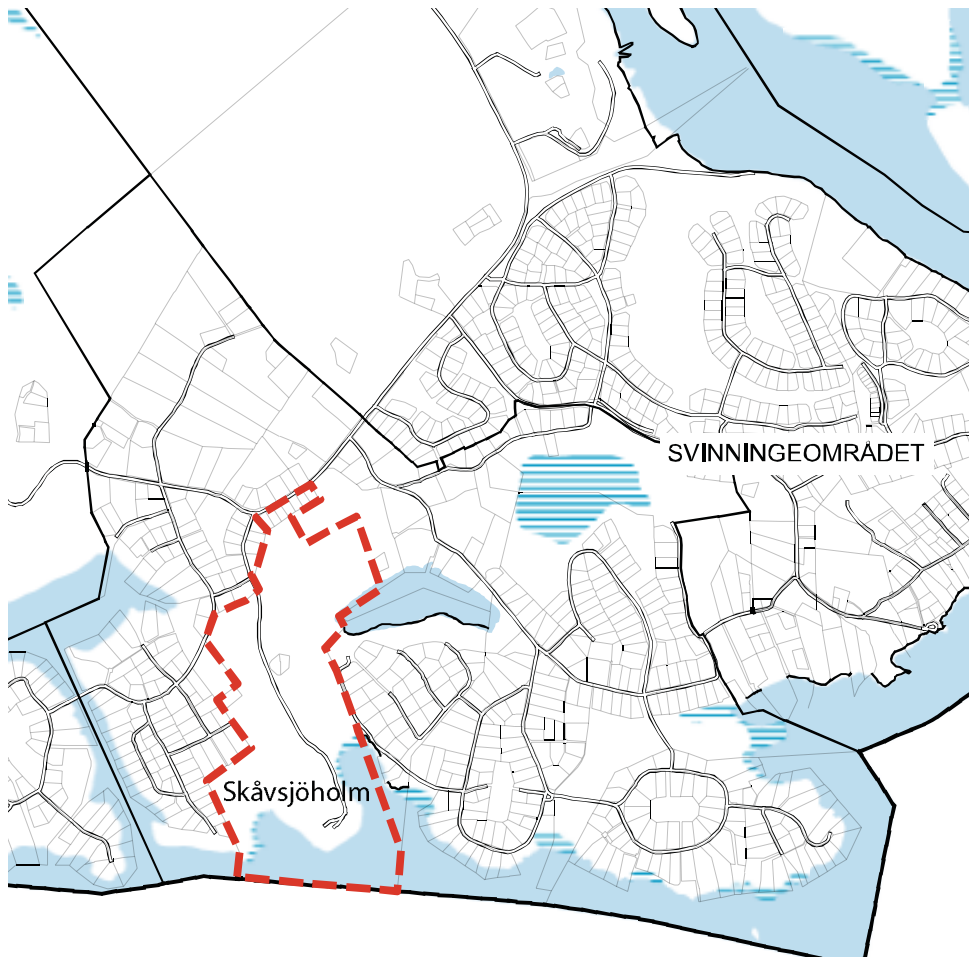


DETALJPLAN FÖR
SKÅVSJÖHOLM
I SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN,
STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 16 APRIL 2014 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADS-
FÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA
REV. 2017-01-25



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- UTLÅTANDE
- MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ANTAGANDEHANDLING

ILLUSTRATIONSPLAN

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

Förklaringar

- Föreslagna nya byggnader
- Befintliga byggnader
- Föreslagen pumpstation
- Alléträd
- Planområdesgräns
- Föreslagen ny fasthetsgräns
- Befintlig fasthetsgräns

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trädgräns
- Fasthetsgräns
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, lokals begränsningar för redovisade skolor
- Väg
- Dike
- Vattenområde
- Eldledning
- Rullstolsåtkomst

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV MÄTBYRÅEN I ÖSTERÅKER KOMMUN I APRIL 2014.

MÄTKLASS III
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99 1800
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: 1980

Karinne Nilsson
 Teknisk landmätare



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SKÅVSJÖHOLM
 i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 16 april 2014 av Samhållsbyggnadsförvaltningen
 Rev. 2017-01-25

Lars Barrefelt
 Stadsarkitekt

Jonas Carlsson
 Planarkiv/Sveco

Joe Lindström
 Arkitekt

Godkännande Antagande Laga kost

Beviljandatum Inläns KS



Säbyvik

Detaljplan för **SKÅVSJÖHOLM**
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Upprättad enligt PBL (1987:10)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till möjliggöra en utbyggnad av cirka 130 småhus, servering i anslutning till konferenscentret, förskola samt gator och parkmark. Planen reglerar även befintlig markanvändning för Skåvsjöholm konferenscenter, befintliga bostäder och naturområde. I Skåvsjöholmsviken och Västerviken medger detaljplanen båtbyggor respektive badplats. Utbyggnaden är beroende av detaljplan för nya Skåvsjöholmsvägen.

Detaljplaneläggningsen i Skåvsjöholm, liksom för hela Svinninge, syftar övergripande till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Gällande planer inom Svinningeområdet är upprättade med tidigare fritidshusanvändning som utgångspunkt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Skåvsjöholm ligger i området Svinninge cirka 9 km från centrala Åkersberga i södra delen av Österåkers kommun. Planområdet avgränsas av Svinningevägen i norr, Boda träsk och Svartgarn i öster, Rydbo Saltsjöbad i väster och havsvikarna i söder.

Planområdet består idag av åker- och skogsmark och domineras av Skåvsjöholms konferenscenter på udden mot havet. Längs Svinningevägen finns 7 bostadsfastigheter. Norr om planområdet finns en bensinstation och en livsmedelshandel, Svinninge handel. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till praktiska och fysiska avgränsningar.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 56 ha varav 43 ha utgörs av land och resterande 13 ha av vatten.

Markägförhållanden

Detaljplanen omfattar 12 fastigheter varav Svartgarn 2:6 utgör huvuddelen av planområdet. Svartgarn 2:6 ägs av Skåvsjöholm AB. Bostadsfastigheterna i norra delen ägs av privatpersoner enligt fastighetsägarförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 2006) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses bli försörjt med allmänt VA-system. Översiktsplanen förutsätter att allmän plats förvaltas av enskild huvudman.

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett övergripande planprogram antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering av Svinningeområdet. Planprogrammet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Planprogrammet förutsätter att allmän platsmark förvaltas av enskild huvudman.

Planprogrammet anger Skåvsjöholm som ett utredningsområde för bostäder. Svinninge handel utpekas som handels- och verksamhetsområde. Utöver verksamhetsområde (befintligt konferenscenter) pekar programmet även ut lägen för skola och förskola samt redovisar behov av en ny större huvudgata genom området. En 11-manna bollplan föreslås enligt programmet anläggas inom Svinninge.

Bevarandevärden redovisas i planprogrammet. Dessa utgörs bland annat av strandzonen, som redovisas som ett större grönområde, och konferensanläggningen som utpekas som ett kulturmiljöområde av lokalt värde.

Planprogrammet anger fastighetsstorlekar på 1500 - 2000 m² som generell målsättning för Svinninge, med möjlighet till 1200 m² där platsen medger detta. Mindre fastighetsstorlekar kan bli aktuella vid nyexploatering av större fastigheter.

Detaljplaner

Planområdet är inte sedan tidigare detaljplanlagt i någon del. Parallellt med upprättandet av denna plan pågår planarbete för flera områden i Svinninge. Följande angränsande planer har varit under upprättande eller har vunnit laga kraft under aktuell detaljplans handläggning:

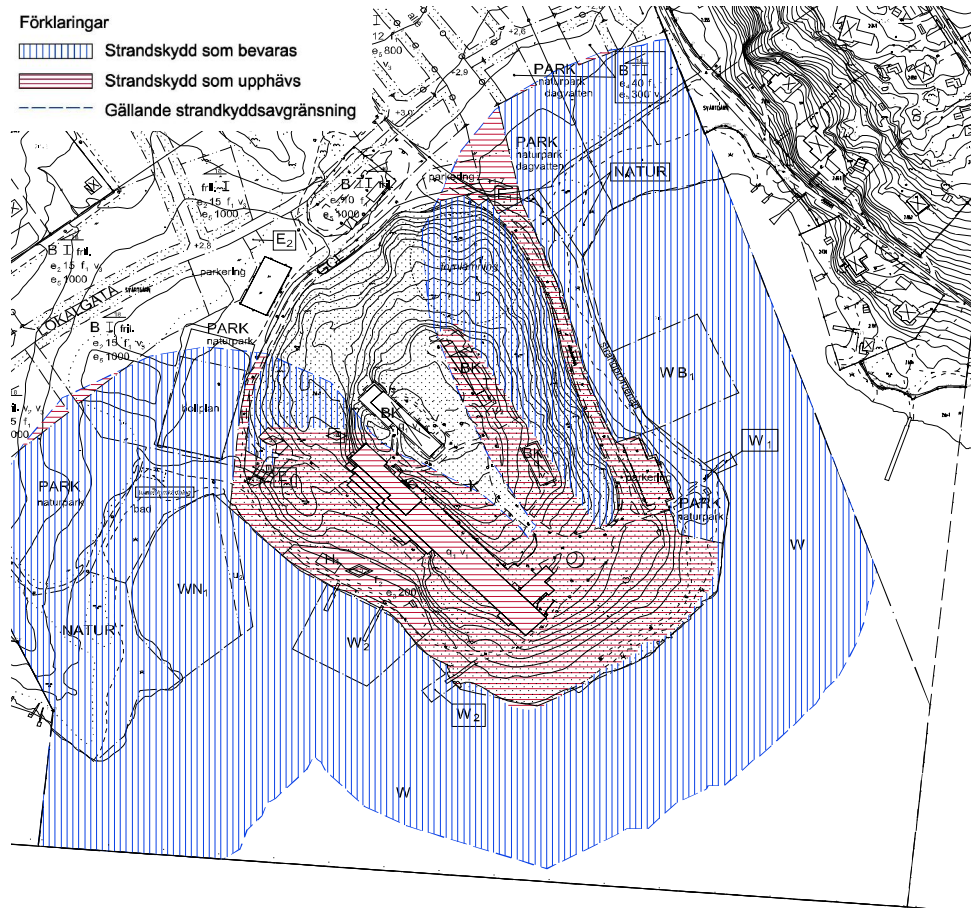
- Boda gård 1
- Nya Skåvsjöholmsvägen
- Del av Svavelsövägen

- Hästängsuddsvägen, del 1, laga kraft november 2008
- Svinningevägen, del nordost, laga kraft november 2008
- Svinningevägen, del sydväst, laga kraft november 2013
- Rydbo Saltsjöbad del 1 och 2, laga kraft april och november 2014
- Svartgarn, laga kraft april 2015

Strandskydd

Planområdets strandlinje uppgår till cirka 1300 meter. Genom planen kommer 2/3 av strandlinjen att förbli allmänt tillgänglig genom allmän plats i form av natur och park. Strandskyddet kommer fortsatt gälla för de delar som omfattas av natur eller park samt alla vattenområden. Genom att dispens från strandskydd krävs för tillkommande bebyggelse och anläggningar inom strandskyddsområdet, kan utvecklingen kontrolleras så att friluftslivets tillgänglighet samt djur- och växtlivets förutsättningar tryggas. Strandskyddet föreslås inte upphävas i vatten, anläggande av bryggor kräver därför dispens.

Kommunen har i skrivelse till Länsstyrelsen (inkom 2015-08-01) ansökt om upphävande av strandskyddet inom vissa delar av planområdet. Länsstyrelsen biföll 2016-03-08 kommunens begäran om upphävande av strandskydd inom de områden för kvartermark för bostäder (B), kontor (K), bostäder och kontor (BK), servering (H₁) och tekniska anläggningar (E₁), samt inom allmän plats för trafik mellan områdena (HUVUDGATA) och gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik (GCL). Se illustration nedan.



Det särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken som åberopas för hävande av strandskyddet är att området redan är ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Allmänhetens tillträde till strandområdet avses tillgodoseas genom anordnande av gångstråk runt udden. Läs mer under rubriken Strandskydd under kapitlet Miljökonsekvenser.



Skåvsjöholms anlagda strandpromenad längs udden.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Kommunen gör efter samrådet bedömningen att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats inför utställningen.

Följande miljöaspekter kan sammantaget anses medföra risk för betydande miljöpåverkan:

- Naturvärden i vatten
- Strandskydd
- Miljökvalitetsnormer för vatten

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

De obebyggda delarna av planområdet består i huvudsak av skog, åker och strandzoner. Åkermarken i norra dalgången ligger i träda, men har tidigare brukats. Åkern översvämmas ofta på grund av dåligt underhållen dränering och feldimensionerade dagvattenledningar. Den är isolerad från annan jordbruksmark och bedöms inte långsiktigt brukningsvärd.

Planen omfattar delar av Boda skog som är ett av få sammanhängande naturområden i Svinninge som är opåverkat av bebyggelse.

För fällning av träd inom hela planområdet med stamdiameter över 40 cm, mätt i brösthöjd, krävs marklov. Byggrätterna har anpassats efter grova träd och sådana träd bör därför endast fällas på grund av sjukdom eller säkerhet.

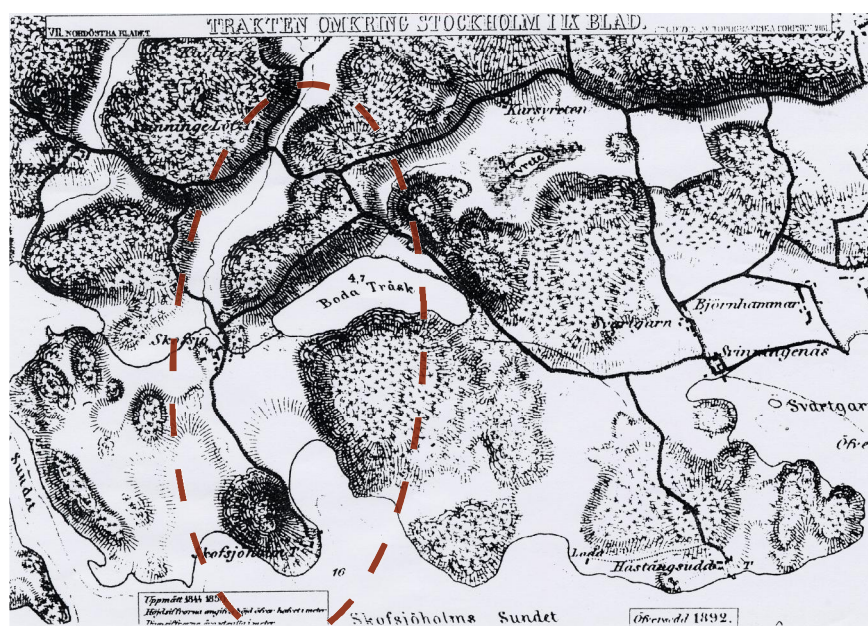


Del av Norra dalgången sedd från Skåvsjöholmsvägen.

Landskapsbild

Området är ett kulturlandskap som präglats av markens brukande.

De stora landskapsrummen är karaktärsfulla och tydliga och avgränsas av de skogbevuxna höjderna. Boda bergets skogsklädda sluttningar ger området en vacker inramning. Planområdets norra och södra del utgörs av skilda landskapsrum som separeras av ett höjdparti i den mellersta delen. Utblickarna mot havsvikarna ger södra delen dess karaktär. Torrbacken med enar norr om konferensanläggningen är vacker och vittnar om att marken betats av djur under lång tid.



Kartbild över Svinninge, "Trakten omkring Stockholm i 9 blad" upprättad 1844 - 1850, översedd 1892. Ellipsen anger planområdets ungefärliga omfattning.

Naturvärden på land

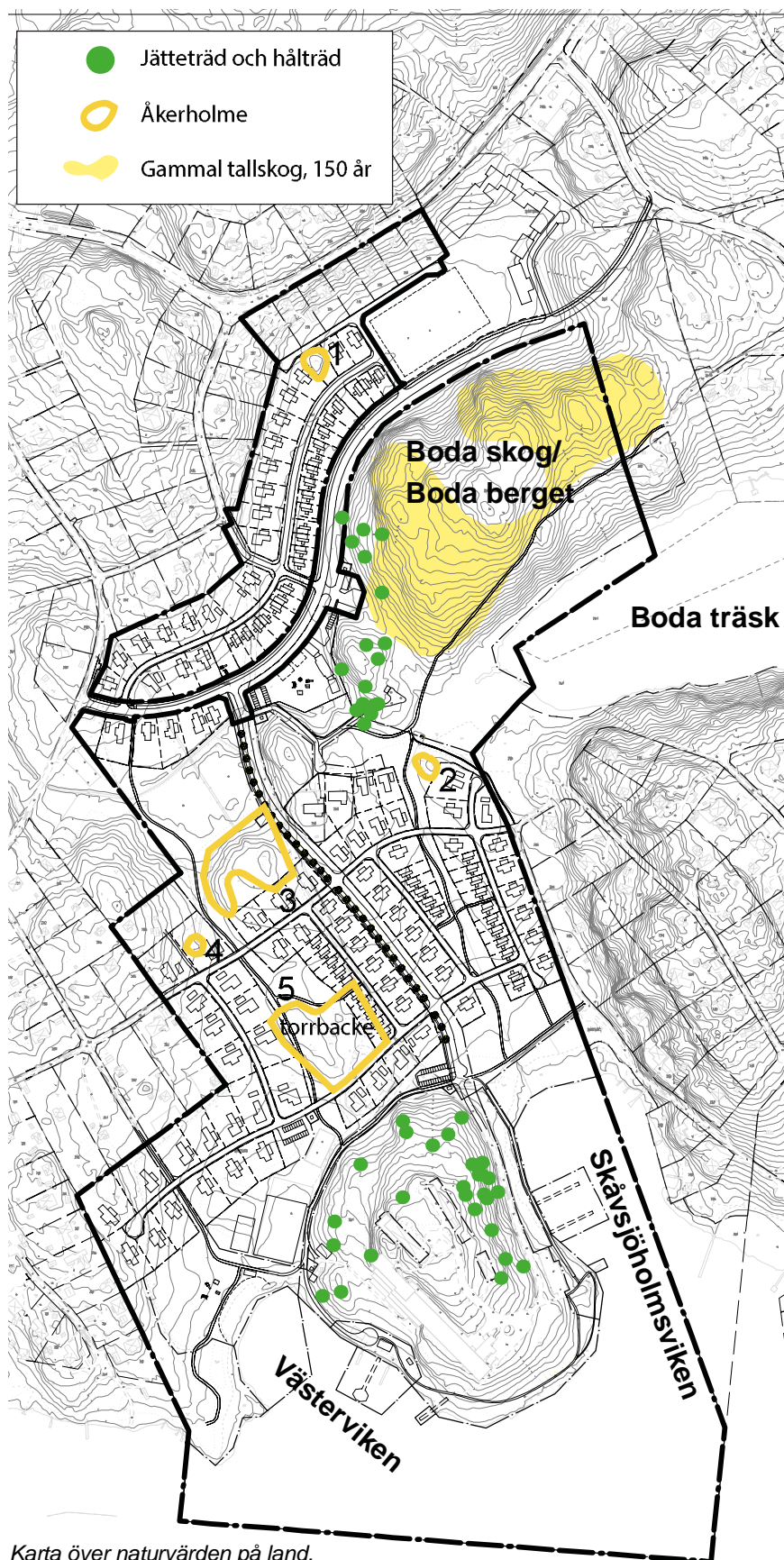
Ett av områdets främsta naturvärden utgörs av Boda skog. Barrskogen norr och väster om Boda träsk, är värdefull för den biologiska mångfalden (*Värdefull natur klass 2, Barrskog med högt naturvärde, Jätteträd och hålträd, Spridningsväg för barrskogsarter enligt Underlag till kommunens grönplan*). Skogen utmärks av hög ålder med många grova träd samt ett stort antal inventerade jätteträd. För att nyckelbiotopens värde ska bevaras krävs särskild hänsyn i skogsbruket i enlighet med Grönplanens rekommendationer i *Biologisk mångfald och geologiska värden i Österåker*, Underlagsrapport till grönplan för Österåkers kommun. I rapporten föreslås skötselplaner som ett lämpligt verktyg för att erhålla en genomtänkt och långsiktigt hållbar skötsel. För barrskog anges följande:

- Fri utveckling är ofta det mest gynnsamma för utvecklande av en rik biologisk mångfald.
- Ofta behövs dock skötselåtgärder även i nyckelbiotoper för att upprätthålla höga naturvärden, exempelvis att man tar bort uppväxande gran i tallbestånd.
- Lämna brandfält orörda.
- Lämna stormfällda träd.

Sumpskogen i sydvästra delen av Boda träsk är en artrik biotop som kräver särskild hänsyn. Området finns inte upptaget som värdefull sumpskog i grönplanen. En vattendom till förmån för Skåvsjöholm AB reglerar avrinning och dämningshöjd för Boda träsk. Domen ger även tillstånd till tappning av vatten till en äventyrsbana. I ekbacken direkt norr om konferenscentret finns inventerade hål- och jätteträd som skyddas genom en bestämmelse på plankartan om utökad lovplikt för trädfällning.

Västerviken och Skåvsjöholmsviken är vassbevuxna och hyser ett visst värde för fågellivet.

Bland de åkerholmar som finns i odlingslandskapet är torrbacken invid Skåvsjöholms konferenscenter särskilt betydelsefull. Det tunna jordlagret ger särskilda betingelser för växtlivet. Enbart en liten del av en av dessa åkerholmar anger bostadsanvändning, resterande planeras inte bebyggas. Länsstyrelsen beslutade 2015-09-24 att ge kommunen dispens från biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap 11 § miljöbalken för tre åkerholmar (1, 2, 4) enligt kommunens ansökan (se illustration nästa sida).



Karta över naturvärden på land.

Groddjur

Inom Svinninge lever samtliga av regionen förekommande groddjur. För att dämpa negativa påverkan och upprätthålla gynnsam bevarandestatus av Svinninges groddjurspopulation planerar kommunen naturreservatet Karsvreta träsk cirka 500 meter öster om planområdet. Flera skötselåtgärder planeras som syftar till att främja groddjurspopulationen, till exempel anläggande av salamanderdammar, återskapa en större öppen vattenyta centralt i våtmarken samt att intensifiera hävden i området med bete och slåtter för att motverka att våtmarken växer igen.

Med anledning av att flera detaljplaner tas fram i området nära Karsvreta träsk har en artskyddsutredning om groddjur gjorts under våren 2016. Utredningen berör främst andra detaljplaner i direkt anslutning till Karsvreta träsk, men även aktuell detaljplan för Skåvsjöholm finns med i utredningen. Syftet med utredningen är att undersöka om det, trots nybyggnationen som möjliggörs i de nya detaljplanerna, går att säkra goda livsmiljöer och gynnsam bevarandestatus för groddjuren. Utredningen fokuserar på arten större vattensalamander eftersom den har sämst spridningsmöjlighet och starkast skydd. Utredningen analyserar nuläget och ett planscenario där alla detaljplaner genomförts. Nuläget visar hur groddjurens ekologi fungerar idag gällande antal djur, lekvatten, livsmiljöer, spridningsvägar och sannolika vilo- och övernattningsplatser.

I utredningen framgår att Karsvreta i nuläget är ett mosaikartat småvattenlandskap med tillräcklig mängd och variation av goda landmiljöer för groddjur. Lokal bevarandestatus i metapopulationen bedöms därför vara gynnsam i nuläget. Planscenariot innebär en minskning av livsmiljöarealen med cirka 12 %. Utredningen konstaterar dock att det trots minskningen skulle finnas livsmiljöer i tillräcklig mängd och variation samt valfrihet för individerna att uppsöka flera lekvatten. Lokal bevarandestatus i metapopulationen av större vattensalamander bedöms därför bli gynnsam även i planscenariot.

På grund av osäkerhet i bedömningen, till exempel gällande antal djur över längre tid och dödlighet på grund av vägar, så har utredningen listat en rad möjliga åtgärder för att skydda groddjurens bevarandestatus. Endast en åtgärd berör aktuell detaljplan för Skåvsjöholm; en dagvattendamm i planområdets västra del. Plankartan har en yta avsedd för en damm i detta läge. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheten att säkra goda livsmiljöer och gynnsam bevarandestatus för groddjur i området.

Marina naturvärden

En ekologisk och topografisk utredning av Skåvsjöholmsviken har gjorts 2007 av Tång och Sånt HB som underlag för planarbetet. Vikens naturvärden bedöms vara låga till medelhöga. Viken har stor påverkan från mänsklig aktivitet med bryggor, båtar, bebyggelse och bilvägar. Vikens största djup är 3,5 meter. Inga rödlistade eller ovanliga växter har noterats. Västerviken bedöms ha liknande förutsättningar som Skåvsjöholmsviken.

Som underlag för MKB har Naturvatten i Roslagen AB (rev 2014) utfört en kompletterande utredning av de marina naturvärdena. Med hänvisning till Fiskeriverkets modelleringar (BALANCE) bedöms Skåvsjöholmsviken och Västerviken båda vara goda uppväxtplatser för gös, abborre och gädda. Den

innersta delen av Skåvsjöholmsviken bedöms endast vara lämplig för gädda.

Enligt kustfågelinventeringen har Säbyvik som helhet relativt få antal häckande arter och artdatabasen visar inga fynd av rödlistade arter.

Geotekniska förhållanden

Enligt geoteknisk utredning (Ulf Johnson Geo AB, 2007) utgörs området dels av uppstickande höjdparter med friktionsjord (morän) och berg i dagen, och dels av mycket låglänta dalsänkor med organisk jord och lera. Grundläggning- och markförstärkningsåtgärder kan kopplas till respektive jordart.

I områden med morän och berg i dagen kan grundläggning ske med plattor utan markförstärkningsåtgärder för gator, ledningar eller hårdgjorda ytor.

I områden med torrskorpelera och silt grundläggs byggnader med plattor. Tyngre byggnader kan behöva grundläggas med plintar eller pålar, alternativt med plattor på packad fyllning efter urgrävning av torrskorpelera/silt.

I områden med lös lera och organisk jord grundläggs byggnader med pålar. Uppfyllningar för gator och övriga ytor medför risk för framtida sättningar om inte markförstärkningsåtgärder vidtas såsom kalkcementpelare, vertikaldränering eller lastkompensation med lättfyllning (till exempel cellplast, lättklinker). För att minimera sådana åtgärder höjdsätts dessa områden så lågt som möjligt.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Vattennivåer

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bland annat på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, till exempel RUF 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får underkant för golvkonstruktion i bostadslägenhet, inklusive källare, inte placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystemet RH1900, där inget annat anges. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH1900. Lägsta gatuhöjd får inte vara lägre än +1,7 meter. Rekommenderade nivåer är beräknade med hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek. Med risk för dämning i dagvattenstråk i samband med höga vattenstånd får färdigt golv i bostadslägenheter inom planområdet inte understiga +2,6 meter i de mest utsatta kvarteren i områdets mitt.

Lägsta gatuhöjd ska vara på +1,7 meter för att inte riskera att få vatten stående på gatan. Överbyggnad av makadam rekommenderas för att få bättre bärighet eftersom vatten tidvis kan komma att stå i överbyggnaden.

Grundvattenytans läge har vid de geotekniska undersökningarna bedömts ligga nära markytan i den låglänta terrängen. Grundvattenytan kan sannolikt påverkas av vattennivåer i befintlig dränering. En pendling av vattennivån på cirka 1,5 m är

normalt. Variationerna är dock i allmänhet långsamma i en tät lerjord.

Kompostering

Planen medger att den befintliga kompostanläggningen för området bibehålls.

Kulturmiljö

Skåvsjöholm har fått sitt namn efter det torp som låg längst ut på udden. Skåvsjö gård låg på höjdryggen väster om Boda träsk. Den medeltida gården fick sätesfrihet en kort tid under 1600-talet, men gården har medeltida anor. På udden ligger idag Skåvsjöholm konferenscenter, inpassad i brynet mellan skog och hav. Tillsammans med omgivande småhusbebyggelse är anläggningen ett karaktärsskapande bebyggelseinslag.

Genom Boda skogen finns en gammal välbevarad väg som idag fungerar som en gångstig. Vägen utgjorde en del av förbindelsen mellan Skåvsjö och Hästängsudd och anses ha ett kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

I planområdets södra del, i anslutning till bebyggelsen vid Skåvsjöholm konferensanläggning, finns ett antal kända fasta fornlämningar i form av stensättningar (RAÄ Östra Ryd 33:1-4). Dessa bedömts vara från yngre järnåldern. I närområdet, men utanför planområdet, finns ett antal fornlämningar (31:1-3, 32:1, 35:1) som utgörs av högar, stensättningar och en gammal lind. En arkeologisk utredning genomfördes 2010 av Riksantikvarieämbetet i enlighet med Länsstyrelsens samrådsyttrande. Vid den arkeologiska utredningen framkom, förutom de redan tidigare kända fornlämningarna RAÄ 33:1-4, en ej tidigare känd fornlämning i form av en stenåldersboplats med fynd av slagen kvartsit och lite slagen kvarts i utredningsområdets nordöstra del, RAÄ Östra Ryd 307. Fornlämningen är lokaliserad till en del av där planen föreskriver markanvändningen natur. Inom utredningsområdet framkom även övriga kulturhistoriska lämningar efter sentida bebyggelse, husgrunder, röjningsrösen samt ett gränsmärke. En av de övriga kulturhistoriska lämningarna utgörs av den gamla tomten efter Skåvsjö som har belägg från 1500-talet (RAÄ Östra Ryd 304). Idag ligger en förskola på delar av tomten. Utöver fornlämningen påträffades gränsmärken, husgrunder och andra bebyggelse lämningar på gårdstomten samt två sentida röjningsrösen. Åtta sannolika boplatslägen utredningsgrävdes med negativt resultat. I sitt slutmeddelande (2011-05-11) avseende den arkeologiska utredningen gör Länsstyrelsen bedömningen att de övriga kulturhistoriska lämningarna inte utgör fasta fornlämningar varför inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs för dessa.

De fornlämningar som finns inom utredningsområdet är belägna inom område som planeras som naturmark eller inom prickmarkerad kvartersmark. Fornlämningarna har markerats i plankartan. Om fornlämningar, som inte tidigare varit kända, skulle påträffas vid grävning eller annat arbete, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Skåvsjöholm konferensanläggning

Skåvsjöholm anlades mellan 1963 och 1965 som gemensam facklig skola för metallarbetarförbunden i Norden. Kulturvärdet består därigenom både av samhällsintresset och det arkitektoniska värdet.

Anläggningen har fått den högsta klassningen i *Kulturmiljöinventering för Svinnings*, vilket innebär att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och utgör en omistlig del av bebyggelsemiljön. PBL 3:12 skall tillämpas (PBL 1987:10). Klassningen föranleder att q₁ införts som bestämmelse på plankartan för de tre viktiga byggnaderna på udden.

Följande värdering av anläggningen görs i kommunens kulturmiljöprogram ”/ Roslagen”:

”Skåvsjöholm konferensanläggning är ett välbevarat exempel på god 60-talsarkitektur uppbyggd av tegel, glas och betong. Byggnaderna har på ett mjukt sätt anpassats till det kuperade skärgårdslandskapet.”

Preliminär underlagsrapport kulturmiljö för kommunens grönplan pekar ut Skåvsjöholm som ett kulturhistoriskt område.

Anläggningen bör ses som en sammanhängande miljö bestående av huvudbyggnad och komplementbyggnad samt mark med murar, gräsmattor och skog. Konferenscentret är exteriört välbevarat vilket motiverar att bevarandet regleras i hög omfattning. Kulturvärdena bevaras bäst genom att anläggningen fortsättningsvis används för utbildnings- och konferensändamål, men även användningar med liknande lokal- och parkeringsbehov kan medges ur ett kulturmiljöperspektiv. Användningen kontor (K) medger även konferens- och



Skåvsjöholms konferenscenter

hotellverksamhet. Bestämmelsen q₁ innebär rivningsförbud och att volymen inte får ändras samt att underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Inga nya balkonger får uppföras. De öppna gräsytorna utan blomsterplanteringar utgör en viktig kontrast till skogen på höjddpartierna. Tillfartsvägen ska kantas av en allé bestående av en enkelsidig trädrad för att tillvarata anläggningens karaktär av enkelhet och öppenhet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag 8 bostäder i småhus. Personalbostäderna i anslutning till konferensanläggningen på Skåvsjöholmsudden innehåller 6 lägenheter. Planen medger byggrätter för maximalt cirka 130 nya småhus, kedjehus eller radhus beroende på vilka fastighetsstorlekar som väljs.

Kontor

Skåvsjöholms konferensanläggning omfattar 91 rum för övernattnings, restaurang och konferenslokaler. Anläggningen sysselsätter cirka 20 personer. Anläggningens expansionsbehov är idag begränsade, men om behov uppstår bör expansionen ske i första hand genom konvertering av bostäder i längan på uddens krön till konferensändamål. I anslutning till bostadslängan finns en garagelänga. På denna plats har en större byggrätt införts för en byggnad i två plan, varav en souterrängvåning.

Servering

Ett mindre område finns för en servering på udden i Västerviken. Byggnader ska utföras bland annat med hänsyn till omgivningens egenart, risk för översvämning och för gående längs stranden. Servering utan tak får finnas på brygga.

Offentlig service

Inom planområdet finns en förskola med två avdelningar inrymd i bostadshus uppförda som en del av Skåvsjöholms förbundsskola. Byggnaderna ska användas för bostadsändamål och är kulturhistoriskt intressanta och får därmed inte rivas eller förvanskas. Nytt område föreslås för förskola.

I Rydbo, cirka 4 km väster om Svinninge, finns Rydboskolan och Rydbo Friskola. Svinninges elever går även i Söraskolan i Åkersberga. Svinninge utgör tillsammans med Rydbo och Täljö ett gemensamt upptagningsområde för skolelever. Det långsiktiga behovet bedöms vara en tvåparallellig skola F-9, som i en första etapp sannolikt byggs som en enparallellig F-6 skola.

Handel

Den enda livsmedelsbutik som finns i Svinninge ligger norr om planområdet i anslutningen till en bensinstation i korsningen Svinningevägen - Hästängsuddsvägen.

Bryggor

Planen medger bryggor på Skåvsjöholmsudden. Strandskyddet föreslås inte upphävt i vatten varför bryggor kräver dispens.



- Förklaringar**
-  Föreslagna nya byggnader
 -  Befintliga byggnader
 -  Föreslagen pumpstation
 -  Alléträd
 -  Planområdesgräns
 -  Föreslagen ny fastighetgräns
 -  Befintlig fastighetgräns

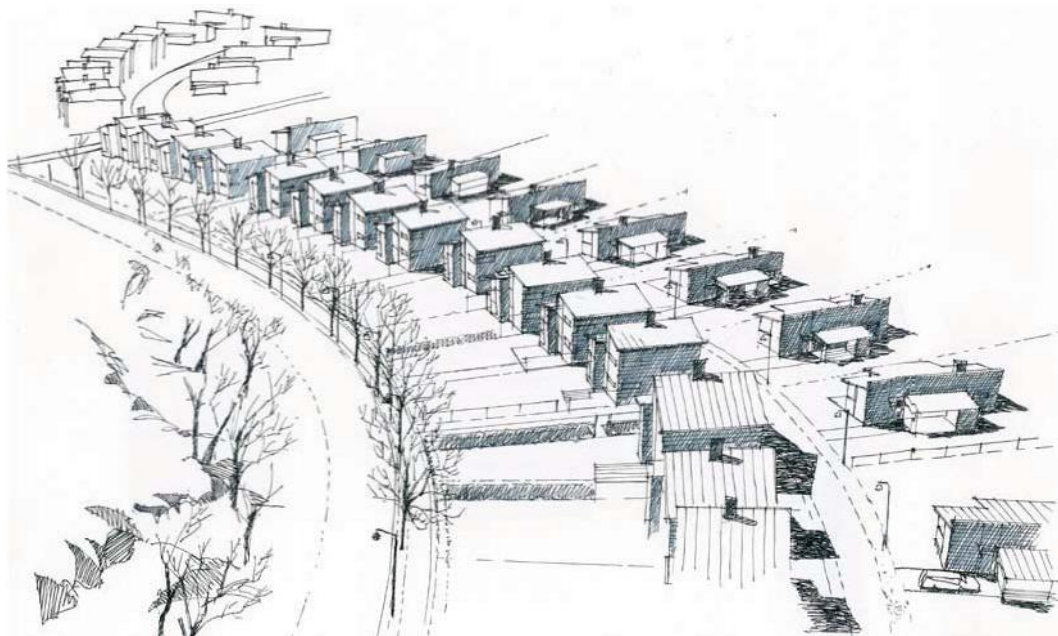
Gestaltning och byggrätter

För planområdet har "Gestaltningsprogram för detaljplan" tagits fram (Sweco Architects, Falun, 2008). Detta har i väsentliga delar tolkats och omsatts i planbestämmelser som införts på plankartan.

Bostadstomtarna i området föreslås variera mellan 300 och 1500 m². Den nya bostadsbebyggelsen delas upp i Norra dalgången, Västra slutningen, Västerviken och Skåvsjöholmsviken, där respektive område har olika karaktärer. All parkering löses inom respektive fastighet och utöver en plats i garage eller carport ska en bilplats medges framför detta. Huvudbyggnad för friliggande bostäder får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och komplementbyggnad inte närmare än 2 meter.

Norra dalgången

I Norra dalgången föreslås gavelställda hus mot gatan i två plan som ges slutna fasader mot norr och öppna mot sydväst. Delområdet får en högre täthet än genomsnittet med möjlighet till rad- eller kedjehus. Fasadmaterial bör vara liggande eller stående spont-, fas- eller dubbelfaspanel i trä, alternativt slätputs eller en kombination av trä och puts. Fasadkulörerna bör vara dova natur- eller mineralfärger i skalan svart - grått - vitt med ljusa eller mörka accenter som rött eller ockra. Slamfärg är lämplig och putsade ytor bör inte kombineras med oljefärger. Taken bör kläs med falsad aluzinkplåt med bandtäckning, alternativt tegelfärgat lertegel eller sedum med friser av plåt. Husen bör ges ett lätt och naturligt intryck. Takfärg och takmaterial bör vara gruppvis enhetlig. Taklutningen ska vara flack (mindre än 25 grader) och bör om möjligt samordnas för bebyggelsen längs respektive sida om lokalgatan. Eventuella paneler för solfångare eller solceller bör integreras i taken.



Vy mot väster av norra dalgången med huvudgata.

Bild: Sweco Architects, Falun.

Västra sluttningen

En större frihet i utformningen medges väster om Skåvsjöholmsvägen som en övergång mot den mer blandade bebyggelsen i Rydbo Saltsjöbad. Flacka sadeltak (<25 grader) kombineras med smala huskroppar. Samma riktlinjer för färgsättning och materialval gäller som för Norra dalgången.

Skåvsjöholmsviken

En tätare tvåvåningsbebyggelse medges som friliggande eller kopplade hus alternativ radhus med möjlighet till terrass på en del av byggnaden. Området ska ha flackare tak än 18 grader med tegel- eller plåttak. Samma riktlinjer för färgsättning och materialval gäller som för Norra dalgången.



Vy mot nordväst från Skåvsjöholmsviken.

Bild: Sweco Architects, Falun.

Västerviken

Det öppna området motiverar bebyggelse i ett plan med två våningar endast i mindre omfattning. Högre hus är lämpligast i norra delen samt mot Skåvsjöholmsvägen. Enplanshus ska ha en långsmal huvudkropp med mindre adderade volymer. Takterasser och etagevåningar medges. Området ska ha flackare tak än 18 grader med tegel- eller plåttak. Fasadmaterial och färgsättning enligt Norra dalgången.



Vy mot nordväst från Västerviken.

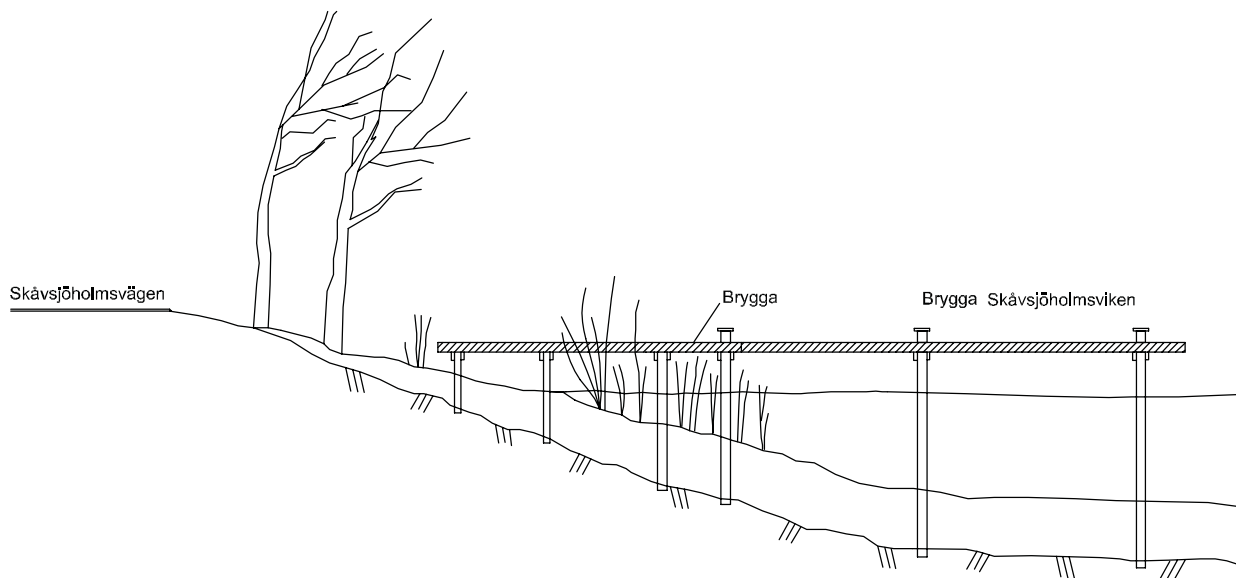
Bild: Sweco Architects, Falun.

Friytor och rekreation

En av områdets viktiga kvalitéer utöver vattenkontakten är att boende och besökare lätt kan röra sig genom området och nå närrekreationsområden. Ingen tillkommande bebyggelse tillåts därför närmare havet än cirka 100 meter, med undantag av serveringen på uddens sydvästra del. De naturområden som bevaras i planen har stor betydelse för området. Det öst/västliga grönstråket centralt i planområdet säkras tillsammans med angränsande detaljplaner ut sammanhängande grönstråk från Norrsundet i väst till Karsvreta i öst.

Inom detaljplaneområdet för Skåvsjöholm finns inga befintliga allmänna lekplatser, men området är tillgängligt för rekreation. Detta gäller havsvikarna, Boda träsk, Boda skog samt de öppna fälten. Dessa kvaliteter säkerställs i planen genom allmän plats, natur samt park. Konferensanläggningen har möjlighet att i samband med till exempel speciella evenemang tillfälligt stänga av promenadstråket runt udden. Stranden bör i annat fall hållas tillgänglig för allmänheten och permanent stängsel inte uppföras.

Område för lek ska anläggas i anslutning till Västerviken samt i planområdets nordvästra del.



Strandspång med båtbyggor.

Strandzon och vattenområden

I Västerviken kommer en badplats att anläggas. Badet anläggs som en sandstrand och ska vara tillgänglig för allmänheten och förvaltas av en samfällighetsförening. Toaletter och omklädningsrum får uppföras i anslutning till badet.

Längs Skåvsjöholmsvikens västra strand får spänger för allmänhetens tillgång till Skåvsjöholmsudden utföras. Spänger i strandzonen ska anläggas på stolpar för minsta möjliga påverkan på strandens naturmiljö. Utmed Västerviken och Skåvsjöholmsviken får bryggor anläggas. Byggande i vatten kräver dock dispens från strandskydd.

Båtbyggor inom WB_1 är avsedda för boende i området. Bryggorna ska vara gemensamma, fullt tillgängliga utan grindar. Planens intention är att båtbyggorna ska anläggas utan omfattande anordningar på land såsom båtslip, mastkran etc. Båtuppläggning får inte förekomma på allmän plats. Hantering av drivmedel eller latrin ska inte förekomma. Båtanläggningens utformning motiveras av närheten till Svinninge marina och Säbyvikens marina som båda har kompletta faciliteter. Djupet i viken är tillräckligt för småbåtar och muddring är inte nödvändig. Utöver de nya bryggorna i Skåvsjöholmsviken finns tre befintliga bryggor i Västerviken. Dessa bryggor rymms inom vattenområdena betecknade W_2 som används för evenemang kopplade till konferensanläggningen. Inom området föreslås en större båtbygga som kan rymma en uteservering. Befintlig bygga på udden inom W_1 ska vara allmän. Inom allmän plats i anslutning till byggan anordnas en grillplats.



Uddens östra strand längs vilken spänger och båtbyggor medges.



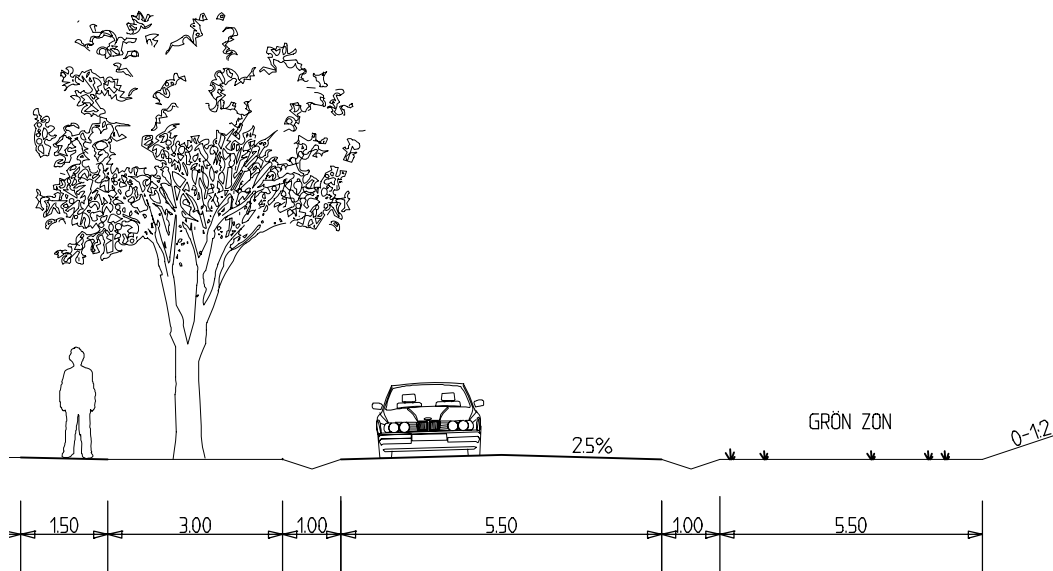
Utblick mot Säbyviken från uddens östra spets.

Gator och trafik

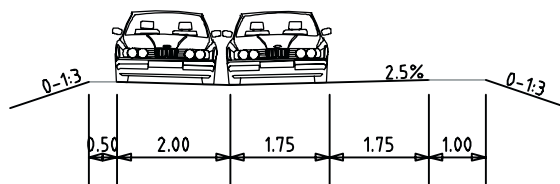
Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet kommer i huvudsak att trafikförsörjas via ny huvudgata mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen. Den nya huvudgatan planeras anlagd med stöd av en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. Trafiken till konferensanläggningen leds via huvudgatan. Skåvsjöholmsvägen kommer fortsatt vara körbar upp till Svinningevägen, men kommer genom ombyggnaden bli mindre gen med flera korsningar. I väster ansluter det nya gatunätet även till Saltsjöstigen och Lilla Badvägen och i öster till Landåvägen. Dessa kopplingar är inte minst viktiga för gång- och cykeltrafik.

Skåvsjöholmsvägen ges en ny sträckning för att bättre ta till vara de vackra utblickarna. För att ytterligare vidga vyerna görs gaturummet brett med en zon av klippt gräs. En smalare gångbana skiljs från körbanan av en enkelradig trädallé.



Gatusektion av Skåvsjöholmsvägen söder om huvudgatan. Sektionens utrymmesbehov med slänter är cirka 20 meter.



Gatusektion av liten lokalgata. Sektionens utrymmesbehov utan slänter är cirka 7,0 meter.

Kollektivtrafik

Buslinje till Åkersberga och Danderyd trafikerar Svinningevägen och Hästängsuddsvägen. Busshållplatser finns idag vid Svavelsövägen, Svinninge handel och på Hästängsuddsvägen. På sikt kan busstrafik på nya Skåvsjöholmsvägen bli aktuell.

Parkering

Inom respektive fastighet ordnas parkering för två bilar. Separat samlad parkeringsyta ordnas i anslutning till förskola och konferensanläggningen. Separata parkeringar anordnas även i Västerviken och Skåvsjöholmsviken.

Angöring till befintliga fastigheter längs Svinningevägen

Befintlig angöring från Svinningevägen till fastigheterna Svartgarn 2:110 - 2:116 är inte trafiksäkra. Flera av fastigheterna saknar biluppsättningsplatser och kan inte angöra bostadshusen. Genom planen ges därför fastigheterna ny angöring från en ny lokalgata på sydsidan. Gatan nås antingen från Skåvsjöholmsvägen eller via Hästängsuddsvägen. Planen anger utfartsförbud mot Svinningevägen och befintliga utfarter ska stängas när ny angöring anordnats.

Tillgänglighet

Vägnätet i Svinninge saknar gångbanor och i vissa fall även hårdgjord vägbeläggning. Därför är ofta tillgängligheten låg för oskyddade trafikanter och rörelsehindrade utan bil. En viktig del i detaljplanläggningen av Svinningeområdet är att planera för gång- och cykelbanor längs vissa av områdets huvudgator. Den nya huvudgatan genom planområdet i öst-västlig riktning ges separerad gång- och cykelväg som kopplas till den nya gång- och cykelvägen som anläggs längs Hästängsuddsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En plan för utbyggnaden av vatten- och avlopp inom området med anslutning till det allmänna ledningsnätet har tagits fram av exploitören i samråd med Österåkersvatten AB (Sweco 2011). Konferensanläggningen har idag en enskild anläggning för behandling av avloppsvatten i Västerviken. Då delar av anläggningen är planlagd för bostadsanvändning behöver konferensanläggningen anslutas till det nya allmänna avloppsnätet innan marken kan tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Dagvatten

Roslagsvatten har beslutat att planområdet ska ingå i verksamhetsområdet för dagvatten. Planområdet omfattar avrinningsstråken Karsvreta och Trygarn. Stråket från Karsvreta träsk är från Boda träsk förlagt i kulvert med utlopp i Skåvsjöholmsviken. Stråket från Trygarn leds via kulvert och dike ut i Norsundet. En separat övergripande dagvattenutredning har utförts för Svinningeområdet (*Dagvatten Svinninge*, Sweco VIAK 2006) på uppdrag av Österåkers kommun. För utredningen har preliminära flödesberäkningar gjorts för en framtida exploatering. Utifrån utredningens resultat föreslås kapacitetshöjande åtgärder i dagvattennätet. I dagsläget är både trummor och diken för dagvatten bristfälliga

genom planområdet. I samband med områdets utbyggnad föreslås nya ledningar och diken anläggas så att beräknade flöden kan omhändertas. Avrinningsstråket Trygarn föreslås huvudsakligen gå i öppet dike parallellt med ny huvudgata. Inga befintliga öppna diken kulverteras. Dagvattenutredningar har upprättats för områdets norra respektive södra del (Sweco 2015). Dagvatten från norra delen föreslås avledas till avrinningsstråk Trygarn och från den södra delen till Skåvsjöholmsviken.

Fördröjning och rening

Utgångspunkten är att dagvatten (tak samt tomt- och gatumark från planområdet) ska omhändertas i makadamfyllda infiltrationsdiken för att därefter ytterligare renas i öppna anläggningar. Dalsänkornas mark utgörs huvudsakligen av lera med högt grundvattentryck. Området är därför inte lämpligt för dagvatteninfiltration. I ett delområde av den norra planhalvan är höjdsättningen av tomt- och gatumark så låg i relation till Säbyvikens normalvattenstånd, att öppna dagvattendiken är enda möjliga lösningen.

Dagvattenanläggningar ska dimensioneras med sådan uppehållstid att näringsämnen och tungmetaller fångas i tillräcklig utsträckning med hänsyn till recipienten. För det övergripande dagvattenstråket Trygarn, kan detta åstadkommas antingen genom ett nytt öppet dike längs huvudgatan, eller genom att en damm anläggs söder om diket till Norsundet. Dagvatten från tomtmark omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

Lokalt dagvatten från bebyggelse kring Skåvsjöholmsviken kan avledas till, och renas i ett nytt öppet dike. Om en permanent vattenyta ska upprätthållas i diket behövs ett kontinuerligt tillskott av vatten från Boda träsk.

Elkraft

E.ON Elnät Stockholm AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Österåkers kommun. En 10 kV-ledning löper genom Svinningeområdet från mottagningsstationen i Täljö och försörjer befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad. Två befintliga transformatorstationer finns idag inom planområdet:

- Centralt i planområdet invid Skåvsjöholmsvägen
- Södra del en av planområdet inom konferensanläggningen.

I samband med områdets utbyggnad krävs ytterligare stationer. E₂-områden finns avsatta för dessa vid:

- Återvinningsstation vid Nya Skåvsjöholmsvägen
- Skåvsjöholmsvägen
- Västerviken

Luftledningarna som genomkorsar området markförläggs i samband med områdets utbyggnad. Längs planområdets gräns i nordväst ska marken hållas tillgänglig för underjordisk högspänningskabel (u-område).

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värme-försörjning. Till Skåvsjöholms konferensanläggningen finns en värmeanläggning bestående av värmeväxlare kopplad till kollektorer i havsviken.

I flera fall får bostadshusen sådan placering att solenergi kan utnyttjas, och därmed minska behovet av annan typ av uppvärmning.

Avfall

Avfallshanteringen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11, alternativt vid närmast farbara väg. För närvarande finns endast en återvinningsstation för Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) inom Svinninge och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation planeras i anslutning till huvudgatan vid den nya förskoletomten, denna möjliggörs i separat detaljplan för Nya Skåvsjöholmsvägen.

MILJÖKONSEKVENSER

I enlighet med 6 kap 12 § MB ska en MKB endast omfatta de miljöaspekter där betydande miljöpåverkan bedöms kunna uppstå. Dessa redovisas i kapitel 7 i den MKB som upprättats för detaljplanen. Övriga konsekvenser av planförslaget behandlas nedan.

Ett förslag till avgränsning av MKB diskuterades vid ett tidigt samråd med länsstyrelsen i Stockholms län 2009-12-10. Efter detta möte beslutades att MKB:n till detaljplanen ska omfatta:

- Yt- och grundvatten
- Miljö kvalitetsnormer för vatten
- Vattenområdenas miljövärden
- Strandskydd

Övriga miljökonsekvenser som beskrivs är:

- Rekreation och friluftsliv
- Naturvärden på land
- Landskapsbild
- Trafikbuller

Sammanfattning av MKB

Utgångspunkter

I MKB:n jämförs konsekvenserna av detaljplanen med ett s.k. nollalternativ som innebär att området inte detaljplanläggs, vilket i sin tur bedöms innebära att nuvarande markanvändning bibehålls inom planområdet.

En MKB till detaljplan beskriver konsekvenserna av nyttjande av planens rättigheter.

Planförslagets miljökonsekvenser

Yt- och grundvatten

Flödes- och föroreningsberäkningar av dagvatten har utförts som en del av detaljplanearbetet. Ett genomförande av detaljplanen innebär att fosfor och kväve i dagvattnet minskar något jämfört med nollalternativet. Orsaken är att jordbruksmark ersätts med bebyggd mark samt att allmänt VA-nät ersätter enskilda VA-anläggningar. Planförslaget innebär vidare att metaller i dagvattnet ökar något, eftersom biltrafiken inom planområdet ökar och eftersom större andel dagvatten i beräkningarna har förutsatts anslutas till ledning. Skillnaderna mellan nollalternativet och planförslaget är dock mycket små.¹

Om lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) tillämpas blir utsläppen av kväve, fosfor och metaller till de havsvikar som tar emot dagvattnet från planområdet markant mindre än om dagvattnet ansluts till ledning. Detta kan inte styras fullt ut i detaljplanen, men planförslaget innefattar en planbestämmelse om att anläggning för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas. Planförslaget medger lokalt omhändertagande av det dagvatten som härstammar från planområdet. Under detaljplanearbetet har möjliga LOD-lösningar tagits fram.

Sjön Boda träsk, som delvis ligger inom planområdet, har ett reglerat utlopp. Från utloppet går idag en kulvert till Skåvsjöholmsviken. Planförslaget innebär inga förändringar som berör Boda träsk eller denna kulvert.

I planområdets norra del, i tidigare jordbruksmark som idag ligger i träda, går en dagvattenledning. Denna ledning tar hand om dagvatten från högre liggande områden, utanför planområdet. I arbetet med framtagande av förslag till dagvattenlösningar för planområdet har även åtgärder som rör denna ledning studerats. Några öppna diken, som dock inte håller vatten året runt, finns inom planområdet. Planområdet berörs inte av markavvattnings- eller täckdiktningföretag.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om miljö kvalitetsnormer för vatten. Generellt innebär kraven att alla vatten ska ha uppnått god ekologisk och kemisk status år 2015, dock med möjlighet till tidsfrist till 2027. Planförslaget berör vattenförekomsten Säbyvik. För Säbyvik bedömer Vattenmyndigheten att den ekologiska statusen idag är måttlig. Miljö kvalitetsnorm vad gäller ekologisk status för Säbyvik har av Vattenmyndigheten fastställts till god status med tidsfrist till 2021. Vattenmyndigheten bedömer Säbyviks kemiska status idag som god, förutom avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar. (Gränsvärdet för kvicksilver överskrids i alla svenska ytvattenförekomster.)

En separat utredning av planförslagets konsekvenser avseende miljö kvalitetsnormer för vatten har gjorts under utarbetandet av detaljplanen. (Naturvatten i Roslagen rev. 2014). Planförslaget bedöms medföra små eller obetydliga positiva konsekvenser för möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormen

¹ Bedömningen av dagvattenföreningar från planområdet grundas på beräkningar för konventionell dagvattenhantering, för att visa på ett s k worst case, ett värsta möjliga scenario, eftersom planen i sig inte kan garantera en viss dagvattenlösning. Om rening och fördröjning av dagvattnet tillämpas, vilket är avsikten i planförslaget, så kommer halterna av föroreningar i dagvattnet att minska ytterligare.

god ekologisk status år 2021 respektive ingen påverkan på möjligheterna att bibehålla god kemisk status år 2015.

Vattenområdenas miljövärden

En separat utredning av planförslagets konsekvenser avseende marina naturvärden har gjorts under utarbetandet av detaljplanen. (Naturvatten i Roslagen, rev. 2014).

Inga utpekade värdefulla naturmiljöer berörs av planförslaget. Säbyvik som helhet är, såsom trösklad vik, funktionellt värdefull, då den trots hög belastning förmår upprätthålla en funktion som fungerande recipient utan att uppvisa annat än måttliga symptom på övergödning. De marginellt minskade fosfor- och kvävehalter som väntas i Säbyvik vid ett genomförande av planförslaget bedöms medföra små eller obetydliga positiva konsekvenser för vikens funktion.

Ett genomförande av planen medför fysisk påverkan på vattenmiljön. Anläggande och drift av strandpromenad och båtbyggor längs västra Skåvsjöholmsviken bedöms medföra märkbara negativa konsekvenser, genom omfattande påverkan på naturvärden av lokalt intresse (fiskbestånd). Anläggande och drift av friluftsbad och byggor i Västerviken bedöms medföra små negativa konsekvenser, genom begränsad påverkan på naturvärden av lokalt intresse. Ett friluftsbad i Västerviken kan även ge vissa positiva konsekvenser, i och med att den nya, konstgjorda naturtyp som skapas ger utrymme för arter som idag saknar lämpliga livsmiljöer i viken.

Strandskydd

Strand- och vattenområden inom planområdet omfattas av generellt strandskydd på 100 meter från strandlinjen enligt 7 kap. miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Planområdets strandlinje uppgår till cirka 1300 meter. Genom planen kommer 2/3 av strandlinjen att förbli allmänt tillgänglig genom allmän plats i form av natur och park. Strandskyddet kommer fortsatt gälla för de delar som omfattas av natur eller park samt vattenområden. Genom att dispens från strandskydd krävs för tillkommande bebyggelse och anläggningar inom strandskyddsområdet, kan utvecklingen kontrolleras så att friluftslivets tillgänglighet samt djur- och växtlivets förutsättningar tryggas. Strandskyddet föreslås inte upphävas i vatten varför byggor därför kräver dispens.

Kommunen har i skrivelse till Länsstyrelsen (inkom 2015-08-01) ansökt om upphävande av strandskyddet inom vissa delar av planområdet. Länsstyrelsen biföll 2016-03-08 kommunens begäran om upphävande av strandskydd inom de områden för kvartermark för bostäder (B), kontor (K), bostäder och kontor (BK), servering (H₁) och tekniska anläggningar (E₁), samt inom allmän plats för trafik mellan områdena (HUVUDGATA) och gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik (GCL). Se illustration sidan 3 i planbeskrivningen.

Landområdet där strandskyddet upphävs utgörs huvudsakligen av anlagd mark i anslutning till konferensanläggningen och är att betrakta som tomtplats. Vidare ingår mark för parkering, tekniska anläggningar, huvudgata samt gång- och cykelstråk i det område där strandskyddet upphävs i planen. Det särskilda skäl

enligt 7 kap. 18 § miljöbalken som åberopas för hävande av strandskyddet är att området redan är ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Allmänhetens tillträde till strandområdet avses tillgodose genom anordnande av gångstråk runt udden. Konferensanläggningen har möjlighet att vid särskilda tillfällen stänga av stråket runt udden.

Vid Västerviken medges friluftsbad med allmänna bryggor och byggnader för toaletter och omklädning vid badplatsen. Vid Skåvsjöholmsvikens västra strand avses strandpromenad anläggas. Dispens från strandskyddet erfordras för dessa åtgärder. Åtgärderna svarar mot ett av strandskyddets syften, genom att ge bättre förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och bedöms inte strida mot syftet att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Sammantaget bedöms planförslaget inte strida mot strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. I stort sett bedöms planförslaget inte heller strida mot syftet att trygga goda livsvillkor för djur- och växtlivet, eftersom marken där strandskyddet avses hävas huvudsakligen utgörs av anlagd mark utan särskilda naturvärden. Större delen av det aktuella markområdet får enligt planförslaget inte bebyggas och en planbestämmelse finns om att marklov krävs för fällning av grova träd. Inga naturmiljöer av utpekat värde berörs och liknande biotoper som de som kan komma att tas i anspråk finns i närområdet. I Skåvsjöholmsviken får dock de nya båtbyggarna negativa konsekvenser för fiskbestånden, av lokal betydelse.

Fortsatt planering för att förhindra negativ miljöpåverkan

Ett genomförande av planförslaget innebär att ansökningar om dispenser och tillstånd samt anmälningar enligt miljöbalken kan komma att behöva göras vid utbyggnad.

Det gäller:

- Tillstånd till eller anmälan om vattenverksamhet för anläggande av bryggor och badplats. Om inte tillstånd /anmälan krävs kan samråd enligt miljöbalken 12 kap 6 § erfordras.
- Dispens från strandskydd för anläggande av bryggor, badplats samt för uppförande av toaletter och omklädningsrum vid badplatsen respektive strandpromenad med sjöbodas vid Skåvsjöholmsviken.

Rekreation och friluftsliv

Flera av åtgärderna i vikarna syftar till att förbättra tillgängligheten för det rörliga friluftslivet, bland annat genom anordnande av badplats.

Naturvärden på land

Inga ingrepp görs i Boda skogen som är ett av få sammanhängande naturområden i Svinninge som inte är påverkat av bebyggelse. Bodaskogen består till del av gammal tallskog och de ekologiska värdena bedöms inte påverkas av planens genomförande. Genom att upprätta skötselplaner för planområdets gröna delar förbättras förutsättningarna för ett långsiktigt hållbart skogsbruk.

På Skåvsjöholmsudden finns många jätteträd och hålträd, i flera fall ekar, som har ett stort ekologiskt värde. Till dessa träd är flera rödlistade arter knutna inom organismgrupperna skalbaggar, svampar, lavar och mossor. Även kullfallna och döda träd, som till exempel ekar vid Skåvsjöholmsudden, bevaras så långt det är möjligt.

Anläggande av badstrand och båtbyggor innebär utöver påverkan på vattenmiljön även påverkan på naturvärdena på land. Anläggningarna motiveras genom att avståndet till närmsta marina är förhållandevis stort med hänsyn till det sjönära läget. Naturvärdena på land som kan knytas till havsvikarna bedöms vara medelhöga. Bryggorna anses inte väsentligt förändra livsvillkoren för djur- eller växtarter i Skåvsjöholmsvikens vassbevuxna strandzon eftersom de överbryggar denna med endast små ingrepp för själva konstruktionen. När badplatsen i Västerviken anläggs kommer vassruggarna till stor del att försvinna. Vikarnas värde bedöms inte vara så höga att de föreslagna anläggningarna förhindras.

Anläggningarna i vikarna som berör både miljön på land och i vatten bedöms preliminärt vara tillståndspliktiga och omfattas av 9 kap. Miljöbalken.

Landskapsbild

Åkermarken i norra delen kommer att exploateras med gator och bebyggelse. Landskapsbilden kommer därmed att förändras genom att de idag öppna fälten kommer att bebyggas. Utöver den växtlighet som kommer att etableras på fastigheterna kommer Skåvsjöholmsvägens nya sträckning att kantas av en enkelsidig allé. Väggarna i dagens landskapsrum utgörs till stor del av Boda bergets topografi och skog samt av de angränsande småhusområdenas uppvuxna och frodiga tomter.

Landskapsrummets förändrade karaktär kan därmed beskrivas i två skalor, där den mer intimt rumsliga upplevelsen sett ur till exempel fotgängarens perspektiv i gaturummet kommer bli betydligt förändrad med kortare siktlinjer, en ny detaljering och större aktivitet. Det övergripande landskapsrummets påverkas inte lika mycket då väggarna i form av omgivande skog och topografi inte påverkas av planens genomförande.

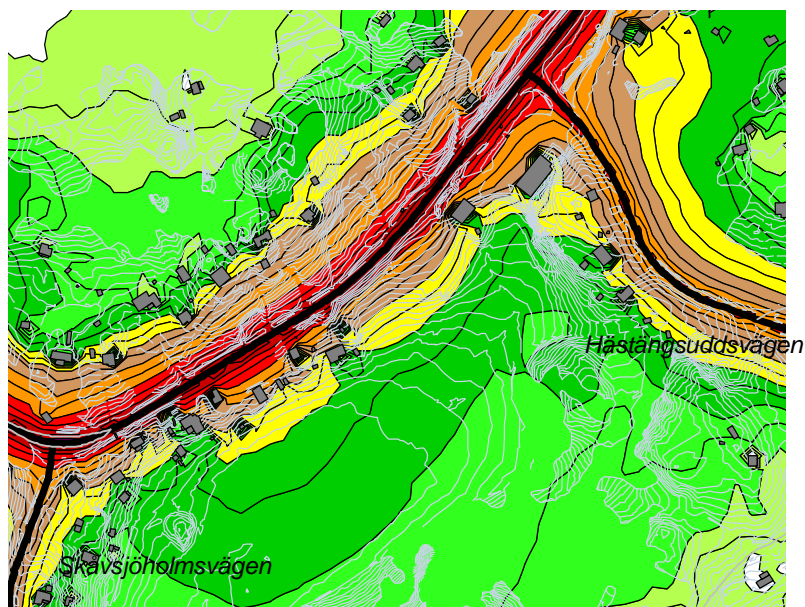
Sammantaget kan landskapsrummet komma att förändras främst i den mindre skalan. De viktiga siktlinjerna mot vattnet bevaras och utvecklas i möjligaste mån genom parkstråk och Skåvsjöholmsvägens nya sträckning.

Att planområdet tas i anspråk för ny sammanhållen bebyggelse motiveras av den planering som under flera år bedrivits för området. Platsen kan därmed anses vara den bäst lämpade för den föreslagna markanvändningen.

Trafikbuller

I dagsläget trafikeras Svinningevägen av cirka 3000 fordon per dygn. Enligt utförda trafikprognoser kan denna siffra öka till 5000-7000 fordon per dygn år 2030, beroende på bebyggelseutvecklingen i Täljö- och Svinningeområdet. En bullerutredning för hela Svinningeområdet har utförts av Acoustic Control i samband med programskedet.

Utredningen visar att fastigheterna Svartgarn 2:110-116 samt 2:522 utsätts för cirka 60 dBA vid fasad som högst. För att möjliggöra uppförandet av ett bullerskydd för dessa fastigheter har vägområdet inom detaljplanen för Svinningevägen, del sydväst utökats något. Vid behov kan därmed en bullerskärm uppföras med ett enhetligt utförande och med god funktion.



FÖRKLARINGAR

Beräknat enligt Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik.

Beräkningen avser bidrag från vägtrafik 2030 med 50 km/h på Svinningevägen.

2 m över mark

Ekvivalent ljudnivå 2030
Utbyggnadsalternativ

Ekvivalent ljudnivå

L _{Aeq, dygn} [dB(A)]
> 30.0 dB(A)
> 35.0 dB(A)
> 40.0 dB(A)
> 45.0 dB(A)
> 50.0 dB(A)
> 55.0 dB(A)
> 60.0 dB(A)
> 65.0 dB(A)
> 70.0 dB(A)
> 75.0 dB(A)
> 80.0 dB(A)

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen har en genomförandetid på 15 år efter att den vunnit laga kraft.
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Huvudmannaskap

Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I Svinninge har flera detaljplaner med enskilt huvudmannaskap nyligen vunnit laga kraft. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och Skåvsjöholm 2:6 har hitintills använts av IF Metall för kurs- och utbildningsverksamhet och omgivande mark har förutom skogsmark brukats som jordbruksmark. Fastighetens anläggningar har på ett professionellt sätt förvaltats av ägaren. Efter planens genomförande avses allmän plats fortsatt skötas enhetligt genom att en samfällighetsförening bildas. Konferensanläggningens huvudman har intresse av att delta i föreningen och aktivt bidra till förvaltningen av allmän plats.

I norra delen av planområdet har några av de nya fastigheter anslutning mot en ny väg, Nya Skåvsjöholmsvägen. En separat detaljplan är under framtagande för denna väg som kommer att ha kommunalt huvudmannaskap. Nya Skåvsjöholmsvägen ansluter i väst till Svavelsövägen och i öst till Hästängsuddsvägen, båda dessa vägar omfattas av/planeras omfattas av detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen genom planarkitekt Jonas Carlsson, Sweco och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Fredrik Nestor, Structor.

Lars Barrefeldt
Stadsarkitekt

Jonas Carlsson
Planarkitekt/Sweco

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för

SKÅVSJÖHOLM, fastigheten Svartgarn 2:6 m.fl.

i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Bilagor

Markinrångskarta

Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna genomförandebeskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för SKÅVSJÖHOLM i Svinninge.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med genomförandebeskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Allmänt

Detaljplanen, som omfattar fastigheten Svartgarn 2:6 samt ca 12 permanent- och fritidsfastigheter, upprättas med normalt förfarande. Detaljplanen möjliggör för markägaren Skåvsjöholm AB att inom Svartgarn 2:6 uppföra ca 130 bostäder i småhusform.

1.2 Tidplan

Detaljplanen har varit på remiss och samråd under vintern 2008/2009 och utställningsbeslut i maj/juni 2014. Planen kan antas av Kommunfullmäktige under vintern/våren 2017. Utbyggnaden inom planområdet kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen samt nödvändiga fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft.

1.3 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.

1.4 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare, i första hand Skåvsjöholm AB såsom ägare till Svartgarn 2:6.

I överensstämmelse med riktlinjerna i det planprogram för Svinningeområdet som tidigare godkänts av kommunfullmäktige förutsätts enskilt huvudmannaskap avseende vägar och grönområden inom detaljplaneområdet. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägaren själv svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom t ex nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Efter områdets utbyggnad kommer såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar att efter erforderliga anläggningsförrättningar förvaltas av de blivande fastighetsägarna inom området genom samfällighetsförening.

Huvudmannen ansvarar för erforderliga tillstånd att ansluta till angränsande vägnät.

1.5 Avtal

Ett planeringsavtal har upprättats mellan Skåvsjöholm AB och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar.

Parallellt med detaljplanearbetet innan kommunens antagande av detaljplanen skall ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Skåvsjöholm AB. Avtalet avser reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar, erläggande av exploateringsbidrag och anläggningsavgifter för vatten och avlopp mm.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser

Detaljplaneförslaget kan komma att medföra följande konsekvenser för fastigheter och rättighetshavare inom planområdet.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Svartgarn 2:4	Fastigheten berörs av intrång avseende lokalgata, se vidare i bilagd markintrångskarta.
Svartgarn 2:6	Fastigheten är en exploateringsfastighet och är i detaljplaneförslaget utlagd som allmän plats och kvartersmark. För genomförandet krävs omfattande lantmäteriförrättningar.
Svartgarn 2:110-2:116	Utfarter till Svinningevägen från berörda fastigheter ska stängas när lokalgata för nya utfarter har byggts och nödvändiga anläggningsbeslut vunnit laga kraft.

Svartgarn 2:531	Fastigheten berörs av intrång avseende lokal-gata, se vidare i bilagd markintrångskarta.
Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Österåkersvatten AB	Befintlig VA-ledning flyttas av exploatören och kommunen. Nya ledningar förläggs i u-områden samt allmän plats och säkras med ledningsrätt.
TeliaSonera Skanova Access AB	Teleledningarna inom detaljplaneområdet kan komma att påverkas av exploateringen. Eventuell flytt av ledningar ombesörjs och bekostas av exploatören i samråd med rättighetshavaren och förläggs förslagsvis i samma sträckning som nya VA-ledningar.
E.ON Elnät Stockholm AB	Elledningarna inom detaljplaneområdet kan komma att påverkas av exploateringen. Eventuell flytt av ledningar ombesörjs och bekostas av exploatören i samråd med rättighetshavaren och förläggs förslagsvis i samma sträckning som nya VA-ledningar.

Fastighetsbildning

Omfattande fastighetsbildningsåtgärder kommer att krävas för att genomföra detaljplanen i enlighet med förslaget. Exploatören kommer att ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsförrättningar som krävs för att genomföra detaljplanen.

Inom planområdet kommer fastigheter att bli berörda av markintrång, se tabell ovan, och behöva ombildas i samband med genomförande av detaljplanen. Markintrången är redovisade i bilagda markintrångskarta.

Utfarter till Svinningevägen från fastigheterna Svartgarn 2:110 – 2:116 ska stängas när lokalgata för nya utfarter har byggts och nödvändiga anläggningsbeslut vunnit laga kraft.

Elnätstationer och Pumpstationer (E1 och E2-områden i detaljplanen) kan avstyckas och bilda nya fastigheter som överläts till nätägaren respektive huvudmannen för VA. Alternativt kan ledningsrätt bildas för anläggningarna.

Inom detaljplaneområdet reserveras mark för u-områden där VA-ledningar för området föreslås ligga. Österåkersvatten AB ska vid behov ha rätt att bilda ledningsrätt för de ledningar som finns inom u-område och allmän plats. Även andra ledningar som krävs inom området, exempelvis tele- och elledningar föreslås placeras inom u-området.

I möjligaste mån föreslås ovanstående åtgärder ske inom en och samma förrättning.

Kommunen kommer att ansöka om avstyckning för det område som i detaljplanen är utlagt som kvartersmark för skola.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av allmän plats med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal. Befintliga gemensamhetsanläggningar kan prövas enligt reglerna i anläggningslagen för att genomföra de förändringar som detaljplanen innebär.

Inom detaljplaneområdet finns Svartgarn ga:1-ga:4, som kan komma att påverkas när detaljplanen genomförs. Förändringar i befintliga gemensamhetsanläggningar sker genom omprövning.

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

Inom detaljplanen för Skåvsjöholm är det tänkt att gemensamhetsanläggning/gemensamhetsanläggningar ska bildas för all allmän plats, dvs. grönområden, vägar, parkering, vissa bryggor, bodar samt badplats. Den exakta delägar-kretsen/delägarkretsarna bestäms vid kommande lantmäteriförrättningar. Delägar-kretsen/delägarkretsarna kan även omfatta fastigheter utanför planområdet.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Svartgarn ga:2 omfattar stora grönområden samt stor del av det befintliga vägnätet i angränsanden detaljplaneområden. Huvudmannen ansvarar för erforderliga tillstånd att ansluta till angränsande vägnät. En del av Svartgarn 2:6 är idag upplåten för ändamålen utrymme till förmån för Svartgarn ga:2. Detta utrymme är dock inte ianspråktaget och exploatören får ombesörja att detta ändras i kommande lantmäteriförrättningar.

Ledningsrätt

Ledningsrätter som inte påverkas av planens genomförande ska hållas tillgängliga. Vid genomförande kan ledningsrätt 0117-92/79 behöva ändras genom lantmäteriförrättning.

Fastighetsägaren svarar själv för att ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

3. Tekniska frågor

Detaljplaneområdet föreslås ingå i allmänt VA-verksamhetsområde varigenom kommunen genom Österåkersvatten AB blir huvudman för områdets allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Detaljplaneområdet försörjs genom de huvudstråk för vatten och avloppsledning som finns utmed Svinningevägen i direkt anslutning till planområdets norra del.

E.ON Sverige AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till eldistributionsnätet.

Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar för markägaren tillsammans med respektive ledningsägare.

4. Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnaden av de gemensamma anläggningarna med enskilt huvudmannaskap såsom vägar och grönområden.

Berörd fastighetsägare svarar för kostnader för anslutning av tillkommande bebyggelse till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät.

Fastighetsägare svarar på samma sätt även för kostnader för anslutning till allmän VA-anläggning. I det exploateringsavtal (se ovan) som skall tecknas med Skåvsjöholms AB kommer anslutningsavgiften och övriga exploateringsavgifter avseende fastigheten Svartgarn 2:6 att preciseras.

För bygglovpliktiga anläggningar och byggnader tillkommer bygglovavgift.

5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Jonas Carlsson, SWECO, och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Nina Andersson vid kommunens exploateringsenhet.

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Nina Andersson
Exploateringsingenjör