

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

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- g. Marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg
- g. Marken ska vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning
- u. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- z. Marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik, släntområde
- d. Marken ska vara tillgänglig för allmän dagvattenanläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e.00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens areal, dock högst 250 m². Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m² anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m² uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².
- e.00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens areal, dock högst 250 m². Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m² anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 40 m² uppföras. Utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader får K-märkad byggnad bibehållas. Har ny huvudbyggnad uppförts kan K-märkad byggnad byggas till med högst 10 m² (enligt byggnadsarean på grundkartan). Har K-märkad byggnad byggts till med mer än 10 m² (enligt byggnadsarean på grundkartan) utgår möjligheten att uppföra ny huvudbyggnad.
- e.00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens areal, dock högst 175 m² för friliggande huvudbyggnad och 125 m² för huvudbyggnad i parhus. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m² anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 60 m² uppföras varav den största får vara maximalt 40 m².
- e.000 Största bruttoarea i kvadratmeter (m²)
- e.0000 Minsta tomtstorlek i kvadratmeter (m²)

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 i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Se även Råd och vägledning för byggnad i Svinninge.

Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +13,8 m i höjdsystem RH00 (1900).

- 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 komplementbyggnad är 3,0 m.
- fril Endast friliggande hus
- par Parhus eller friliggande hus
- v Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas
- b Grundläggning för huvudbyggnad endast på pälår till fast botten

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

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

MARKENS ANORDNANDE

Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 m

- Körbar in- eller utfart får inte anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Blad 1 av 1

BJÖRNKÄRRSVÄGEN m.m.

Österåkers kommun, Stockholms län

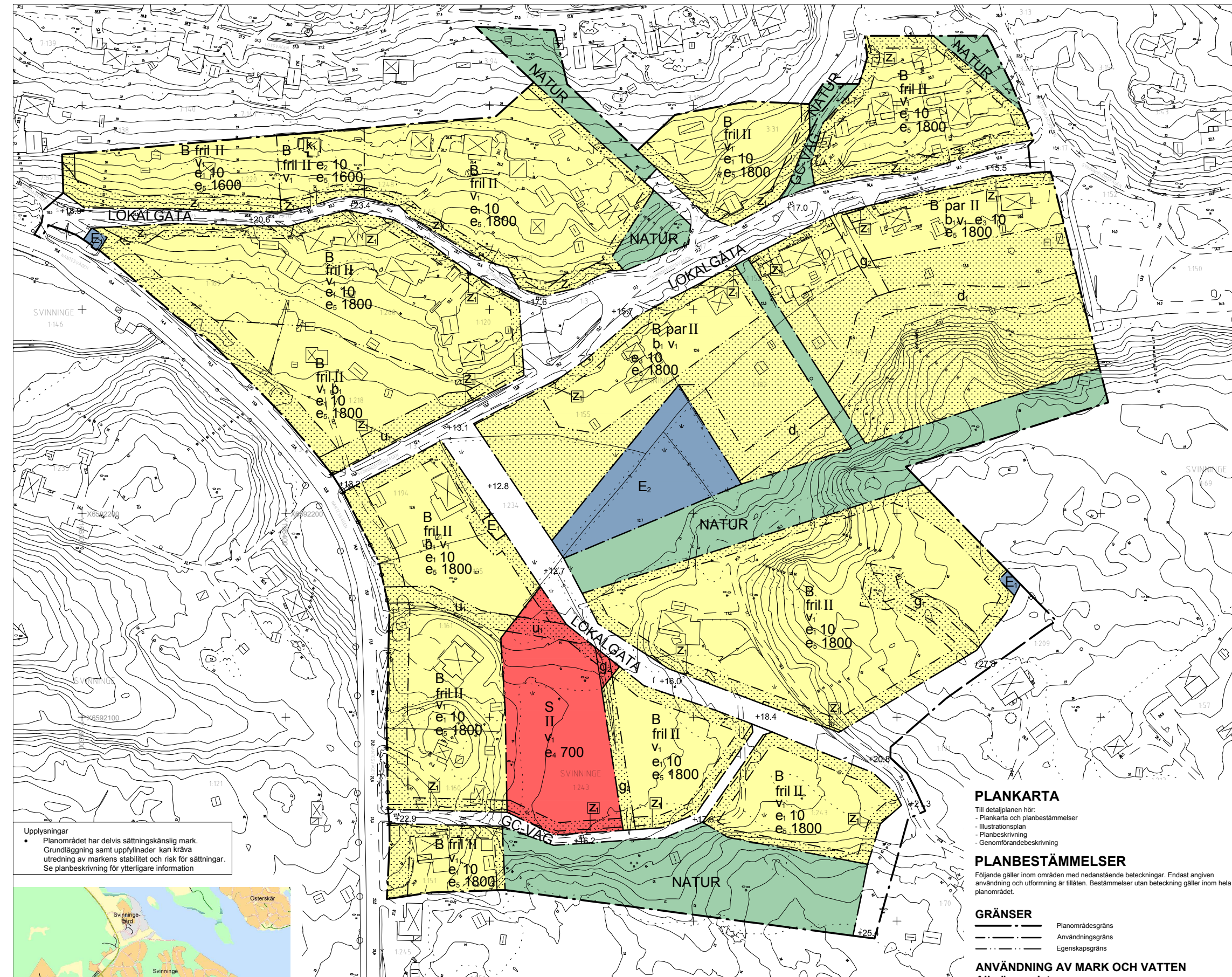
Upprättad den 28 november 2013, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2014-08-26

Lars Barrefelt Stadsarkitekt, Fredrik Meurling Planarkitekt, SWECO, Joe Lindström Arkitekt

Beslutsdatum	Antagande	Laga kraft	Genomförandebudet slutar	Plan nr
	2014-12-15	2015-05-19	2030-05-19	
Instans	KF			

479



Upplysningar

- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar. Se planbeskrivning för ytterligare information



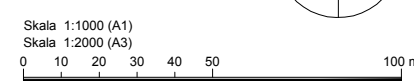
- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Traktgräns
 - Fasthetsgräns
 - Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
 - Fasthetsbeteckning.
 - Byggnader, torens begränsningslinjer redovisade
 - Staket
 - Väg
 - Dike
 - Nivåkurvor
 - Elledning
 - Rutnätspunkt

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD I AUGUSTI 2014 AV MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningssingenör

PLANAVGIFT ENLIGT PBL-TAXA UTTAS MED 100 % AV FULL AVGIFT INOM PLANOMRÅDET.



PLANKARTA

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

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder, mindre ickestörande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
- E Teknisk anläggning, transformatorstation
- E₂ Teknisk anläggning, dagvattendamm
- S Förskola

ILLUSTRATIONSPLAN

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

Förklaringar

- Tomtmark
- Natur
- Grässlånt/ vågområde
- Dagvattendike
- Teknisk anläggning, transformatorstation
- Väg
- Föreslagen ny fastighetsgräns

- Befintligt bostadshus/ uthus
- Möjlig ny byggnad
- Möjlig framtida byggnad



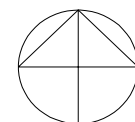
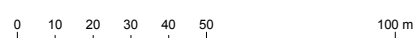
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl. Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, takens begränsningelinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rutnätpunkt

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD I AUGUSTI 2014 AV MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
 Kart- och mätningssingenjör

Skala 1:1000 (A1)
 Skala 1:2000 (A3)



ANTAGANDEHANDLING

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

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Antagande 2014-12-15	Fredrik Meurling Planarkitekt, SWECO	Laga kraft 2015-05-19	Genomförandetid slutar 2030-05-19	Joe Lindström Arkitekt	Plan nr 479
Beslutsdatum	Instans	KF				

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

Detaljpaneläggningsen 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 detaljpaneläggas 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 Björnkärrsvägen 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. Björnkärrsvägen 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 Björnkärrsvägen 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

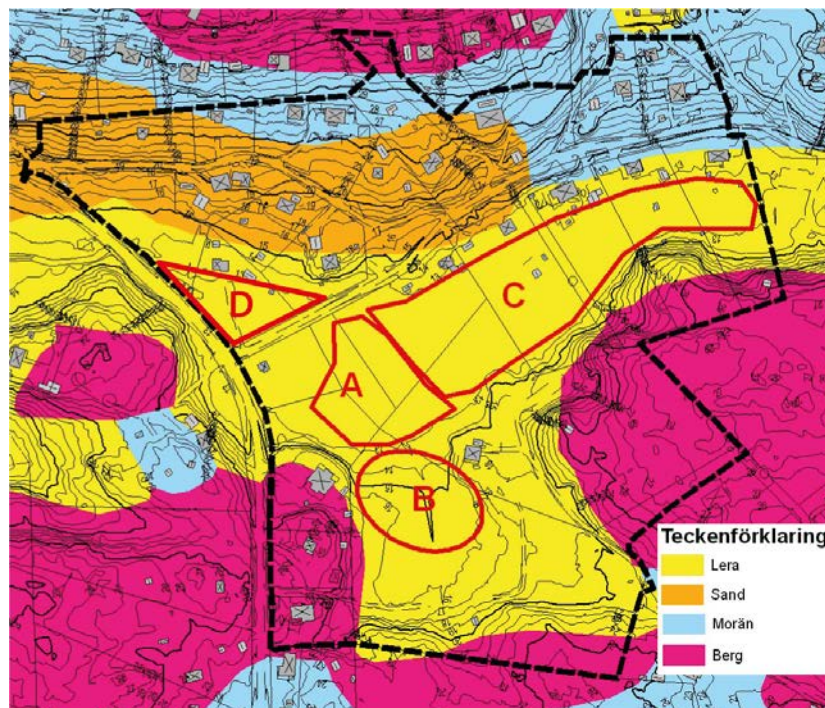
Mark och vegetation

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 provborrning 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 provborrningar, 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 mättningsperioden 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 iakttas 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 komplementsbyggnad 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 Björnkärsvägen.

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 Björnkärsvägen m.m. har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

När det gäller ny bebyggelse prövas 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 kärrmark. 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 Björnkärsvägen klara ovanstående krav i dagsläget och vid en ökad trafikstring som en förtätning av Svinninge innebär.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet för Björnkärsvägen m.m. finns idag endast enskilt vatten och spillvatten. Efter detaljplanläggning 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 Björnkärsvägen 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 behövligt 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 exploateringsens 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 huvudmannaskap 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 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. Björnkärrsvägen 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. Genomförande- beskrivningen har upprättats av Eva Sköllerfelt vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Eva Sköllerfelt
lantmätare