med högst 10 m (enligt byggnadsarean på grundkartan). Här k-märkad byggnad byggas till med mer än 10 m (enligt byggnadsarean på grundkartan) utgår möjligheten att uppföra ny huvudbyggnad.
- e. 1500 Minsta fastighetsstorlek i kvadrater
- e.3 Størsta antal fastigheter inom området

#### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras

- g Marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsvägar och ledningar.
- g Marken skall vara tillgänglig för släntområde

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- K Körbart utfart får inte anordnas
- n Markens höjd får inte ändras mer än 1 m.
- n Trädet får inte fällas.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

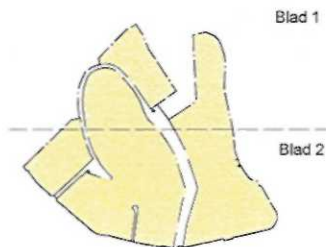
Huvudbyggnad ska placeras minst 4.0 m från fasthetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2.0 m från fasthetsgräns.

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

- II Høgsta antal våningar. Høgsta byggnadshøjd för huvudbyggnad i en våning är 4.5 m och för två våningar 7.0 m. Høgsta byggnadshøjd för uthus och garage är 3.0 m.
- III Endast frågående hus
- v Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.
- k Vid ny- och tillbyggnad ska byggnadens karaktärstråk bevaras i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper samt kulturmiljøprogram för Svinninge.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebuden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft  
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats



#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- längräns
- fasthetsgräns
- servit, servitgräns, pa. nr.
- 000 fastighetsområde
- byggnad, samt byggnadsgräns, utomhus
- väg
- järnväg
- vatten
- skog
- kultur
- skulptur
- landskap

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I ÖKTBOK 2014  
 AV KART- OCH MÄTNINGSBYGGENDEKONTORET  
 KÖPENHAGSSTADEN I PLAN (SÖDERN 10 20)  
 KÖPENHAGSTADEN I HÖJD (1987 1000)

Karta: Mått  
 Går 1:1000

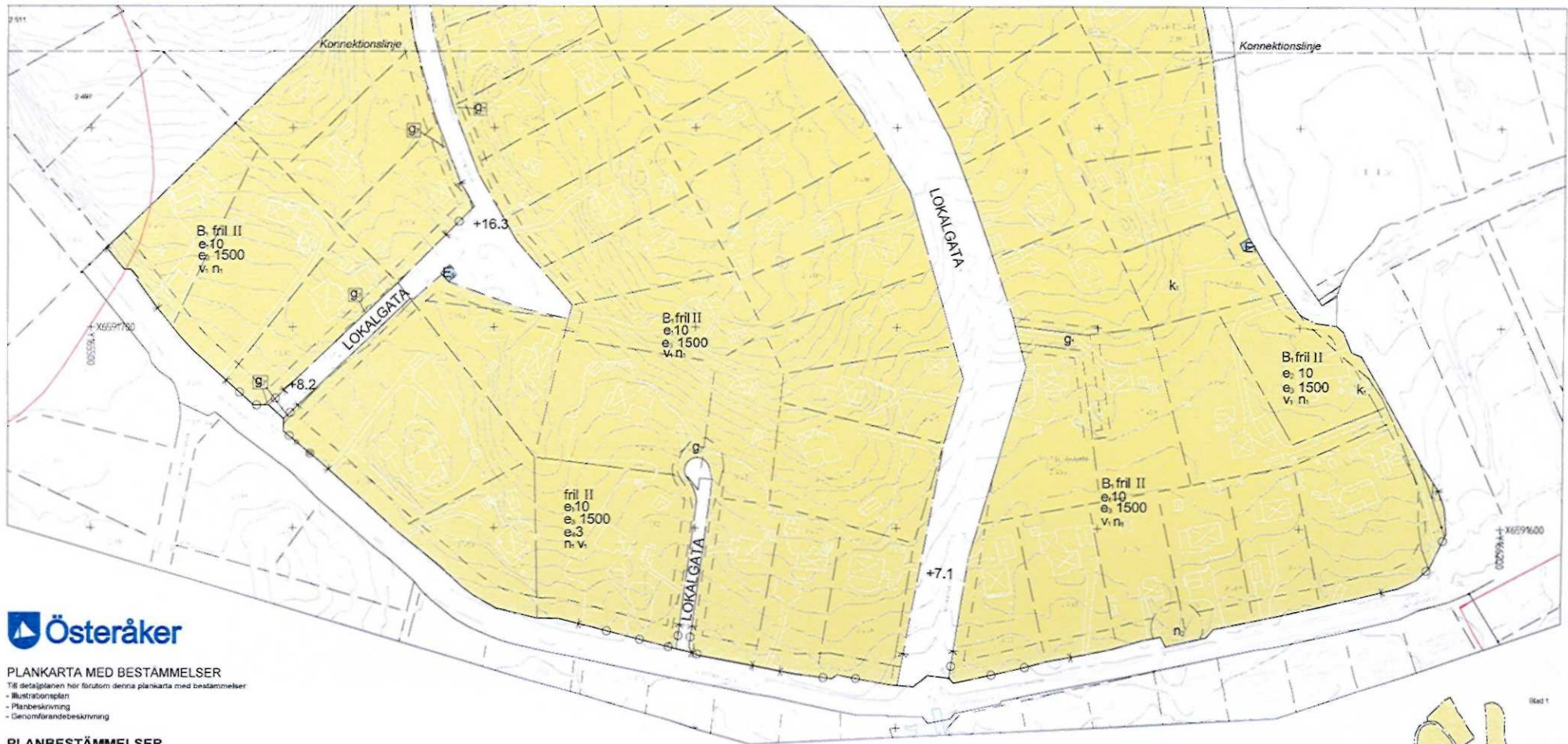
Skala 1:1000 A1  
 0 10 20 30 40 50 100 m



#### UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

Lars Elmerfeld Stadsarkitekt	Camilla Bennert Planarkitekt	Jesper Lindström Arkitekt
Antagare	Laga kraft	Genomförandebuden
Stadsrådsföretag	ÅF	ÅF 14



**PLANKARTA MED BESTÄMMLER**

Till detaljplanen här förutom denna plankarta med bestämmelser  
 - Illustrationsplan  
 - Planbeskrivning  
 - Genomförandebeskrivning

**PLANBESTÄMMLER**

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

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokalkafé

**Kvarteretsmark**

- B Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- +0.0 Fästeskivans höjd över nollplanet
- +0.00 Största area för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal i kvadratmeter, dock högst 250 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m<sup>2</sup> boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m<sup>2</sup>.

- e.00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m<sup>2</sup>. Endast en bostadsenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m<sup>2</sup> boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m<sup>2</sup>. Utöver byggnad för huvudbyggnad och komplementbyggnader får k-märkt byggnad bibehållas. Har ny huvudbyggnad uppförts kan k-märkt byggnad byggas till med högst 10 m (enligt byggnadsarealen på grundkartan). Har k-märkt byggnad byggts till med mer än 10 m (enligt byggnadsarealen på grundkartan) utgår möjligheten att uppföra ny huvudbyggnad.
- e. 1500 Minsta fastighetstyp i kvadratmeter
- e.3 Största antal fastigheter inom området

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- g Byggnad får inte uppföras
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar.
- g Marken skall vara tillgänglig för släntorrreda

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvarteretsmark)**

- k Körbar utfart får inte anordnas
- n Markens höjd får inte ändras mer än 1 m.
- n Träd får inte fällas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFORANDE**

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

- Om-, till- och nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper sid 8-10. Se även Rad och vägledning för byggande i Svinninge.
- II Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m.
- III Endast tilliggande hus
- IV Utöver tillåtet antal våningar får vind inte uteslidas.
- V Vid ny- och tillbyggnad ska byggnadens karaktärstråk bevaras i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt samt kulturlandsprogram för Svinninge

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft  
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Gränslinje
- - - Fasthetsgräns
- - - Gränslinje, g. n. n.
- 0.00 Fasthetsbeteckning
- g Byggnad, teknisk anläggning, teknisk
- g Marken
- g Väg
- g Sjö
- g Skog
- g Vatten
- g Anläggning

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

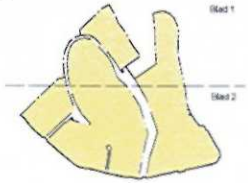
KÖRBARUTFARTEN I PLAN SVINNINGE 10 30

KÖRBARUTFARTEN I HÖG 1980 1980

Karta: Mått

Kart- och måttavskrivning

Skala 1:1000 A1



**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

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

Lena Elverfelt Stadsarkitekt	Camilla Jensen Planarkitekt	Jon Lindholm Arkitekt
Ansvarig	Laga kraft	Genomförandets mål
Bländskickat		Plan nr
Inlämnat	KP	

Blad 1

Blad 2



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

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

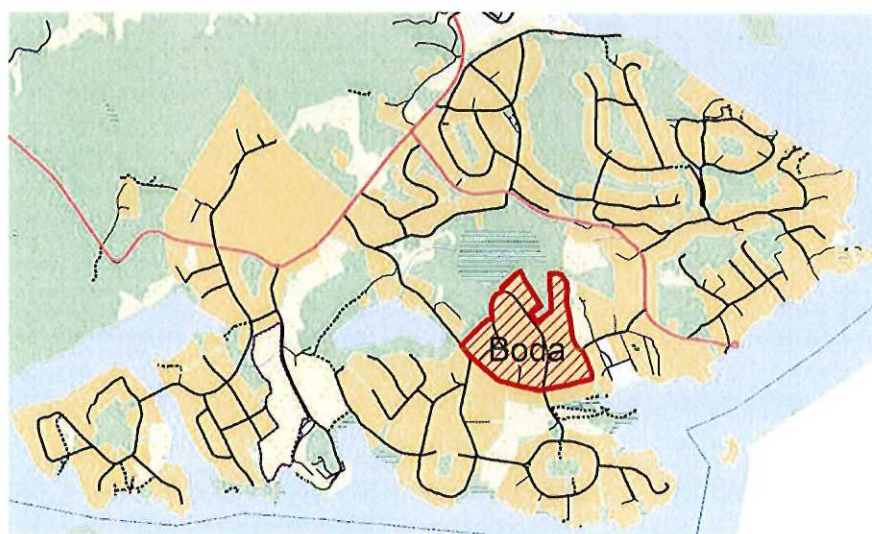
Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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



Orienteringsbild över Svinninge

## PLANDATA

### Lägesbestämning

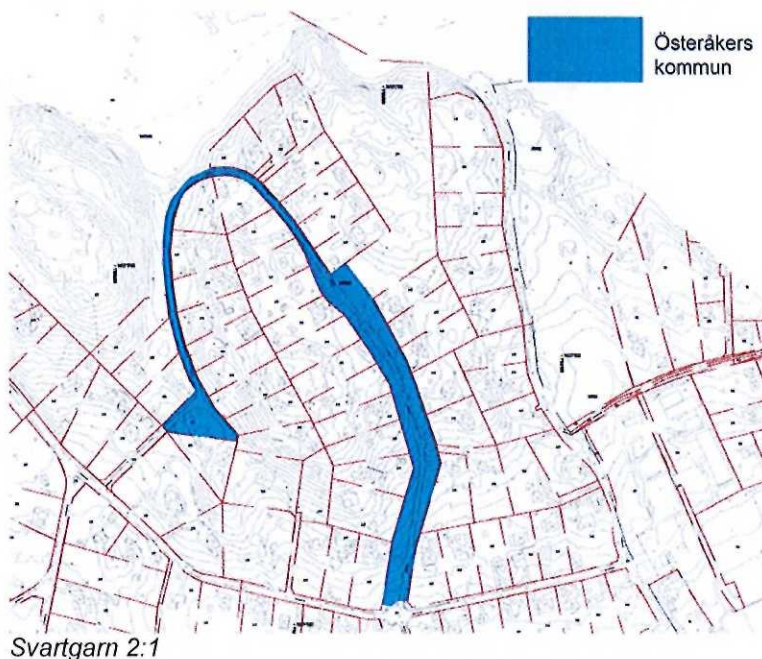
Boda ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca åtta kilometer sydväst om Åkersberga. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till administrativa gränser och geografiska förutsättningar. Hela Svinningeområdet avses detaljplaneläggas inom de närmaste åren.

### Areal

Planområdets areal uppgår till ca 25 ha.

### Markägoförhållanden

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



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

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

### Program för planområdet

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

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

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

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



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



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

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

Detta förordnande föreslås upphävas i en parallell process till detaljplanen i de delar där kvartersmark planläggs inom nuvarande allmän plats. Kvartersmark där förordnandet avses upphävt planeras för befintliga och tillkommande transformatorstationer, samt i mindre omfattning för bostadsändamål. Resterande del av den mark som omfattas av förordnandet föreslås utgöra allmän plats lokalgata och något upphävande blir där inte aktuellt.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

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

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

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

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### *Mark och vegetation*

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



*Ek inom Svartgarn 2:459*

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

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

#### *Geotekniska förhållanden*

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

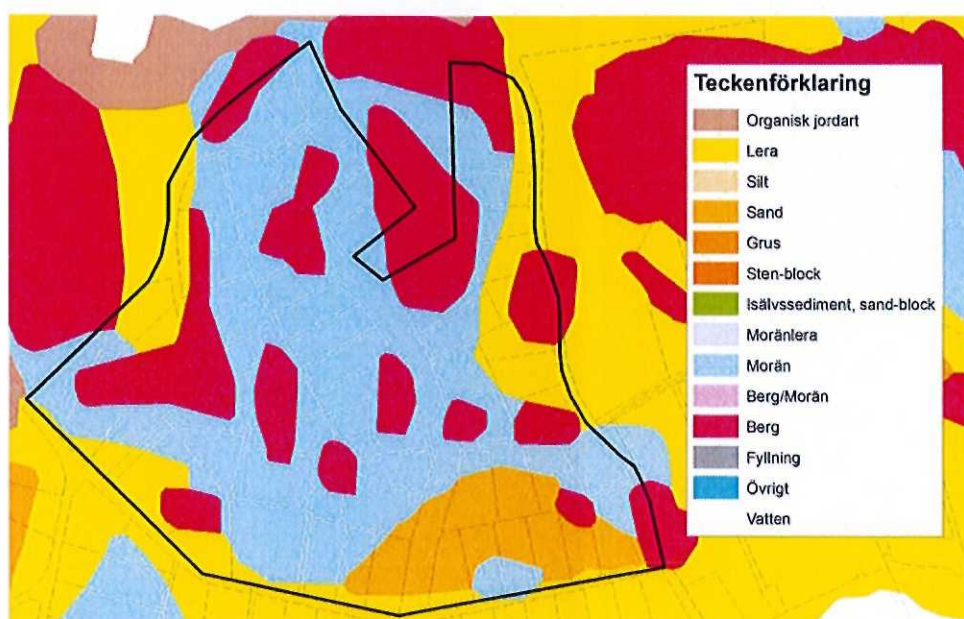
#### *Risk för skred*

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

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

#### *Höga vattenstånd*

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



Jordartskarta över planområdet

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

#### *Förorenad mark*

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

#### *Radon*

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

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

#### **Landskapsbild**

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

#### **Bebyggelseområden**

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

#### *Bostäder*

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

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

#### *Beskrivning av byggrätter*

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

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

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



*Fastigheter utmed Gränsridarvägen*

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

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

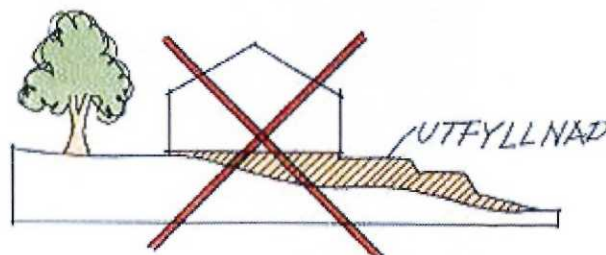
Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge sedan järnåldern men den äldsta bebyggelse som finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Bebyggelse inom planområdet har framförallt tillkommit från 1950-talet och framåt.

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

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

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

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



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

förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.

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

#### *Verksamheter*

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

#### *Offentlig service*

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

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

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

#### *Kommersiell service*

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen/Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga, ca 6 km norr om Svinninge, och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

#### *Tillgänglighet*

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

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

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

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

#### *Naturmiljö*

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

### **Gator och trafik**

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

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



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

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

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

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



Del av Svartgarn GA:1

#### *Kollektivtrafik*

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

#### *Parkering, utfarter*

Parkering inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. Utfartsförbud föreslås inom delar av området, främst utmed Svartgarnsvägen.

## Störningar

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

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

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

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

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

### *Dagvatten*

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

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

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

### *Miljö kvalitetsnorm för vatten*

I planområdets nordvästra del sker avrinningen mot vattenförekomst Säbyvik (SE592600-181600), medan i planområdets sydöstra del sker

avrinningen mot Överbyfjärden (SE592575-181770). Båda vattenförekomsterna har en god kemisk status och en måttlig ekologisk status. Tidsfristen för att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status har förlängts från år 2015 till år 2021. De övervägande miljöproblemen för båda vattenförekomsterna präglas främst av övergödningens problematik.

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

#### *Värme*

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

#### *E1*

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

#### *Avfall*

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

### **Administrativa frågor**

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

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraft vunna

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

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

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

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Camilla Bennet  
Planarkitekt

Joe Lindström  
Arkitekt

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

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastlighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för bostäder, teknisk anläggning, naturområden samt vägområden.

### 1. Organisatoriska frågor

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

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

#### 1.1 Tidplan

Samrådsförfarandet har planerats till hösten 2013. Efter samrådet skall detaljplanen ställas ut för utställning. Planen kan antas och vinna laga kraft under 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*

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom Svinninge. Utbyggnaden inom planområdet sker på

så vis att förbindelsepunkter anläggs i de flesta fall vid befintliga fastighetsgränser. Respektive fastighetsägare svarar sedan för utbyggnaden av behövligt VA.

*Huvudmannaskap el mm*

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

*Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)*

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av båda permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraftvunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Fastigheterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, bryggor etc.

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

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

*Byggande på kvartersmark*

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

#### **1.4 Exploateringsavtal**

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

## 2. Fastighetsrättsliga frågor

### *Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening*

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

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

### *Avstående av mark*

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

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

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

### *Övrig fastighetsbildning*

För att genomföra detaljplanen erfordras, fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter.

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

### 3. Tekniska frågor

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

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

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

All byggnation som kräver va-anslutning ska anslutas till det VA-nät som kommer att byggas ut inom planområdet, och kommer förvaltas av Österåkersvatten AB. 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.

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

### 4. Ekonomiska frågor

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

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnaden av de gemensamma anläggningarna med enskilt huvudmannaskap såsom vägar, grönområden och dagvattensystem. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörd 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. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer "lägenhetsavgift".



Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten (ägare till Österåkersvatten AB).

*El-anslutningsavgift*

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

*Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning*

Förrättningskostnader betalas till Lantmäteriet när fastighetsbildning skett. Lantmäteriet handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättandet eller ändring av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäteriet 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 Stockholm.

*Bygglov*

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

## **5. Medverkande**

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

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef


Eva Sköllerfelt  
lantmätare

## Illustration över mark - och släntintrång

 Bilaga till detaljplan för Boda  
 Upprättad 2014-10-20

Följande enskilt ägda fastigheter kan beröras av intrång för vägområde eller av släntintrång, s.k. z1-område vid en utbyggnad av vägområdet enligt detaljplaneförslaget.

 Område med markintrång

 Område med släntintrång (g-område)

### Preliminära ytor för intrång

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

#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
	Fastighetsbeteckning
	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
	Släkt
	Väg
	Dike
	Nivåkurvor
	Elledning
	Riktspunkt

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

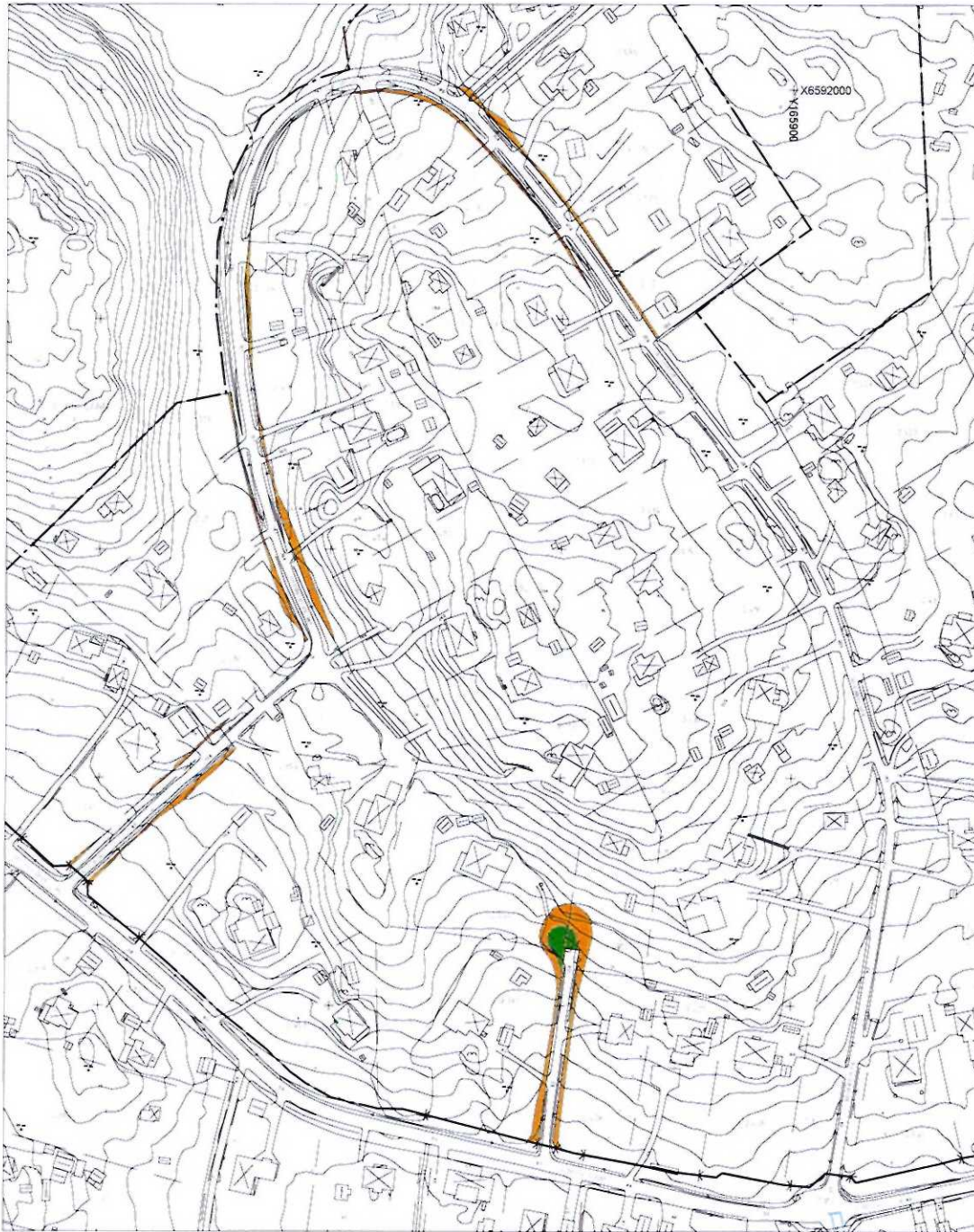
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 16 00  
 KOORDINATSYSTEM I HOJLD: RH00 (1900)

 Katarina Nilsson  
 Kart- och mätningsengång

Skala 1:2000

0 20 40 60 80 100

200 m



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

*Kommentar*

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

**4. Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen vill belysa vikten av attraktiva, trygga och tillgängliga gång- och cykelförbindelser till busshållplatserna. Utformningen av gatorna bör göras utifrån ett barnperspektiv. Detta bör beaktas vid framtida ombyggnad av lokalgatorna i området. Då planen medger nya bostäder utmed 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 sopkärl samlas idag i grupp längs vägen och kan enkelt flyttas närmare den föreslagna vändplanen. Lösningen har diskuterats med fastighetsägarna för Svargarn 2:400 och 2:401. Oavsett resultat av ovanstående förslag ser fastighetsägarna inte motivet till föreslagen markanvändning lokalgata över hela "triangeln".

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

##### *Kommentar*

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

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



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

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

1400 kvm skulle medföra att Svartgarn 2:397 går att stycka på ett sätt som är naturligt och följer terrängen. När fastigheten under 2011/2012 bebyggdes för permanentboende så planerades fastighet och byggnad för att möjliggöra en avstyckning. Tidigare har ett förslag med en avstyckning om 1200 kvm inlämnats till kommunen, men samma lösning är fullt möjlig även med en begränsning på 1400 kvm. Lämpligheten framgår tydligt vid en översiktlig studie av fastigheten. Fastigheten har tillgång till en mycket lång kontakt med 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 fällningsförbuderna 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 skafptomter. 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<sub>1</sub>-bestämmelse som det befintliga bostadshuset på fastigheten Svartgarn 2:433 har tilldelats syftar tillsammans med bestämmelsen e<sub>2</sub> till att möjliggöra ytterligare en byggrätt på fastigheten utöver byggnaden med egenskapsbestämmelse k<sub>1</sub>. K<sub>1</sub> 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<sub>1</sub> 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<sub>200</sub> detta då ytterligare ett boningshus uppförts på fastigheten 1975. Fastighetsägarna tänker inte riva detta hus. Tillämpning av föreslagen k<sub>1</sub>-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<sub>1</sub>-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 socialstyrelsen riktlinjer för lågfrekvent buller kompletteras för att ange att det gäller vid nybyggnation. Bullerplank prövas i bygglöv.*

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

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

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

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

All plantext "Om, till, och,...äldre villabebyggelse i området" skall enligt fastighetsägaren tas bort helt. Detta då det innehåller språkfel, ordet "ska", förhindrar nödvändiga solpaneler på taken och svart takbeläggning. Meningen "Se även råd och vägledning för byggande i Svinninge" blir en upprepning av plantexten vilken ska vara tydlig och möjlig att tolka entydigt vid tillämpning. Plantexten får inte bindas till bilagor. Den är juridiskt bindande och ska vara så enkel som möjligt. Fastighetsägaren föreslår att texten ersätts med formuleringen "Bygglöv 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 avvercats i tid och marklov nekats. Det är inte meningen att skattekollektivet ska ersätta skador orsakade av vindfallna tallar som byggnadsnämned nekat 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 sidhänvisning efter inrådan av Länsstyrelsen i angränsande detaljplan. Bestämmelsen angående fasader och tak har tagits bort.*

*Marklovsbestämmelsen angående fällning av träd har tagits bort.*

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

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

Fastighetsägarna vill att hela detaljplanen får minsta tomtstorlek 1200 kvm med följande undantag. De tomter som i denna detaljplan eller detaljplanen för Björnhammarvägen m.fl. förlorar möjligheten att bilda två 1200 kvm tomter genom avstående av mark till vägområde ska ges möjligheter att bilda en 1200 kvm tomt och en mindre tomt. Dessa fastigheter är med 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