

DETALJPLAN FÖR

BJÖRNHAMMARVARVET DEL 1

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 30 APRIL 2013

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA

Rev. 2016-05-23



ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

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

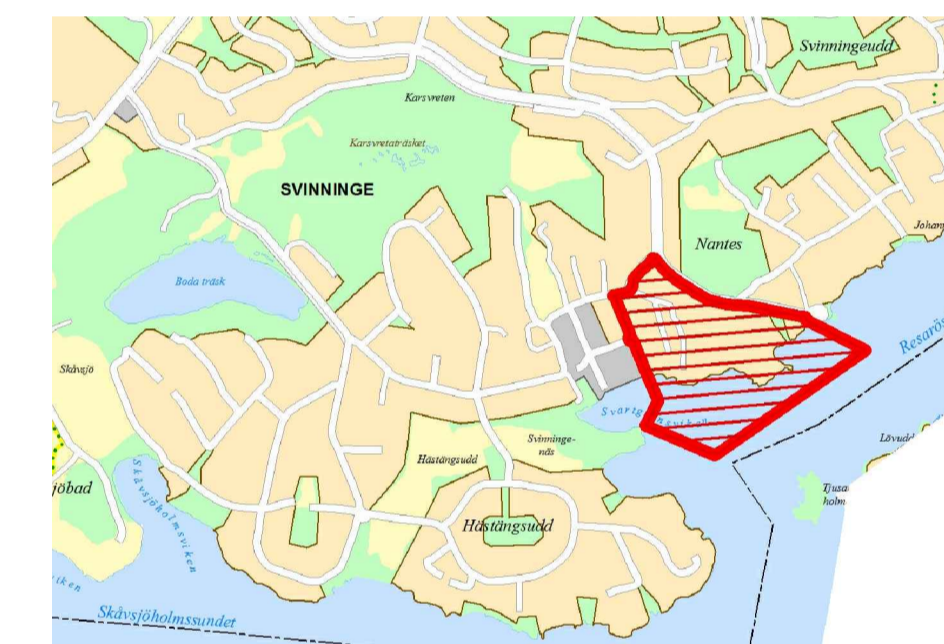
- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

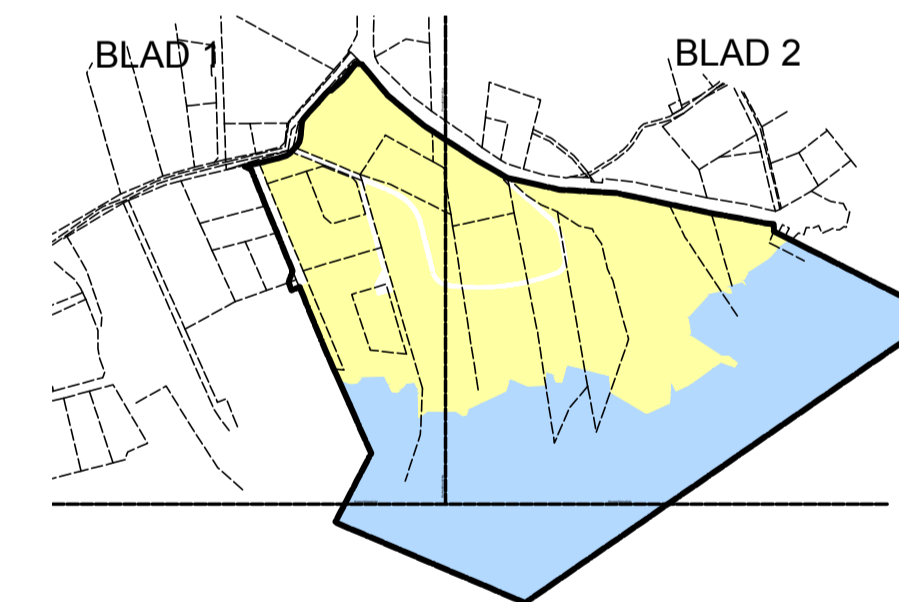
- B Bostäder

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WB₁ Bryggor för bostadsfastigheter. Bryggas ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet och/eller 1 per 100 meter får uppföras. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras.



ORIENTERINGSKARTA



ÖVERSIKT

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trafikgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, liksom begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Närburvar
- Elläddning
- Rutnätpunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I APRIL 2010 AV MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18.00

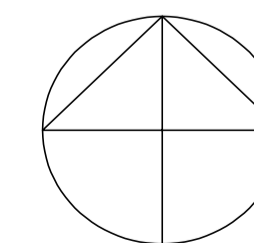
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 1900

Katarina Nilsson
Kart- och mätningsexp.

Skala 1:1000 (A1)

Skala 1:2000 (A3)

0 10 20 30 40 50 100 m



UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e. 00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e. 0000 Minsta tomstorlek i kvm landareal
- e. Minsta tomstorlek för strandtomt är 3500 kvm landareal. Minsta tomstorlek för tomt utan strandkontakt är 1400 kvm landareal
- e. Fastighet större än 18000 kvm landareal får bebyggas med högst 5 fristående byggnader för bostadsändamål. Huvudbyggnad får ej inrymma fler än en bostadslägenhet. Största byggnadsarea för huvudbyggnad får uppgå till högst 140 kvm. Utöver huvudbyggnader får komplementbyggnader om max 200 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm
- e. 00 Största byggnadsarea per uthus

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g. Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för infart och dagvattenanläggning
- g. Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning
- g. Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för allmän körtrafik, släntområde

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkartan. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen s. 10-12 samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 2 m från fastighetsgräns

Underkant för golvkonstruktion i bostadslägenhet får, inklusive källare, inte placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH 1900, där inget annat anges. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH 1900

Utformning

- I, II Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3 m
- fril Endast friliggande hus
- v. Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas
- Om-, till-, och nybyggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper s 10-12. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge
- Varsamhet (befintlig bebyggelse)
- k. Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd- och vägledning vid byggande i Svinninge

STÖRNINGSKYDD

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA inte överskrids vid bostadsfasad, och 55 dB(A) ekvivalent- respektive 70 dB(A) maximalnivå inte överskrids på uteplatser. Inomhus får den ekvivalenta ljudnivån för inte överstiga 30 dB(A) eller 45 dB(A) maximal nivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- Föreslagen fastighetsgräns

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Blad 1 av 2

BJÖRNHAMMARVARVET DEL 1

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 30 april 2013, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2016-05-23

David Lanthén Tf. Planchef	Joe Lindström Arkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum					
Instans	KF				

- UPPLYSNINGAR
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.
 - Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd. Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspflichtigt vattenverksamhet

X166500
Y591400

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

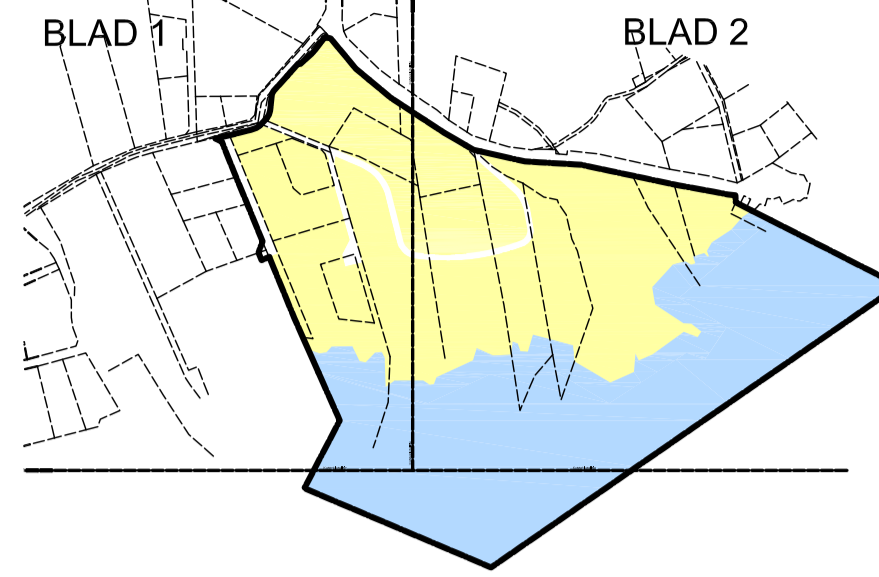
Kvartermark

B Bostäder

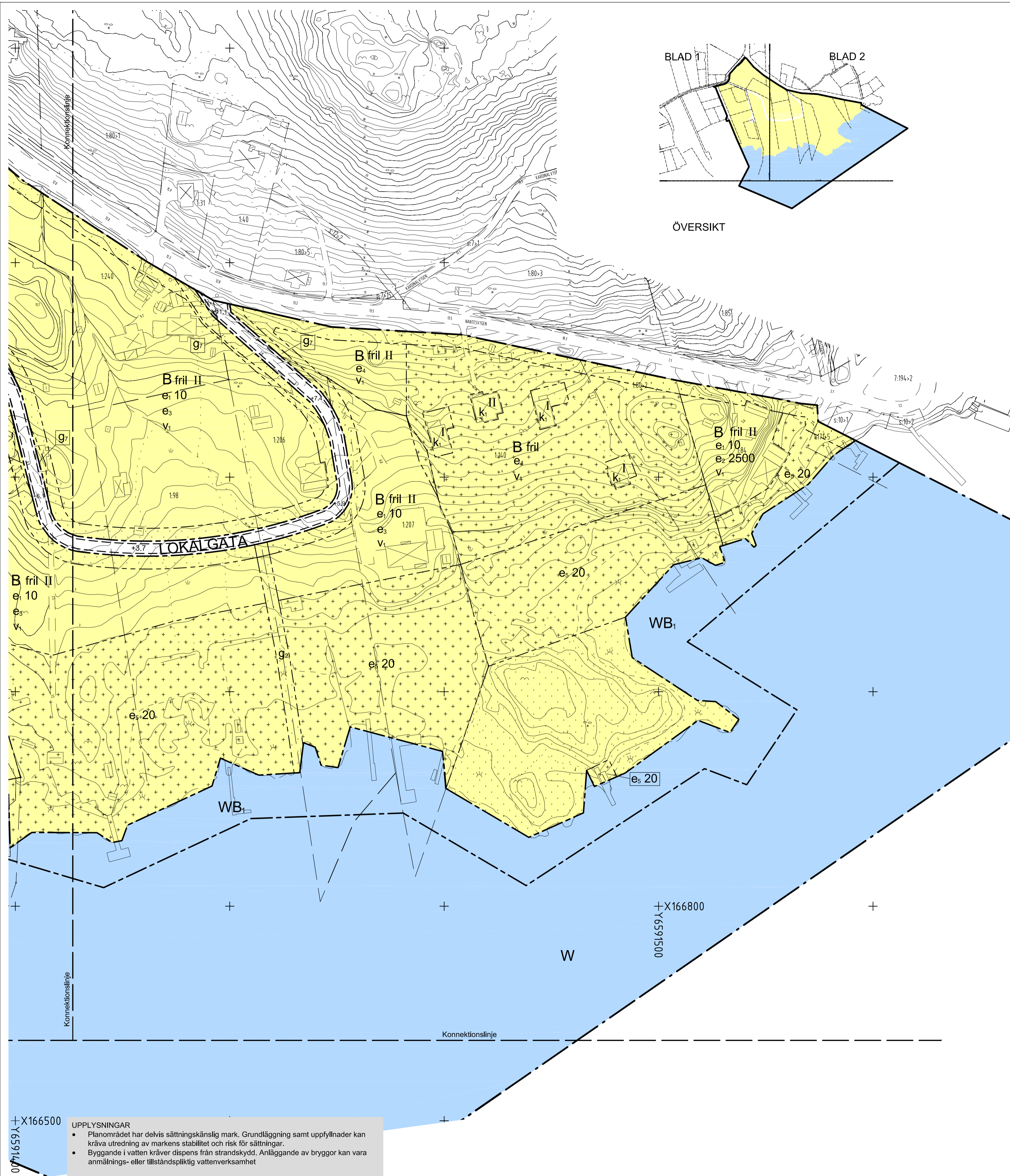
Vattenområden

W Öppet vattenområde

WB Bryggor för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet och/eller 1 per 100 meter får uppföras. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras.



ÖVERSIKT



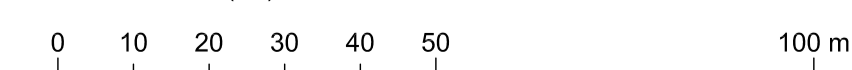
- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Byggnader, lokals begränsningslinjer reviderade
 - Staket
 - Väg
 - Dike
 - Närskurvor
 - Elländning
 - Riktningsskilt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I APRIL 2013 AV MÄTNÄTET I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM PLAN SWEREP99 10 00
KOORDINATSYSTEM HÖJD: NN00 11000

Katarina Nilsson
Kart- och måttäkningsenhet

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



UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e. 00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e. 0000 Minsta tomstorlek i kvm landareal
- e. Minsta tomstorlek för strandtomt är 3500 kvm landareal. Minsta tomstorlek för tomt utan strandkontakt är 1400 kvm landareal
- e. Fastighet större än 18000 kvm landareal får bebyggas med högst 5 fristående byggnader för bostadsändamål. Huvudbyggnad får ej inrymma fler än en bostadslägenhet. Största byggnadsarea för huvudbyggnad får uppgå till högst 140 kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 200 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm
- e. 00 Största byggnadsarea per uthus

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g: Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för infart och dagvattenanläggning
- g: Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning
- g: Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för allmän körtrafik, släntområde

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

Mark och vegetation

Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkartan. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen s. 10-12 samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 2 m från fastighetsgräns

Underkant för golvkonstruktion i bostadslägenhet får, inklusive källare, inte placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH 1900, där inget annat anges. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH 1900

Utformning

- I, II Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3 m
- fril Endast friliggande hus
- v. Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas
- Om-, till-, och nybyggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper s 10-12. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge
- Varsamhet (befintlig bebyggelse)
- k. Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd- och vägledning vid byggande i Svinninge

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA inte överskrids vid bostadsfasad, och 55 dB(A) ekvivalent- respektive 70 dB(A) maximalnivå inte överskrids på uteplatser. Inomhus får den ekvivalenta ljudnivån för inte överstiga 30 dB(A) eller 45 dB(A) maximal nivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Blad 2 av 2

BJÖRNHAMMARVARVET DEL 1

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 30 april 2013, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2016-05-23

David Lanthén Tf. Planchef	Antagande	Joe Lindström Arkitekt	Laga kraft	Genomförandetid slutat	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

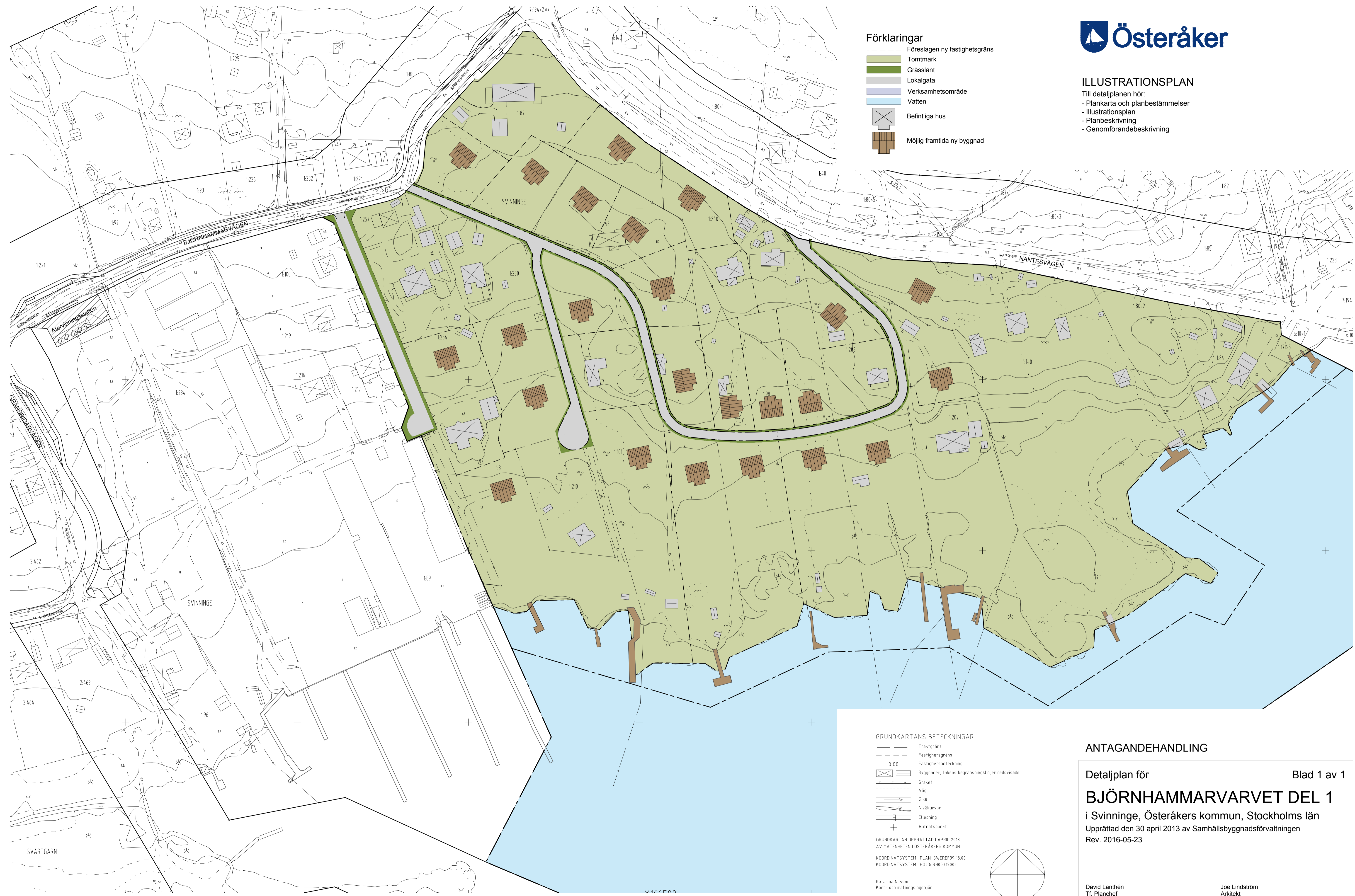
- UPPLYSNINGAR
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.
 - Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd. Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet

ILLUSTRATIONSPLAN



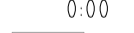
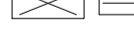
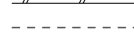
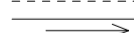




Till detaljplanen hör:
 - Plankarta och planbestämmelser
 - Illustrationsplan
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning

Förklaringar

-  Föreslagen ny fastighetsgräns
-  Tommark
-  Grässlånt
-  Lokalgata
-  Verksamhetsområde
-  Vatten
-  Befintliga hus
-  Möjlig framtida ny byggnad



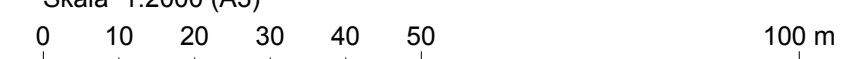
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

-  Traktgräns
-  Fastighetsgräns
-  Fastighetsbeteckning
-  Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
-  Staket
-  Väg
-  Dike
-  Nivåkurvor
-  Elledning
-  Rutnätspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I APRIL 2013
 AV MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1986)

Katarina Nilsson
 Kart- och mätningssingenjör

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



ANTAGANDEHANDLING

Blad 1 av 1
Detaljplan för BJÖRNHAMMARVARVET DEL 1
 i Svinnige, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 30 april 2013 av Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Rev. 2016-05-23

David Lanthén
 Tf. Planchef

Joe Lindström
 Arkitekt

Godkännande	Antagande	Laga kraft	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		

Detaljplan för **BJÖRNHAMMARVARVET DEL 1**,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanläggningen i Björnhammarvarvet, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet för avstyckning av större fastigheter beroende på topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra framtida vägutbyggnader samt för att skapa möjlighet för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge. Varvsområdet, de fyra närmsta fastigheterna väster om lokalgatan samt en bostadsfastighet sydväst om varvsområdet har tidigare ingått i planområdet men har lyfts ut efter utställning för att antas i en senare etapp.

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



Orienteringsbild över Svinninge. Planområdet är markerat med röd skraffering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Björnhammarvarvet ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl.a. vatten- och bebyggelsestruktur samt fastighetsgränser.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 21 ha, varav ca 10 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar idag 17 fastigheter, varav samtliga är bostadsfastigheter i privat ägo. Alla vägar inom planområdet omfattas av fastigheter som är i privat ägo.

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, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering. Programmet behandlar samtliga planerade detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Björnhammarvarvet behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer, bl.a. beträffande tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas inte av gällande detaljplan.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de kommande detaljplaner som bedöms medföra, respektive de som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Björnhammarvarvet är ett av de områden som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Björnhammarvarvet 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 redan ianspråktaget för bostadsändamål. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig mark-användning.

Planområdet hyser inga av myndigheter fastställda skyddsvärda eller känsliga naturområden. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket 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

Mark och vegetation

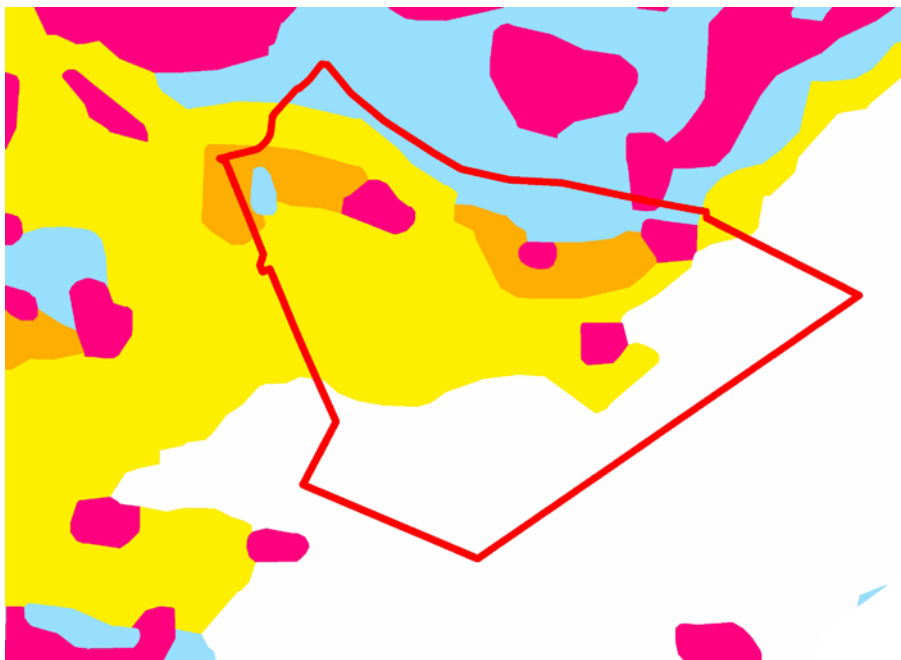
Detaljplaneområdet består av befintlig tomtmark. Stora delar av planområdet ligger på en sydvästsluttning ner mot Resarö ström.

Planområdet ger sommartid ett grönt och lummigt intryck där bebyggelsen är inbäddad i grönska.

Hela detaljplaneområdets sydöstra gräns utgörs av strand, inom privat tomtmark. Området närmast stranden är relativt låglänt och upp mot 40 meter av vissa strandfastigheter ligger inom riskzonen för framtida översvämning.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet består mestadels av lera, förutom den norra delen som består av sand, morän och berg.



Jordartskarta över planområdet

Risk för skred

Den största skredrisken i Svinninge finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Markens höjd får generellt sett inte ändras mer än 1,0 m då området delvis innehåller sättningskänslig mark. Grundläggning och uppfyllnad kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.

Höga vattenstånd

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för Svinninge och annan vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl.a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, t ex RUFSS 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får underkant golvkonstruktion i bostadslägenhet ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystemet RH 1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH 1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till landhöjning och höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan.

Förorenad mark

Inom och i planområdets närhet finns två MIFO-objekt. För att säkerställa människors säkerhet och hälsa har två miljöundersökningar genomförts; en inom varvsområdet i direkt anslutning till planområdet och en för den plantskoleverksamhet som bedrivits inom fastigheterna Svinninge 1:8, (1:210), 1:250, 1:254 och 1:257, inom planområdet.

Varvsområdet

Varvsområdet har undantagits från aktuell detaljplan men i samband med detaljplanearbetet har misstänkt förorenade områden och miljöfarliga verksamheter inom och i direkt anslutning till planområdet inventerats och översiktligt provtagits. Detta i samband med tillsynsbesök i mars och augusti 2015 av miljö- och hälsoskydds-enheten. Inventeringen visade risk för föroreningar inom fastigheterna Svinninge 1:89, Svinninge 1:99 och Svinninge 1:234 från tre olika pågående verksamheter; två marina varvsverksamheter för fritidsbåtar med sommar- och vinterplatser och uppställningsplats för en sjöentreprenad som utför schakt- och vattenarbeten. Riskerna bedömdes utifrån hälsorisker för närboende och utifrån befintlig markanvändning eftersom inga förändringar planeras eller förväntas inom dessa tre verksamhetsområden. Markanvändningen inom de tre verksamhetsområdena bedömdes som mindre känslig medan närliggande fastigheter med bostadsändamål bedöms ha känslig markanvändning. Ett antagande av detaljplanen innebär ingen ändring av markanvändning eller risker inom verksamhetsområdet. Hälsorisker för närboende beaktas avseende hälsorisker vid spridning eller direktkontakt med verksamhetsområdet. Verksamhetsområdet är tydligt avgränsat men öppet för allmänheten att beträda. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp pågår inom området.

Provtagningsmetod

Fastigheterna delades upp i delriskområden och undersöktes med samlingsprover, antalet provgröpar baserades på verksamhetens karaktär och verksamhetsperiod. Utfyllnadsmassor kontrollerades för tungmetaller, PAH och olja. Grundvatten kontrollerades med provtagning och analys av råvatten från befintliga borrhållningar inom fastigheterna Svinninge 1:89 och Svinninge 1:234. Kontroll av grundvatten inom Svinninge 1:99 under sjöentreprenad kontrollerades i provgröpar. Risker för påverkan på ytvatten mättes i ytvattnet inom Björnhammarvarvets bryggor där risken för höga halter bedömdes som störst. Proverna togs i mars månad när båtarna stod på land inom en period med normala väderförhållanden och liten markavrinning. Sedimenten utanför varvsområdet bedöms inte direkt påverka människors säkerhet och hälsa då detaljplanen inte möjliggör för badplats och beaktas därför inte närmre i miljöundersökningen. Dock ingår utredning och eventuell sanering av potentiellt förorenade sediment inom

det tillsynsarbete som kommunens Miljö- och hälsoskydds-enhet genomför med verksamhetsutövarna i varvsområdet.

Det finns inte några generella riktvärden avseende exponering via hudkontakt med jord vid tillfällig vistelse inom varvsområdet eller exponering via inandning av damm eller ångor från varvsområdet. Därför har plats-specifika riktvärden tagits fram för att säkerställa människors säkerhet och hälsa för bostäderna utanför varvsområdet (Se PM 151026, Sweco).

Resultat

Det äldsta vinteruppställningsområdet direkt väster om huvudbyggnad inom Svinninge 1:89 uppvisade höga resthalter tennorganiska bekämpningsmedel från numera förbjudna båtbottnfärger och mycket höga halter koppar och zink över riktvärden för mindre känslig mark-användning. Även bly var något förhöjt med halter något över känslig markanvändning. Endast tributyltenn, TBT, uppmättes i halter som överskred förslag till riktvärden för känslig markanvändning men överskred inte förslag till riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Inom Svinninge 1:99 kontrollerades oljeförorenad mark med analyser som visade sig innehålla mycket höga halter alifater och aromater. Vid kontroll av marken i provgropar inom det mest förorenade området och direkt nedströms konstaterades spridning ned till ca en meter i marklagren men att föroreningarna inte har trängt ned till grundvattnet.

Utfyllnadsmassor konstaterades motsvara ringa risk för påverkan på hälsa och miljö. Analyser och kontroller av grundvatten visade ingen påverkan från ovanliggande verksamheter. Ytvattnet nära iläggingsrampen uppvisade mycket förhöjda halter tennorganiska föroreningar i halter som sannolikt innebär påverkan på vattenlevande marina organismer i vattenmiljön.

Med avseende på ovanstående resultat görs antagandet att även delar av sedimenten utanför varvsområdet är förorenade. Detta antagande grundar sig i varvsverksamhetens omfattning och tiden verksamheten varit aktiv.

Utredningen för exponering via intag och hudkontakt visar vid ett värsta fall scenario att uppmätta halter är lägre än samtliga riktvärden.

Fortsatt arbete

Föreläggande om sanering av farligt avfall och undersökning av mark och grundvatten har utförts av verksamhetsutövaren inom Svinninge 1:99. Beslut om saneringsåtgärd av oljeförorenade massor inom Svinninge 1:99

till åtgärdsområde Mindre känslig markanvändning ska beslutas och åtgärd kommer genomföras. Föreläggande om sanering av ytliga markföroreningar inom Svinninge 1:89 ska beslutas. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedömer att övriga verksamhetsytor kan avvakta i väntan på förändrad markanvändning, då markytor är antingen asfalterade och/eller bebyggda och eventuella markföroreningar bedöms ha liten eller ingen spridningsrisk till ytvatten, grundvatten och mark. Värdet för ytvattnet utanför varvsområdet kommer i och med ovanstående tillsynsarbete att förbättras då markföroreningar inom varvsområdet saneras och bedöms inte påverka närliggande boendes säkerhet och hälsa. Sedimenten utanför varvsområdet ska i och med påbörjad tillsynsutredning att undersökas och vid behov saneras för att förbättra vattenkvaliteten i området. Med dessa åtgärder kommer miljön i planområdets närhet att förbättras och påverka planområdet positivt. Kommunen gör bedömningen att det är möjligt att fortsätta planprocessen och anta detaljplanen.

Plantskolan

Inom planområdet finns ett MIFO-objekt med riskklass 2 vilket i det här fallet motiverar vidare undersökningar. Inom fastigheterna Svinninge 1:8, (1:210), 1:250, 1:254 och 1:257 har en plantskola bedrivits från mitten av 1940-talet fram till mitten av 1960-talet. Verksamheter av denna typ använde i regel stora mängder bekämpningsmedel med verkningsämnen som idag är förbjudna. Ämnena har lång nedbrytningstid, är inte lättflyktiga och kan därför finnas kvar i marken. Undersökningen har därför enbart inriktats på att undersöka förekomsten av bekämpningsmedel då det också är rimligt att anta att dessa ämnen användes i stor utsträckning med avseende på plantskolans verksamma år. En miljöteknisk markundersökning har genomförts under perioden november 2015 till januari 2016 (se PM 160126, Sweco).

Provtagningsmetod

Baserat på plantskolans utbredning har området delats upp i 7 delområden. Inom varje delområde har prover uttagits ur 2-4 provgropar som sammanslagits till samlingsprover. Resultaten har jämförts mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (NV, 2009) för Känslig markanvändning, KM. För flertalet undersökta ämnen finns i Sverige inga framtagna riktvärden. Med anledning av detta har holländska riktvärden använts i förekommande fall (RIVM, 2007 och VROM, 2000). För det undersökta området har riktvärden för kategorierna boende med trädgård, platser där barn leker, grönsaksodling/kolonilotter samt natur använts.

Resultat

Resultaten från markundersökningen visar att inga halter av hexaklorbensen över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mark har uppmätts i något av de undersökta samlingsproven. Övriga ämnen som uppmätts i halter över laboratoriets rapporteringsgräns har inte heller överskridit något av de holländska riktvärdena.

Fortsatt arbete

Då inga prover visade halter över riktvärden för känslig markanvändning bedömer kommunen att det är möjligt att fortsätta planprocessen till antagande och att inga åtgärder för sanering behöver genomföras.

Radon

I samband med 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 bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Inom detaljplaneområdet medges bostäder.

Bostäder

Idag utgörs planområdet av 17 fastigheter, samtliga bebyggda med enbostadshus, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Detaljplanen medger ytterligare 24 enbostadsfastigheter. På de större bebyggda fastigheterna Svinninge 1:87, 1:101 och 1:98 föreslås tillsammans ca 11 möjliga avstyckningar.

Utgångspunkten är att områdetets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området utvecklas. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt föreslås generellt vara 1400 m² medan minsta tomtstorlek för strandtomt är 3500 m² landareal. Detta innebär att de relativt stora tomterna bidrar till att det blir friyta mellan byggnaderna vilket möjliggör för att områdetets gröna och lummiga karaktär bibehålls.

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landareal. Huvudbyggnad får dock högst vara 250 m². Inom planområdet medges endast en bostadslägenhet 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.

Inom Svinninge 1:140, som omfattar ca 18 400 m² får, dock fem huvudbyggnader uppföras om vardera högst 140 m². Utöver huvudbyggnader får komplementbyggnader om max 200 m² uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².

Högsta byggnadshöjd är 7,0 m för huvudbyggnad och för uthus och garage 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste F-5 skola finns i Rydbo ca 4 km bort och i Åkersberga finns F-9. Baserat på nuvarande bedömningar av utbyggnadstakten i Svinninge är det långsiktiga behovet en skola F-9 med 2-3 paralleller. 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 ca 180 förskoleplatser i Svinninge inom en relativt snar framtid. För att täcka framtida behov och för att möjliggöra relativt små enheter föreslås att tomter reserveras för totalt sex förskolor för vardera ca 50 barn inom hela Svinninge, varav en möjlig placering är norr om Björnhammarvägen. Inga skolor eller förskolor ingår i denna detaljplan.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga, ca 8 km nordost om Svinninge.

Kommersiell service

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

Tillgänglighet

Stora delar av Svinninge saknar trottoarer och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplaneläggningens gång för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk som är under kommunalt huvudmannaskap. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap. Den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap. Nantesvägen och Björnkärsvägen norr om planområdet ingår i det kommunala vägnätet.

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

Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den bebyggelse som finns bevarad idag 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.

De största sommarvillorna ligger utmed stränderna och många fastigheter är sjötomter med privata badhus och bryggor. Karaktäristiskt för området är planterade trädgårdar ofta terrasserade med långa rader av fruktträd och bärbuskar.



Nybygget, Svinninge 1:140, i planområdets nordöstra del, är en av de äldsta miljöerna i Svinninge. Nuvarande bebyggelse är i huvudsak från 1870-talet. Villan har frontespis och stor glasad veranda på den sida som vetter mot vattnet.

Under 2000-talet har antalet permanentboende i området ökat och ombyggnader av sommarhus till åretruntboende samt ersättning av äldre byggnader till nya pågår.

Det finns enskilda hus som är särskilt bevarandevärda men helhetsmiljön har stor betydelse för att kunna bibehålla områdets karaktär. I Kulturmiljö-

program för Svinninge, från 2008, har ett antal byggnader valts ut som bevarandevärda och får i detaljplanen en varsamhetsbestämmelse; **k₁** - Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se sida 10-12 i gestaltungsprogrammet *Råd och vägledning för byggande i Svinninge*.

Gestaltungsprinciper

Att bygga nytt innebär inte bara ett stort åtagande för den enskilde ägaren utan också ett åtagande som berör andras miljö. Tillkommande bebyggelse, både tillbyggnader och helt ny bebyggelse, bör underordna sig den befintliga och så långt som möjligt ha liknande karaktär och volym.

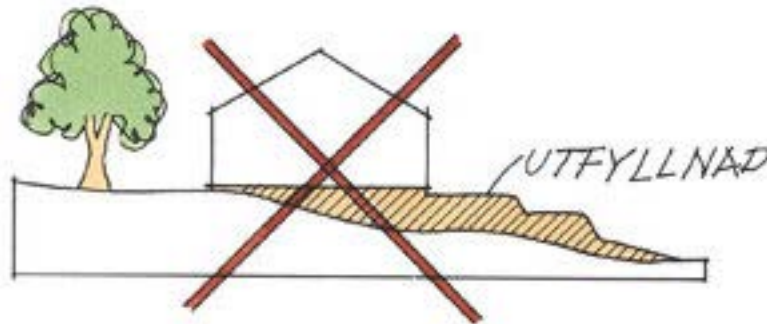
Det fristående gestaltungsprogrammet, *Råd och vägledning för byggande i Svinninge, 2008*, har tagits fram för att fungera som inspiration, ge vägledning och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. Nedan följer sammanfattande utdrag ur programmet.

- Bevara och utveckla den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i Nantes och Svinningeudd som präglas av tidstypisk sekelskiftesarkitektur med en bebyggelse i måttfull skala volym samt närhet till grönområden och vatten.
- 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.

För att nya byggnader inom Björnhammarvarvsplanen ska utgöra positivt bidrag till den fortsatta utvecklingen av bebyggelsemiljön är det viktigt att;

- 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 inom Björnhammarvarvet ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg anpassade efter tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader och bildar en väl sammanhållen miljö. Förändringar i förhållande till ursprunglig

marknivå bör inte variera mer än max +/- 0,5 m i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsätt 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.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½ plans hus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea för ett enplanhus bör inte överstiga 160 m². Den byggnadsarea om maximalt 250 m² för huvudbyggnad som medges i planen är en betydligt större byggnadsarea än något av de största sekelskifteshusen i Björnhammarvarvet uppgår till.
- 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.
- Nyttillskott i form av sjöbodrar, båthus och andra komplementbyggnader i strandzonen är begränsade i storlek. Läge och utformning skall vara i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. Komplementbyggnader så som 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, stenvägar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

Friytor

Lek och rekreation

Inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet- del 1 finns inga gemensamma ytor för rekreation eller lek.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet- del 1 finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns goda rekreativvärden i Svinninges övriga skogs- och naturmarker.

I Svinninge planeras ett delvis sammanhängande grönstråk med områden planlagda som natur, i anslutning till Karsvreta och Boda träsk norr om detta planområde.

En översiktlig trädinventering har genomförts inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet. Syftet med trädinventeringen var att grovt positionera och artbestämma vegetation med fokus på träd. Inventeringen innehåller även en rumslig analys/beskrivning av platsen. Vidare fokuserar den på vegetationens upplevelsevärden, ålder och beständighet. Ekologiska och biologiska värden/samband har ej studerats. Utmed den östra delen av Snigelstigen finns en gammal allé med lönn och ask vilken är värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv och som karaktärsskapare. De fåtal ekar som hittades i området är av vikt för den biologiska mångfalden samt utgör en länk till de bestånd av ekar som finns i skogspartierna norr om Björnhammarvägen och Nantesvägen. Hänsyn bör tas till vegetationsstråkens riktning mot vattnet och albestånden i söder bör inte fraktioneras ytterligare.

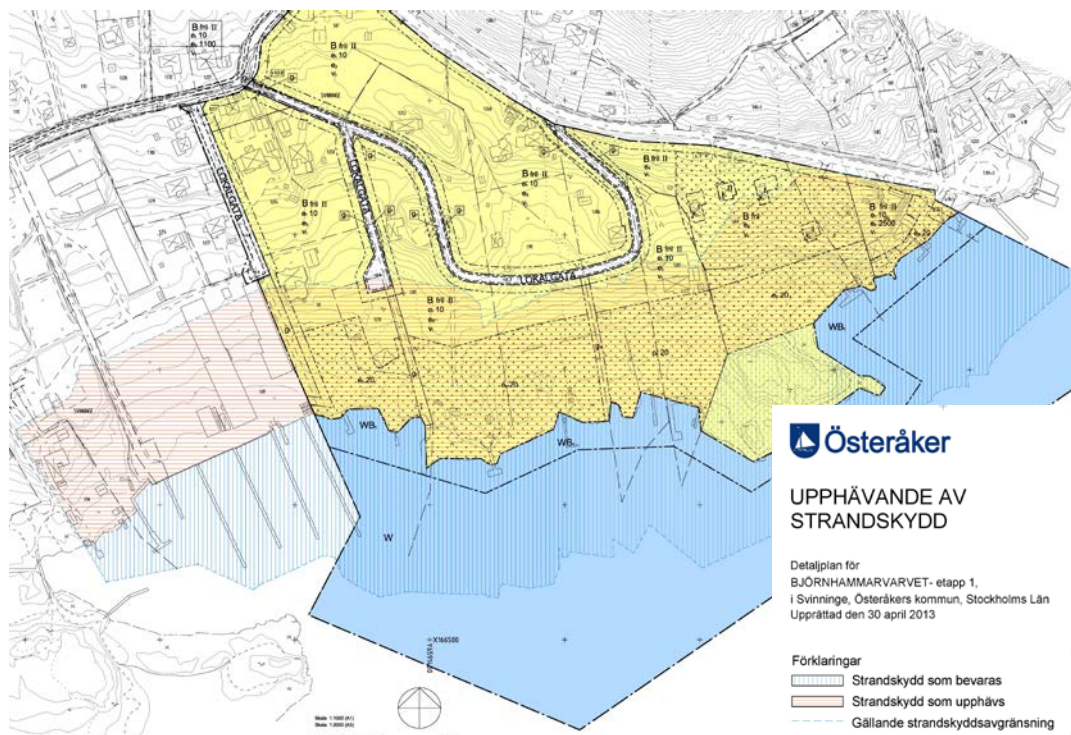
Vattenområden

Planområdets strandlinje uppgår till ca 830 meter.

Längs strandlinjen är det privat tomtmark som möter vattnet. Inom ett ca 20 meter brett område från strandlinjen och ut i vattnet medges bryggor för intilliggande bostadsfastigheter. Bryggor ska vara max 2,5 meter breda och uppföras vinkelrätt mot stranden, Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras, Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd samt anmälan om vattenverksamhet. Detaljplanen kommer att befästa befintlig situation.

Strandskydd

Inom området råder strandskydd om 100 meter på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinje. Strandskyddet föreslås upphävt inom planområdets landområde då strandområdet redan är ianspråktaget av enskilda bostadsfastigheter. Dock föreslås strandskyddet bibehållet på udden inom fastigheten Svinninge 1:140. Strandskyddet inom vattenområdet föreslås bibehållet. Länsstyrelsen i Stockholm beslutade den 22 januari 2014 att styrka upphävandet av strandskyddet inom delar av planområdet. Då planområdet begränsats efter utställningen kommer delar av det upphävda området att behandlas i Björnhammarvarvet del 2.



Strandskyddet avses upphävas inom röd-skrafferat område, på kvartersmark för bostad och varvsområde samt för vägområde. Strandskydd föreslås bevaras inom blåskrafferat område, dvs. från strandlinjen och 100 meter ut i vattnet och även udden på fastighet Svinninge 1:140.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

All gatumark inom detaljplaneområdet för Björnhammarvarvet är av typen lokalgata med enskilt huvudmannskap.

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. De flesta vägar är planerade för fritidshusbebyggelse. Vägarna är dåligt anpassade för dagens biltrafik och åretruntboende.

Planen möjliggör för två lokalgator som ansluter alla befintliga och nya fastigheter till Björnhammarvägen; i västra delen av planområdet en återvändsgata samt en vägslinga centralt genom planområdet. Hämtning av hushållsavfall kan ske i anslutning till varje enskild fastighet eftersom återvändsgatan förses med vändplan samt att slingan är genomgående. Vägområdet varierar i bredd upp till 10 meter och illustreras med 4,5 meter

bred körbana.

Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär att vägförening eller annan väghållare i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. När, och om, förändringar av vägarna ska göras är upp till väghållaren.

Ny gång- och cykelväg planeras längs Björnhammarvägen och längs delar av Nantesvägen, som gränsar till planområdet.

Kollektivtrafik

I anslutning till detaljplaneområdet finns bussförbindelse till Åkersberga och Danderyd. Busslinjer trafikerar den s.k. busslingen där bl.a. Björnhammarvägen och Nantesvägen ingår. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är knappt 500 meter.

Parkering och utfarter

Parkering inom detaljplaneområdet ska lösas inom kvartersmark.

Utfarter mot Björnhammarvägen som trafikeras av bussar minimeras genom utfartsförbud.

Störningar

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA inte överskrider vid bostadsfasad, och 55 dB(A) ekvivalent- respektive 70 dB(A) maximalnivå inte överskrider på uteplatser. Inomhus ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) eller 45 dB(A) maximal nivå.

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Buller från båt- och sjötrafik hanteras normalt inte i detaljplaner enligt rådande praxis.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet finns idag endast enskilda VA-lösningar. Kommunen, genom Österåkersvatten AB, ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom Svinningeområdet. Österåkersvatten AB kommer att anlägga ledningar för vatten och spillvatten genom planområdet i föreslagen lokalgata. Utefter detta vägområde kommer

anslutningspunkter att tillhandahållas för de fastigheter som inte kan anslutas utmed Björnhammar- eller Nantesvägen.

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

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår normalt inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan dagvattnet leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge skall dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta. Dagvattnet bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen recipienten Överbyfjärden som omger planområdet. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna. På ett par platser har g-områden lagts ut för att möjliggöra avrinning av dagvatten till havet. En separat rening av trafikdagvattnet bedöms inte vara nödvändig då planområdet har låg trafikintensitet.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Beträffande miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Överbyfjärden (SE592575-181770) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsterna inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till 2021 för samtliga vattenförekomster. Då planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av kommunalt VA-nät samt omhändertagande av spillvatten, bedöms planen bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

El och tele

E.on Sverige 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).

I Svinninge är en stor del av telenätet i dagsläget utformat som friledningar.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushålls-avfall hämtas vid respektive fastighet om framkomligheten uppfyller kraven enligt § 11, *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun*.

Vägslingan genom planområdet möjliggör bl.a. sophämtning i anslutning till befintliga och nya fastigheter. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge, placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid om 15 år efter laga kraft.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge planprogram och kommunens översiktsplan.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning av planarkitekt Daniel Blomfeldt, Ida Andersson och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun.

Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

David Lanthén
Tf. Planchef

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för **BJÖRNHAMMARVARVET DEL 1**,
I Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning skall upprättas till varje detaljplan. Dess syfte är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra planen. Den skall 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

Allmänt

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 Björnhammarvarvet upprättas med normalt förfarande.

1.1 Tidplan

Ett förslag till detaljplan var på samråd under perioden 24 januari- 21 februari 2011. Efter samrådet var detaljplanen utställd 16 september- 14 oktober 2013. Planen förväntas kunna antas och vinna laga kraft under 2016.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" 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 Svinningeområdet. Österåkersvatten AB kommer att anlägga ledningar för vatten och spillvatten genom planområdet i det område som utlagts som lokalgata (allmän plats). Utefter detta vägområde kommer anslutningspunkter att tillhandahållas för de fastigheter som inte kan anslutas utmed Björnhammarvägen eller Nantesvägen.

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)

I överensstämmelse med riktlinjerna i det planprogram för Svinningeområdet som godkänts av kommunfullmäktige förutsätts enskilt huvudmannaskap avseende vägar och grönområden inom aktuellt detaljplaneområde. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva genom en samfällighetsförening (se nedan) svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som krävs för att omhänderta och avleda dagvatten.

I de fall gemensamma anläggningar omfattar flera detaljplaneplanområden avses större gemensamhetsanläggningar inrättas/ombildas i takt med att detaljplaneringen och utbyggnaden av Svinningeområdet fortskrider. Detta förhållande gäller inte minst områdets dagvattenanläggningar (diken, magasin, kulvertar).

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

Utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar och nya gemensamma anläggningarna 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.

1.3 Avtal

Kommunen har tecknat exploateringsavtal med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att tillskapa 3 nya byggrätter eller fler (Svinninge 1:87, 1:98 samt Svinninge 1:101).

Avtalen enligt har tecknats innan detaljplanens antagande.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar mm 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 utförande och drift av de gemensamma anläggningarna. I förrättningen regleras även upplåtelsen av de utrymmen som en gemensamhetsanläggning tar i anspråk för t ex vägar, slänter eller dagvattenledningar. I samband med lantmäteriförrättning kan det bli aktuellt att upphäva eller ändra äldre servitut med samma ändamål som en gemensam anläggning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening, s.k. föreningsförvaltning. Samfällighetsförening eller enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos lantmäteriet ansöka om nödvändiga åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande.

Avstående av mark

Inom planområdet kommer fastigheter att beröras vid en utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. 11 fastigheter och tre marksamfälligheter berörs av markintrång för väg och 9 fastigheter och en marksamfälligheter berörs av s.k. släntintrång. Igångsättandet av denna process initieras av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos Lantmäteriet om inrättande av gemensamhetsanläggning. I bilagd karta illustreras de intrång som kan komma att uppstå vid en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen. Nedan redovisas preliminära intrångsarealer för berörda fastigheter.

Fastighet Svinninge	Markintrång (lokalgata) m ²	Släntintrång g ₇ -område m ²	Fastighet Svinninge	Markintrång (lokalgata) m ²	Släntintrång g ₇ -område m ²
s:4	415		1:140	60	110
s:6	1 435		1:206	915	300
s:13	5	10	1:207	130	5
1:8	450	15	1:217	45	
1:87		65	1:250	15	
1:89	75		1:254	525	10
1:98	490		1:257	40	20
1:101	1265	170	1:240		125

Med släntintrång avses område av fastighet som väghållaren får utnyttja som vägslänt utan att lösa in marken. Markintrång (lokalgata) avser mark som väghållaren får utnyttja som vägområde (körbana med diken mm).

Övrigt

För att genomföra detaljplanen erfordras, utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar, fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya fastigheter. Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar själva för att ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder. Även fastighetsregleringar i form av marköverföring eller bildande av servitut kan bli aktuella.

3. 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 av, utöver andelstal, när och i vilken omfattning berörda fastighetsägare beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna 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 AB (huvudägare 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 vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäteriet debiterar kostnaden för detta efter nedlagt arbete. Det enskilda huvudmannskapet medför att anläggningsförrättningar kan bli relativt omfattande.

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

Bygglov

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

4. Tekniska utredningar

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom området redovisats. 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 i angränsande områden. En gemensam dagvattenlösning med en förvaltande samfällighet omfattande fastigheter från flera planområden kan komma att inrättas. Berörd samfällighetsförening eller fastighetsägare ansvarar själv för att sådan förrättning initieras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i samarbete med Miljö- och hälsoskyddsenheten låtit genomföra en översiktlig miljöteknisk utredning över varvsområdet som innefattas av fastigheterna Svinninge 1:89, 1:99 och 1:234 (se PM 151026 Sweco och Bedömning av föroreningsrisker, MHN Österåkers kommun). Förvaltningen har även låtit genomföra en miljöteknisk utredning (se PM 160126 Sweco) över det MIFO-objekt, riskklass 2, inom fastigheterna Svinninge 1:8, (1:210), 1:250, 1:254 och 1:257 som finns inom planområdet. Båda utredningarna har för avsikt att säkerställa människors säkerhet och hälsa avseende markföroreningar, inom och i direkt anslutning till planområdet.

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 bety-

dande miljöpåverkan. Björnhammarvarvet är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna får själva stå för dessa 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. Det är därför viktigt att tomtägareföreningen/samfällighetsföreningen på 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 Daniel Blomfeldt, Ida Andersson och arkitekt Joe Lindström, SWECO, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens exploateringsenhet.

Fredrik Nestor
Plan- och exploateringschef

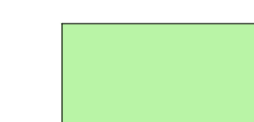

Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör

Bilaga till genomförandebeskrivning Illustration över mark- och släntintrång

Detaljplan för BJÖRNHAMMARVARVET- etapp 1
Upprättad den 30 april 2013
Rev. 2016-05-23

Följande enskilt ägda fastigheter kan beröras av intrång för vägområde eller släntintrång, s.k. g7-område, vid en utbyggnad av vägområdet enligt detaljplaneförslaget.

Teckenförklaring

-  Preliminärt intrång för vägområde
-  Preliminärt intrång för slänt (g7-område)

Preliminära ytor för markintrång respektive släntintrång per fastighet

Fastigheter Svinninge	Markintrång (kvm)	Släntintrång (kvm)
s:4	415	15
s:6	1435	0
s:13	5	20
1:8	450	55
1:87	0	110
1:89	75	0
1:98	490	0
1:101	1265	218
1:140	60	0
1:206	915	188
1:207	130	0
1:217	45	0
1:250	15	85
1:254	525	60
1:257	40	20
1:240		125

