

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Leif Sörensson
Datum 2016-03-01, rev 2016-05-23
Dnr KS 2012/0029-214

Till Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Björnhammarvarvet - etapp 1

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Björnhammarvarvet - etapp 1, reviderad 2016-05-23, antas.

Bakgrund

Detaljplanläggningen av Björnhammarvarvet, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Tidigare planförslag omfattade även varvsområdet men efter att miljöfarliga ämnen påträffats inom detta område har det lyfts ut ur detaljplanen för att möjliggöra ett antagande av detaljplanen för den östra bostadsdelen. Dessutom har några fastigheter som angränsar befintligt varvsområde lyfts ut för att utreda om de istället kan ingå i ett utökat varvsområde. Avsikten är att en detaljplan för varvsområdet, etapp 2, kan antas när dessa frågor är utredda.

Detaljplanen för Björnhammarvarvet - etapp 1 redovisar friliggande småhusbebyggelse. Planområdet omfattar idag 15 bostadsfastigheter i privat ägo. Detaljplaneförslaget möjliggör ytterligare 24 fastigheter för enbostadshus. Planförslaget förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan varpå ingen miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Misstänkta miljöföroreningar som kan påverka människors säkerhet och hälsa har utretts och beskrivs i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen beslutade den 22 januari 2014 att bifalla kommunens begäran om upphävande av strandskydd dels inom områden som planläggs som kvartersmark för bostäder (B), undantaget prickmarkerat område inom fastigheten Svinninge 1:140, dels inom allmän platsmark (LOKALGATA).

Förvaltningens slutsatser

Detaljplanen har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga synpunkter över samråd och utställning redovisas i samrådsredogörelse 2 och utlåtande. Smärre revideringar av plankarta, illustrationsplan och planbeskrivning har gjorts efter utställningen.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplanläggning i området. Ett samrådsbeslut togs 2010-12-21 av byggnadsnämnden (§ 588) och detaljplaneförslaget var på samråd 24 januari-21 februari 2011. Kommunstyrelsens arbetsutskott tog 2013-08-28 (AU § 10:7) beslut om utställning och detaljplaneförslaget ställdes ut 16 september-14 oktober 2013.

Tjänsteutlåtande

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning, 2013-04-30, rev 2016-02-29, rev 2016-05-23
2. Samrådsredogörelse 2, 2013-07-01
3. Utlåtande, rev 2016-05-23



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



David Lanthén
Tf. planchef

DETALJPLAN FÖR

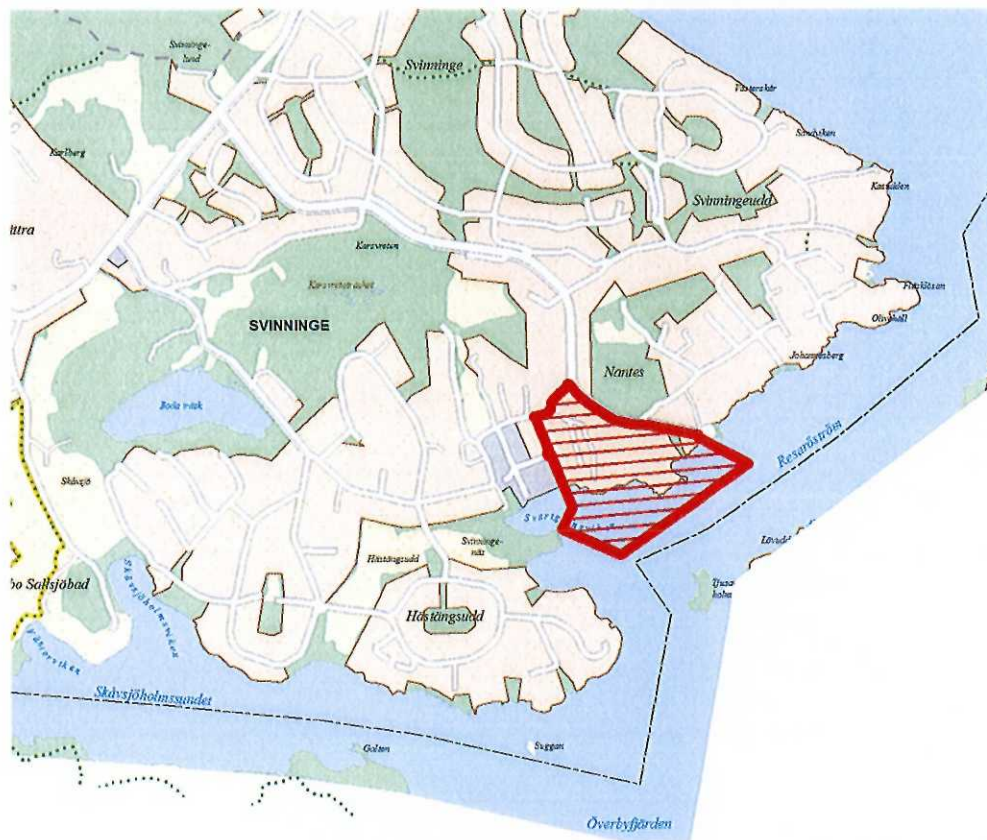
BJÖRNHAMMARVARVET DEL 1

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 30 APRIL 2013

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA

Rev. 2016-05-23

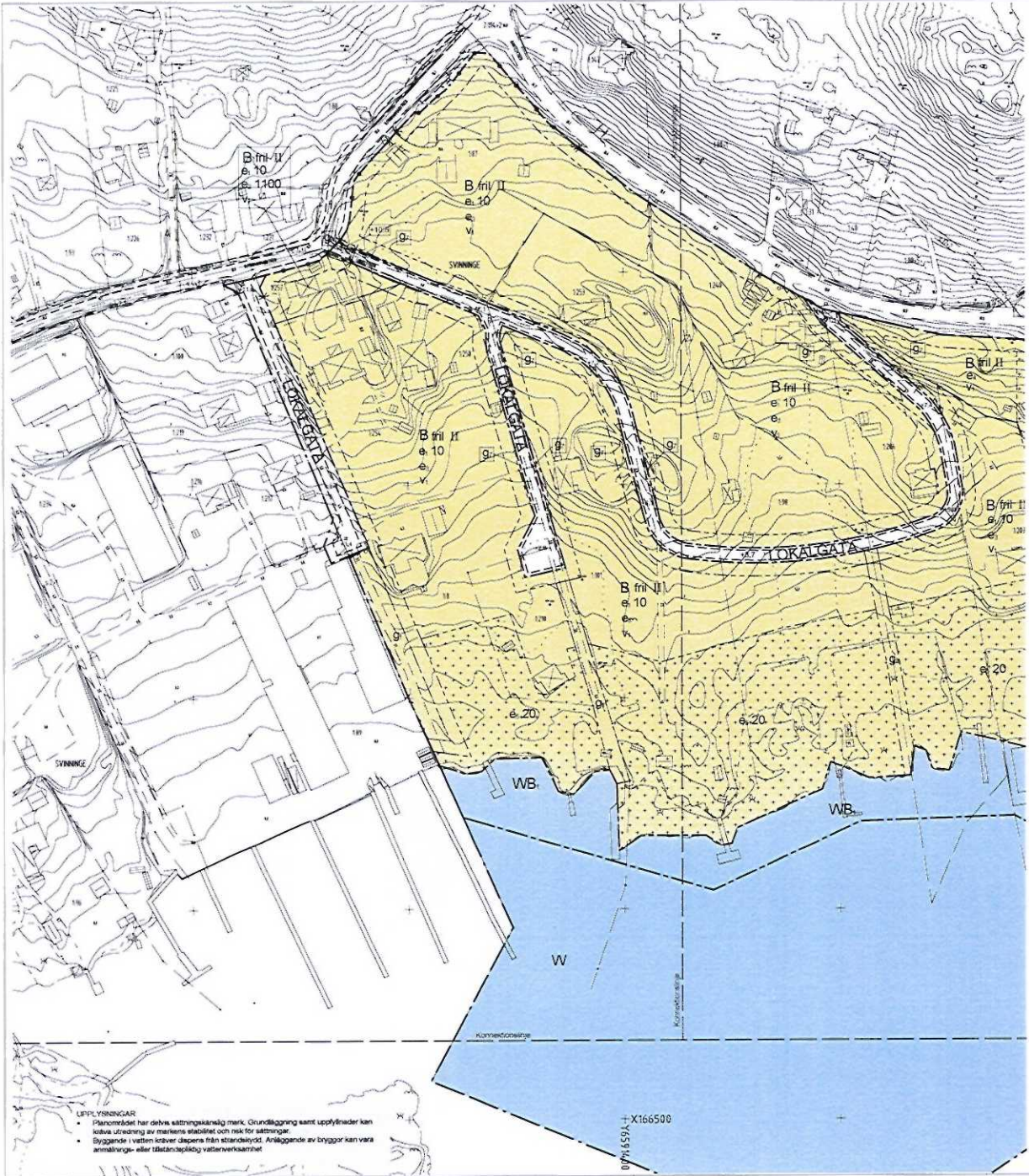


ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



PLANKARTA

- Till detaljplanen för
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Ejerskapsgräns
- Byggnad för ej uppföras

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokalgata

Kvartermark

- Byggnader

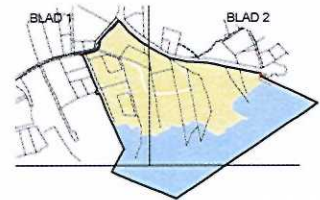
Vattenområden

- W V
- WB

Byggnad för bostadsfastigheter. Byggnad ska vara max 2,5 m bred och uppföra vinkelrätt mot stranden. Maximalt en byggnad per fastighet och/eller 1 per 100 meter får uppföras. Byggnad ska erbjuda till traditionellt utvändigt strandställe för ej utifrån.



ORIENTERINGSKARTA



ÖVERSIKT

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
 - Skulptur
 - Fastighetsgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Fastighet (beroende av samhällets intressen)
 - Över
 - Yta
 - Sten
 - Sten
 - Sten
 - Sten
 - Sten
 - Sten
 - Sten
 - Sten
- Första Mått
Kart och kartläggningar

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

UTFORMNING AV ALLMÄNA PLATSER

+0,0 Foresatt höjd över höjdlänet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 00 Hösta byggnadsareal för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal. Dock högst 250 kvm. Endast en bostadsbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additivbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 100 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e 0000 Minsta tomteareal i kvadratmeter
- e Minsta tomteareal för strandställe är 3500 kvm landareal. Minsta tomteareal för bostad utan strandställe är 1400 kvm landareal.
- e Fastighet större än 19000 kvm landareal får bebyggas med högst 5 fristående byggnader för bostadsändamål. Huvudbyggnad får ej byggas för än än bostadsändamål. Hösta byggnadsareal för huvudbyggnad får högst 140 kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 200 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e 00 Största byggnadsareal per utlös

BEGÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Utlös för ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med utlös och garage
- Marken skall vara tillgänglig för personarnas tillgång för infart och dagvattenanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för personarnas tillgång för dagvattenanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för personarnas tillgång för allmän korridor, strandställe

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

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

Utfart, stängsel

Kärlbar utfart för inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fasthetsgräns och komplementbyggnader minst 2 m från fasthetsgräns

Undantakt för gulvkonstruktion i bostadsfastigheter får, inklusive källare, inte placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH 1950, där inget annat anges. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,3 m i höjdsystem RH 1950.

Utförning

- II Hösta antal våningar. Hösta byggnadshöjd huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Hösta byggnadshöjd för utlös och garage är 3 m
- III Endast fristående hus
- IV Utöver tillåtet antal våningar får vind inte medräas
- Om bil- och cykelgarage ska utföras i enlighet med planbeskrivningens bestämmelser s. 10-12. Se även Råd och vägledning för byggnaden i Svevange

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

K Kulturmärkt intressant byggnad. Planeringsråd ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd- och vägledning vid byggnaden i Svevange

STÖRNINGSKRYDD

Byggnader ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att den ekvivalenta ljudnivån 5,5 dBA inte överstiger vid bostadsändamål och 5,0 dBA ekvivalent- respektive 7,0 dBA, maximalt dock inte överstiga på uteplatser. Kriterium för den ekvivalenta ljudnivån får inte överstiga 30 dBA(A), eller 40 dBA(A) maximalt nivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandestaden är 15 år från det dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudnär för allmän plats.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

----- Foresatt höjd över höjdlänet

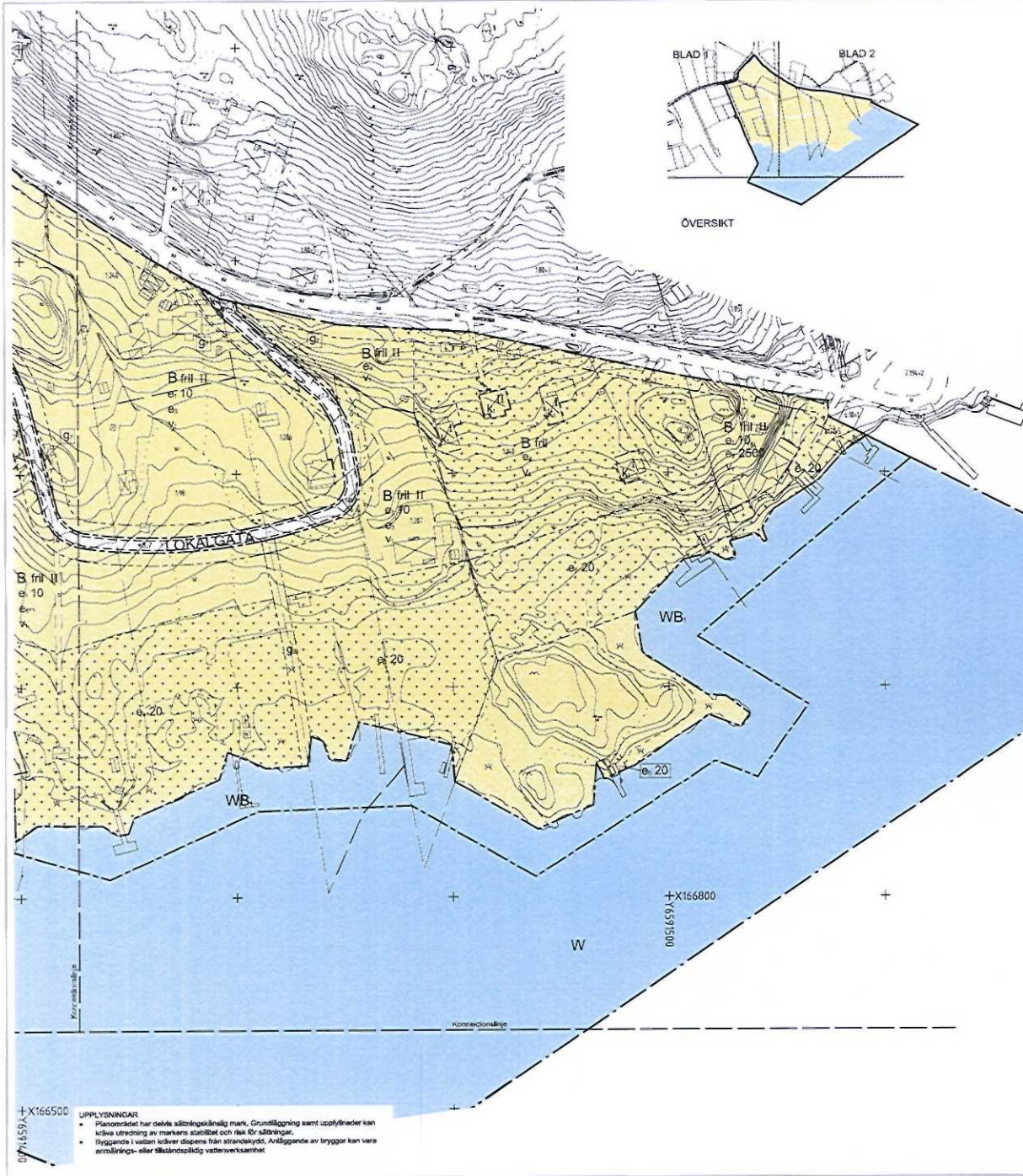
ANTAGANDEHANDLING

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

Lars Erik Larsson TF Planchef	Jon Lindström Arkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandestaden	Plan nr
Stadsdatum	KF		

- UPPLYSNINGAR
- Planområdet har delvis saltvattenkänslig mark. Grundläggning samt uppläggningar kan behöva utvärdering av markens stabilitet och risk för sättningar.
 - Byggnader i vatten löser dispenser från standardskydd. Anläggande av byggnad kan vara annalänge- eller tillståndspliktig vattenverksamhet



ÖVERSIKT

PLANKARTA

- Till detaljplanen Hör:
 - Plan- och planbestämmelser
 - Illustrationsplan
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med närmast intilliggande beteckningar. Endast ändring av användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKAL GATA Lokalgata
- Kvartersmark Kvartersmark
- B Bostäder

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WB Brygger för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföra vikschratt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet och bredd 1 per 100 meter för uppföras. Brygger ska anpassas till traditionellt utformade. Strandkorning får ej utföras.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Trafikled
	Färdledningslinje
	Färdledningslinje
	Byggnad. Särskiljningslinje för bostäder
	Gräns
	Vägg
	Sten
	Kalksten
	Stenblock
	Anläggning

GRUNDKARTEN HAR UPPRÄTTATS AV LANTMÄTAREN PER-ANDERS PERSSON I SAMBAND MED PLANLÄGGNINGEN. KORTAVLÄSNINGEN HAR UPPRÄTTATS AV LANTMÄTAREN PER-ANDERS PERSSON I SAMBAND MED PLANLÄGGNINGEN.

Kortens Höjd
Fot: 1:10000

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

UPPLYSNINGAR

- Planområdet har delvis sädringskyddad mark. Grundläggning samt uppläsnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sädringar.
- Byggnade i vatten kräver dispens från strandkydd. Anläggande av brygger kan vara anmälnings- eller tillståndskyddat vattenverksamhet.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 +2,0
 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRÄDFASTIGHETSINDELNING

e. 00 Största byggnadsareal för huvudbyggnad i procent av fastighetsens arealareal. Stora högst 200 kv. Endast en bostadsenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionskost på max 50 kv anordnas inom huvudbyggnad eller kompletteringsbyggnad. Utöver huvudbyggnad får kompletteringsbyggnader om max 80 kv uppföras varav den största får vara max 50 kv.

e. 0000 Minsta tomstodens i kv. ländareal

e. Minsta tomstodens för strandkonti är 3000 kv. ländareal. Minsta tomstodens för konti utan strandkonti är 1400 kv. ländareal

e. F. och G. Stora är 18000 kv. ländareal för byggnader med högst 6 fristående byggnader för bostadsändamål. Huvudbyggnad får ej överstiga 6 kv. för bostadsändamål. Största byggnadsareal för huvudbyggnad får uppgå till högst 140 kv. Utöver huvudbyggnader får kompletteringsbyggnader om max 200 kv uppföras varav den största får vara max 50 kv.

e. 00 Största byggnadsareal per uthus

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast betyggas med uthus och garage
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamt anslutning för inluft och dagvattenanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamt anslutning för dagvattenanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamt anslutning för allmän körtväg, allmänväg

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkorten. Ny betyggnads ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen. 10-12 samt 10-12 och vägledning för byggande i Överlinge

Utfart, stängsel

-
-
-

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fasthetsgräns och kompletteringsbyggnader minst 2 m från fasthetsgräns

Underkant för golvkonstruktion i bostadsenhet får indusivt 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

1, II Högst antal våningar: Högst antal våningar i huvudbyggnad 1 en våning är 4,2 m och för två våningar 7,2 m. Högst antal våningar för uthus och garage är 3 m

III Endast tillbyggade hus

V Utöver tillsett antal våningar får vind inte strökas

Om, III, och nybyggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens detaljbeskrivningar s. 10-12. Se även Risk och vägledning för byggande i Överlinge

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

K. Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag ska särskilt beaktas vid fröning, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Risk- och vägledning vid byggande i Överlinge

STÖRNINGSKRYDD

Husljud ska utformas med hänsyn till trafikljud så att den ekvivalenta ljudnivån 55 dB(A) inte överskrids vid bostadsnivå, och 55 dB(A) ekvivalent- respektive 70 dB(A) i sammanhållna inte överskrids på uteplatser. Inomhus får den ekvivalenta ljudnivån för inte överstiga 30 dB(A) eller 45 dB(A) maximal nivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelsen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är fri för huvudtiden för allmän plats

ILLUSTRATION

Illustrationsfiler

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 Landström T. Planör	Josef Lindström Arkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandebestämmelse	Plan nr
Beslutskommitté			
Instans	Kö		

Förklaringar

- Föreslagen ny fastighetsgräns
- Tomtemark
- Gräsbält
- Lokalgata
- Verksamhetsområde
- Vattnen
- Behovliga hus
- Möjlig framtida ny byggnad

ILLUSTRATIONSPLAN

- Till detaljplanen hör
- Plankartas och planbestämmelser
 - Illustrationsplan
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trafikåra
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- 0:00
- Byggnader: fastens begränsningar redovisade
- Stigar
- Våg
- Öde
- Nödkorner
- Eldledning
- Rullstolsramp

GRUNDKARTAN OPPRÄTTAD: APRIL 2013
 AV HATZHEIM & ÖSTERÅKER KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM: PLAN: SWE9319 10 00
 KOORDINATSYSTEM: HÖJD: BR14 (1988)

Karta och illustrationer
 Karta och illustrationer

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



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Blad 1 av 1

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

Utvärderad av TJ Planchef	Utvärderad av Josef Lindström Arkitekt	Godkännande	Antagande	Laga kost	Plan nr
Erskildesdatum Inlämnat	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

Detaljplaneläggningen 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

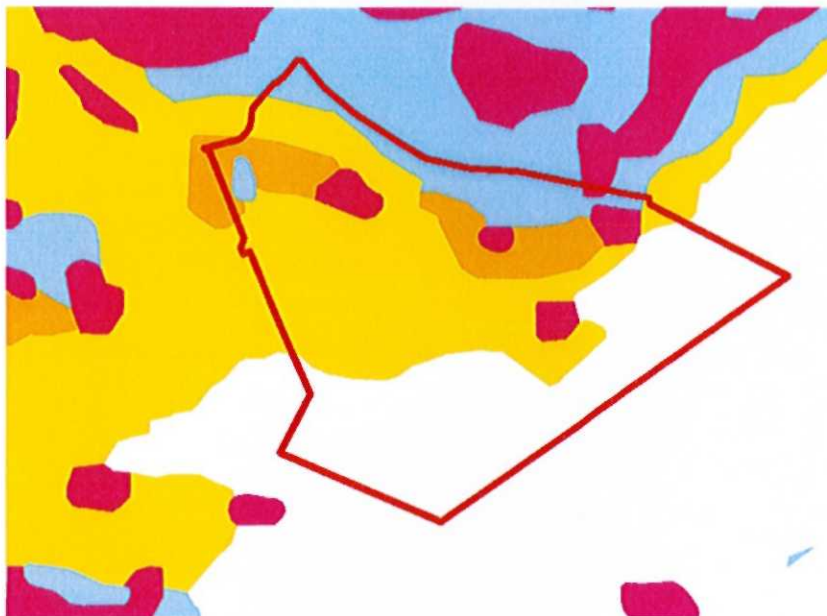
Detaljplaneområdet består av befintlig tomtmark. Stora delar av planområdet ligger på en sydvästsluttning ner mot Resarö ström.

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 sättningkänslig 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 detaljplanarbetet 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 platsspecifika 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 markanvändning. 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 iläggningsrampen 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 åtgärds mål Mindre känslig markanvändning ska beslutas och åtgärd kommer genomföras. Föreläggande om sanering av ytliga markföroreningar inom Svinninge 1:89 ska beslutas. Miljö- och hälsoskydds-enheten 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 provgröpar 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 områdets 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 fria mellan byggnaderna vilket möjliggör för att områdets 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 far, 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 provas 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.

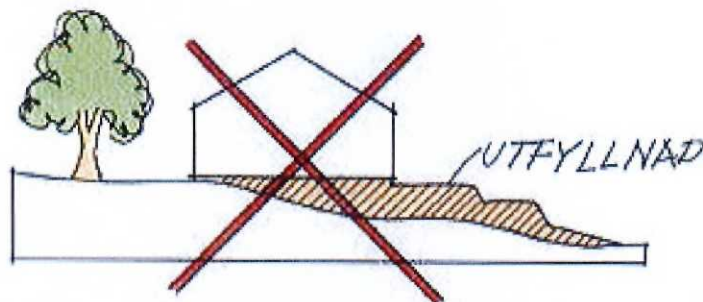
Det fristående gestaltungsprogrammet, *Råd och vägledning för byggande i Svinninge, 2008*, har tagits fram för att fungera som inspiration, ge vägledning och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. Nedan följer sammanfattande utdrag ur programmet.

- 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 sluttning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nyttillskott i form av sjöbodas, 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, stenmurar 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 rekreationsvärden 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.

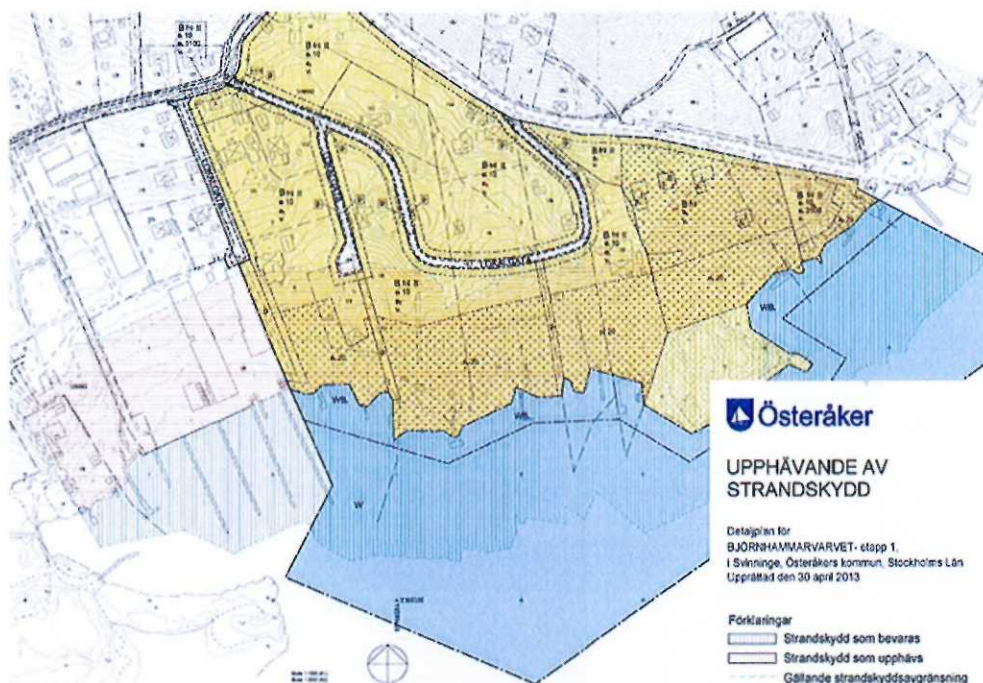
Vattenområden

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, Byggande 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-skrifferat område, på kvartersmark för bostad och varvsområde samt för vägområde. Strandskydd föreslås bevaras inom blåskrifferat 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 huvudmannaskap.

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 väg-förening 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 trafikerar 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 föreslagna 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 föreslagna 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 intrångsrealer för berörda fastigheter.

Fastighet Svinninge	Markintrång (lokalgata) m ²	Släntintrång g7-område m ²	Fastighet Svinninge	Markintrång (lokalgata) m ²	Släntintrång g7-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

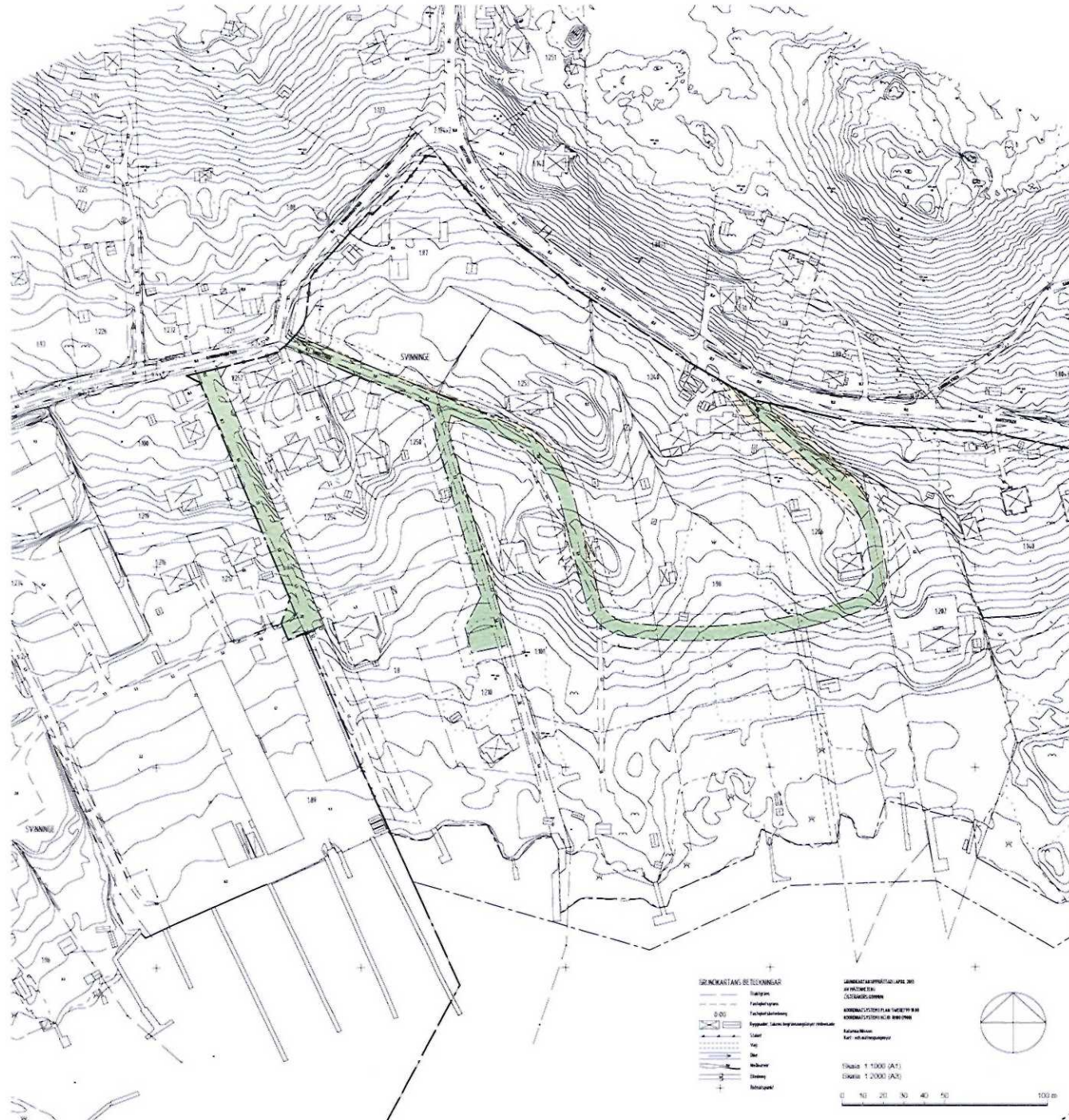
Följande enskilt ägda fastigheter kan beröras av intrång för
vågrområde eller släntintrång, s.k. g7-område, vid en utbyggnad
av vågområdet enligt detaljplaneforslaget.

Teckenförklaring

-  Preliminärt intrång för vågområde
-  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



Detaljplan för BJÖRNHAMMARVARVET, i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Björnhammarvarvet, har varit på samråd under tiden 24 januari – 21 februari 2011.

Ett informationsmöte hölls för fastighetsägare den 13 maj 2013.

Inkomna synpunkter efter samråd och informationsmöte sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden efter samråd:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Eon Elnät
4. Roslagsvatten
5. Skanova
6. SL
7. Vattenfall
8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
9. Björnhammarvarvet
10. Svartgarn 2:462 och 2:463
11. Svartgarn 2:499 och 2:500
12. Svinninge 1:101 och 1:253
13. Svinninge 1:140
14. Svinninge 1:207
15. Svinninge 1:210
16. Svinninge 1:254
17. Svinninge 1:8
18. Svinninge 1:96

Inkomna yttranden efter informationsmöte:

19. Svinninge 1:206
20. Svinninge 1:207
21. Svinninge 1:101, 1:8, 1:210, 1:253 och 1:254

Sammanfattning av förändringar efter samråd

- Trädinventering har genomförts inom planområdet. Resultat av inventeringen visar på att framtida fastighetsindelning och körbana bör anpassas efter befintlig nord-sydlig landskapsstruktur, så att vegetationsstråkens riktning mot vattnet inte bryts.
- Ytterligare en byggrätt har tillkommit jämfört med samrådsförslaget.
- Miljöstationen har fått benämningen återvinningsstation.
- Föreslagen pumpstation har tagits bort.
- Ny transformatorstation har tillkommit.

Inkomna yttranden efter samråd:

1. Länsstyrelsen

Strandskydd

Inom planområdet gäller det generella strandskyddet om 100 meter på land och i vattenområdet. Kartan i planbeskrivningen på sida 12 behöver kompletteras, så att det tydligt framgår.

Av planhandlingarna framgår att strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartermark. Upphävande av strandskydd för planärenden som inletts före 1/7 2009 ska prövas av Länsstyrelsen enligt den äldre strandskyddslagstiftningen. Kommunen behöver komma in med en begäran om strandskyddsupphävande, lämpligen i samband med utställningen av planen. För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till förslaget upphävande behöver de närmare förhållandena beskrivas, gärna kompletterat med fotografier. Det behöver framgå vilken betydelse området idag har för växt- och djurlivet samt friluftslivet och hur detta kan komma att påverkas av planförslaget, om strandskyddet upphävs. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet från land respektive vattnet samt befintliga hemfridszoners utbredning behöver tydliggöras. Motiven och de särskilda skälen för strandskydds-upphävande ska framgå av planhandlingarna och ansökan. Kungörelsen inför utställningen av detaljplanen ska innehålla information om att strand-skyddet avses upphävas inom delar av planområdet.

Av förarbeten till miljöbalken (proposition 1997/98:45 s. 89) framgår att uddar som till mer än 50 procent är obebyggda, är naturtyper som är av stor betydelse för den biologiska mångfalden och friluftslivet. I dessa områden bör normalt dispens från strandskyddet inte medges. Utifrån nuvarande underlag och mot bakgrund av förarbetena anser Länsstyrelsen att utgångspunkten för detaljplanen bör vara att udden inom fastigheten Svinninge 1:140 tillsammans med Svinninge 1:80 (skifte 2) även fortsättningsvis ska omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen bedömer att områdena i ett sammanhängande stråk utgör en värdefull grönyta för växt- och djurlivet, som därtill torde vara allemansrättslig tillgänglig från land och vattnet.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att strandskyddet bör ligga kvar inom vattenområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen berör i sin helhet vattenförekomsten Överbyfjärden som omfattas av fastställda miljökvalitetsnormer för vatten. Överbyfjärden har fått klassningen *måttlig ekologisk status* på grund av bl.a. problem med övergödning. För att de biologiska kvalitetsparametrar som påverkas av övergödning ska uppnå *god status*, behövs stegvis kombinerade insatser. Av miljökvalitetsnormerna framgår att möjliga och rimliga åtgärder ska vidtas, så att god ekologisk status kan uppnås 2021.

Överbyfjärden uppnår inte kvalitetskravet *god kemisk ytvattenstatus* med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar. Halterna i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som har legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering 2009¹.

Med hänsyn till miljö kvalitetsnormer för vatten bör inget orenat dag- eller dränvatten ledas från varvsområdet till vattenförekomsten Överbyfjärden (Svartgarnsviken). Plankartan behöver därför kompletteras med bestämmelser som reglerar omhändertagandet av dag-/ dränvatten. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om miljö kvalitetsnormerna för vatten och belysa eventuella skyddsåtgärder och försiktighetsmått med anledning av dessa.

Övrigt

På plankartan finns en varsamhetsbestämmelse k_2 , vars innehåll dock kännetecknar en skyddsbestämmelse q . Planbestämmelsen bör justeras i detta avseende.

Planbestämmelsen V_1 bör kompletteras med att varvsverksamheten inte får vara störande eller innebära några risker för omgivningen, med hänsyn till boendes hälsa och säkerhet.

Inom mark som endast får bebyggas med uthus finns med nuvarande planförslag en uppenbar risk att träd kan komma att avverkas, för att skapa fri sikt ut mot vattnet. Detta skulle påverka växt- och djurlivet och den strandnära vattenmiljön negativt. Detaljplanen bör därför kompletteras med planbestämmelser som syftar till att i största möjliga mån bevara naturlig vegetation. En n bestämmelse och utökad lovplikt för att fälla träd med en viss diameter bör övervägas.

Det framgår inte tydligt av planbestämmelserna hur många uthus som får byggas på korsprickad mark. I den södra delen av Svinninge 1:140 finns med nuvarande förslag till planbestämmelser (e_4 och e_5 20) möjlighet att bygga minst ett 15 tal uthus på upptill 20 kvm. Det kan bli ännu fler om byggnaderna görs mindre. Om några uthus alls ska tillåtas i den södra delen av Svinninge 1:140, bör antalet begränsas och den totala byggnadsarean minskas avsevärt. Planbestämmelser och egenskapsgränser måste överlag ses över och stämmas av med kommunens bygglovavdelning.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, då detaljplanen innebär en marginell förändring i förhållande till befintlig markanvändning.

Kommentar

Strandskydd

Kommunen har reviderat förslaget. Udden inom fastigheten Svinninge 1:140 hade i samrådsförslaget betecknats med kryssmark men har i utställningshandlingarna betecknats med prickmark, undantaget ett mindre område kring befintlig komplementbyggnad. Udden föreslås även fortsättningsvis omfattas av strandskydd. Däremot delar inte kommunen åsikten om att Svinninge 1:80 (skifte 2) i ett sammanhängande stråk med Svinninge 1:140 torde vara allemansrättslig tillgänglig från land och vatten, då marken redan är ianspråktagen. Hemfridszonen från befintligt bostadshus på Svinninge 1:140, omedelbart intill gränsen mellan Svinninge 1:140 och 1:80, sträcker sig över hela bredden av Svinninge 1:80. Fastighetsägaren har sedan länge ansökt hos Lantmäteriet om sammanläggning av Svinninge 1:140 och Svinninge 1:80, skifte 2, för att skapa en ändamålsenlig fastighet för den gamla gårdsbebyggelsen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten tas om hand inom den enskilda fastigheten. I övrigt är det väghållarens ansvar att se till att vägdiken underhålls och håller tillräcklig standard för att kunna omhänderta det dagvatten som kommer från vägar och vissa fastigheter (högt belägna, huvudsakligen berg eller av annan anledning svag infiltration mm). Kommunen har reviderat planbeskrivningen och belyst eventuella skyddsåtgärder och försiktighetsmått. Planbeskrivningen är kompletterad med förslag om hur ytvatten kan tas om hand inom varvsområdet i syfte att skydda vattnet i Överbyfjärden.

Övrigt

Varsamhetsbestämmelsen k_2 och planbestämmelsen V_1 har kompletterats på plankartan och i planbeskrivningen.

Kommunen har reviderat förslaget och lagt till en n bestämmelse och justerat planbestämmelserna e_4 och e_5 .

2. Lantmäterimyndigheten

LM lämnar följande synpunkter.

- Valet av enskilt huvudmannaskap bör motiveras med anledning av att kommunen enligt 6 kap 26 § plan- och bygglagen (PBL) skall vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat.
- Oklar begränsning av område z_1 . Vilken allmän trafik ska köra på släntområdet eller avses enbart enskilda utfarter? Vem ska sköta släntområdena?

- Oklart vad som gäller område e₄ då fastigheten ej överstiger 20000 m². Oklart vad som gäller ang. område WB1
- Det bör framgå tydligt att anläggningsförrättning med bildande av samfällighetsförening gällande lokal gata måste lösas innan övrig fastighetsbildning kan ske samt vem som ska initiera förrättningen och att deltagande fastigheter bekostar förrättningen och utförandet.

Kommentar

Det enskilda huvudmannskapet förtydligas i planbeskrivningen och genomförandebeskrivning. Enskilt huvudmannskap har varit en förutsättning för planeringen i hela Svinninge sen programskedet 2004-2005. Inom aktuellt planområde finns acceptans för det enskilda huvudmannskapet. Bestämmelsen e₄ har reviderats.

3. E.ON

E.ON bifogar fil som visar plats för önskat nytt E-område inom planen. E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut område kring transformatorstationen där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6x6 m, ca 36 m², ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 m mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Framkomlighet med tungt fordon till transformatorstationen ska möjliggöras.

Kommentar

Ett nytt E-område har tillkommit inom fastighet Svinninge 1:216 i dess sydvästra hörn, angränsande till verksamhetsområdet, i dialog med fastighetsägaren och E.ON.

4. Roslagsvatten

VA

Roslagsvatten kan inte anlägga va-ledningar i redovisad lokalgata (östra) förrän gatan byggs ut. VA-ledningar byggs inte ut förrän vägar byggs ut och utbyggnaden bör samordnas. Exploateringsavtal måste upprättas där gata och VA byggs ut samtidigt, innan detaljplanen antas.

Kostnad för utbyggnad av VA-ledningar inklusive pumpstation inryms troligtvis inte i dagens VA-taxa varför exploitören måste bekosta utbyggnaden eller att särtaxa tas ut.

Lokalgata i väster ska byggas ut i samband med att VA-ledningarna byggs ut till pumpstationen. Pumpstationen måste ha en tillfart.

Redovisat u-område ska vara 8 m brett i plankartan.

Området för planerad pumpstation ska utökas till 10x10 m i plankartan då omgivande mark är bebyggd. Omgivande byggnader bör med hänsyn till brand mm ha ett skyddsavstånd enligt Räddningstjänstens anvisningar.

Pumpstationen ska ha ett bräddavlopp vilket bör redovisas med ett u-område ut i vattnet i plankartan.

VA i Genomförandebeskrivning
Huvudmannaskap för VA bör förtydligas. Se text ovan.

Gällande avtal i genomförandebeskrivningen bör det förtydligas vilka fastigheter som inte har rådighet över mark där planerad väg ska gå.

Avfall

Benämningen återvinningsstation bör användas för att undvika missförstånd, då begreppet inte är synonym med ordet miljöstation. Återvinningsstation är insamlingsplats för materialslag som går att återvinna, företrädesvis förpackningar.

Lämpligen ändras benämningen miljöstation till återvinningsstation i planbeskrivningen och plankartan.

Förslag till justering i planbeskrivningen:

- hushållsavfall hämtas vid fastighet om framkomligheten uppfyller kraven enligt § 11, Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun. Hushållsavfall hämtas inte vid fastighet för 1:210, 1:206 och 1:207.
- Majoriteten av de nya bostadshus som föreslås i området kommer inte kunna erhålla fastighetsnära insamling av hushållsavfall innan dess att planerad väg är byggd. Idag hämtas avfall från 1:206 och 1:207 längs Nantesvägen. Samma sak kan komma att gälla avstyckade fastigheter från bl.a. 1:101 och 1:98.

Förslag till justering i genomförandebeskrivningen:

- Huvudmannaskap allmän plats: Föreslagna fastigheter i området kommer att vara beroende av sin samfällighetsförening för att kunna säkerställa sin avfallshantering.

Kommentar

VA

Vägdragning har bibehållits men vändplanen längst söderut har utgått sedan samrådsförslaget. Vändplanen vid varvsområdet förstärks för att underlätta hämtning av hushållsavfall.

Föreslagen pumpstation är borttagen liksom redovisat u-område.

Avfall

Sedan samrådsförslaget har benämningen miljöstation ändrats till återvinningsstation i planhandlingarna.

Synpunkterna om avfall i planbeskrivningen kommer att beaktas och läggas till i planbeskrivningen.

Om tillfartsvägen utförs med för låg standard hämtas sopor vid allmän väg.

5. Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra mot förslag till detaljplan.

Upplysningsvis har Skanova både luft- och marknät inom planområdet.

Skanova önskar att bli kontaktad i samband med övrig samordning av infrastrukturen.

Skanova förutsätter att den part som initierar undanflyttningsåtgärder av befintlig tele även bekostar den.

Kommentar

Synpunkterna kommer att beaktas.

6. 10. SL

Planområdet ligger i det som betecknas som övrig regional stadsbygd i RUF5 2010. Området trafikeras av busslinje 629 mellan Åkersberga och Danderyds sjukhus. När området bebyggs och vägarna får en god standard så planerar SL att utöka kollektivtrafiken. SL har för närvarande inga planer att trafikera Nantes brygga.

Gång- och cykelvägar till hållplats Nantes vägskäl och Björnhammarvägen ska utformas säkra, trygga, gena attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv. Det är viktigt att hållplatsen Nantes vägskäl utformas trafiksäkert. SL förutsätter att kommunen samråder med SL om utformningen av hållplatsen och Björnhammarvägen. De anser att det är positivt att antalet utfarter mot Björnhammarvägen minskas.

Kommentar

Synpunkterna berör främst inte planförslaget Björnhammarvarvet och har därav noterats men kommenteras inte här.

7. Vattenfall

Ingen erinran

8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)

ÖHF framhåller att exploateringen i hela Svinningeområdet kan vara en nackdel när närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande.

De anser därför att när nu strandskyddet föreslås upphävt ska det skapas en lösning som möjliggör för allmänheten att kunna röra sig nära stranden. De anser även att udden bör bibehållas fri från mer bebyggelse.

Kommentar

Kommunen ställer sig också bakom målet att behålla den ursprungliga karaktären av grönt och relativt glest bebyggt Svinninge. Udden på fastighet Svinninge 1:140 hade i samrådsförslaget betecknats med kryssmark men har i utställningshandlingarna betecknats med prickmark, undantaget ett mindre område kring befintlig komplementbyggnad.

9. Björnhammarvarvet

Fastighetsägaren invänder starkt mot den lokalväg, som är planerad att gå ner till pumpstationen och sluta i en vändplan. Vägen är en samfärd väg som ägs av Björnhammarvarvet och grannen. Fastighetsägaren kan inte se någon praktisk nytta av vägen, då ev. åtkomst till pumpstation sker på Björnhammarvarvets mark och logisk åtkomst blir via varvets kommunikationsvägar. Varvet vill behålla staketet för att minimera stöldrisk och obehöriga till varvsområdet.

Kommentar

Föreslagen pumpstation är borttagen i utställningsförslaget. Vägdragning har bibehållits men vändplanen längst söderut invid vattnet har utgått sedan samrådsförslaget. Vändplanen vid varvsområdet förstärks för att underlätta hämtning av hushållsavfall.

10. Svartgarn 2:462 och 2:463

Fastighetsägarna har önskemål om att området som idag arrenderas av Kurre Witt i framtiden får nyttjas av varvsverksamheten för båtupplag. Med hänsyn till områdets karaktär uttrycks önskan om att båtar med begränsad höjd vinterförvaras här.

Fastighetsägarna anser att placering av miljöstation är olämplig och bör ses över. En placering inne på varvsområdet rekommenderas, med hänsyn till att den är till för varvets/ marinans besökare.

Kommentar

Synpunkterna har noterats.

Miljöstationen kommer att benämnas som återvinningsstation och syftet är

att fastighetsägarna inom Svinningeområdet ska nyttja stationen. Placering av stationen inom verksamhetsområdet ligger kvar men bör vara inhägnad med plank.

11. Svartgarn 2:499 och 2:500

Fastighetsägarna anser att planförslagets planbestämmelser inte ger underlag för ett uttalande om markanvändningen och byggnadsreglering inom verksamhetsområdet.

De anser att det är direkt olämpligt och skadligt att anordna telemast/monopole av hänsyn till kringliggande fastigheter.

Föreslagen miljöstation kan anordnas med ljud- och insynsavs-kärmning. In- och utfart bör regleras med enkelriktningen av fordonstrafik. Stationens yta på plankartan behöver markeras och göras tillräckligt stor.

Fastighetsägarna anser att tidigare utställda planförslaget Björnhammarvägen visade en mer trafiksäker kurva över Svinninge 1:99. De menar att kommunen i planförslaget Björnhammarvarvet valt en minimalistisk förändring för bussvägen och att det inte finns anledning att flytta busshållplatsen på södra sidan av Björnhammarvägen och att det fungerar utmärkt med befintligt läge. De anser att en flyttning medför buller- och trafikskada för 2:499. Boningshuset på 2:499 ligger för nära vägen och tål inte stopp/start av buss i motlut och de anser att befintliga utfarter från 2:499 inte får bli mer trafikfarliga. De påpekar att en stillastående buss på busshållplats före innerkurva skymmer sikten för förbikörande och att fordon från Gränsridarvägen norrifrån behöver komma ut på bussvägen. Fastighetsägarna hänvisar till att flyttad busshållplats påverkar 2:499 så att 14 kap 5 och 8 § i PBL aktualiseras.

Kommentar

Synpunkterna gällande verksamhetsområdet, telemast/ monopole och föreslagen miljöstation har noterats. Behovet av ytterligare telemaster är stort i Svinninge, varför placering inom verksamhetsområdet bedömts lämplig.

Påpekande gällande busshållplatsens läge noteras.

Vad gäller synpunkter på Björnhammarvägen (tidigare utställt planförslag för detaljplan Björnhammarvägen m.fl.) och flytt av busshållplats berör dessa till mesta del inte planförslaget Björnhammarvarvet. Synpunkterna har därav noterats men kommenteras inte här.

12. Svinninge 1:101 och 1:253

Fastighetsägarna framhåller att de inte är emot kommunens förslag till dragning av ny lokalgata eller fastighetsägare Björn Borgwalls inkomna förslag.

De protesterar dock mot föreslagen vägbredd på 4,5 m. Förslagsvis utformas en smalare körbana med mötesplatser, för att medföra mindre intrång på fastigheterna. En genomfartsväg är ej önskvärt.

Kommentar

Vägdragning till eventuellt möjliga tillkommande fastigheter har justerats sedan samrådsförslaget. Fastighetsägarna avgör själv vilken vägbredd som byggs ut.

13. Svinninge 1:140 och 1:80

Fastighetsägarna motsätter sig intrång på Svinninge 1:140 för lokalgata. De anser att lokalgatan bör dras i befintligt läge eller rakt upp mellan Svinninge 1:98, 1:240 och 1:206

Fastighetsägarna anser att oklarhet föreligger hur markområden runt befintliga bostadshus ska tolkas och saknar markerad yta som medger utbyggnad till 250 m².

Prickat område på minst 12 m väster om Svinninge 1:140 efterfrågas. Detta för att undvika att befintlig kulturbebyggelse inte blir nedtryckt.

Kommentar

Sträckningen för föreslagen lokalgata ligger idag i befintlig vägs sträckning.

För att behålla karaktären av en huvudbyggnad med flyglar anser inte kommunen det lämpligt att tillåta utbyggnad av flygelbyggnader till mer än 140 m².

Generellt i Svinninge gäller att huvudbyggnad ej får uppföras närmre än 4 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad 2 m från fastighetsgräns. På fastigheten Svinninge 1:206 har dock ett område avsatts med kryssmark för att bevara avståndet till befintlig kulturbebyggelse.

14. Svinninge 1:207

Fastighetsägarna anser att föreslagen vägdragning bör justeras, så att vägområdet går i fastighetsgränsen mellan fastigheterna Svinninge 1:207 och 1:206. På så sätt blir intrånget på fastigheterna likvärdigt och vägdragning över befintligt garage undviks. Vidare framhåller fastighetsägarna att föreslagen vägdragnings anslutning till Nantesvägen kommer att innebära massiva ingrepp och stora entreprenadkostnader och

anser därför att vägen bör gå enligt befintlig servitutsväg. Fastighetsägarna uttrycker miss-tankar om att kommunen främst sett till grannfastighetens möjligheter att avstycka fastigheten Svinninge 1:206.

Föreslagen ny fastighetsgräns som medger ytterligare byggrätt anser fastighetsägarna ska flyttas ca 1,5-2 meter norrut för att undvika att gränsen går över befintlig parkerings asfalterade yta.

Kommentar

Synpunkterna kommer att beaktas. Vägdragning och illustrerad ny fastighetsgräns har justerats sedan samrådsförslaget.

15. Svinninge 1:210

Fastighetsägaren motsätter sig en ny och bredare väg och hänvisar till Borgvalls förslag angående dragning av ny väg.

Fastighetsägaren anser att kostnaden av ny väg ska betalas av de fastighetsägare som gagnas av den. Vägen skulle medföra en försämrad miljö för skalbaggar och andra insekter i eko-dungen på fastigheten och oro uttrycks för att befintligt ädellövträd skulle försvinna. Vidare anses med bestämdhet att en genomfartsväg skulle medföra ökad risk för inbrott.

Ett avloppsdike på fastigheten skulle innebära stor försämring och värdeminskning.

Föreslagen placering av pumpstationen tros medföra olägenheter som t.ex. odör och fastighetsägaren föreslår att dennes och övriga berörda fastighetsägares avlopp pumpas till Björnhammarvägen. På så sätt behövs varken pumpstation, väg eller vändplan.

Kommentar

Föreslagen pumpstation har tagits bort. Vägdragning har bibehållits men vändplanen längst söderut vid vattnet har utgått sedan samrådsförslaget. Vändplanen vid varvsområdet förstärks för att underlätta hämtning av hushållsavfall.

U-området har tagits bort och korsprickad mark föreslås ligga kvar.

Trädinventering har genomförts längs med Snigelstigen, fortsatt längs med fastighet Svinninge 1:253 och 1:101 där befintliga träd bildar en ridå längs med befintlig stig på fastighet Svinninge 1:250, 1:254 och 1:8. Resultat av inventering visar på att föreslagen möjlig säckgata ej kommer att påverka inventerade värdefulla individer idag eller i framtiden.

16. Svinninge 1:254

Fastighetsägarna anser att föreslagen vägdragning bör justeras, så att vägområdet helt går över fastighet Svinninge 1:101 som på illustrationsplanen medges totalt 7 byggrätter. Fastighetsägarna menar att markintranget för den nya lokalgatan medfört att de ej tillåts avstycka sin fastighet enligt önskemål.

Den vändplan som föreslås på S:6 anses onödig, då det redan finns vändmöjlighet högre upp vid infarten till varvsområdet.

Kommentar

Vägdragning har bibehållits men vändplanen längst söderut vid vattnet har utgått sedan samrådsförslaget. Vändplanen vid varvsområdet förstärks för att underlätta hämtning av hushållsavfall. Önskemål om att avstycka fastighet Svinninge 1:254 har tillgodosetts och illustreras på illustrationsplanen. Styckningsmöjligheten har inte minskat p g a vägdragningen.

17. Svinninge 1:8

Fastighetsägarna anser att detaljplaneförslaget innebär "betydande" försämringar för deras tomt, värde och trivsel.

Den vändplan som föreslås på S:6 anses inte berättigad och tros medföra ökad stöldrisk för fastighets- och båtägare och varvet. Fastighetsägarna menar att det redan finns vändplats högre upp vid infarten till varvet. Vidare föreslås att befintlig port på västra sidan mot Svartgarnsvägen återöppnas för tung trafik.

Fastighetsägarna anser att föreslagen vägdragning över tomtmark till fastighet Svinninge 1:254 och 1:8 bör justeras, så att vägområdet helt går över fastighet Svinninge 1:101.

Fastighetsägarna motsätter sig förslaget u-område som går över den attraktiva sjötomten, då bl a värdet på tomten skulle påverkas mycket negativt och begränsar eventuell byggyta.

Slutligen önskar fastighetsägarna att den diskussion som uppstod under samrådsmötet angående vägen som leder ned till vattnet noteras, då det tydligen föreligger ett missförstånd kring vad som är väg eller tomtmark. "Vår tomt som han envisades med att kalla väg, är ingen väg, det är privat mark. Var vi väljer att lägga servitutsväg är en privat uppgörelse mellan berörda parter."

Kommentar

U-området har tagits bort och korsprickad mark föreslås ligga kvar.

18. Svinninge 1:96

Fastighetsägarna är positiva till att lösa in den kommunägda mark på vilken befintlig infart ligger, till rimlig summa.

Fastighetsägarna har önskan om att området som idag arrenderas av Kurre Witt i framtiden får nyttjas av varvsverksamheten för båtupplag. Med hänsyn till områdets karaktär uttrycks önskan om att båtar med begränsad höjd vinterförvaras här.

Fastighetsägarna önskar vidare att angränsande prickat område på fastighet Svinninge 1:99 och arrendeområdet på fastighet Svinninge 1:99 utökas väsentligt.

Prickat område på befintlig huvudbyggnad bör anpassas.

Kommentar

Synpunkterna har noterats.

Inkomna yttranden efter informationsmöte:

19. Svinninge 1:206

Fastighetsägaren lämnade ett muntligt yttrande över telefon och är över lag nöjd med förslaget. Fastighetsägaren tycker dock att den byggbara ytan är i minsta laget.

Kommentar

Den korsprickade ytan längs med hela södra delen av lokalgatan förminskas något. På detta sätt finns en större och mer flexibel plats för placering av nya bostäder.

20. Svinninge 1:207

Fastighetsägarna anser att förslaget ser bra och rättvist ut.

21. Svinninge 1:101, 1:8, 1:210, 1:253 och 1:254

Fastighetsägarna inkom med förslag till hur trafikmatning av befintliga och nya tomter ska lösas. De föreslår att Snigelstigen används i förbättrat skick med en vändplan, att servitutsvägen till 1:210 används samt att S:6 nyttjas.

Kommentar

Kommunen delar fastighetsägarnas åsikt om att befintlig tillfart S:6 nyttjas. Kommunen delar även fastighetsägarnas åsikt om att använda servitutsvägen till 2:10. Att även använda Snigelstigen som ligger parallellt, ca 40 meter öster om servitutsvägen till 2:10, befintlig väg och låta den avslutas med en vändplan anser inte kommunen vara en bra lösning. Detta eftersom kommunen anser det viktigt att få till en vägslinga som underlättar för hämtning av sopavfall samt god tillgänglighet till nya tomter. Det kan

noteras att ägarna till Svinninge 1:101 och 1:253 efter samrådet framhöll att de inte motsatte sig kommunens förslag.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Anna Winberg
Planarkitekt

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

Ett förslag till detaljplan för Björnhammarvarvet var på samråd under tiden 24 januari – 21 februari 2011 och ställdes ut 16 september – 14 oktober 2013.

Efter utställningen har befintligt varvsområde samt fem bostadsfastigheter i anslutning till varvsområdet uttagits ur planområdet och kommer att behandlas i separat planprocess (detaljplan BJÖRNHAMMARVARVET DEL 2).

Inkomna skriftliga synpunkter som från, och i anslutning till, utställningen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande. Detta utlåtande bemöter dock endast de synpunkter som berör del 1 av detaljplanen. Synpunkter avseende varvsområdet kommer att bemötas i utlåtande inför antagande av Björnhammarvarvet del 2.

Inkomna yttranden

Remissinstanser

- | | |
|--|---------------|
| 1. Roslagsvatten AB | |
| 2. E.ON | Ingen erinran |
| 3. Trafikverket | |
| 4. Lantmäteriet | Ingen erinran |
| 5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF) | |
| 6. Trafikförvaltningen (SLL) | |
| 7. Länsstyrelsen | |
| 8. Storstockholms brandförsvaret | |

Sakägare

9. Svinninge 1:234
10. Svinninge 1:254, 1:210, 1:101, 1:253, 1:8
11. Svinninge 1:92, 1:96 och Svartgarn 2:387, 2:433, 2:463, 2:499, 2:500
12. Svartgarn 2:462
13. Svinninge 1:207
14. Svinninge 1:80 och 1:140
15. Svinninge 1:96 samt Svartgarn 2:462, 2:463, 2:499, 2:500
16. Svartgarn 2:499
17. Svartgarn 2:499 och 2:500
18. Svinninge 1:92

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget.

- Befintligt varvsområde samt fem bostadsfastigheter i anslutning till varvsområdet har tagits ur planområdet efter utställningen och kommer att hanteras i en separat planprocess (BJÖRNHAMMARVARVET DEL 2). Utlåtandet kommenterar därför endast frågor som berör detaljplanens del 1.
- Egenskapsbestämmelsen e₄ har kompletterats för att tydliggöra att det är landareal som avses
- Byggnaden längst västerut (västra flygelbyggnaden) inom Svinninge 1:140 har fått utökad byggrätt genom att kryssmarken kring byggnaden minskat.
- Bestämmelse gällande mark avsedd för släntområde (z1) har ersatts av g₇. Innebörden är detsamma som tidigare.
- Ändrad text gällande huvudmannaskap för VA i planbeskrivningen.
- Text under rubriken förorenad mark i planbeskrivningen har kompletterats med genom två geotekniska utredningar.
- Mindre ändringar i genomförandebeskrivningen.
- Redaktionella ändringar av plankarta och planbeskrivning.

1. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten AB har följande att anföra:

Detaljplanen redovisar en allmän vägslinga medan planbeskrivningen och genomförande-
beskrivningen redovisar en gemensamhetsanläggning.

För att kunna särskilja denna vägslinga från övriga allmänna gator insisterar
Roslagsvatten att vägslingan ska betecknas som ett g-område på detaljplanen.

*Kommentar: Den redovisade vägslingan är planlagd som allmän plats men byggs ut av
en vägsamfällighet och förutsätts ha enskilt huvudmannaskap vilket innebär
gemensamhetsanläggning. Vägslingan betecknas inte som ett g-område då kommunen
anser att vägen ska vara allmänt tillgänglig.*

*Det är vägföreningen som ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna vägar och
vändplaner.*

*Sedan utställning har Roslagsvatten AB beslutat att VA-försörjningen ska ske inom deras
försorg.*

2. E.ON

Ingen erinran

3. Trafikverket

Trafikverket yttrar sig i egenskap av väghållare för väg 1004 (Svinningevägen) som inte
ligger i anslutning till planområdet. Frånsett de generella synpunkter beträffande
trafikalstring på Svinningevägen, samt gång och cykelförbindelser till området, som
Trafikverket framfört tidigare under planprograms- och detaljplaneprocessen, har
Trafikverket ingen specifik erinran.

Kommentar: Synpunkterna framförda under samrådet har beaktats.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet har vid genomgång av planens samrådshandlingar noterat följande;

Planbeskrivningen/ genomförandebeskrivningen

- Det står i genomförandebeskrivningen att fastighetsägarna själva svarar för
utbyggnad av VA-ledningar i området. Det ska även framgå att fastighetsägarna
också ska stå för driften av dessa ledningar om så är fallet. Det står i
planbeskrivningen att fastighetsägarna ska sköta ledningarna. Att utbyggnad av
VA-ledningar ingår i kostnaderna för fastighetsägarna bör framgå under
ekonomiska frågor.

- Under rubriken fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen står följande: "14 fastigheter (varav 3 marksamfälligheter) berörs av markinlösen och 12 fastigheter (varav 2 marksamfälligheter) berörs av s.k. släntintrång. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos lantmäteriet om inrättande av gemensamhetsanläggning." Beslut avseende marköverföring, rättighetsupplåtelse samt inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt FBL (Fastighetsbildningslagen) respektive AL (Anläggningslagen) fattas av Lantmäteriet. Efter ansökan av berörd fastighetsägare, samfällighetsförening eller kommunen.
- Var konsekvent med benämningen av markintrång och markinlösen.
- Det finns servitut inom planområdet som kan komma att behöva omprövas genom lantmäteriförrättning med anledning av de gemensamma anläggningar som ska byggas ut. Detta bör framgå i genomförandebeskrivningen. Det bör även tydligt framgå vem som ska bekosta de olika fastighetsbildningsåtgärderna som krävs för planens genomförande.

Plankarta/planbestämmelser

- Egenskapsbestämmelsen e4 ska förtydligas. Är det fastighetens totala areal (landareal + vattenareal) som ska vara större än 18 000 m² eller är det enbart landarealen som avses?
- Om syftet är att kommunen ska ansvara för släntområden så är egenskapsbestämmelsen z1 ett alternativ. I annat fall bör släntområdena ligga på allmän platsmark. Kommunen har ansvar för utbyggnad, underhåll och renhållning av z-områden enligt lagstiftning. Några möjligheter till finansiering av detta genom avgifter från fastighetsägarna föreligger inte.
- I planbestämmelserna, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen bör begreppen *tomt* och *fastighet* ses över, då detta är två skilda begrepp. *Fastighet* definieras i 1 kap. JB och är ett äganderättsligt begrepp. *Tomt* finns i PBL och i MB och är ett funktionellt begrepp.
- En g-bestämmelse innebär att det berörda utrymmet inte får användas på ett sätt som omöjliggör byggandet av en gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen innebär inte att det är prövat att en gemensamhetsanläggning kan inrättas. Fastigheter som kan komma i fråga att delta i gemensamhetsanläggningen som avses med g är fastigheter inom det aktuella kvarteret. Är avsikten att dagvattenledningar/diken som avses med g1 och g2 ska ingå i en större anläggning gemensam för flera kvarter och flera planområden så bör dessa säkersällas på annat sätt. Det är vidare inte självklart att en gemensamhetsanläggning enligt AL kan inrättas avseende dagvattenhanteringen inom planområdet, det kan eventuellt vara fråga om vattenverksamhet enligt 11 kap. MB.
- Valet av enskilt huvudmannaskap bör motiveras.

Kommentar: Kommunen genom Österåkersvatten AB har beslutat att ansvara 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 väg (allmän plats). Utefter detta vägområde kommer anslutningspunkter att tillhandahållas för de fastigheter som inte kan anslutas utmed Björnhammarvägen eller Nantesvägen.

Egenskapsbestämmelsen e4 har kompletterats för att tydliggöra att det är landareal större än 18 000 m² som avses.

Bestämmelse gällande mark avsedd för släntområde (z1) har ersatts av g7. Innebörden är fortfarande detsamma.

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

Övriga synpunkter har noterats.

5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)

Föreningen anser att det kan vara en nackdel när närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande eftersom närheten till natur och vatten skattas högt av invånarna i Österåkers kommun. De anser därför att det är viktigt att det skapas en lösning som möjliggör att allmänheten kan röra sig nära stranden – åtminstone inom en smal zon. ÖHF avslutar med att uttrycka tillfredsställelse över att udden bibehålls fri från mer bebyggelse.

Kommentar: Nybyggnad sker enbart inom privatägda, redan bebyggda, villatomter. Stranden är till stora delar redan ianspråktagen av privata fastigheter varför det idag inte är möjligt för allmänheten att röra sig intill stranden.

6. Storstockholms Lokaltrafik AB (SL)

Trafikförvaltningen betonar vikten av hög standard på vägarna i området för att köra bussar i linjetrafik på. Detta har redan framförts i SL:s samrådsyttrande. Det anses vara positivt för kollektivtrafiken att gång- och cykelvägar planeras längs Björnhammarvägen och delar av Nantesvägen. Slutligen påpekar förvaltningen att det finns behov för översyn av vägbredd och hållplatser utmed dessa vägar. Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter att framföra i ärendet.

Kommentar: Synpunkterna har noterats. Björnhammarvägen och Nantesvägen regleras inte i aktuell plan.

7. Länsstyrelsen

Har inget att erinra mot planförslaget. Det bör dock förtydligas på plankartan och/eller planbeskrivningen att möjligheten att bygga brygga prövas utifrån bestämmelserna 7 kap

18 b-c §§ miljöbalken. Det är därmed inte säkerställt, trots planbestämmelserna. Att varje sökande kommer att kunna bygga en brygga utifrån de angivna maximala måtten.

Det bör även framgå av plankartan som en upplysning att strandskyddet fortfarande gäller inom vattenområdet och på udden.

Kommentar: Det framgår av planbeskrivning samt plankarta att byggande i vatten kräver dispens från strandskyddet.

Kommunen bedömer inte att det är nödvändigt att på plankartan informera om att strandskydd bibehålls för udden. Informationen finns på strandskyddskarta i planbeskrivningen.

8. Storstockholms brandförsvaret

SSBF har inte identifierat några särskilda riskobjekt som är i behov av vidare utredning för den aktuella planen.

SSFB föreslår att brandpostsystemet byggs ut till ett konventionellt försörjningssystem när det kommunala VA-systemet byggs ut som föreslagits i denna plan. SSBF önskar att kommunen beaktar framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon. Boverkets byggregler hänvisar till att om gatunätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet ska särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsväg ska vara skyltad och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och en byggnads angreppspunkt bör understiga 50 m. För brandförsvarets fordon krävs normalt bärighet enligt BK2-väg.

Kommentar: Synpunkterna har noterats. Kommunen förutsätter att brandförsvaret för en dialog med Roslagsvatten vad gäller brandvattenförsörjning i Svinninge.

9. Svinninge 1:234

Fastighetsägaren framför önskemål om att detaljplaneförslaget kompletteras så att brygganläggningen i förlängningen av samfälligheten s:2 kan inrättas som gemensamhetsanläggning för de pågående verksamheterna inom planområdet.

Fastighetsägaren framför även en gång intresse av att förvärva marken som de under många år har arrenderat av Österåkers kommun.

Kommentar: Det är upp till rättighetsinnehavaren att ta initiativ till en eventuell gemensamhetsanläggning.

10. Svinninge 1:254, 1:210, 1:101, 1:253, 1:8 (2 likadana yttranden).

Fastighetsägarna avstyrker kommunens förslag om vägslinga/lokalgata genom området då de anser att slingan kommer att bli ett bekymmer. De menar att genomfarten ökar risken för olyckor samt inbrott.

De föreslår istället att befintliga tillfartsvägar används och områdets ursprungliga karaktär bevaras så mycket som möjligt samtidigt som området utvecklas. Snigelstigen kan

användas i förbättrat skick med vändplan. Servitutsvägen till 1:210 kan användas även till tomterna 1:254 och 1:8 och sopavfall kan lämnas vid Snigelstigen. Lokalgata 1:6 Björnhammarvägen kan användas till tomterna från 1:254 och 1:8. Om befintliga tillfartsvägar används bibehålls området karaktär.

En bilaga i form av en skiss skickades även med som visade Snigelstigen med vändplan.

Kommentar: Kommunen ser fler fördelar än nackdelar med en vägslinga genom området. Hämtning av hushållsavfall möjliggörs, samt även framtida exploatering av tomter. Kommunen har efter utställningen justerat vägdragningen efter en dialog med de mest berörda fastighetsägarna (Svinninge 1:101, 1:53 och 1:98) i syfte att finna en dragning som minimerar störningarna. Kommunen förordar även att gatorna regleras som allmän plats.

11. Svinninge 1:92, 1:96 och Svartgarn 2:387, 2:433, 2:463, 2:499, 2:500

Undertecknade har inte tidigare haft något emot att Svinninge 1:99 blir båtuppläggningsplats. De anser att Svinninge 1:99 ska ha samma bestämmelser som prickmark.

De ogillar planerna att bygga båthallar med takfotshöjd på 8 meter.

Kommentar: Varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2.

12. Svartgarn 2:462

Fastighetsägaren har inte tidigare haft något emot att Svinninge 1:99 blir båtuppläggningsplats. Han anser att Svinninge 1:99 ska ha samma bestämmelser som prickmark och ogillar byggnation av fastigheter på tomten Svinninge 1:99.

Kommentar: Varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2.

13. Svinninge 1:207 (3 yttranden)

Yttrande 1: Fastighetsägarna godkänner inte detaljplanen när det gäller den del som avser deras fastighet. Ett byggförbud på 15 meter längs med tomtgränser mot norr som anges i detaljplanen skulle innebära att den västra delen av deras tomt skulle bli värdelös. Därför yrkar de att detaljplanen ändras så att den inte begränsar byggrätten på deras tomt.

Yttrande 2: Fastighetsägarna ifrågasätter varför inte samma regler som gäller för andra inom detaljplanen gäller för dem. De ifrågasätter igen varför grannens kulturhistoriskt viktiga byggnader ska påverka deras möjlighet att placera nya byggnader på den egna fastigheten.

Yttrande 3: Fastighetsägarna meddelar att de tycker illustrationsplanen med dess slinga ser bra ut för alla parter.

Kommentar: Föreslagen användning med kryssmark innebär inte byggförbud utan att endast komplementbyggnader får uppföras på platsen. Kommunen anser att det är viktigt

att hålla en viss distans till de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna på Svinninge 1:140. Kommunen har dock minskat ytan med kryssmark till att enbart gälla en mindre del av fastigheten.

14. Svinninge 1:80 och 1:140

Fastighetsägarna anser att inga synpunkter, som framfördes vid samrådsmötet i maj 2013, har beaktats i utställningshandlingen.

Strandskydd

Fastighetsägarna anser inte att kommunen ska följa Länsstyrelsens önskemål om återinförande av strandskydd på Svinninge 1:140 som kommunen gav dispens mot 2003-12-10 med Länsstyrelsens medgivande. Fastighetsägarna är dock införstådda med att uppförandet av nya komplementbyggnader bör begränsas till max 2 st om vardera ca 20 m² för hela udden.

Byggrätter

Fastighetsägarna anser att det föreligger oklarhet hur markområdet runt befintliga bostadshus ska tolkas. Ingen yta medger en utbyggnad till 250 m² som anges i text under bostäder.

Lokalgata

All intrång på Svinninge 1:140 för lokalgata motställs. Deras syn på lokalgatan är att den läggs i dess nuvarande läge eller dras upp på Svinninge 1:206 västra tomgräns mot Svinninge 1:98/1:240.

Prickat område på 1:207

Det noteras att korsprickat område väster om Svinninge 1:140 markerats med 8 meter och inte med minst 12 meter som fastighetsägarna förordar för att befintlig kulturbebyggelse inte ska bli ytterligare nedtryckt. De anser att en flyttning av lokalgata västerut kan underlätta.

Införlivande av 1:80 söder om Nantesvägen

Det önskas att kommunen aktivt medverkar till att fastighetsägarnas ansökan till Lantmäteriet om införlivande av den södra delen av Svinninge 1:80 med 1:140 blir verkställd i samband med detaljplanarbetet.

Kommentar:

Strandskyddet återinträder automatiskt vid en ny plan.

Inom fastigheten föreslås en största byggnadsarea för huvudbyggnader till högst 140 m² med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Byggrätten för den flygelbyggnaderna har justerats efter fastighetsägarens skisser.

Kommunen måste väga intressen att hålla fritt från bostäder närmast kulturbebyggelse mot privata intressen och har därför markerat ytan närmast värdefull bebyggelse med kryssmark. För att gå ägaren till fastighet Svinninge 1:207 till mötes har ytan gjorts något

mindre. Övriga synpunkter noteras.

15. Svinninge 1:96 samt Svartgarn 2:462, 2:463, 2:499, 2:500

Fastighetsägarna avstyrker att infarten Svartgarnsvägen/Gränsriddarvägen öppnas för trafik. De vill att de två befintliga infarterna även i fortsättningen används till och från varvsområdet.

Den östra infarten är felritad i illustrationsplanen, då även denna infart ska användas i framtiden. De anser att utfartsförbudet mot Björnhammarvägen behöver förtydligas så att det även inkluderar Gränsriddarvägen och Svartgarnsvägen.

Kommentar: Varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2.

16. Svartgarn 2:499

Fastighetsägaren som yttrar sig här har inte yttrat sig förut då han köpte 1/5 del av tomten Svartgarn 2:499 i våras. Detta yttrande är på vägnar av de övriga delägares. Dessutom stödjer han allt som övriga delägare till Svartgarn 2:499 tidigare yttrat.

Fastighetsägaren anser att den projekterade busshållplatsen utanför ett boningshus 5 meter från Gränsriddarvägen är felplacerad på grund av att huset kommer att utsättas för buller. Inomhusbullret kommer att överstiga de normer som gäller idag.

Istället föreslås det att en bussficka placeras där återvinningsstationen i planförslaget är placerad vilket han visar med en illustration.

Slutligen anser fastighetsägaren att marknadsvärdet för exploatering skadas väsentligt av den nu utställda planen då siktlinjen mot havet elimineras. Detta drabbar även Svartgarn 2:499 och 2:462.

Kommentar: Busshållplatsernas läge regleras i redan laga kraftvunnen detaljplan. Då varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2 kommer inte heller återvinningsstationen och busshållplats att behandlas i denna detaljplan.

17. Svartgarn 2:499 och 2:500

Fastighetsägarna yttrar sig genom att framföra följande punkter:

Formella fel

I samrådets plankarta på kommunens hemsida anges en tom romb som borde innehålla bygghöjd för varvet. Det saknas angivande av byggyta för byggnader. Detta gör, enligt fastighetsägarna, att utställningshandlingens förslag till detaljplan inte uppfyller kriteriet att vara en detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

De påpekar att varken kommunen eller länsstyrelsen har uppmärksammat i sina samrådsyttranden föroreningar från varvet kan ha spritts via luften. De anser vidare att det krävs en miljökonsekvensbeskrivning för att Svinninge 1:89, 1:145 och 1:234 ska kunna få byggrätter som ger möjlighet till expansion.

Huvudmannaskap

Kommunen äger fastigheten Svinninge 1:99 till vilken man med fordon kan komma via samfällad väg s:2 öster om fastigheten. Fastighetsägarna anser att kommunalt huvudmannaskap är enda alternativet för s:2.

Upphävandet av strandskydd

Dessutom motsätter de sig att strandskyddet avskaffas för samfälligheten s:2 och Svinninge 1:99 då de boende förlorar rätten till tillträde på nämnda mark.

Övrigt

Slutligen stödjer de det som 1/5 delsägaren (Per-Erik Westlin) skriver om detaljplanen. I övrigt refererar de till gemensam skrivelse från fastighetsägare i närheten av Svinninge 1:99.

Kommentar: Synpunkterna har noterats.

Varvsområdet behandlas i separat detaljplan, etapp 2.

18. Svinninge 1:92

Meddelar att de har servitut på strand- och båtplats på fastigheten Svinninge 1:99 som de önskar behålla.

Kommentar: Synpunkterna har noterats.

David Lanthén
Tf. Planchef

Joe Lindström
Arkitekt, Sweco