

DETALJPLAN FÖR

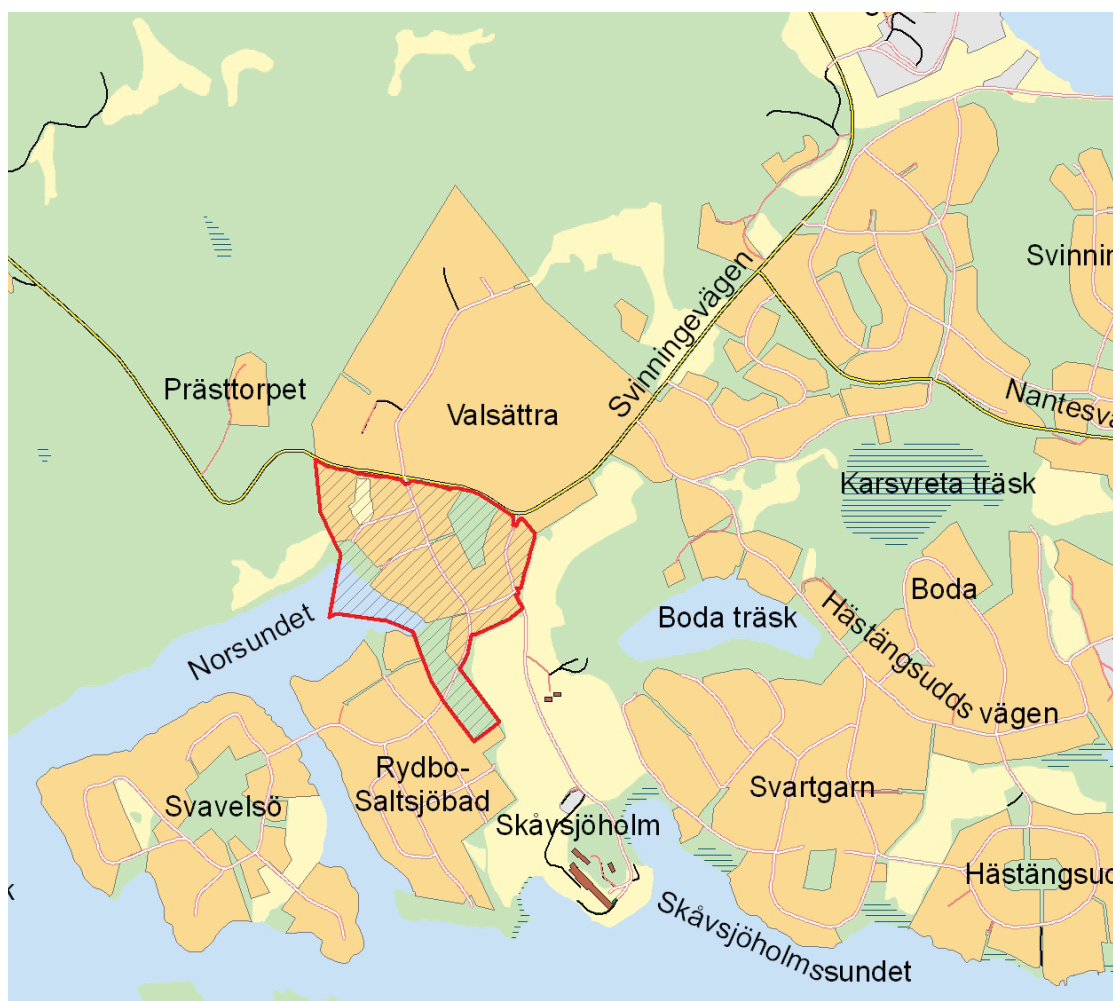
# RYDBO SALTSJÖBAD DEL 1

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 5 DECEMBER 2011

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA

Rev. 2013-08-21



ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**

## PLANKARTA

Till detaljplanen hör:

- Planarkarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Angränsningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokalkatrk
- GGL Gång-, cykel- och begränsad lokalkatrk

### Kvartermark

Bostäder, mindre icke stiftade verksamheter såsom fristf och hemmaktor

Teknisk anläggning, transformatorstation

### Vattenområden

Öppet vattenområde

Bygga för bostadsfastighet. Bygga ska vara max 2,5 m bred och uppföra vinkelrätt mot stranden. Maximalt en bygga per fastighet. Byggar ska anpassas till traditionellt utformade. Strandskoning får ej utföras. Byggnader i vatten kräver dispens från Strandskydd.

Byggnads. Bygga ska vara max 2,5 m bred och uppföra vinkelrätt mot stranden. Byggar ska anpassas till traditionellt utformade. Strandskoning får ej utföras. Byggnader i vatten kräver dispens från Strandskydd. Landställen på naturmark är tillåten.

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underförskole ledningar

+0,0 Forstsvens höjd över nollplanet

### UTNYTTJANDEGRAD

0,00

Största byggnadsarean för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadsenhet får anordnas per fastighet. Deck får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.

0,0000 Minsta tomstorlek i kvadratmeter landareal. Minsta tomstorlek för strandområden är 2500 kvm landareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomstorlek 1500 kvm landareal.

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får ej uppföras  
Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsarean per uthusgarage är 20 kvm.

Marken ska vara tillgänglig för gemensam infart

Marken ska vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning

Marken ska vara tillgänglig för gemensamma sjöbodar

Marken ska vara tillgänglig för gemensam gångväg

Marken ska vara tillgänglig för allmän dagvattenanläggning

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underförskole ledningar

Marken ska vara tillgänglig för allmän körtatrk, slämnområde

### MARKENS ANORDNANDE

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

Körbilar in- eller utfärt får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

II Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m.

V Endast tillgängande hus.

Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.

Om- till- och nybyggnader ska i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge. Färdigt golv i bostadsdelgenhet. Inklusivt kölläre. Får ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH1900.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebilden är 1:5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen får rita huvudman för allmän plats.

### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av ädelträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid broshöjd (ca 1,4 m).

### ILLUSTRATION

Illustrationslinje

### ANTAGANDEHANDLING

Blad 1 av 3

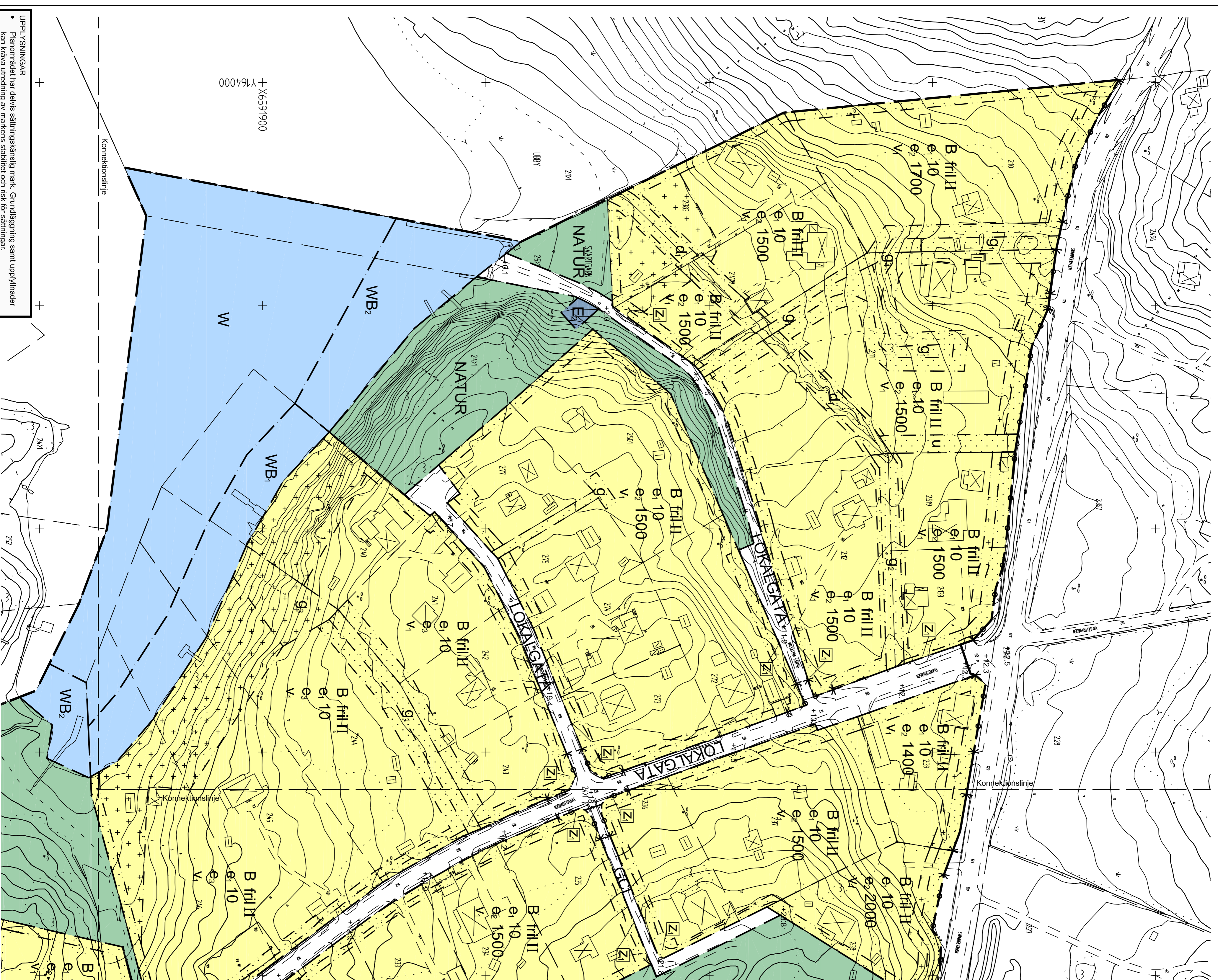
Detailplan för RYDBO SALT SJÖBAD DEL 1

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2013-08-21

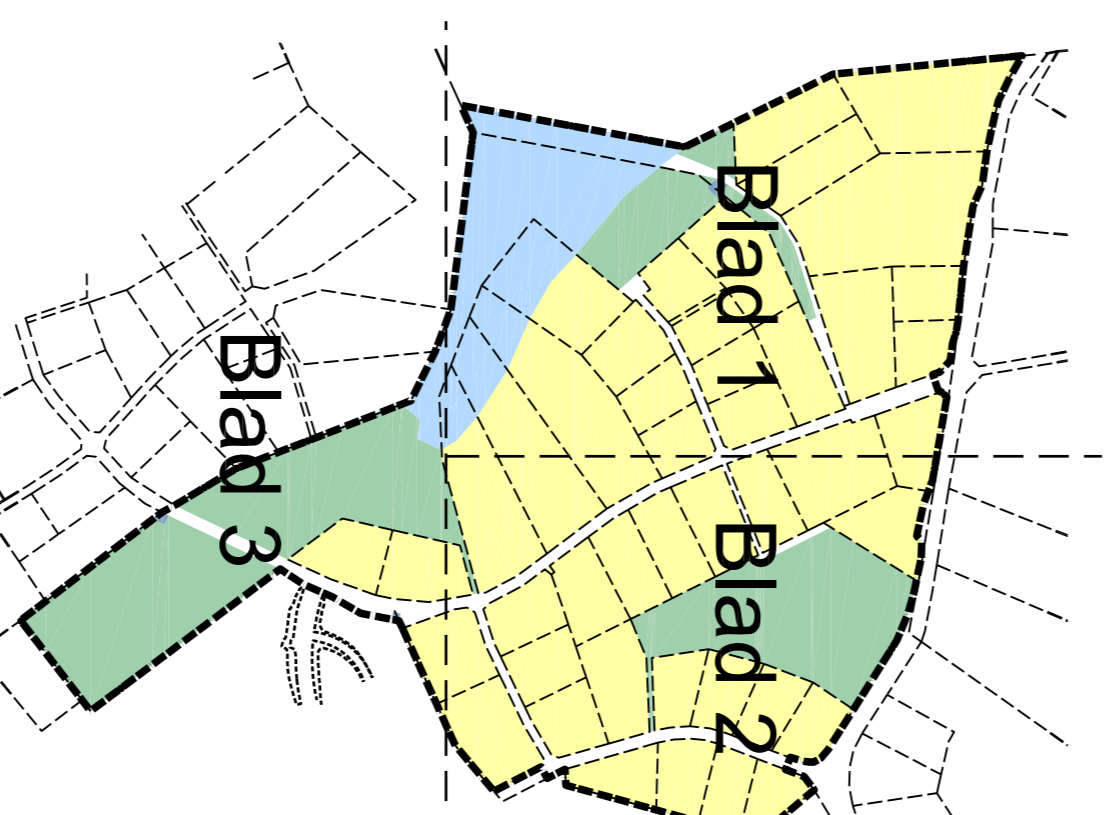
Ansvarande	Lars Bernekl	Haroung Kang	Joe Lundström
Beställare	Stadsarkitekt	Planarkitekt Sweco	Arkitekt
Beställarens namn	KF	Genomförandebild skild	Plan nr



### ORIENTERINGSKARTA



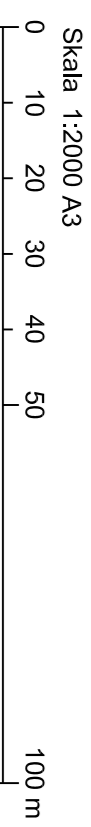
### ÖVERSIKT



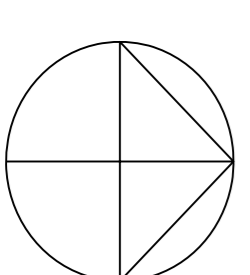
### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Täcknings
- Fasthetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, lämnade byggnadsgränser, rebovåda
- Städ
- Väg
- Dike
- Naturlinjer
- Kart- och mätningssymboler
- Utledning
- Rännsymbol

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 11 DECEMBER 2011 AV KART OCH MÄTNINGEN. ÖSTERÅKERS KOMMUN. KODENAMN SVINNINGE I PLAN. SWEBERG 8:100



Skala 1:1000 A1  
Skala 1:2000 A3



UPPLYSNINGAR  
Planområdet har delvis sämningssäkrad mark. Grundläggning samt upplymnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sämningar.

## PLANKARTA

Till detaljplanen hör:

- Planarkarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN Allmänna platser

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokalkatnik
- GCI Gång-, cykel- och begränsad lokalkatnik

### Kvartermark

- B Bestädd, mindre icke stiftade verksamheter såsom fristår och hemmaktor
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

### Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WB Brygga för bostadsfästighet. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppfylla vinkelrikt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet. Bryggor ska anpassas till traditionell utförande. Strandskoning får ej utföras. Bryggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB<sub>2</sub> Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppfylla vinkelrikt mot stranden. Bryggor ska anpassas till traditionell utförande. Strandskoning får ej utföras. Bryggande i vatten kräver dispens från strandskydd. Landfästet på naturmark får tillåtas.

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underförskola ledningar  
+0,0  
Förrestriken höjd över nollplanet

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>0,00</sub> Största byggnadsarean för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadsenhet får anordnas per fastighet. Deck får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e<sub>0,0000</sub> Minsta tomstorlek i kvadratmeter landareal.
- e<sub>0</sub> Minsta tomstorlek för strandtomt är 2500 kvm landareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomstorlek 1500 kvm landareal.

### BEGÄRANSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsarean per uthusgarage är 20 kvm.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensam infart
- Marken ska vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamma sjöbodar
- Marken ska vara tillgänglig för gemensam gångväg
- Marken ska vara tillgänglig för allmän dagvattenanläggning
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underförskola ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmän körtatnik, slämnområde

### MARKENS ANORDNANDE

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

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- II Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m.
- VI Endast tilliggande hus.
- VI Utöver tilläget antal våningar får vind rinte inredas.

Om- till- och nybyggnader ska i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge. Färdigt golv i bostadsbyggnader, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH1900.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebilden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen får rinte huvudman för allmän plats.

### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av ådelträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid broshöjd (ca 1,4 m).

### ILLUSTRATION

Illustrationslinje

### ANTAGANDEHANDLING

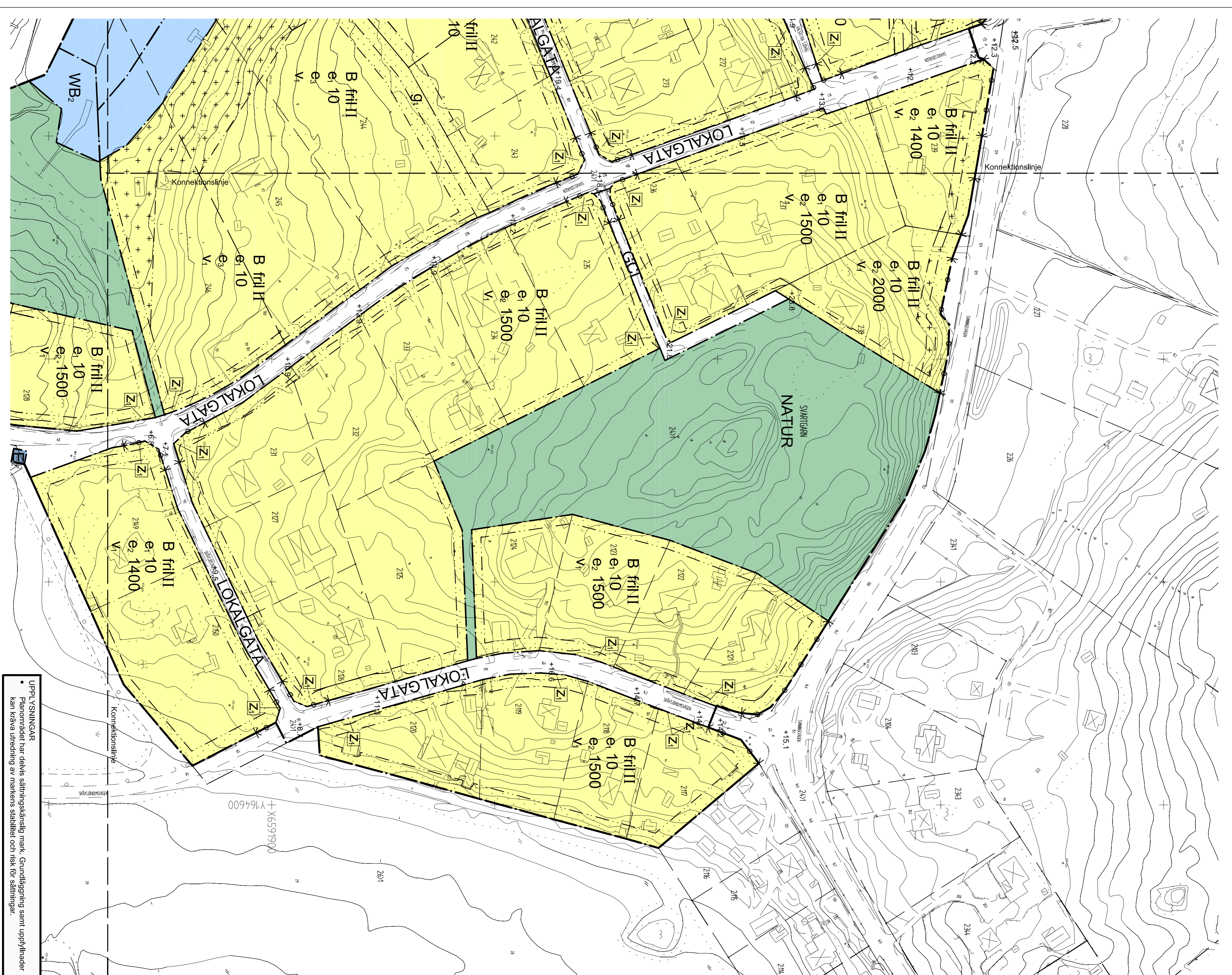
Blad 2 av 3

## RYDBO SALT SJÖBAD DEL 1

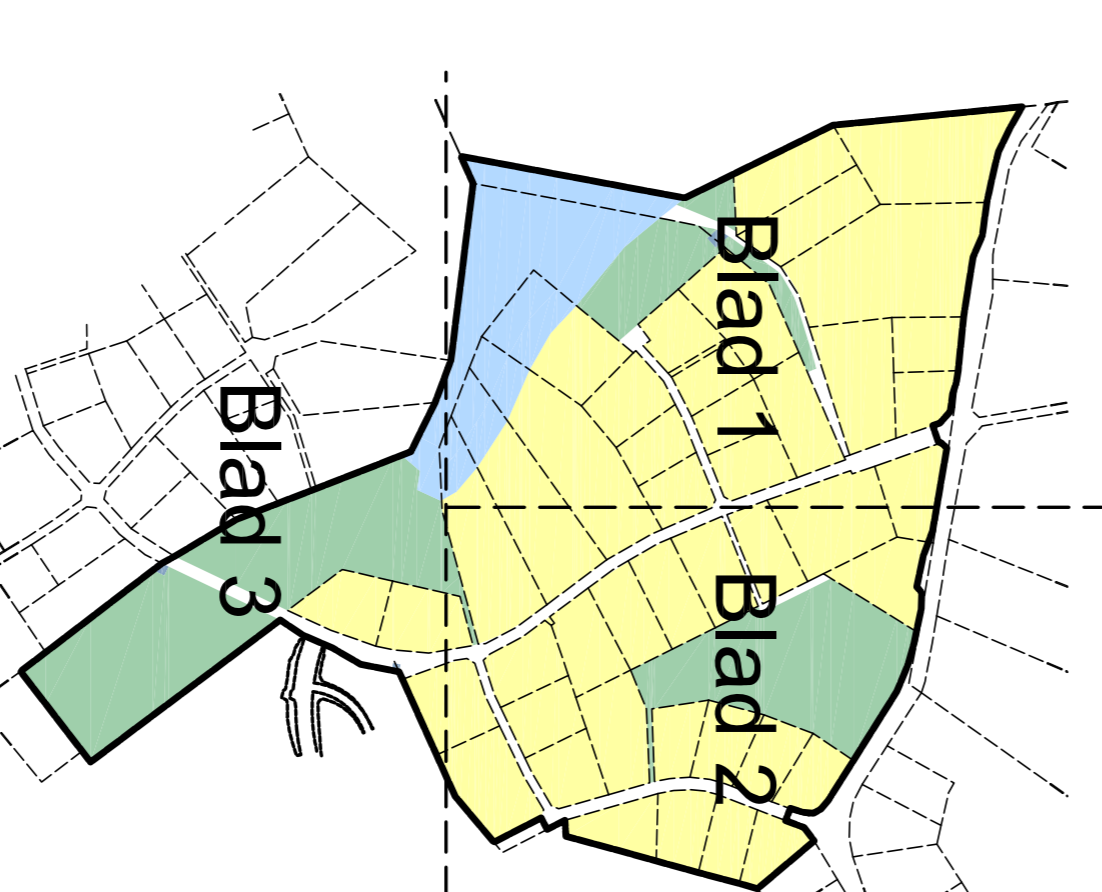
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)  
Rev. 2013-08-21

Beställdatum	Ansvarande	Laga kraft	Genomförandebild skild	Plan nr
Insäns	KF			
Lars Barrell Stadsarkitekt	Haroung Kang Planarkitekt Sveco			Joe Lundström Arkitekt



**UPPLYSNINGAR**  
Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt upplämnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.



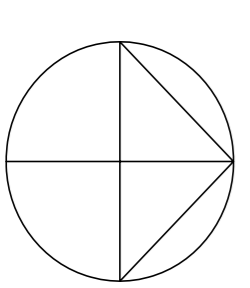
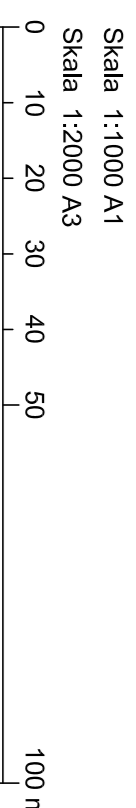
### ÖVERSIKT

#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trafikgata
- Fasthetsgräns
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, lämnade byggnadsgränser, retnedade
- Städ
- Väg
- Dike
- Naturskur
- Övrig
- Rännspråk

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1 DECEMBER 2011  
AV KART OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN  
KODENOMSTYSTER I PLAN SVEB99 8100  
KODENOMSTYSTER I HÖJD RH900

Kajana Nilsson  
Kart- och terrängtekniker



## PLANKARTA

Till detaljplanen hör:

- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

NATUR	Naturområde
LOKALGATA	Lokalstråk
GCL	Gång-, cykel- och begränsad lokalstråk

### Kvartermark

- B: Bostäder, mindre icke stiftade verksamheter såsom fristår och hemmaktorior
- E: Teknisk anläggning, transformatorstation

### Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- WB: Bygga för bostadsfastighet. Bygga ska vara max 2,5 m bred och uppfylla vinkelrätt mot stranden. Maximalt en bygga per fastighet. Byggar ska anpassas till traditionellt utformade. Strandskoning får ej utföras. Byggnader i vatten kräver dispens från strandskydd.

- WB: Byggnadsareal. Bygga ska vara max 2,5 m bred och uppfylla vinkelrätt mot stranden. Byggar ska anpassas till traditionellt utformade. Strandskoning får ej utföras. Byggnader i vatten kräver dispens från strandskydd. Landfästsen på naturmark är tillåten.

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- +0.0: Förstärkt höjd över nollplanet

### UTNYTTJANDEGRAD

- e.00: Största byggnadsareal för huvudbyggnad i procent av fastighetens ländareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadsenhet får anordnas per fastighet. Deck får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller kompletteringsbyggnad. Utöver huvudbyggnad får kompletteringsbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e.0000: Minsta tomstorlek i kvadratmeter ländareal.
- e. : Minsta tomstorlek för strandtomt är 2500 kvm ländareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomstorlek 1500 kvm ländareal.

### BEGÄRANSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsareal per uthus/garage är 20 kvm.
- 9: Marken ska vara tillgänglig för gemensam infart
- 9: Marken ska vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning
- 9: Marken ska vara tillgänglig för gemensamma sjöbodar
- 9: Marken ska vara tillgänglig för gemensam gångväg
- u: Marken ska vara tillgänglig för allmän dagvattenanläggning
- d: Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- z: Marken ska vara tillgänglig för allmän körstråk, slämnområde

### MARKENS ANORDNANDE

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

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och kompletteringsbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- II: Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för kompletteringsbyggnad är 3,0 m.
- VI: Endast tilläggande hus.

Utöver tilläggat antal våningar får vind frite inredas. Om- till- och nybyggnader ska i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge. Färdigt golv i bostadsdelgenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH1900.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

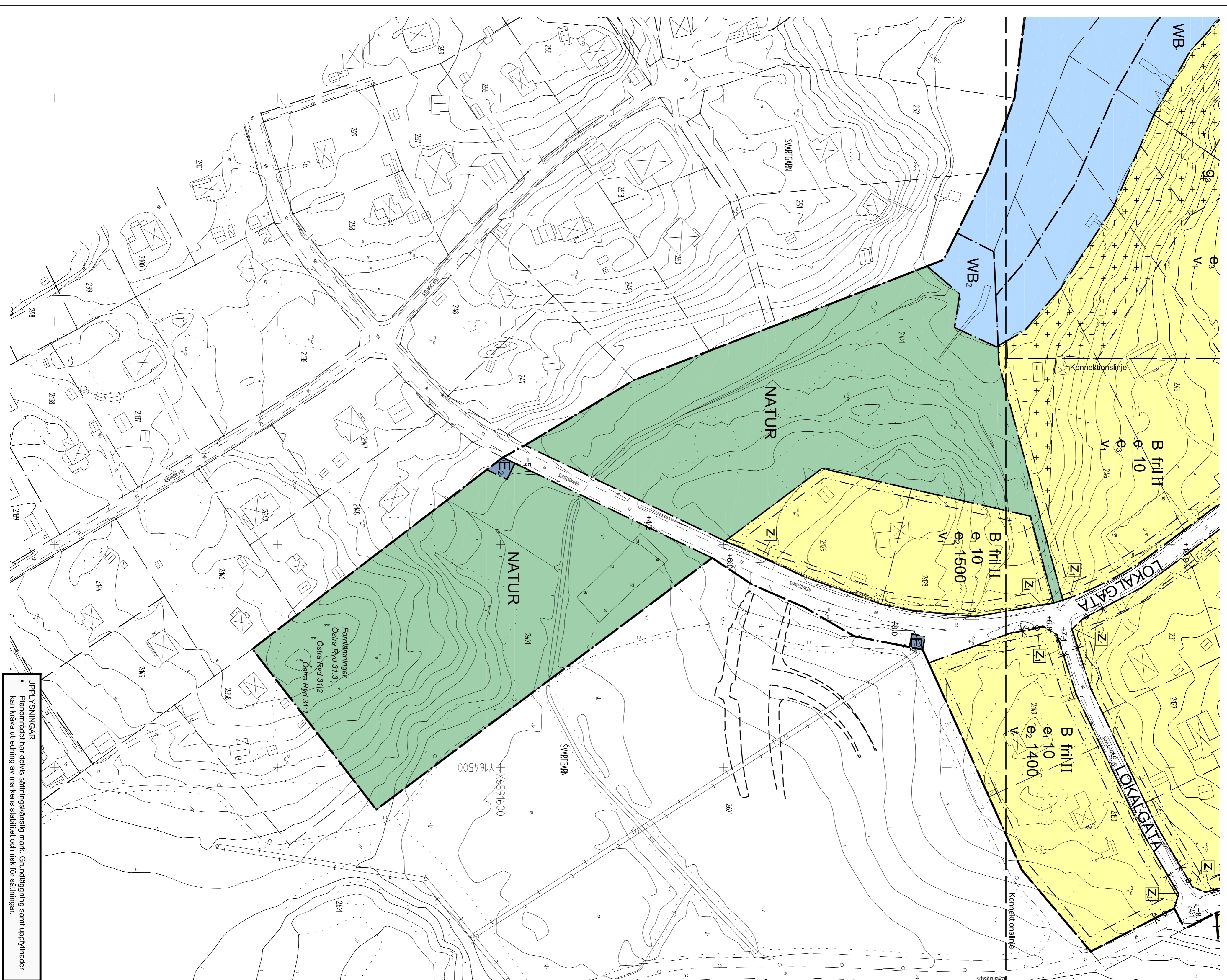
Genomförandebuden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen får rita huvudman för allmän plats.

### Ändrad lovplikt, lov med villkor

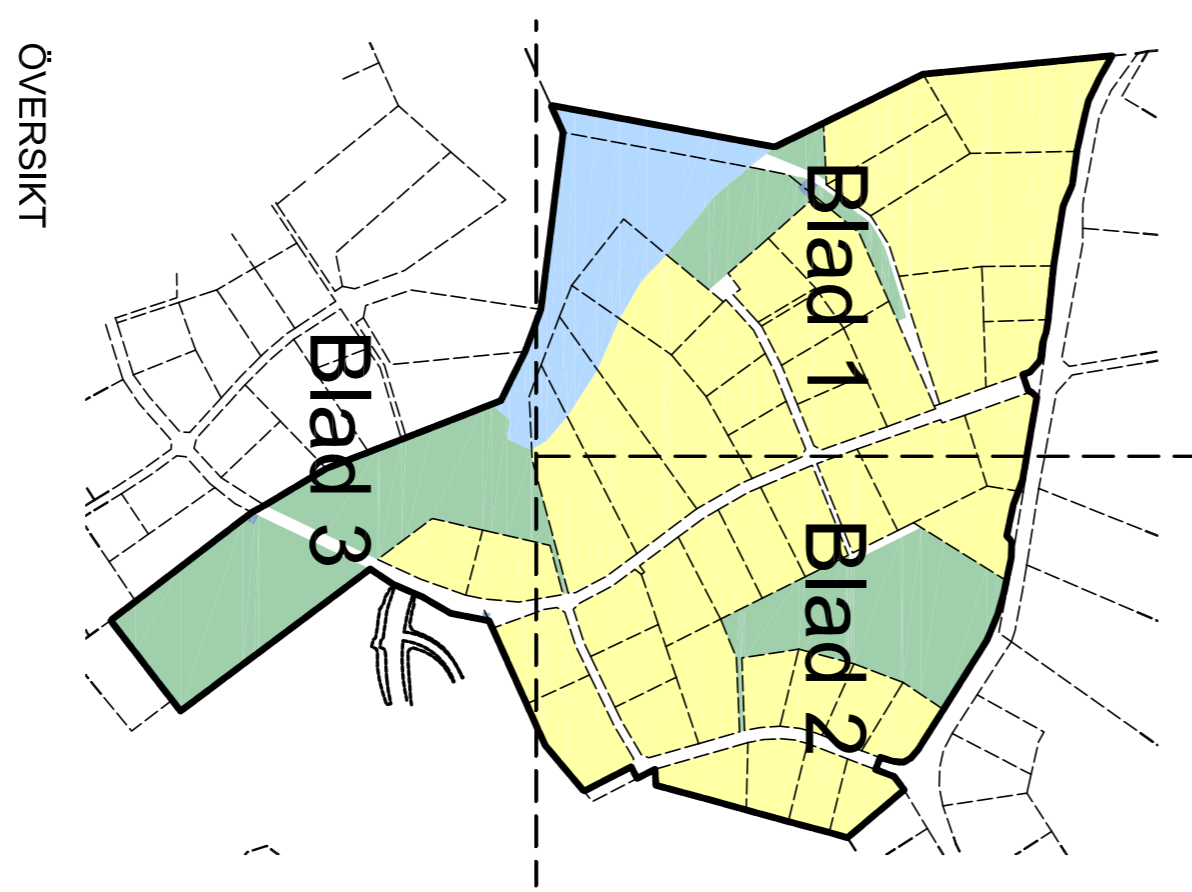
Marklov krävs för fällning av ådelträd och hall med en stamdiameter över 0,4 m vid broshöjd (ca 1,4 m).

### ILLUSTRATION

Illustrationslinje



**UPPLYSNINGAR**  
Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.



### ÖVERSIKT

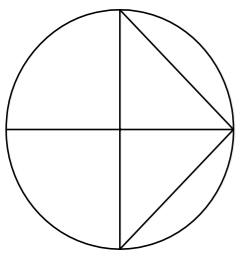
### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Täcklager
- Fasthetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, lakea begränsningsgräns rebovade
- Städ
- Väg
- Dike
- Naturskur
- Ödning
- Rännspråk

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 10 DECEMBER 2011 AV KART OCH MÄTNINGEN. ILLUSTRATION: KIMMA KÖRDMANNSSTIEH + PLAN SWEBERG 8100 KÖRDMANNSSTIEH + HJÖLD BRN00

Katarina Nilsson  
Kart- och mätningsexp

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



### ANTAGANDEHANDLING





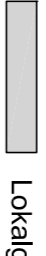




Blad 3 av 3  
Detailplan för RYDBO SALT SJÖBAD DEL 1

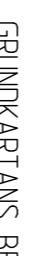
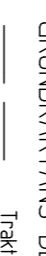








Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)  
Rev. 2013-08-21

Ansvarig	Laga kraft	Genomförandebuden	Plan nr
Lars Bergehl Stadsarkitekt	Hanyang Kang Planarkitekt Sweco	Joe Lundström Arkitekt	
Bestulsdatum	KF		
Insäns			

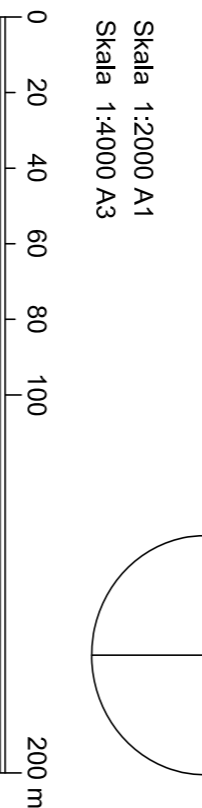
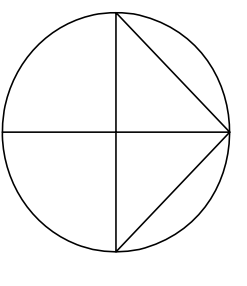
**ILLUSTRATIONSPLAN**

Till detaljplanen här:  
 - Plankartan och planbestämmelser  
 - Illustrationsplan  
 - Planbeskrivning  
 - Genomförandebeskrivning

- Förklaringar**
-  Foresågen ny fasthetsgräns
  -  Tomtmark
  -  Natur
  -  Grässlätt
  -  Lokalgata
  -  Befintligt hus
  -  Möjlig framtida huvudbyggnad
  -  Möjlig framtida huvudbyggnad som kan förutsäta att befintlig huvudbyggnad rivs
  -  Teknisk anläggning, transformatorstation (ny/befintlig)

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
-  Traktgräns
  -  Fasthetsgräns
  -  Fasthetsbeteckning
  -  Byggnader, lärens begränsningar/relävisitet
  -  Staket
  -  Väg
  -  Dike
  -  Naturkur
  -  Ellinring
  -  Rullstensåsk

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1 DECEMBER 2011  
 AV KARTTEKNIKEN I SVEDESKES KONPÅN  
 KONPÅN SYSTEM I PLAN SWEDE799 8000  
 KONPÅN SYSTEM I HÖJD RH900  
 Kajana Nilsson  
 K&T och revideringar

Skala 1:2000 A1  
 Skala 1:4000 A3  
  
 0 20 40 60 80 100  
 200 m  


**ANTAGANDEHANDLING**

Blad 1 av 1  
 Detaljplan för  
**RYDBO SALT SJÖBAD DEL 1**  
 Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)  
 Rev. 2013-08-21

Lars Barrefelt Sandsatrikelt	Antagande	Laga kraft	Genomförandeföreläggelse	Plan nr
Hayoung Kang Planarkitekt Sweco				Joe Lindström Arkitekt
Bestödsdatum Inlämnings	KF			



Detaljplan för **RYDBO SALTSJÖBAD DEL1**,  
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser

Illustrationsplan

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljpaneläggningen i Rydbo Saltsjöbad del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet för avstyckning av större fastigheter beroende av 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.

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 linje.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

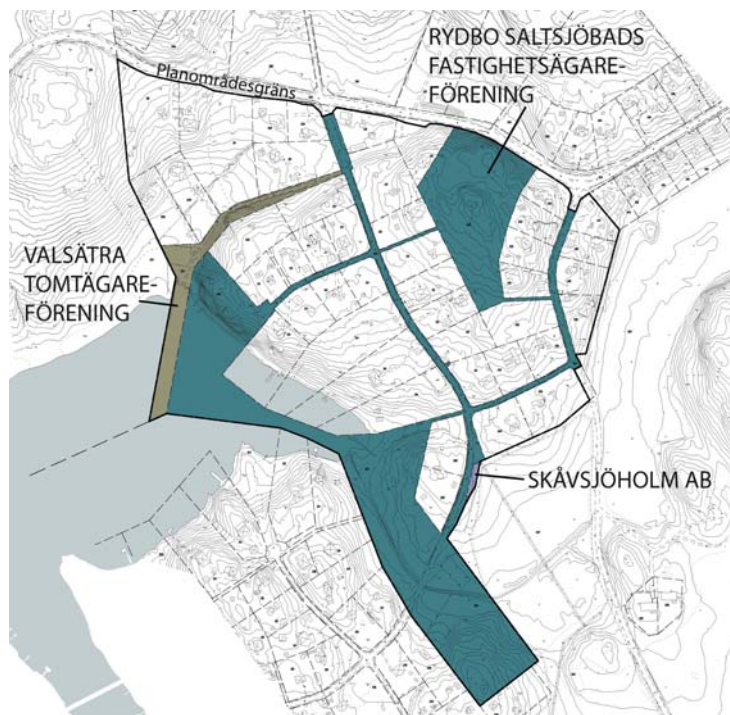
Rydbo Saltsjöbad ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca sju kilometer sydväst om Åkersberga. Rydbo Saltsjöbad del 1 utgörs av den norra delen av Rydbo Saltsjöbads föreningsområde. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl.a. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförenings utbredning, vatten- och bebyggelsestruktur samt fastighetsgränser.

### Areal

Planområdets areal uppgår till ca 25 ha, varav ca 2 ha är vattenområde.

### Markägoförhållanden

I dag finns 44 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet, samtliga i privat ägo. Utöver dessa finns gatu- och parkmark som ägs av två olika föreningar, Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägareförening UPA (Svartgarn 2:4) och Valsätra Tomtägareförening UPA (Svartgarn 2:5) samt av Skåvsjöholm AB (Svartgarn 2:6).



*Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening, Valsätra tomtägareförening samt Skåvsjöholm AB har markinnehav inom planen.*

## 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 övergripande planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt detaljplanering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från ett Svinninge som helhet. I Svinninge planprogram omnämns Rydbo Saltsjöbad del 1 som Norsundsvik. Rydbo Saltsjöbad del 1 behandlas inte i detalj utan planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande t.ex. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är inte sedan tidigare planlagt.

### 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 området finns även flera nyligen lagakraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Tomterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, simskola, bryggor, etc. Rydbo Saltsjöbad ingår tillsammans med Svavelsö i ett enhetligt förvaltningsområde som förvaltar planområdets park- och gatumark genom Svartgarn gemensamhetsanläggning 2.

### 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 kommande detaljplaner som *inte* bedöms medföra, betydande miljöpåverkan vid detaljplanering. Rydbo Saltsjöbad del 1 är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen separat MKB erfordras. Den främsta orsaken till detta är att



planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse. I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Rydbo Saltsjöbad del 1 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 och naturområde. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning.

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**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

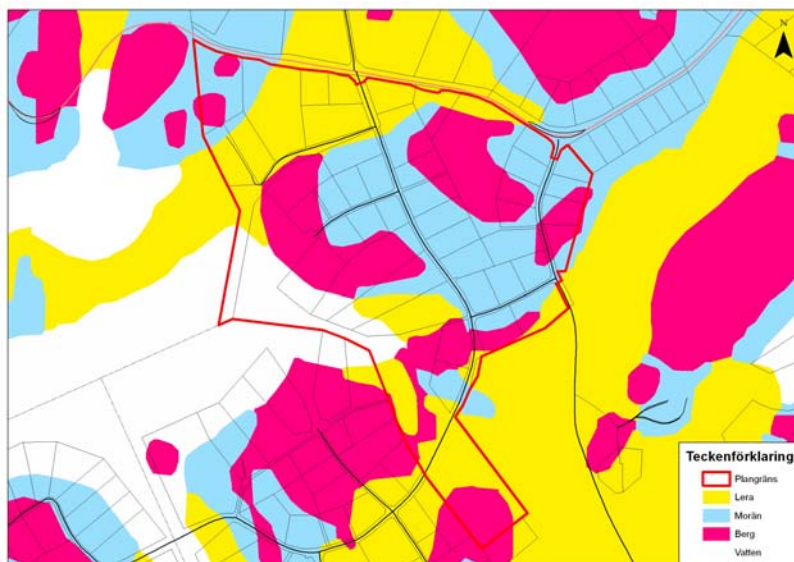
Större delen av detaljplaneområdet består av befintlig tomtmark och de övriga, idag obebyggda, delarna består av blandskog i kuperad terräng. Norra delen av planområdet angränsar mot Svinningevägen och den södra delen utgörs av ett sammanhängande grönstråk som sträcker sig mellan Norsundet och Skåvsjöholm. Grönstråket ansluter till Karsvreta och Boda träsk, nordost om planområdet. Västra delen av planområdet ligger på en sydvästsluttning mot Norsundet och mot grönområdet Ubby Ekhage, medan den östra delen angränsar mot Skåvsjöholms marker.

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

En stor del av detaljplaneområdets västra gräns utgörs av strand, vilken så gott som helt ligger inom privat tomtmark. Flertalet av strandfastigheterna är relativt kuperade. Både fastighet Svartgarn 2:383 och Svartgarn 2:46 omfattar strandlinje om ca 50 m som ligger lägre än +1,5 m RH 1900. Dessa områden ligger i riskzonen för framtida översvämning.

### *Geotekniska förhållanden*

Detaljplaneområdet består omväxlande av lera, morän och berg.



*Jordartskarta över planområdet.*

### *Risk för skred*

Enligt SGUs jordartskarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av en kapp av morän vilken är bredare på östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framförallt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd inte ändras mer än 1,0 m. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.

### *Höga vattenstånd*

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

### *Förorenad mark*

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

### *Radon*

Inom detaljplaneområdet finns inga kända radonförekomster. Radonundersökning kan dock komma att krävas vid bygglovsansökan.

### *Fornlämningar*

Inom planområdets södra del finns tre fornlämningar med beteckningar enligt Riksantikvarieämbetet Östra Ryd 31:1, 31:2 och 31:3. Enligt den antikvariska bedömningen omfattas lämningarna av skydd enligt Kulturminneslagen. En lämningstyp är "Hög" och två är "Stensättning". Samtliga är fasta fornlämningar av gravanläggningar från brons- eller järnåldern. Markanvändningen "NATUR" innebär att fornlämningen skyddas från bebyggelse.



*Fornlämning (R) på naturmark.*

### **Bebyggelseområden**

Inom detaljplaneområdet medges bostäder, tekniska anläggningar samt natur- och vägområde.

### *Bostäder*

Idag utgörs planområdet av 47 fastigheter, varav 39 är bebyggda med enbostadshus, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Detaljplanen medger ytterligare 35 fastigheter för enbostadshus genom styckning. Vilka fastigheter som föreslås bli styckningsbara framgår av illustrationsplanen. På den större bebyggda fastigheten Svartgarn 2:11 föreslås totalt 5 möjliga avstyckningar med byggrätt för friliggande enbostadshus.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området utvecklas. Tomterna är i dagsläget relativt stora och minsta tomtstorlek föreslås generellt sett vara 1500 kvm, vilket innebär att tomternas storlek bidrar till att den lummiga och gröna karaktären i området kan bibehållas. För fastigheterna Svartgarn 2:149, 2:150 och 2:39 föreslås minsta tomtstorlek vara 1400 kvm då dessa fastigheter är flackare än många andra kuperade tomter och har goda angöringsmöjligheter, vilket sammantaget ger mycket goda förutsättningar för styckning.

#### *Byggrätter*

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

Husen får ha högst två våningar och vind får inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

#### *Verksamheter*

Två nya tekniska anläggningar för transformatorstationer, E<sub>2</sub>, medges i detaljplanen. Den ena föreslås väster om fastighet Svartgarn 2:501, söder om Valsätra Sjöväg. Den andra föreslås invid Svavelsövägen, angränsande mot detaljplan Rydbo Saltsjöbad del 2. En transformatorstation finns i dagsläget placerad intill Svavelsövägen, på fastighetsgränsen mellan fastigheten Svartgarn 2:4>1 och Svartgarn 2:6>1.

#### *Offentlig service*

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste skola finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 7 km avstånd finns såväl högstadiesom gymnasieskola. Ingen skola eller förskola ingår i denna detaljplan men en skoltomt planeras i detaljplan för Skåvsjöholm.

En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås flera nya förskoletomter inom Svinninge.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

#### *Kommersiell service*

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga, ca 7 km norr om Svinninge och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

#### *Tillgänglighet*

Svinninge saknar gångbanor och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljpanelläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där den enskilda vägförvaltaren

ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 1 har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den äldre bebyggelse som finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Under större delen av 1800-talet var det framför allt torpare och bönder som brukade mark som var avstyckad från, eller löd under, Svinninge gård och Rydboholms slott.

Inom detaljplanområdet Rydbo Saltsjöbad del 1 finns naturområden med sjökontakt och gemensamma bryggor. Den övervägande delen av bebyggelsen består av enfamiljshus för permanentboende eller fritidshus. Många hus är om- och tillbyggda fritidshus.

Fyra fastigheter (Svartgarn 2:40, 2:44, 2:45 och 2:46) är sjötomter med privata badhus och bryggor. Ett antal villor är uppförda i två våningar med träpanel och fasaderna är målade i Falu rödfärg eller gul kulör.



*Ny tråvilla uppförd med traditionellt formspråk.*



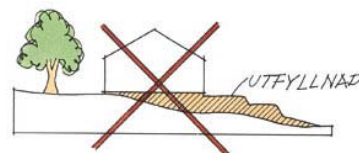
*På fastighet Svartgarn 2:5>1, finns bryggplats för Valsätra tomtägareförening.*

### *Gestaltungsprinciper*

Tillkommande bebyggelse, både tillbyggnader och helt ny bebyggelse, bör underordna sig den befintliga och bör så långt som möjligt ha liknande karaktär och samma typ av volymer.

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

- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. Den allra viktigaste aspekten vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.
- Värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader. Komplementbyggnader t.ex. förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägare. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Svinninge.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna i Rydbo Saltsjöbad del 1 ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg och hittar ofta ett läge anpassat efter tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader och bildar en väl sammanhållen miljö.
- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsett om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen. Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea för ett enplanshus bör inte överstiga 160 kvm.
- 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.
- Nytilskott i form av sjöbodar, båthus och andra komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas 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 trämålat 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 Rydbo Saltsjöbad del 1 finns inga iordningställda ytor för rekreation eller lek. Dock finns skogs- och naturområden både inom och utanför planområdet.

### *Naturmiljö*

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 1 finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns skogs- och naturmark med goda rekreativvärden, både inom och utanför planområdet.

I Svinninge bildas ett delvis sammanhängande grönstråk med områden planlagda som natur, i anslutning till Karsvreta och Boda träsk öster om detta planområde. Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 1 finns, i dess södra del, ett bevarandevärdt grönstråk som hänger samman med ovan nämnda grönstråk.

## **Vattenområden**

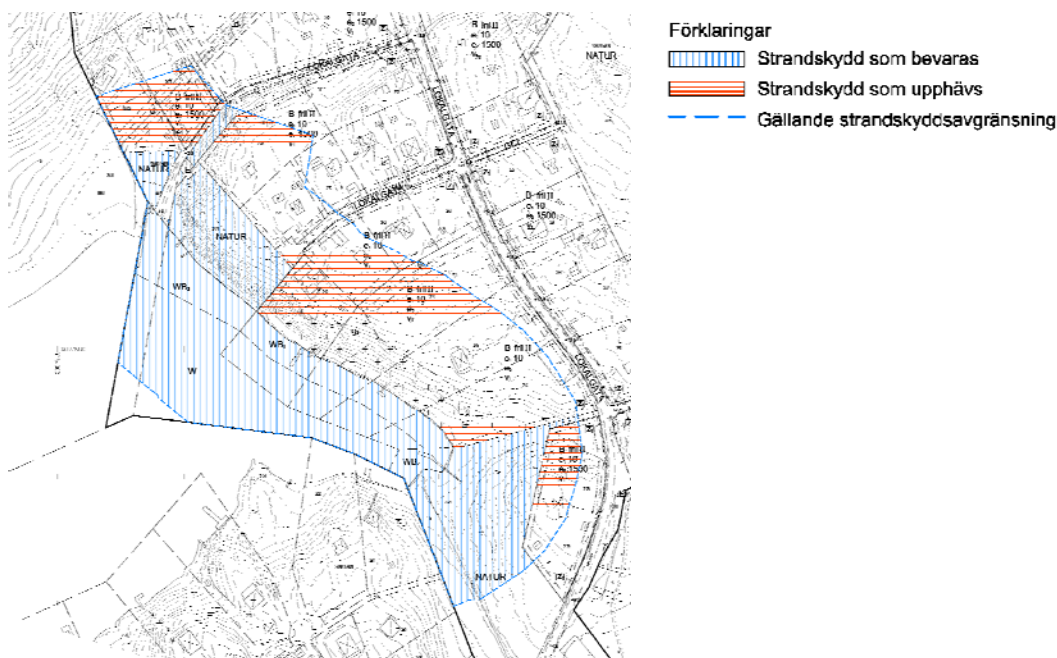
Planområdets strandlinje uppgår till ca 370 m. Strandlinjen omfattas till stora delar av privat tomtmark med strandkontakt. Strandområdet är i dagsläget ianspråktaget med bebyggelse och bryggor. Nybyggnation av bryggor samt ökad småbåtstrafik anses inte bli omfattande och inte påverka vattenmiljöerna eller det rörliga friluftslivet i området nämnvärt. Inom ett ca 20 m brett område från strandlinjen och ut i vattnet medger detaljplanen bryggor för intilliggande bostadsfastigheter. Brygga ska vara

max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnade i vatten kräver dispens från strandskydd. Närmare placering och utformning prövas i varje enskilt dispensärende.

### *Strandskydd*

Inom området råder strandskydd om 100 m på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinje. Delar av strandområdet inom aktuell detaljplan ligger inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. Stranden med tillhörande enskilda bryggor och uthus samt bostadshusen tillhör hemfridszonen. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd.

Strandskydd föreslås upphävt på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt vägområde. Befintligt strandskydd inom naturmark och vattenområden föreslås bibehållet.



*Strandskydd föreslås bevarat inom vertikalt skrafferat område, d.v.s. inom naturområde samt från strandlinjen och 100 m ut i vattnet. Strandskyddet avses upphävt inom horisontellt skrafferat område, d.v.s. på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde.*

### **Gator och trafik**

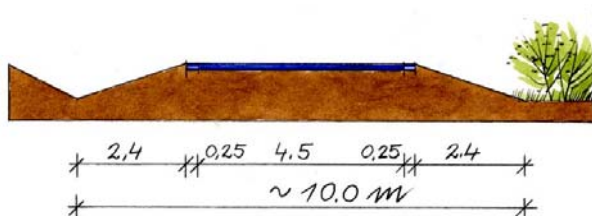
#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

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

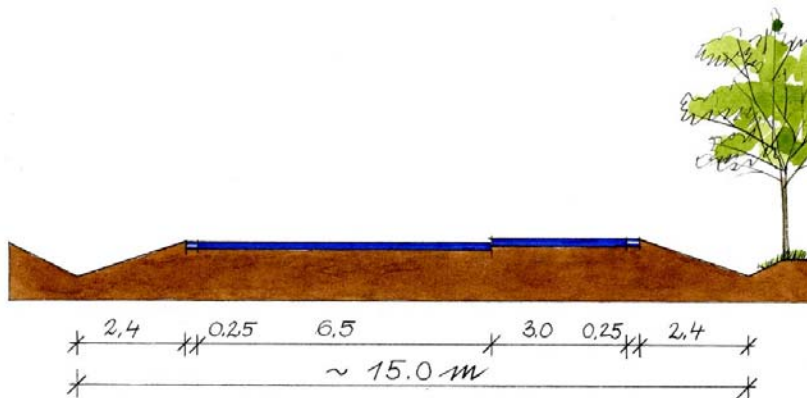


användning, bättre framkomlighet och bärighet för bl.a. renhållnings- och utryckningsfordon, samtidigt som områdets karaktär ska kunna bevaras.

De flesta vägarna inom aktuellt planområde är av typen *Övrig lokalgata* med enskilt huvudmannaskap. *Övrig lokalgata* är definierad i *Svinninge Planprogram* som en gata med 4,5 meters vägbredd. Undantaget är Svavelsövägen med 6,5 m bred vägbana som möjliggör eventuell framtida busstrafik. Längs Svavelsövägen möjliggörs även ny gång- och cykelbana som illustreras 2,5 m bred. Gång- och cykelbanan ansluter till Svinningevägen. Med undantag för Svavelsövägen förutsätts gång- och cykeltrafik dela utrymme med övrig trafik.



Principsektion för övrig lokalgata med 4,5 m körbana.



Principsektion för Svavelsövägen med 6,5 m körbana och 2,5 m gångväg.

Vissa fastigheter berörs av s.k.  $z_1$ -områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Fastighetsägaren har skötselansvar för släntområde med beteckning  $z_1$ .

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

#### *Kollektivtrafik*

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet. Svavelsövägen föreslås anpassas för busstrafik för att möjliggöra en eventuell framtida förändring av linjenätet. Buss trafikerar idag den s.k. busslingen där bl.a. Björnhammarvägen och Nantesvägen ingår. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är knappt 500 m.

#### *Parkering och utfarter*

Parkeringen för enskilda fastigheter sker på tomtmark. Antalet utfarter mot Svinningevägen, som trafikeras av bussar, minimeras genom utfartsförbud.

#### **Störningar**

Enligt beräkningar utförda av Acoustic Control Laboratories 2005 finns risk för bullerstörningar inom bebyggelsen längs Svinningevägen. 6-10 m från vägområdet får marken därför endast bebyggas med uthus och garage. I övrigt är risken för bullerstörningar liten. Den planerade utbyggnaden bedöms inte medföra avsevärda förändringar på bullernivån.

#### **Teknisk försörjning**

##### *Vatten och avlopp*

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 1 finns idag endast enskilda VA-lösningar. Efter detaljplaneläggning kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet.

Anslutning till kommunalt VA-system 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 ett led i Österåkers VA-strategi.

##### *Dagvatten*

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge ska dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Dagvatten från omgivande områden passerar planområdet och är beroende av avrinning via angränsande områden för sin dagvattenhantering. Detta kan kräva någon form av mer samlad lösning.

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 Säbyvik. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna. En separat rening av trafikdagvattnet bedöms inte vara nödvändig då planområdet har en låg trafikintensitet.

Beträffande miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Säbyvik (SE592600-181600) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsten inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till

2021. 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 för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

#### *El och tele*

E.ON Sverige Nät AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 10 kV-ledningar från mottagningsstationen i Täljö till olika befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19). Två tekniska anläggningar för transformatorstationer, E<sub>2</sub>, är föreslagna i aktuell detaljplan.

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

#### *Avfall*

Sophämtningen 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 övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinningeområdet och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation planeras i Skåvsjöholm.

### **Administrativa frågor**

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter det att planen vunnit 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 av Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, genom planarkitekt Hayoung Kang, Sweco, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Hayoung Kang  
Planarkitekt, Sweco

Joe Lindström  
Arkitekt

Detaljplan för **Rydbo Saltsjöbad del 1**,  
I Svinninge, Österåkers kommun

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 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 efterkommande detaljplanering.

Detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad del 1 upprättas med normalt förfarande. Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft.

### 1.2 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

#### *Huvudmannaskap VA*

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom hela planområdet.

#### *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 t ex nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden.

Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som erfordras för att omhänderta och avleda dagvatten.

I de fall gemensamma anläggningar omfattar flera detaljplaneplanområden kan större gemensamhetsanläggningar behöva 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 samfällighetsförening alt fastighetsägarförening.

Utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar och nya gemensamma anläggningar inom området ställer stora krav på samordning mellan berörda huvudmän, varvid samfällighetsföreningen och Österåkervatten AB har en central roll.

#### *Byggande på kvartersmark*

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

### **1.3 Avtal**

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att, utöver befintlig byggrätt, tillskapa 3 byggrätter eller fler (Svartgarn 2:10 och 2:11), avser kommunen teckna exploateringsavtal.

Avtal enligt ovan skall tecknas innan detaljplanen antas.

## **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 anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. I anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in eller upplåtas för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning.

Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos lantmäteriet ansöka om erforderliga åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande. Inom planområdet ingår huvuddelen av vägarna i en befintlig gemensamhetsanläggning, Svartgarn ga:2, som förvaltas av Rydbo-Saltsjöbads vägförening.

#### *Avstående av mark*

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av markintrång vid en eventuell utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos Lantmäteriet av en omprövning av Svartgarn ga:2.

#### *Övrig fastighetsbildning*

För att genomföra detaljplanen erfordras utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar och fastighetsregleringar fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter.

Lantmäteriförrättning kan komma att erfordras när utrymme för ledningar genom planområdet skall ianspråk tas och säkerställas. Detaljplanen anger där detta kan bli aktuellt.

### **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, utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörd samfällighetsförening beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna förändringar av gemensamma anläggningar.

#### *Anläggningsavgifter för vatten och avlopp*

Fastigheter inom planområdet kommer, när anslutningspunkter upprättats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande va-taxa när förbindelsepunkt meddelas. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer "lägenhetsavgift".

Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten (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 lantmäterimyndigheten när fastighetsbildning skett.

Lantmäterimyndigheten handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäterimyndigheten beräknar kostnaden för detta efter nedlagt arbete. Det enskilda huvudmannskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande.

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

### *Bygglov*

För nya bygglovpliktiga 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.

Stadsarkitektkontoret 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 dagvattenlösning omfattande flera planområden kan komma att behöva anordnas.

För hela Svinningeområdet finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) godkänd av kommunfullmäktige 2005-12-19. I dokumentet beskrivs vilka områden inom Svinningeområdet som till följd av detaljplaneringen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Rydbo Saltsjöbad del 1 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 står för utförande och kostnader.

Som tidigare nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän. 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 Hayoung Kang och Jonas Carlsson, SWECO, och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef



Leif Sörensson  
Mark- och exploateringsingenjör

## Bilaga till genomförandebeskrivning Illustration över mark- och släntintrång

Detailplan för Rydbo Saltsjöbad del 1  
Upprättad den 5 december 2011  
Rev. 2013-08-21

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

### Teckenförklaring

-  Område med markintrång
-  Område med släntintrång (z1-område)

### Preliminära ytor för markintrång per fastighet









Svartgarn 2:11, 50 kvm	Svartgarn 2:45, 10 kvm
Svartgarn 2:12, 15 kvm	Svartgarn 2:46, 45 kvm
Svartgarn 2:33, 10 kvm	Svartgarn 2:73, 10 kvm
Svartgarn 2:34, 10 kvm	Svartgarn 2:129, 10 kvm
Svartgarn 2:35, 25 kvm	Svartgarn 2:149, 10 kvm
Svartgarn 2:36, 35 kvm	Svartgarn 2:383, 1 kvm
Svartgarn 2:43, 15 kvm	Svartgarn 2:479, 20 kvm

### Preliminära ytor för släntintrång (z1-område) per fastighet

Svartgarn 2:11, 170 kvm	Svartgarn 2:44, 120 kvm	Svartgarn 2:122, 35 kvm
Svartgarn 2:12, 245 kvm	Svartgarn 2:45, 150 kvm	Svartgarn 2:123, 80 kvm
Svartgarn 2:31, 395 kvm	Svartgarn 2:46, 180 kvm	Svartgarn 2:124, 30 kvm
Svartgarn 2:32, 125 kvm	Svartgarn 2:72, 300 kvm	Svartgarn 2:125, 45 kvm
Svartgarn 2:33, 145 kvm	Svartgarn 2:73, 350 kvm	Svartgarn 2:126, 395 kvm
Svartgarn 2:34, 160 kvm	Svartgarn 2:74, 90 kvm	Svartgarn 2:127, 120 kvm
Svartgarn 2:35, 355 kvm	Svartgarn 2:75, 65 kvm	Svartgarn 2:128, 170 kvm
Svartgarn 2:36, 430 kvm	Svartgarn 2:77, 85 kvm	Svartgarn 2:129, 215 kvm
Svartgarn 2:37, 280 kvm	Svartgarn 2:117, 10 kvm	Svartgarn 2:133, 60 kvm
Svartgarn 2:39, 5 kvm	Svartgarn 2:118, 15 kvm	Svartgarn 2:149, 165 kvm
Svartgarn 2:41, 135 kvm	Svartgarn 2:119, 90 kvm	Svartgarn 2:150, 105 kvm
Svartgarn 2:42, 85 kvm	Svartgarn 2:120, 110 kvm	Svartgarn 2:383, 20 kvm
Svartgarn 2:43, 235 kvm	Svartgarn 2:121, 40 kvm	Svartgarn 2:479, 125 kvm



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

-  Trångens
-  Fastighetsgränser
-  Byggnader, lärens ägaravsnitt eller reholider
-  Ståel
-  Väg
-  Natur
-  Elledning
-  Rullstensåker

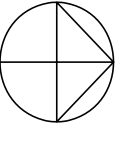
GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I DECEMBER 2011  
AV KART- OCH HÄLSEKARTEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN  
KODSÄMNSTYCKEN I PLAN SVARTGARN 9100  
KODSÄMNSTYCKEN I HÖJD 89800

Karta: Nilsson  
Fot: och mätning: Nilsson

Skala 1:4000 (A3)

0 20 40 60 80 100

200 m



## **Detaljplan för RYDBO SALTSJÖBAD DEL 1, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Ett förslag till detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1, har varit på samråd under tiden 18 april – 23 maj 2011.

Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

### **Inkomna yttranden:**

1. Svartgarn 2:44 och 2:46
2. Svartgarn 2:38
3. TeliaSonera Skanova Access AB
4. Roslagsvatten
5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
6. Vattenfall
7. SL
8. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening UPA
9. Svartgarn 2:127
10. Svartgarn 2:31
11. Svartgarn 2:32
12. Svartgarn 2:39
13. Svartgarn 2:11
14. Svartgarn 2:12
15. Svartgarn 12 fastigheter
16. Svartgarn 13 fastigheter
17. Lantmäteriet
18. Svartgarn 2:149
19. Svartgarn 2:36
20. Svartgarn 2:479
21. Valsätra tomtägarförening
22. Svartgarn 2:519 och 2:133
23. Trafikverket
24. Svartgarn 2:154
25. Storstockholms brandförsvaret
26. E On Elnät

### Yttranden inkomna efter samråd tidens slut

27. Länsstyrelsen

### **Sammanfattning av förändringar efter samråd**

- De två föreslagna bygggrätterna på Svartgarn 2:4 har tagits bort
- Busshållplats har tillkommit på Svavelsövägens östra sida, inom planområdets sydöstra del
- Teknisk anläggning, transformatorstation, har lagts till invid Svavelsövägen inom planområdets södra del
- Pumpstationen invid Valsätra Sjöväg ersätts av transformatorstation

- Planbestämmelser har förtydligats avseende bryggornas utformning, strandskyddsdispens för bryggor samt utökad lovplikt för markuppfyllnad och trädfällning
- Beskrivning av risk för skred, höga vattenstånd, miljö kvalitetsnormer för vatten samt dagvatten har lagts till/förtydligats i planbeskrivningen
- Redaktionella ändringar

### **1. Svartgarn 2:44 och 2:46**

Fastighetsägaren är nöjd med detaljplaneförslaget, men anser att bryggbestämmelserna är olämpliga då han förordar en samfällighetsanläggning på Svartgarn 2:44 med en brygga för fem fastigheter. Fastighetsägaren vill att kommunen ser positivt på möjligheten att anordna gemensamma brygglösningar för flera fastigheter och föreslår att kommunen lägger till att i det fall flera fastigheter har gemensam brygganläggning provas storlek och utförande i varje enskilt fall.

#### *Kommentar*

*Kommunen har i samråd med fastighetsägaren skapat möjlighet att anordna en gemensamhetsanläggning för sjöbodrar.*

### **2. Svartgarn 2:38**

Fastighetsägarna till Svartgarn 2:38 motsätter sig all detaljplanering på föreningens grönområden och de två tomter som finns på förslag i Svartgarnsskogen. Denna skog är till för föreningens barn att leka i och är den enda närliggande dunge där de små kan mötas utan att behöva vara rädda för biltrafik. Två tillkommande tomter i Svartgarnsskogen skulle förstöra områdets lantliga karaktär. De anser även att en bussgata i området förstör mer än gör nytta och bör tas bort från förslaget till detaljplan.

#### *Kommentar*

*De två föreslagna byggrätterna på Svartgarn 2:4 har tagits bort.*

*Föreslagen möjlighet till breddning av Svavelsövägen bibehålles för att säkra vägområdet för anpassning till framtida behov av busslinga. Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär att vägförening eller annan väghållare i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. När och om förändringarna av vägarna ska göras är upp till väghållaren.*

### **3. TeliaSonera Skanova Access AB**

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra mot planförslaget. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av

planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

*Kommentar*  
*Synpunkterna har noterats.*

#### **4. Roslagsvatten**

Roslagsvatten har yttrat sig tidigare i en internremiss daterad 2011-01-26.

##### **Blad 1(3)**

Befintlig privat dagvattenledning bör skyddas med ett g då denna ledning är av väsentlig betydelse för dagvattenavrinningen även om en ny dagvattenledning förläggs i u-området. Dagvatten kommer även från Svavelsövägen i öster. Byggrätter utmed befintligt dike är ej lämpligt om diket skall vara kvar.

##### **Blad 2(3)**

Föreslagen GC-väg bör vara ett g4 område likt Svinninge 1:142 där tillträde är önskad till allmän platsmark. Roslagsvatten förordar i första hand ett exploateringsavtal för de nytillkomna fastigheterna. Området är endast 4 m brett vilket gör det svårt att anlägga både diken, kablar och enskilda va-ledningar, 6 m är ett minimum. Föreslaget u-område till fastigheten Svinninge 2:38 tas bort. Roslagsvatten kommer ej att bygga ut allmänna va-ledningar i detta område.

*Kommentar*  
*Blad 1(3)*  
*Synpunkterna har noterats.*

##### **Blad 2(3)**

*De två föreslagna byggrätterna på Svartgarn 2:4 har tagits bort. Roslagsvatten och kommunen är överens om att förbindelsepunkt måste upprättas ända fram till Svartgarn 2:38, varför GCL-vägen har förlängts och ersatt g1-området.*

#### **5. 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 att när nu strandskyddet föreslås upphävt ska det skapas en lösning som möjliggör för allmänheten att kunna röra sig nära stranden, åtminstone 5-10 meter från vattnet. Vägledning 1.3 i riktlinjerna för "De gröna frågornas hantering" (antagen av kommunfullmäktige) betonar att "Strandområden är särskilt attraktiva för rekreation. Det är därför viktigt att säkerställa allmänhetens tillgång till dessa områden". De anser föreslagna byggrätter i planens nordvästra hörn som märkligt, då åtgärden kan försvåra en senare uträtning av Svinningevägen.

*Kommentar*

*Kommunen ställer sig också bakom målet att behålla den ursprungliga karaktären av grönt och relativt glest bebyggt samhälle och på plan-kartorna säkerställs naturområden längs med strandlinjen. Stranden är till stora delar redan ianspråktagen. Angående föreslagna byggrätter i planens nordvästra hörn påverkar dessa inte uträtning av Svinningevägen då det finns en befintlig utfart i detta läge.*

**6. Vattenfall**

Ingen erinran.

**7. SL**

Enligt RUFSS 2010 ligger detaljplaneområdet inom det som kallas övrig regional stadsbygd. Bebyggelsen bör lokaliseras i direkt anknötning till befintlig tätort för att kunna utnyttja befintlig kollektivtrafikförsörjning. Hållplatsen Rydbo Saltsjöbad ligger på Svinningevägen inom acceptabelt gångavstånd till planområdet. Linje 629 som trafikerar Svinningevägen går mellan Åkersberga och Danderyd sjukhus via Rydbo och Arninge. Gång- och cykelvägar till hållplatsen Rydbo Saltsjöbad bör utformas attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

SL förutsätter att kommunen samråder om utformningen av vägen samt hållplatser på del av Skåvsjöholmsvägen samt den planerade nya vägen mot Hästängsuddsvägen. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

*Kommentar*

*Kommunen har sedan programskedet inbjudit till aktiv dialog med SL. Kommunen uppfattar SL som att det inte finns intresse att i dagsläget ändra linjesträckningen för aktuella busslinjer på Svavelsövägen samt hållplatser på del av Skåvsjöholmsvägen samt den planerade nya vägen mot Hästängsuddsvägen. En ändrad linjesträckning kan bli aktuell på sikt.*

**8. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening**

Föreningen yrkar att den lantliga karaktären bibehålls, varför minsta tomtstorlek ska vara 2000 kvm. Föreningen yrkar att de två tomterna som finns inritade i på föreningens mark i Svartgarnsskogen (Svartgarn 2:4) tas bort från planen och att hela sträckan av Svavelsövägen dimensioneras enligt planförslaget i Rydbo Saltsjöbad del 2. Föreningens budskap är ingen busstrafik inom området och de förordar istället att anslötning till Svinningevägen sker via Skåvsjöholmsvägen och att korsningen här dimensioneras för detta. Föreningen anser, av miljömässiga skäl, att det är av vikt att området får tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

*Kommentar*

*De två föreslagna byggrätterna på Svartgarn 2:4 har tagits bort.*

*Vad gäller buss på Svavelsövägen, se svar nr 2 och 7.*

*Yttranden som berör detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 redovisas i samrådsredogörelsen för respektive plan.*

### **9. Svartgarn 2:127**

Fastighetsägaren har invändningar mot markintrånget och föreslår att det intrång som redovisas på norra delen av Skåvsjöstigen flyttas till den södra delen av dito. Anledningen är att dessa fastigheter saknar bebyggelse nära vägen samt att intrånget rent proportionellt blir mindre mot de två fastigheterna, Svartgarn 2:149 resp. 2:150. Fastighetsägaren har invändning mot föreslagen fastighetsdelning av Svartgarn 2:125 som gränsar mot Svartgarn 2:127, då infarten antas innebära störningar. Alternativt kan infarten spegelvändas så att den inte gränsar mot fastighetsgränsen. Fastighetsägaren anser vidare att luftburna elledningar kan förläggas i mark i samband med anläggning av den nya vägen samt övrig infrastruktur.

#### *Kommentar*

*Föreslagen möjlighet till breddning av Skåvsjöstigen medför inget intrång för vägområde. Dock medför förslaget ett s.k. z<sub>1</sub>-område, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Området ligger i sin helhet inom prickad mark som saknar byggrätt. Fastighetsägaren kommer ha skötselansvar för släntområdena med beteckning z<sub>1</sub>. Infarten som illustreras på fastigheten Svartgarn 2:125 på illustrationsplanen är vald med hänsyn till terrängförhållanden men är inte bindande.*

*Markförläggning av elledningar är en fråga som normalt inte behandlas i detaljplaner. Det enskilda huvudmannskapet för allmän platsmark innebär att vägförening eller annan väghållare i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. När och om förändringarna av vägarna ska göras är upp till väghållaren.*

### **10. Svartgarn 2:31**

Fastighetsägaren har invändningar mot markintrånget. Befintligt hus ligger på den del av fastigheten som vetter mot vägkorsningen och intrånget skulle innebära mycket besvärande olägenheter, liksom ett betydande ingrepp på den buffertzonen som för närvarande omger byggnaden. Fastighetsägaren föreslår att det intrång som redovisas på norra delen av Skåvsjöstigen flyttas till den södra delen av dito. Anledningen är att dessa fastigheter saknar bebyggelse nära vägen samt att intrånget rent proportionellt blir mindre mot de två fastigheterna, Svartgarn 2:149 resp. 2:150. Fastighetsägaren lyfter alternativet att behålla Skåvsjöstigen enkelriktad, för att begränsa intrånget på omkringliggande fastigheter. Fastighetsägaren anser att luftburna elledningar kan förläggas i mark i samband med anläggning av den nya vägen samt övrig infrastruktur.

*Kommentar*  
*Se svar nr 9.*

### **11. Svartgarn 2:32**

Fastighetsägaren har invändningar mot markintrånget. Den planerade breddningen av Svavelsövägen skulle innebära ingrepp på den mest värdefulla delen av fastigheten - den som inte belastas av bergig topografi. Intrånget medför att ett garage som används för fordon och vinterförvaring skulle behöva rivas, eftersom det är just den mark där byggnaden står i dag. Intrånget skulle minska fastighetens användningsmöjligheter för framtida bebyggelse och marknadsvärde. Fastighetsägaren anser att luftburna elledningar kan förläggas i mark i samband med anläggning av den nya vägen samt övrig infrastruktur.

*Kommentar*  
*Garaget kan bibehållas fram till dess att eventuell breddning av väg sker, se svar nr 9.*

### **12. Svartgarn 2:39**

Fastighetsägarna är negativa till busstrafik på Svavelsövägen. Det skulle innebära olägenhet och kraftigt sänkt fastighetsvärde. I övrigt tillåter inte fastighetsägarna några förändringar i form av flyttade tomtgränser eller förändrad nyttjandemöjlighet på fastigheten om detta finns med i planen. Den tomtgräns mot Svinningevägen, som föreslås i detaljplanen "Svinningevägen gc-väg del sydväst" är även inritad i detaljplan Rydbo Saltsjöbad del 1. Denna gränsförändring gör att marken blir av med häckar, staket och annan växtlighet samt att tomtarealen minskar. Om denna förändring blir verklighet vill fastighetsägarna att minsta tomtstorlek blir 1400 kvm eller mindre. Detta för att möjliggöra en bättre styckning.

*Kommentar*  
*För svar gällande buss på Svavelsövägen, se svar nr 2 och 7.*  
*Synpunkterna angående minsta tomtstorlek om 1400 kvm kommer att beaktas i utställningshandlingarna.*

### **13. Svartgarn 2:11**

Fastighetsägarna anser att detaljplanen visar på önskvärda förändringar och ser med glädje fram emot genomförandet. Fastighetsägarna har inkommit med en alternativ skiss på avstyckning, med infart till nya byggrätter från Valsätra Sjöväg. Genom att undvika utfart till Svinningevägen medförs bättre trafiksäkerhet.

*Kommentar*  
*Synpunkterna har noterats.*



#### **14. Svartgarn 2:12**

Fastighetsägarna föreslår att luftburna elledningar förläggs i mark i samband med anläggning av den nya vägen samt övrig infrastruktur. Egenskapsgränsen för ny väg på fastigheten Svartgarn 2:11 bör ligga på Svartgarn 2:11 och ej belasta Svartgarn 2:12.

##### *Kommentar*

*Vad gäller markförläggning av elledningar, se svar nr 9. Vad gäller nya vägen på fastigheten Svartgarn 2:11 har synpunkten beaktats.*

#### **15. Svartgarn 2:122, 2:121, 2:124, 2:123, 2:114, 2:118, 2:119, 2:120, 2:34, 2:33, 2:36, 2:38**

Fastighetsägarna yrkar på att de två föreslagna bygggrätterna i Svartgarnsskogen tas bort och att hela det nuvarande grönområdet planläggs som allmän plats (NATUR).

##### *Kommentar*

*Synpunkten har beaktats.*

#### **16. Svartgarn 2:36, 2:35, 2:34, 2:45, 2:73, 2:74, 2:40, 2:75, 2:72, 2:12, 2:479, 2:39, 2:38, 2:36**

Fastighetsägarna motsätter sig föreslagen genomfart från Svavelsövägen till det nya området vid Skåvsjöholm. De motsätter sig även den föreslagna bussleden på Svavelsövägen.

##### *Kommentar*

*Utbyggnader av nya gator i Svinninge möjliggör att ett kontinuerligt vägnät skapas utan återvändsgator. Detta för att skapa korta avstånd och sprida trafiken jämt i nätet och därigenom undvika intensiv trafik på ett fåtal gator. Även risken för inbrott blir mindre utan återvändsgator.*

*Svar gällande buss på Svavelsövägen, se svar nr 2 och 7.*

#### **17. Lantmäteriet**

Valet av enskilt huvudmannaskap bör motiveras. Utfartsförbudet mot Svinningevägen är oklart, markeringscirklar eller stoppmarkeringar saknas. Avstyckning samt gc-väg föreslagen på mark som är upplåten för grönområde/gemensamhetsanläggning är endast möjligt om gemensamhetsanläggningen omprövas, vilket bör framgå. En befintlig fastighet samt två möjliga nya fastigheter ska ha utfart över gc-väg vilket är olämpligt. Ingen föreslagen lösning för utfart för blivande avstyckningar från Svartgarn 2:44-2:46. Lantmäteriet reser frågan vem som har ansvar att sköta släntområdena samt vad som menas med bestämmelsen.

##### *Kommentar*

*Enskilt huvudmannaskap har varit en förutsättning för planeringen i Svinninge sen programskedet som genomfördes 2004-2005. Utgångs-*

*punkten är att bibehålla nuvarande förhållanden där samfälligheten sköter allmänna platser samt att området är av sådan karaktär att särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap. Synpunkten angående utfartsförbudet mot Svinningevägen kommer att beaktas och redovisas på plankartorna.*

*Avstyckning föreslagen på mark som är upplåten för grönområde har tagits bort. Föreslagen lösning för utfart för blivande avstyckningar från Svartgarn 2:44-2:46 redovisas på illustrationsplanen.*

*Vissa fastigheter berörs av s.k. z<sub>1</sub>-områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Fastighetsägaren kommer ha skötselansvar för släntområdena med beteckning z<sub>1</sub>.*

### **18. Svartgarn 2:149**

Fastighetsägarna önskar att fastigheten ska ingå i detaljplanen för Skåvsjöholm, samt att fastigheten ska anpassas till de tomtstorlekar som föreslås gälla för de fastigheter som kommer att angränsa till deras fastighets södra tomtgräns. I andra hand önskar fastighetsägarna att minsta tomtstorlek för fastigheten ska vara 1000 kvm.

Fastighetsägarna menar att det är lämpligt att följa förslaget främst m h t rättvis - och störandefaktorer, då 130 tomter planeras i detaljplan Skåvsjöholm. De anser vidare att kommunen inte har följt lagstiftningen (enligt PBL ska enskildas intressen beaktas vid prövning av frågor enligt nämnda lag) och att kommunen inte har framfört något bärande skäl till varför tomtstorleken för Svartgarn 2:149 inte ska anpassas till storleken som kommer att gälla för de tomter som kommer att angränsa till fastigheten söderut. De anser att en naturlig gräns är Skåvsjöholmsslingan, d v s den grusväg som förbinder Svavelsövägen med Skåvsjöholmsvägen.

Fastighetsägarna är medvetna om den enkät som visar att majoriteten av medlemmarna i Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening önskar att områdets karaktär ska bevaras och att minsta tomtstorlek ska vara 2000 kvm. De anser att enkäten inte är vetenskapligt genomförd och att frågorna borde ha anpassats till de olika förutsättningar som föreligger inom området och differentierats på ett professionellt sätt.

#### *Kommentar*

*Fastigheten är belägen inom befintligt bebyggt område som angränsar till Skåvsjöholms icke bebyggda markområde. Därav kommer inte fastigheten ingå i detaljplanen för Skåvsjöholm, inom vilken nybyggnation planeras. Kommunen har fört dialog med fastighetsägarna till Svartgarn 2:149 och grannfastigheten Svartgarn 2:150 och har bedömt att dessa två fastigheter utgör en övergångszon mellan den befintliga karaktären norr om Skåvsjöstigen och planerad nybyggnation söder om föreslagen plangräns. Därav har kommunen beaktat fastighetsägarnas önskemål om mindre*

*tomtstorlekar och föreslår en minsta tomtstorlek om 1400 kvm landareal.*

### **19. Svartgarn 2:36**

Fastighetsägarna anser att föreslagen detaljplan kommer medföra ändrad karaktär på den lantliga omgivningen. De motsätter sig föreslagen genomfart från Svavelsövägen till det nya området vid Skåvsjöholm samt föreslagen bussled på Svavelsövägen till det nya området vid Skåvsjöholm. Vidare motsätter de sig avstyckning av tomter i Svartgarnsskogen och anser det vara av största vikt att behålla allmänningarna, för att behålla den lantliga karaktären och ha strövområden och skogar tillgängliga för omkringboende. Svartgarnsskogen används av barnen för äventyr och lek. Fastighetsägarna anser att minsta tomtstorlek bör vara 2000 kvm för att bibehålla den lantliga karaktären på området.

Fastighetsägarna vill även att hastigheten på Svinningevägen ska sänkas till 50 km/h samt att fartkameror sätts upp, liksom trafikgupp av den sort som påverkar hastigheten. Även riktiga övergångsställen på Svinningevägen är önskvärda, så att trafikfordon har skyldighet att stanna.

#### *Kommentar*

*Vad gäller den nya vägen mellan Svavelsövägen och nya området vid Skåvsjöholm, se svar nr 16.*

*Svar gällande buss på Svavelsövägen, se svar nr 2 och 7.*

*De två föreslagna byggrätterna på Svartgarn 2:4 har tagits bort.*

*Yttranden som berör detaljplan för Svinningevägen redovisas i samrådsredogörelsen för respektive plan. Hastighetssänkande åtgärder hanteras normalt inte i detaljplaner.*

### **20. Svartgarn 2:479**

#### **1. Tomtstorlek**

Fastighetsägarna önskar stycka fastigheten utmed det korsande diket som enligt dem utgör en naturlig gräns, för att anpassa till tomtens utformning. Detta medför en mindre tomtstorlek än 1500 kvm.

#### **2. Busstrafik in i området**

Fastighetsägarna anser att busstrafik in i området är mycket olämplig och är emot den busshållplats som är inritad i början på Svavelsövägen. Placeringen är dessutom olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

#### **3. Ledningsdragning**

De förordar en nedläggning av el- och teleledningar i Valsätra Sjöväg när VA-ledningar dras.

*Kommentar*

*1. och 3. Synpunkterna har noterats. På illustrationsplanen illustreras en möjlig ny avstyckning som uppfyller minsta tomtstorlek om 1500 kvm landareal.*

*2. Svar gällande buss på Svavelsövägen, se svar nr 2 och 7.*

**21. Valsätra Tomtägareförening**

**1. Bebyggelseområde, Bostäder**

Föreningen ifrågasätter att några fastigheter tillåts styckas ner till 1400 kvm. Detta kan skapa prejudikat för vidare styckningar mindre än de föreslagna min 1500 kvm.

**2. Gemensam brygga**

De kräver att användningsgränsen på Valsätra Tomtägareförenings vatten flyttas längre ut så att en brygga med dubbla längden jmf dagens kan rymmas. Föreningens strandtomt (Svartgarn 2:5>1) medger ej fler bryggor. Föreningen står inför en stark medlemstillväxt, i och med detaljplaneläggningen och föreslagna nya byggrätter, och måste planera för efterfrågan på bryggplats. När resterande del av Valsätra planeras anser de att frågan blir än mer angelägen.

**3. Strandskydd**

Föreningen önskar en diskussion och klarläggande av de delar som berör strandskydd och undrar vad som menas med kvartersmark? Föreningen önskar bygga en bod på fastigheten Svartgarn 2:5>1.

**4. Placering busshållplats**

De anser att busstrafik in i området är olämplig. De anser därmed också att placering av busshållplatsen på Svavelsövägen är olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

**5. Ledningsdragning**

De förordar en nedläggning av el- och teleledningar i Valsätra Sjöväg när VA-ledningar dras.

*Kommentar*

*1. Fastigheterna som tillåts med minsta tomtstorlek 1400 kvm i landareal angränsar till detaljplan Skåvsjöholm i vilken mindre tomtstorlekar tillåts då det är ett nybyggnationsområde. Fastigheterna Svartgarn 2:149 och 2:150 anses vara en övergångszon som genom Skåvsjöholmsstigen tydligt avgränsas från övrig bebyggelse, inom detaljplan Rydbo Saltsjöbad del 1.*

*2. Synpunkten har beaktats och användningsgränsen i vattenområdet har reviderats. Yttranden som berör detaljplan för Valsätra redovisas i samrådsredogörelsen för respektive plan.*

*3. Strandskydd föreslås upphävt för kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar samt för vägområde men inte för allmän platsmark, natur, och vattenområde. Fastighet Svartgarn 2:5>1 ligger inom NATUR och byggnation av bod bedöms därav ej lämpligt.*

*4. och 5. Se svar nr 2.*

## **22. Svartgarn 2:519 och 2:133**

Fastighetsägarna önskar avstycka fastigheterna Svartgarn 2:133 och 2:519 (total landareal 4480 kvm) i tre tomter. De föreslår anslutning av Svartgarn 2:519 till g-området som föreslås på fastighet Svartgarn 2:11.

De motsätter sig inte styckning av Svartgarn 2:11, så länge de tilltänkta byggrätterna inte kommer att skymma sjöutsikten på tomterna 2:519 resp 2:133.

### *Kommentar*

*Planförslaget föreslår minsta tomtstorlek om 1500 kvm landareal och ansökan om fastighetsreglering görs till Lantmäteriet. Eventuell anslutning till g-området på fastighet Svartgarn 2:11 föreslås ske genom dialog med fastighetsägaren till denna fastighet.*

*Planförslaget medger högst två våningar på fastighet Svartgarn 2:11. Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m.*

## **23. Trafikverket**

Trafikverket anser att det är viktigt att aktuella detaljplaner anpassas till den detaljplan som tas fram för Svinningevägen-GC-väg-del Sydväst. Vidare att det är viktigt att den mark som krävs för utbyggnad av de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna utmed Svinningevägen blir säkerställd. Trafikverket noterar att det till stor del har införts utfartsförbud mot Svinningevägen i detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1, vilket är positivt. De anser dock att det vore önskvärt att ytterligare se över detta och försöka minimera antalet direktanslutningar eftersom det ur trafiksäkerhetssynpunkt och framkomlighet är viktigt att försöka samordna utfarterna.

Trafikverket anser att det är bra att kommunen planerar för en GC-väg utmed Svavelsövägen, så att behoven av trafiksäkra transporter både för oskyddade trafikanter och biltrafikanter tillfredsställs, då behoven kommer att bli än större i och med omvandlingen till permanent boende. Viktigt att GC-vägen utmed Svavelsövägen anpassas till planerad GC-väg och trafiksäkerhetshöjande åtgärder på del av Svinningevägen, samt att de boende kan ta sig till busshållplatserna och andra viktiga målpunkter på ett framkomligt och säkert sätt. Därutöver nämner Trafikverket att de inte har någon möjlighet att genomföra eventuella bulleråtgärder till följd av detaljplanens utbyggnad.

*Kommentar*

*Synpunkterna har beaktats. Yttrande som berör detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 redovisas i samrådsredogörelsen för respektive plan.*

**24. Svartgarn 2:154**

Undertecknad avger synpunkter på både rubricerat detaljplaneförslag samt på detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2.

De uppgifter som framförs i kommunens förslag vad gäller antalet befintliga/nya fastigheter stämmer inte med det antal som ritats in på förslagets kartor, vilket ger ett slarvigt intryck. Fastighetsägaren ifrågasätter att kommunen kan föreslå en så kraftig förtätning med tanke på att föreningens enkätundersökning har redovisats för kommunens tjänstemän, som har visat på att fastighetsägarna inte vill att minsta tomtstorlek ska underskrida 2000 kvm, allra helst inte under 2500 kvm. En så kraftig utökning av antalet fastigheter kommer självklart att innebära stora påfrestningar och slitage på vägar och gemensamma naturområden.

Fastighetsägarna påpekar att det inte har angetts någon anledning till att Svavelsövägen ska breddas men antar att det kan vara för att kunna dra in en busslinje. De hänvisar till ovan nämnda enkäter som givit klara utslag även i den här frågan. De boende, inklusive undertecknad, vill inte ha någon busslinje indragen i området, vilket skulle medföra ökade påfrestningar och slitage på och kostnader för våra vägar. De vill inte ha in stora utrymmeskrävande bussar i det fina området.

Den lite lantliga och idylliska karaktär som Rydbo Saltsjöbad har idag bör absolut bibehållas. Detta torde bli mycket svårt att uppnå med den föreslagna kraftiga förtätningen av området. Även detta har de omnämnda enkäterna mycket klart poängterat.

Fastighetsägarna anser att det i Svinninge är utbyggnaden av det kommunala VA-nätet som driver förtätning, och inte fastighetsägarna som kommunens ledande politiker och tjänstemän alltid hävdar. Vidare framförs kritik mot att Roslagsvatten/ Österåkersvatten kräver så många fastigheter som möjligt i ett område för att lönsamt kunna dra fram VA-ledningar, dvs så små tomter som möjligt. Med 2500 kvm stora tomter anser fastighetsägarna att det moderna enskilda avloppet kan klara av att rena sitt eget avloppsvatten.

*Kommentar*

*Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge Planprogram" som underlag för vidare detaljplanläggning i området. Planprogrammet anger utgångspunkter och förutsättningar för detaljplanläggning. Utbyggnad av allmänt vatten och avlopp är en nödvändig förutsättning. Detaljplanläggningen av Rydbo Saltsjöbad del 1 syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och*

*möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Detaljplaneförslaget medger ytterligare 27 enbostadsfastigheter.*

*Befintliga fastigheters storlek och karaktär varierar kraftigt varför även förutsättningarna för förnyelse och förtätning varierar. Svinninge planprogram föreslår en generell målsättning för tomtstorlekar på ca 1500-2000 kvm. Inslag av fastigheter ned mot 1200 kvm bör dock kunna accepteras om det sker välordnat och förutsättningarna i övrigt på platsen möjliggör detta.*

*Vad gäller breddning av Svavelsövägen, se svar nr 2 och 7.*

*Kommunen önskar värna karaktären i planområdet och föreslår generellt sett minsta tomtstorlek för strandtomt 3000 kvm och minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt 1500 kvm. Ett fristående gestaltungsprogram, "Råd och vägledning för byggande i Svinninge", 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledning och underlätta för de som ska bygga i Svinninge.*

## **25. Storstockholms brandförsvaret**

Brandförsvaret förutsätter vid granskning

Att vatten för brandsläckning enligt konventionellt system för brandvattenförsörjning anordnas inom rubricerade område, se anvisningarna för allmänna vattenledningsnätet och vatten för brandsläckning, Svenskt Vatten P83 respektive P76 (beakta särskilt att avståndet från uppställningsplats från brandförsvarets fordon och till närmaste brandpost ej överstiger 75 meter, finns önskemål om utförande med så kallad "alternativ brandvattenförsörjning" inom området skall särskild kontakt tas med brandförsvaret, bl.a. godtas ej alternativ brandvattenförsörjning till förskolor, vårdanläggningar, handel industri och liknande)

Att bärighet och framkomlighet för brandförsvarets fordon beaktas, det skall särskilt tas hänsyn till att avståndet från uppställningsplats för brandförsvarets fordon och till den längst bort belägna del av byggnad där livräddnings- och/ eller släckinsats kan ske ej överstiger 50 meter.

### *Kommentar*

*En överenskommelse har gjorts 2009-05-29, mellan Storstockholms brandförsvaret och Roslagsvatten. Kommunen hänvisar till denna överenskommelse, som avviker från ovanstående krav.*

## **26. E. ON Elnät**

E.ON Elnät har 10 kV och 0,4 kVs kablar inom området. E.ON Elnät förutsätter att dessa kan vara kvar i befintligt läge och att eventuell ombyggnad eller flytt bekostas av den som det begär.

Detaljplanen medger också en förtätning genom avstyckning, det innebär också att E.ON Elnät måste ta höjd för att förstärka elnätet och därför önskar vi ett E-område. E.ON Elnät hemställer att det i plankartan sätts ut område kring transformatorstationen där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

#### *Kommentar*

*Kommunen har i samråd med E.ON lagt till önskade E-områden. I övrigt har synpunkterna noterats.*

## **27. Länsstyrelsen**

### *Strandskydd*

Planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strand områden samt till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartermark för bostad och teknisk anläggning samt för väg-område. Kommunen gör bedömningen att marken på dessa platser redan är ianspråktagen, dels av "enskilda bostadstomter", dels av "enskilda naturområden".

Eftersom planarbetet är påbörjat före den 1 juli 2009, så är det Länsstyrelsen som enligt 7 kap 15 § MB hanterar ett eventuellt strandskydds-upphävande. Ett upphävande av strandskyddet förutsätter att det finns *särskilda skäl*. Att marken tagits i anspråk som tomtplats och ingår i bostadshusets hemfridszon kan vara ett sådant särskilt skäl. Kommunen ska senast i samband med utställningen till Länsstyrelsen lämna in en särskild begäran om upphävande av strandskyddet, med uppgifter om vilka särskilda skäl som föreligger för ett upphävande. Av begäran ska framgå vilka områden som idag omfattas av strandskydd och för vilka delar som strandskyddet föreslås upphävas. Detta görs lämpligen med en karta i A3 eller A4 format, med plankartan som underlag. För större strandfastigheter och särskilt när bostadshuset ligger nivåmässigt avskilt från strandlinjen, bör hemfridszonens omfattning, den allemansrättsliga tillgängligheten och eventuella möjligheter till passage i strandkanten eller ner till strandpartiet beskrivas. Bryggor och bodar genererar inte hemfridszon och utgör normalt inte hinder får allmänheten att passera, vilket ska beaktas när hemfridszonen beskrivs. Eventuella naturvärden på platsen med hänsyn till livsvillkoren för växt- och djurlivet ska även belysas. Bifoga gärna foton över området. Avsikten att upphäva strandskyddet ska framgå av kungörelsen i samband med utställning av planen.



Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas inom allmän platsmark/vägområde samt inom kvartersmark för tekniska anläggningar. Men Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma i vilken omfattning strandskyddet inom kvartersmark för bostad kan upphävas med hänsyn till den allemansrättsliga tillgängligheten och eventuella naturvärden inom området. Länsstyrelsen bedömer att den obebbyggda fastigheten Svartgarn 2:44 i sin helhet är allemansrättsligt tillgänglig. Även om det skulle visa sig att "enskilda naturområden" inte är allemansrättsligt tillgängliga, kan områdena hysa höga värden av vikt för växt och djurlivet, som ger anledning att behålla strandskyddet. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att strandskyddet ska ligga kvar i vattenområdena W, WB1 och WB2. I linje med detta anser vi att den föreslagna byggrätten i vattenområdet inte ska detaljregleras i plan, utan avgöras i kommande dispensprövningar. En planbestämmelse WB bör endast reglera att "brygga kan tillåtas, men åtgärden kräver dispens från strandskyddet". Närmare placering och utformning prövas då i varje enskilt dispensärende. Länsstyrelsen anser generellt att den nu föreslagna utformningen, med ett ca 20 kvm stort bryggplan samt bod på ca 7 kvm, kan komma att ha en avhållande effekt på det rörliga friluftslivet i vattenområdet och därmed komma i konflikt med strandskyddets syften.

#### *Trafiksäkerhet*

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets synpunkter på planförslaget och delar dessa i sin helhet. För att öka trafiksäkerheten är det önskvärt att antalet utfarter mot Svinningevägen minimeras. Med nuvarande planförslag samlas två utfarter vid fastigheterna Svartgarn 2:10 respektive 2:11 till en gemensam utfart mot Svinningevägen. Men samtidigt medges avstyckning så att sammanlagt fyra fastigheter kan komma att använda samma utfartsväg mot Svinningevägen. Eventuella trafiksäkerhetsproblem med denna lösning bör diskuteras med Trafikverket. Möjligheten till att ansluta fastigheterna till lokalvägnätet bör i första hand prövas.

#### *Buller*

Av planbeskrivningen under rubriken "störningar" framgår att "Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att uteplatser och minst hälften av boningsrummen, inkl. samtliga sovrum, vid ytterfasad har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB (A) och en maximal ljudnivå av högst 70 dB (A)". Detta skulle motsvara avstegsfall B, vilket Länsstyrelsen inte anser vara tillämpligt inom planområdet. Bullerberäkningarna visar emellertid att risken för bullerstörningar är liten i "överskådlig framtid", varför stycket ovan helt bör kunna utgå ur planbeskrivningen.

#### *Behovsbedömning*

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som åsyftas i MKB förordningen.

*Formalia*

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före denna tidpunkt. Av planhandlingarna bör framgå vilken lag som har tillämpats vid framtagandet av planen.

*Kommentar*

*Strandskydd*

*Kommunen kommer lämna in en särskild begäran om upphävande av strandskyddet, i samband med utskick av utställningshandlingar. Kommunen anser att marken på fastigheten Svartgarn 2:44, 2:45 och 2:46 har tagits i anspråk som tomtplats och ingår i bostadshusets hemfridszon. Av begäran framgår vilka områden som idag omfattas av strandskydd och för vilka delar som strandskyddet föreslås upphävt.*

*Trafiksäkerhet*

*Körbar in- och utfart till Valsätra sjöväg har möjliggjorts för eventuella möjliga tillkommande fastigheter, liksom för befintliga, genom att vägen betecknats med g<sub>1</sub>-område. Då befintliga utfarter mot Svinningevägen brukas i dagsläget har inte kommunen för avsikt att stänga dessa.*

*Buller*

*Stycket om ljudnivåer har tagits bort från planbeskrivningen.*

*Formalia*

*Planhandlingarna förtydligas så att det framgår vilken plan- och bygglag som har tillämpats vid framtagandet av planen.*

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Hayoung Kang  
Planarkitekt

**Detaljplan för RYDBO SALTSJÖBAD del 1,  
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Ett förslag till detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1 var på samråd under tiden 18 april – 23 maj 2011 och ställdes ut 16 januari – 13 februari 2012.

Inkomna skriftliga synpunkter från utställningen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

**Inkomna yttranden**

Remissinstanser

---

1	Lantmäteriet	Ingen erinran
2	Storstockholms Lokaltrafik AB (SL)	
3	E.ON Elnät Stockholm AB	Ingen erinran
4	Roslagsvatten AB	
5	TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)	Ingen erinran
6	Vattenfall	Ingen erinran
7	Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)	
8	Trafikverket	(inkom efter utställningstidens slut)
9	Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran (inkom efter utställningstidens slut)
10	Länsstyrelsen	(inkom efter utställningstidens slut)

Sakägare

---

11	Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening	
12	Valsätra Tomtägarförening	
13	Svartgarn 2:10	
14	Svartgarn 2:44 och 2:46	
15	Svartgarn 2:73	
16	Svartgarn 2:127	(inkom efter utställningstidens slut)
17	Svartgarn 2:149	
18	Svartgarn 2:479	

Övriga

---

19	Svartgarn 2:154	
----	-----------------	--

### **Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget.**

- Bestämmelse om utformning av bryggplan och bod har tagits bort i WB<sub>1</sub> och WB<sub>2</sub>.
- Generell bestämmelse om utformning enligt gestaltungsprinciper har förkortats då vissa delar inte är relevant för planområdet.
- I planbeskrivningen finns ny beskrivning om hur huvudmannaskapsfrågan hanteras.
- På Svartgarn 2:11 finns en ny bestämmelse, g<sub>4</sub>, som förtydligar att marken ska vara tillgänglig för gemensam gångväg och inte för genomfart.
- Prickmarken runt d<sub>1</sub> och g<sub>2</sub> är minskad till 2 m på vardera sidan.
- Bestämmelsen e<sub>3</sub> har minsta tomtstorleken 2500 kvm landareal för strandtomt, istället för 3000 kvm. Detta avsågs även i utställningshandlingen, vilket framgår av illustrationsplanen, men blev felaktigt p.g.a. ritningstekniska skäl.
- Svartgarn 2:37, 2:45, 2:383 och 2:501 är illustrerade så att de motsvarar plankartans bestämmelser.
- Svartgarn 2:10 och 2:38 har ändrad bestämmelse om minsta tomtstorlek så att de motsvarar illustrationsplanen.
- Preliminärt markintrång på Svartgarn 2:50 och 2:117 från detaljplan Skåvsjöholm är borttagen.
- Kvartersmarken på Svartgarn 2:72 är justerad till att endast omfatta befintlig kvartersmark inom fastighetsgräns.
- På grund av buller från Svinningevägen har markens bebyggande begränsats ytterligare 4 m längs vägområdet. Ändringen omfattar fastigheterna Svartgarn 2:10, 2:11, 2:38, 2:39, 2:133 och 2:519. Inom området får marken endast byggas med uthus och garage. Byggrätterna och styckningsmöjligheterna påverkas ej.
- Utökad lovplikt för uppfyllnad mer än 0,2 m har tagits bort.
- Utökad lovplikt för fällning av träd är ändrad till att omfatta ädelträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid brösthöjd (ca 1,4 m).
- Redaktionella ändringar.

#### **1. Lantmäteriet**

Ingen erinran.

#### **2. Storstockholms Lokaltrafik AB (SL)**

Närmaste hållplats för buss 629 som passerar förbi området ligger på ett avstånd om knappa 600 meter (Rydbo Saltsjöbad). Detta avstånd är som tidigare påpekats fullgod standard för att motivera möjliggörandet för fler permanentboende i närområdet. I planbeskrivningen anges att Svavelsövägen dimensioneras för eventuell framtida buss trafik och därmed görs 6,5 m bred. För att en god standard för buss trafik ska uppnås behövs 7 m. Den framtida eventuella busstrafik som har diskuterats i samband med permanentningen av Svinninge är att trafikera den planerade nya väg som utgör fortsättningen på Boda-

vägen, framförallt i syfte att uppnå en trafiksäker angöring till den planerade skolan. En eventuell framtida trafikering förutsätter alltså denna nya väg. Hållplatser längs denna bör placeras centralt i området och samrådas med SL. Det dimensionerande resenärsflödet för kollektivtrafiken är skolbarnens behov av att ta sig till skolan, framförallt i Rydbo. En ny skoletablering i Svinninge planeras och bör tillkomma så snart som möjligt för att inte öka transportefterfrågan än mer.

*Kommentar: Synpunkterna har noterats. Kommunen står fast vid att 6,5 m möjliggör eventuell framtida busstrafik. För synpunkter utanför planområdet hänvisas till respektive detaljplaner.*

### **3. E.ON Elnät Stockholm AB**

Ingen erinran.

### **4. Roslagsvatten AB**

- Föreslagen gång- och cykelväg bör vara ett g4 område likt Svinninge 1:142 där tillträde är önskad till allmän platsmark. Roslagsvatten förordar i första hand ett exploateringsavtal för de nytilkomna fastigheterna. Området är endast 4 m brett vilket gör det svårt att anlägga både diken, kablar och enskilda VA-ledningar- (för allmänna VA-ledningar krävs minst 6 meter vägområde).
- Befintlig väg/stig till Svartgarn 2:38 ligger idag ej inom reserverat vägområde i detaljplanen. Denna väg kommer förmodligen aldrig att byggas ut i den föreslagna sträckan. Roslagsvatten anser att denna sträcka skall vara en servitutsväg till förmån för Svartgarn 2:38. Roslagsvatten avser ej att bygga allmänna VA-ledningar i denna väg.
- Där fastighet ej kan nås med underhållen väg och där erforderligt vändutrymme ej finns för sopbil, riskerar fastighetsägaren att få ställa ut sitt avfall till en plats där detta uppfylls. Soppbilar kommer att behöva köra på gång- och cykelvägar.

*Kommentar: Roslagsvattens yttrande har inkommit vid två tillfällen men har i utlåtandet sammanfattats i ett stycke enligt ovan.*

*Exploateringsavtal skrivs med fastighetsägare där minst 3 nya styckningar möjliggörs. Allmänna VA-ledningar föreslås anläggas och anslutas mot Svinningevägen respektive Svavelsövägen. Det är vägföreningen som ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna vägar och vändplaner.*

### **5. Skanova**

Ingen erinran.

## 6. Vattenfall

Ingen erinran.

## 7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)

ÖHF vill återkomma med tidigare framförda synpunkter (2011-05-03). Med tanke på att Svinningeområdet blir allt mer exploaterat kan det vara en nackdel att närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande. Närheten till naturen och vattnet är kvalitéer i Österåker som både gamla och nya invånare skattar högt. Därför anses att, när nu strandskyddet upphävs, bör det skapas en lösning så att allmänheten så långt som möjligt kan röra sig längs stranden. Detta kan åtminstone genomföras inom en smal zon, ca 5-10 meter från vattnet.

ÖHF anser att detta förhållningssätt är i överensstämmelse med de av kommunfullmäktige nyligen antagna riktlinjerna för "*De gröna frågornas hantering.*"

ÖHF anser att det är märkligt att en ny fastighetsbildning har avsatts invid Svinningevägen i planens nordvästra hörn. Åtgärden kan försvåra en senare uträtning av Svinningevägen.

*Kommentar: Kommunen ställer sig också bakom målet att behålla den ursprungliga karaktären av grönt och relativt gles bebyggt samhälle och på plankartorna säkerställs naturområden, även längs med strandlinjen. Stranden är till stora delar redan ianspråktagen. Angående föreslagna byggrätter i planens nordvästra hörn påverkar dessa inte uträtning av Svinningevägen då det finns en befintlig utfart i detta läge.*

## 8. Trafikverket

Trafikverket noterar att kommunen tagit tidigare synpunkter i beaktande men vill återigen upplysa om vikten av så få utfarter som möjligt på med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på Svinningevägen. Befintliga anslutningar kan ses över och samlas upp. De anser att bestämmelsen utfartsförbud kan läggas in längs med delen som är naturmark och vill försäkra sig om att Svinningevägens vägområde inte planläggs.

Trafikverket noterar att GC-väg kommer att uppföras längs med Svavelsövägen. De finner det viktigt att denna anpassas till planerad GC-väg och trafiksäkerhetshöjande åtgärder på del av Svinningevägen.

Slutligen ställer Trafikverket sig positiva till förslaget att Svavelsövägen anpassas för eventuell framtida busstrafik och poängterar vikten av åtgärder så att de boende kan ta sig till busshållplatserna på ett säkert sätt.

*Kommentar: Detaljplanen medger så få utfarter som det är möjligt mot Svinningevägen. Naturmark innebär vanligtvis att lokaltrafik inte får angöra naturområdet. Det kan dessutom finnas behov av att arbetsfordon angör naturmarken från Svinningevägen, exempelvis om ett träd har fallit nära vägen.*

*Vad gäller utbyggnad av GC-väg, se svar nr. 11*

#### **9. Storstockholms brandförsvaret**

Storstockholms brandförsvaret har ingen erinran men hänvisar till yttrande dnr 304-643/11 daterat 2011-05-06.

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

#### **10. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen är positiv till att strandskyddet ligger kvar inom vattenområdet men anser att det är olämpligt att genom planbestämmelser i detaljplanen ge en "rättighet" enligt PBL att bygga brygga, eftersom åtgärden ska prövas enligt 7 kap miljöbalken.

Innehållet i planbeskrivningen och planbestämmelserna WB1 och WB2 kan uppfattas som att dispens från strandskydd alltid kommer att medges för bryggor under förutsättning att bryggan är utformad på det sätt som är angivet i planhandlingarna. Dispensprövningen ska dock följa miljöbalkens bestämmelser och med hänsyn till påverkan på växt- och djurlivet kan prövningen resultera i att dispens inte medges. Länsstyrelsen anser det därför mer lämpligt att införa en generell WB-bestämmelse som anger att "brygga kan medges". Plankartan bör även kompletteras med en upplysningstext om att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken råder inom planområdet och att brygga kräver dispens från strandskyddet.

Av planbeskrivningen framgår att strandskyddet föreslås upphävt på kvartersmark för bostad och tekniskt anläggning samt för vägområde. Om Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet ska en särskild begäran om upphävande skickas in.

*Kommentar: Upplysningstext om att byggande i vatten kräver dispens från strandskydd är införd i plankartan. Utformningsbestämmelse för bryggplan har tagits bort. Kommunen anser att förslaget på generell WB-bestämmelse skapar otydlighet och ger svagt stöd vid lovprövning.*

*Begäran om upphävande av strandskydd på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde är inlämnad till*

*Länsstyrelsen. Antagande av detaljplanen kommer att ske efter bifallande av upphävandet. Vid planens antagande kommer därför strandskydd enligt 7 kap miljöbalken endast råda inom delar av planområdet.*

#### **11. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening**

Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening lämnar samma synpunkter för Rydbo Saltsjöbad del 1 och del 2. Föreningen (ordföranden) anser att det är av största vikt att områdets lantliga karaktär bevaras. Minsta tomtstorlek bör därför ligga inom intervallet 2000-2500 m<sup>2</sup>, vilket även en majoritet av medlemmarna inom föreningen anser. Föreningen har uttryckt detta till kommunen men känner sig inte hörda. De konstaterar att några tomter planeras bli 1400 m<sup>2</sup> vilket inte ligger i linje med kommunens planprogram för området.

Föreningen yrkar att Svavelsövägens bredd i Rydbo Saltsjöbad del 1 får samma dimension som i detaljplanen för del 2. Detta eftersom en majoritet av medlemmarna inte vill ha någon busstrafik i området. Även detta har tidigare framförts till kommunen.

*Kommentar: Många fastighetsägare har hört av sig till kommunen och uttryckt andra önskemål om minsta tomtstorlek än det intervall föreningen uppger. Kommunens uppfattning är att många fastighetsägare stödjer en lägre minsta tomtstorlek. Befintliga fastigheters storlek och karaktär varierar kraftigt, varför även förutsättningarna för förnyelse och förtätning varierar. Svinninge planprogram föreslår en generell målsättning för tomtstorlekar på ca 1500-2000 m<sup>2</sup>. Inslag av fastigheter ned mot 1200 m<sup>2</sup> bör dock kunna accepteras om det sker välordnat och förutsättningarna i övrigt på platsen möjliggör detta.*

*Kommunen önskar värna karaktären i planområdet och föreslår generellt sett minsta tomtstorlek för strandtomt 2500 m<sup>2</sup> landareal och minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt 1500 m<sup>2</sup> landareal. Ett fristående gestaltungsprogram, "Råd och vägledning för byggande i Svinninge", 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledning och underlätta för de som ska bygga i Svinninge.*

*Föreslagen möjlighet till breddning av Svavelsövägen bibehålls för att säkra vägområdet för anpassning till framtida behov av busslinga. Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär bland annat att vägförening eller annan väghållare i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. När, om och hur förändringarna av vägarna ska göras är upp till väghållaren.*



## 12. Valsätra tomtägareförening

Valsätra Tomtägareförening (ordföranden) anser att tillåtelse av tomter ner till 1400 m<sup>2</sup> kan skapa prejudikat för vidare styckningar mindre än föreslagna 1500 m<sup>2</sup>. De emotsätter sig den ökning av tillåten byggnadsarea som föreslås och yrkar för en återgång till det som föreslås i samrådshandlingen och planprogrammet för Svinninge. Föreningen vill att detaljplanen tillåter en brygga med dubbla längden i jämförelse med dagens kan rymmas. De önskar en diskussion gällande strandskydd och kvartersmark för att klargöra begreppen. Föreningen ifrågasätter placeringen av transformatorstation på fastighet 2:5<1. De motsätter sig vägen mellan fastighet 2:10 och 2:11 då den leder till genomfart, och därmed är olämplig av säkerhets- och miljöskäl. Terrängen är mycket brant och innehåller ett flertal ekar och andra träd, och en så brant väg blir svår att använda, särskilt vintertid. De motsäger sig även att vägen inkräktar på andra fastigheter och yrkar att dragningen flyttas till mitten av fastighet 2:11. Föreningen emotsätter sig busstrafik och hållplatser i området, detta på grund av trafiksäkerhetsskäl.

*Kommentar: Vad gäller minsta tomstorlek, se svar nr 11.*

*Byggnadsarean är oförändrad från planprogrammet. Kommunen har fört en dialog med föreningens ordförande gällande strandskydd och kvartersmark. Svinninge är ett förändringsområde där alltfler fritidshus omvandlas till permanentbostäder. Att i detaljplanen ge möjlighet till en ytterligare transformatorstation är en förutsättning för att området ska kunna försörjas med el även i framtiden. g1-området mellan 2:10 och 2:11 är i antagandehandlingen reviderad så att genomfart inte blir möjligt.*

## 13. Svartgarn 2:10

Fastighetsägarna vill yttra sig gällande föreslagen vägdragning mellan fastigheterna Svartgarn 2:10 och Svartgarn 2:11 som Valsätra tomtägareförening finner olämplig. Fastighetsägarna anser att planförslaget är utmärkt då de är helt beroende av en ny utfart för att kunna bosätta sig på tomten i framtiden.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

## 14. Svartgarn 2:44 och 2:46

Undertecknad är ägare till Svartgarn 2:44 och delägare till Svartgarn 2:46 och representerar alla delägarna.

Vad gäller Svartgarn 2:44 är det lämpligt att bygga en större brygga som gemensamt kan brukas av alla de tre fastigheter som är tänkt kunna skapas genom uppdelning av den nuvarande fastigheten. Det är dessutom önskvärt att denna brygga också ska kunna brukas av de

tre nya fastigheterna som är tänkta att kunna skapas på Svartgarn 2:46. Svartgarn 2:46 har nämligen en olämplig strand för en brygga som dessutom riskerar "krocka" med den allmänna bryggan intill. Enligt planförslaget ska det gå att anlägga en brygga av ca 20 m längd och 2,5 m bredd vinkelrätt ut från strandlinjen på Svartgarn 2:44. Tack vare det kan intentionen om en gemensam brygga för sex fastigheter förverkligas i form av en flytbrygga. På kartan som visar de uppstyckade tomterna på Svartgarn 2:44 är det svårt att förstå vad som avses med den gränslinje som är närmast vattnet. Bryggan bör anläggas ungefär på strandlinjens mitt på fastigheten och inte på ena sidan. Hur tillgängligheten till stranden och bryggan ska garanteras behöver lösas. Men det torde vara en senare fråga i samverkan med lantmäteriet. En viktig fråga är att länsstyrelsen beviljar undantag från strandskyddet för denna brygga.

Vad gäller Svartgarn 2:46 begärs att de två fastigheterna närmast vägen ska kunna vara endast ca 1400 kvm i likhet med andra fastigheter i detaljplaneförslaget. Orsaken är att det är värdefullt att den fastighet som ligger närmast sjön ska kunna bebyggas på relativt plan mark (litet längre åt nordost) och att det i bästa fall kan bli självfall mot den tilltänkta förbindelsepunkten i gatan. Vidare begär vi att fastigheten som får strandtomt ska få vara ca 2860 kvm och således inte behöva vara 3000 kvm som annars är utgångspunkten i planförslaget. Om inte dessa avsteg från planförslaget tillåts går det inte att stycka upp fastigheten Svartgarn 2:46 på tre fastigheter som har förutsatts i planförslaget och som är de yttrandes önskemål. Svartgarn 2:46 är nämligen endast 5660 kvm.

*Kommentar: På Svartgarn 2:44 finns markerat en föreslagen fastighetsindelning för g<sub>1</sub>-området för infart och g<sub>3</sub>-området för sjöbodar. Placering av brygga är ej föreslagen i plan. Ansökan om dispens från strandskyddet lämnas till kommunen och beslutet tas av Länsstyrelsen.*

*Vad gäller Svartgarn 2:46 avsågs styckning möjliggöras enligt illustrationsplanen. Bestämmelsen e<sub>3</sub> är reviderad. Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 kvm landareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomtstorlek 1500 kvm landareal.*

### **15. Svartgarn 2:73**

Fastighetsägarna är inte villiga att upplåta någon del av fastigheten till allmän plats. Anledningarna är möjligheten att göra Svavelsövägen till bussgata. De finner det mycket märkligt att kommunen vill att invånarna själva ska bekosta en planerad förändring av vägen samtidigt som olika regler kring byggande och tomtstorlekar sätts upp för innevånare.

*Kommentar: Se svar nr. 11*

#### **16. Svartgarn 2:127**

Fastighetsägaren översänder ett överklagande trots att överklagandetiden löpt ut, men menar att han har giltigt förfall pga utlandsvistelse. Yttrandet gäller närmaste grannfastigheten Svartgarn 2:150 och den ökningen från föreslagna två fastigheter till tre fastigheter som skett sedan samrådsförslaget. Fastighetsägaren hävdar att Skåvsjövägen inte tål ytterligare en fastighet och önskar en maximal avstyckning av Svartgarn 2:150 till två fastigheter.

*Kommentar: Kommunen bedömer det vara möjligt och lämpligt att fastigheten styckas med två nya fastigheter (totalt tre). Vad gäller vägstandard, se svar nr. 11.*

#### **17. Svartgarn 2:149**

Fastighetsägarna hänvisar till tidigare yttrade synpunkter i förslag till detaljplan för Rydbo Saltsjöbad, del 1 (2011-05-20) samt i förslag till detaljplan för Skåvsjöholm (2009-01-05).

Fastighetsägarna önskar att fastigheten Svartgarn 2:149 ska ingå i detaljplanen för Skåvsjöholm i enlighet med översiktsplanen 2006 för Svinninge och planprogrammet från dec 2005, samt att fastigheten ska anpassas till de tomtstorlekar som föreslås gälla för de fastigheter som kommer att angränsa till fastighetens södra tomtgräns, d.v.s. 1000 kvm. I det fall kommunen inte bifaller detta önskemål önskar fastighetsägarna att minsta tomtstorleken ska vara 1150 kvm. De yttrande anser att de skäl som 2006 låg till grund för beslutet att låta fastigheten omfattas av detaljplanen för Skåvsjöholm fortfarande föreligger och att det är lämpligt att följa förslaget främst med hänsyn till rättvis- och störandefaktorer. Utbyggnadstakten i Skåvsjöholmsområdet blir stor, 130 tomter planeras. Enligt PBL ska enskildas intressen beaktas vid prövning av frågor enligt nämnda lag och de yttrande anser att kommunen inte har följt lagstiftningen i den delen.

I planärendet finns inte någon förklaring till varför kommunen har frångått översiktsplanens vägledningsbeslut. Tjänstemän hos kommunen har muntligen vid flera tillfällen lämnat motstridiga förklaringar till planens beslut frångåtts och det finns inte någon samordning och förklaring som kommunen vill stå för eftersom det inte finns något skriftligt skäl till beslutet.

Detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad, del 1, anges vara gjord med hänsyn till bl.a. Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägarförening, vilket anses vara en modifierad sanning. Det finns ett antal fastigheter, angränsande mot Svinningevägen, vars ägare är medlemmar i föreningen. Dessa fastigheter kommer, som planerats i ÖP 2006, att

ingå i detaljplanen för Skåvsjöholm. Således har kommunen inte ändrat planeringen i dessa delar och borde inte heller ha gjort det för Svartgarn 2:149.

Detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad, del 1, anges vara gjord med hänsyn till vatten och bebyggelsestruktur. När det gäller bebyggelsestrukturen har kommunens tjänstemän uppgett att eftersom tomten är bebyggd är det inte lämpligt att låta fastigheten ingå i planen för Skåvsjöholm. Ovan nämnda fastigheter mot Svinningevägen är dock också bebyggda och likaså Skåvsjöholmsområdet. En annan angiven förklaring är att ovan nämnda fastigheter inte får ha utfartsvägar mot Svinningevägen. I dessa delar synes således kommunen ha tagit hänsyn till fastigheternas speciella förhållanden. Varför har kommunen inte gjort det för Svartgarn 2:149? Det anses föreligga speciella förhållanden även för 2:149 då tre småtomter kommer att angränsa till fastigheten.

Gällande vattenstrukturen anses det svårt att förstå vad som ligger bakom kommunens planering. De tre fastigheter som planeras att ligga längs Svartgarn 2:149:s södra gräns kommer sannolikt att förberedas för vatten- och avlopp. Det kan således inte vara några problem att planlägga de yttrandes fastighet inom Skåvsjöholm som det var planerat från början. Det blir dessutom en naturlig gräns mot den grusväg som sträcker sig norr om fastigheten i fråga. Tomtstorleken för Svartgarn 2:149 kommer inte att anpassas till de små tomtstorlekar som planeras gälla för de angränsande tomterna vid fastighetens södra gräns. Kommunen har inte framfört något annat skäl än att områdets karaktär ska bevaras. De yttrande har svårt att förstå att områdets karaktär kommer att påverkas negativt av en så pass liten förändring. Snarare är det rimligt att kommunen bättre anpassar tomtstorlekarna till varandra inom detta begränsade område. Behovet att bevara är inte större för Rydbo Saltsjöbad än för Skåvsjöholm och där har små tomter accepterats vilka kommer att gränsa till Svartgarn 2:149.

Geografiskt finns det ingen naturlig gräns mellan tomterna på södersidan. Planerings- och landskapsmässigt anses det se egendomligt ut om tomterna inte är bättre anpassade till varandra. Dessutom kommer de yttrandes närmaste granne att kunna avstycka sin nuvarande fastighet i tre tomter om vardera 1400 kvm. En naturlig gräns för att inte avvika från planerade tomtstorlekar inom området anses vara Skåvsjöholmsslingan, d.v.s. den grusväg som förbinder Svavelsövägen med Skåvsjöholmsvägen.

I detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad, del 2, uppgår föreslagen minsta tomtstorlek till 1200 kvm. Det finns skäl att ifrågasätta det ointresse hos kommunen för en likabehandlingsprincip i dessa planärenden.

Tomtägareföreningen inom Rydbo Saltsjöbad är negativ till alltför små tomtstorlekar och i den delen har man bl. a. åberopa en enkät som visar att majoriteten av medlemmarna i föreningen önskar att områdets karaktär ska bevaras. Enkäten anses inte vara vetenskapligt genomförd. Frågorna borde ha anpassats till de olika förutsättningar som föreligger inom området och differentierats på ett professionellt sätt.

*Kommentar: För planbestämmelserna inklusive bestämmelser om minsta tomtstorlek, har plantillhörighet inte någon betydelse. Kommunen anser att Svartgarn 2:149 tillhör gaturummet och kvartersstrukturen kring Skåvsjöstigen samt att det är en redan exploaterad tomt. Kommunen står därför fast vid att Svartgarn 2:149 ska ingå i föreliggande detaljplan och att planens avgränsning är gjord med hänsyn till Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförenings utbredning, vatten- och bebyggelsestruktur samt fastighetsgränser.*

*En tomtstorlek på ca 1500-2000 kvm är en generell målsättning för Svinninge i ovan nämnd planprogram. Vid större exploateringar kan dock mindre tomtstorlekar accepteras, om förhållandena tillåter detta. Svartgarn 2:149 är inte en större exploatering och har inga särskilda förhållanden som är skäliga för att en minsta tomtstorlek om 1150 kvm ska accepteras.*

#### **18. Svartgarn 2:479**

Fastighetsägarna har två synpunkter, båda gäller vägar i direkt närhet till deras fastighet. Första synpunkten gäller den väg på fastighet 2:11 som gränsar till den egna fastigheten och medför att s.k. zonmark hamnar på deras mark. De yrkar att väg samt zonmark förläggs helt och hållet på fastiget 2:11, på marginal från grannfastigheten alternativt helt flyttas till mitten av fastigheten.

Den andra synpunkten gäller vägen mellan fastighet 2:10 och 2:11 som enligt fastighetsägarna föreslås gå i ett mycket brant parti som är olämpligt för en väg. I förra förslaget fanns inte vägen med och de har tidigare fått besked om att vägen inte kommer att bli av men ser nu att den är tillbaka. Vägen innebär dessutom en genomfart vilket de motsätter sig av säkerhets-, miljö- och trivselskäl. De motsätter sig dock inte en gångstig mellan fastigheterna under förutsättningen att hinder för motortrafik finns samt att den utförs på ett sätt som bevarar miljön.

*Kommentar: Synpunkterna har beaktats i samråd med fastighetsägarna.*

### 19. Svartgarn 2:154

Undertecknad avger samma synpunkter för Rydbo Saltsjöbad del 1 och del 2. Fastighetsägaren påpekar att det i båda planförslagen redovisas olika uppgifter om antalet fastigheter i nuläget, vilket ger ett slarvigt intryck. Planförslagen innebär en mycket kraftig förtätning jämfört med idag, varav ett stort antal av förslagen innebär att besvärliga skafftomter skapas. Vidare ifrågasätts att det förslås minsta tomtstorlekar till 1400 m<sup>2</sup> för vissa delar. Fastighetsägaren hänvisar till den enkätundersökning som Rydbo Saltsjöbads fastighets- och vägförening genomförde under 1999 och 2010, där det framkom mycket starka önskemål om att bibehålla områdets karaktär och inte tillåta tomtstorlekar under 2000-2500 m<sup>2</sup>. Enkätresultaten har framförts till kommunens tjänstemän. Förslagen leder till stora påfrestningar och slitage på gemensamma vägar och naturområden.

Vidare ifrågasätts kommunens beslut att inte genomföra en miljökonsekvensbeskrivning då muddringar kommer att krävas för exploatering på Svartgarn 2:526.

Fastighetsägaren saknar en motivering till att Svavelsövägen ska breddas och emotsätter sig den föreslagna busslinjen inom detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1.

Fastighetsägaren anser att det är Roslagsvatten/Österåkservatten som driver utvecklingen i området av ekonomiska skäl, och inte fastighetsägarna som kommunen hävdar. Ett starkt önskemål är att genomförandetiden för framdragningen av VA går så snabbt som möjligt.

*Kommentar: I planbeskrivningen anges tre olika uppgifter om antalet fastigheter; antal bostadsfastigheter (ej vägar och naturområden), antal fastigheter (inklusive vägar och naturområden) samt antal bebyggda fastigheter (det finns ett antal obebyggda).*

*Vad gäller minsta tomtstorlek och förtätning, underhåll av vägar och naturområden samt breddning av Svavelsövägen, se svar nr 11.*

*För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. Rydbo Saltsjöbad del 1 är en av de planer i Svinninge som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Detta stöds av Länsstyrelsen i samrådsyttrandet. Det åligger fastighetsägaren att anmäla eventuell muddring eller anläggning i vatten till Länsstyrelsen.*

*Detaljplaneläggningen i Rydbo Saltsjöbad del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till*

*permanentboende. I planen ges också möjlighet för avstyckning av större fastigheter beroende av topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra framtida väg-utbyggnader samt för att skapa möjlighet för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge. Roslagsvatten ansvarar för genomförandet av VA-utbyggnaden, inklusive tidplanen.*

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Hayoung Kang  
Planarkitekt, Sweco