

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

---

Ett förslag till detaljplan för Valsättra del 1, har varit föremål för samråd under tiden 27 augusti 2012 till 21 september 2012. Ett samrådsmöte har hållits den 10 september 2012 .

Inkomna skriftliga synpunkter över detaljplanesamrådet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

**Inkomna yttranden:**

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Roslagsvatten
5. Storstockholms Lokaltrafik
6. Storstockholms Brandförsvär
7. TeliaSonera Skanova Access AB
8. E.ON Elnät Stockholm AB
9. Valsättra tomtägarförening
10. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
11. Svartgarn 2:104
12. Svartgarn 2:180
13. Svartgarn 2: 491
14. Svartgarn 2: 492

**Sammanfattning av revideringar av samrådsförslaget.**

- Planbeskrivning kompletteras med uppgifter om gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt dess konsekvenser och hur dessa beaktas i planen. Även dagvattenhanteringen beskrivs ytterligare.
- Planbeskrivning kompletteras med ytterligare uppgifter ur bullerutredningen. Planbeskrivningen revideras med beskrivningen av området för prickmark och ej byggbar mark från 40 meter till 30 meter vilket är det avstånd som avsågs.
- Dagvattenutredning daterad 2010-08-30 kommer att uppdateras varvid även planbeskrivning och plankarta kompletteras med uppgifter och bestämmelser gällande dagvattenlösningar.
- Gällande utfarter mot Svinningevägen har avsikten varit att begränsa dessa genom bestämmelse om utfartsförbud på plankartan. Beteckningen har dock fallit bort vid utskrift och kommer att korrigeras till utställning.

- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av huvudmannskapet.
- Generell bestämmelse gällande lovplikt för trädfällning tas bort. För att skydda viktig vegetation appliceras bestämmelsen n2 på fler träd.
- Bestämmelser gällande varsamhet av befintlig bebyggelse har omformulerats. Bestämmelse k1 har ändrats till "Vid tillbyggnad...". Beteckningen k2 har ersatts av f1.
- *Grundkartan har kompletterats och uppdaterats med koordinatkryss.*
- *Befintliga utfarter mot Svinningevägen för fastigheterna Svartgarn 2:103-2:104 och 2:341 ska också förses med utfartsförbud och läggs till i genomförandebeskrivningen.*
- Planbestämmelserna kommer att ändras så att den mindre komplementbyggnaden på Svartgarn 2:180 inte har en bevarandebestämmelse. Huvudbyggnadens bevarandebestämmelse kvarstår. Planbeskrivningen förtydligas för att konstatera att byggnaden är från 1800-talet men att anor finns från 1700-talet.

## Yttranden

### 1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut att upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs avseende störningsskydd mot trafikbuller, dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer samt klimatanpassning.

Miljökvalitetsnormer för vatten:

- Länsstyrelsen erinrar om att enligt 2 kap. 2 § ÄPBL ska miljökvalitetsnormerna följas vid planläggning. Planen bör därför kompletteras med uppgifter om gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Enligt planhandlingarna är förutsättningarna för infiltration dåliga i området. Användning av gröna tak, genomsläpplig markbeläggning etc. kan minska och fördröja avrinningen. Av detaljplanehandlingarna ska framgå vilka konsekvenser planens genomförande får, och hur miljökvalitetsnormerna beaktas i planen. Recipientförhållanden, dagvattenhantering, renings- och fördröjningsbehov, hur lokalt omhändertagande av dagvatten kan se ut etc. behöver beskrivas.

Buller:

- I planbeskrivningen görs en hänvisning till den bullerutredning som gjordes i samband med planprogrammets MKB och utifrån denna dras slutsatsen att med en placering av föreslagen bebyggelse ca 40 meter från Svinningevägen klaras bullerriktvärden för bostäder. Enligt plankartan ligger dock närmaste gräns för byggrätt för bostadshus ca 30 meter från Svinningevägens närmaste vägkant. Länsstyrelsen anser det vara önskvärt att planbeskrivningen tydligare beskriver bullersituationen inom planområdet och att uppgifter ur bullerutredningen och planprogrammets MKB infogas i planbeskrivningen. Det behöver tydligare beskrivas hur byggrätten och uteplatser regleras så att inga bostäder riskera att beröras av bullernivåer över riktvärden. I de fall där riktvärden för bostadsbebyggelse riskerar att överstigas ska åtgärder för att begränsa bullerpåverkan regleras med bestämmelse i plan. Planområdet har inte ett sådant läge att avsteg för hälften av boningsrummen kan godtas varför planbestämmelsen bör kompletteras med högsta tillåtna bullernivåer utomhus vid fasad 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden:

- Det planerade området ligger i vissa delar i kanten av en grön kil. Även små intrång i de gröna kilarna riskerar att sambanden på sikt försvagas. Tillväxt, miljö och regionplanering, TMR, vid Stockholms läns landsting har karterat skogen som är mellan 60 och 100 år eller över 100 år men i övrigt finns inga, för Länsstyrelsen kända speciella naturvärden. Det är

positivt att kommunen själv har inventerat och klassat träd med högst bevarandevärde och att man föreslår att det ska krävas marklov för att fälla vissa träd, se vidare om lovplikt för trädfällning nedan.

Klimatanpassning och dagvatten:

- Vid planläggning ska hänsyn också tas till klimataspekter, både frågor om klimatpåverkan och klimatanpassning. När det gäller klimatanpassning gäller framför allt att hantera förändrade nederbördssituationer med risk för kraftigare regn, som får betydelse för utformning av dagvattenlösning. I planhandlingarna bör förslag till dagvattenlösningar tydligare redovisas och vid behov kompletteras med planbestämmelser som reglerar dagvattenhanteringen.

Våtmarker och markavvattning:

- Enligt planhandlingarna finns inom planområdet sankta partier. I det fortsatta arbetet bör det undersökas vilka värden sankmarkerna har och om, och i alla fall på vilket sätt, de påverkas av exploateringen av området. Om våtmarkerna bedöms som värdefulla bör de skyddas från exploatering och påverkan. Våtmarker har i allmänhet höga naturvärden och ingrepp eller påverkan ska så långt som möjligt undvikas.
- Våtmarker i bl.a. Stockholms län omfattas av ett generellt förbud mot markavvattning. Skulle någon del av sankmarkerna tas i anspråk för bebyggelse eller annan anläggning kan det innebära att marken behöver avvattnas. Såväl dispens som tillstånd krävs för att få genomföra markavvattnande åtgärder. Möjlig användning av våtmark som utjämningsmagasin för dagvatten kan övervägas.

Trafikfrågor

- Det är positivt att lokalgator anläggs parallellt inom området så att antalet direktutfarer mot Svinningevägen kan minimeras, i enlighet med vad som anges i planprogrammet för Svinninge. Länsstyrelsen delar dock Trafikverkets synpunkt att det är önskvärt att direktutfarer mot Svinningevägen regleras, föreslagsvis med utfartsförbud i detaljplanen.

Huvudmannaskap:

- Inom detaljplanelagd bebyggelse ska det enligt plan- och bygglagen normalt vara kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. I och med den kraftiga nybyggnad och bebyggelseomvandling som pågår och planeras i Österåkers kommun behövs ett sammanhållet huvudmannaskap med helhetssyn och kompetens. Det är inte lämpligt att lägga ett sådant stort ansvar på enskilda vägföreningar. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att ta ett kommunalt ansvar som huvudman för väghållningen inom detaljplanelagda områden, särskilt i de tätortsnära bebyggelseområdena nära Åkersberga.
- Länsstyrelsen noterar att frågan om huvudmannaskap inom annan detaljplan, Svinningeudd, för närvarande ligger för prövning hos Mark- och miljööverdomstolen.

#### Behovsbedömning

- Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

#### Planbestämmelser/Formalia

- Lovplikt för trädfällning föreslås inom planområdet. Mot bakgrund av hur 9 kap. 35 § PBL är utformad, dvs. den bestämmelse som kommer att tillämpas när marklov ska ges, kan konstateras att kommunen oftast kommer att bli tvungen att ge marklov, även i de situationer när det framstår som önskvärt att bevara vegetationen. Om kommunen menar att fler träd ska bevaras än de som redan omfattas av  $n_2$ -bestämmelsen bör ytterligare skyddsbestämmelse övervägas.
- Formuleringen av varsamhetsbestämmelserna  $k_1$  och  $k_2$  behöver ses över. Föreslagen bestämmelse  $k_1$  säger att "Vid *ny* och tillbyggnad ska byggnadens karaktärsdrag *bevaras* i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt samt kulturmiljöprogram för Svinninge." Åsyftas möjligtvis *ombyggnad* istället för *nybyggnad*? Med bestämmelsen  $k_2$  regleras att *ny* bebyggelse ska utformas med hänsyn till områdets karaktär. För bestämmelse som avser *ny* bebyggelse rekommenderas en hänsynsbestämmelse istället för varsamhetsbestämmelse, med beteckning *f* istället för *k*. De båda bestämmelserna uppfyller heller inte ÄPBL:s krav på tydlighet. Om det inte är möjligt att i bestämmelsen tydligare precisera vad som är byggnadens karaktärsdrag respektive områdets karaktär får hänvisning ske till särskild rubrik i planbeskrivningen där detta närmare beskrivs. Länsstyrelsen rekommenderar att Boverkets "Boken om detaljplanering och områdesbestämmelser" (Boverket 2009) följs vid val av planbestämmelser.
- Plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det är lämpligt att under en övergångsperiod även på plankartan ange vilken lag som har tillämpats vid framtagandet av planen.

#### Kommentar

- *Planbeskrivning kompletteras med uppgifter om gällande miljökvalitetsnormer för vatten samt dess konsekvenser och hur dessa beaktas i planen. Även dagvattenhanteringen beskrivs ytterligare.*
- *Planbeskrivning kompletteras med ytterligare uppgifter ur bullerutredningen. Planbeskrivningen revideras med beskrivningen av området för prickmark och ej byggbar mark från 40 meter till 30 meter vilket är det avstånd som avsågs.*

- *Dagvattenutredning daterad 2010-08-30 kommer att uppdateras varvid även planbeskrivning och plankarta kompletteras med uppgifter och bestämmelser gällande dagvattenlösningar.*
- *De sankta partier inom planområdet som nämns i planbeskrivningen är mindre före detta in- och utägomarker med eftersatt dikning. Inga värdefulla våtmarker som redovisats i Länsstyrelsens eller Skogsvårdsstyrelsens inventeringar förekommer inom planområdet. I "Svinninge Översiktlig MKB" daterad 2005-12-19 pekas ett antal våtmarker samt sumpskogar ut. Inga av dessa områden finns inom planområdet.*
- *Gällande utfarter mot Svinningevägen har avsikten varit att begränsa dessa genom bestämmelse om utfartsförbud på plankartan. Beteckningen har dock fallit bort vid utskrift och kommer att korrigeras till utställning.*
- *Gällande huvudmannaskapsfrågan föreligger särskilda skäl 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 inbäddad i grönska. Vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av huvudmannaskapet.*
- *Generell bestämmelse gällande lovplikt för trädfällning tas bort. För att skydda viktig vegetation appliceras bestämmelsen n2 på fler träd.*
- *Bestämmelser gällande varsamhet av befintlig bebyggelse har omformulerats. Bestämmelse k1 har ändrats till "Vid om- och tillbyggnad...". Beteckningen k2 har ersatts med f1.*

## 2. Lantmäteriet

Plankartan:

- Punktprickning på naturmark och gc-väg bör användas konsekvent över hela plankartan.

Grundkartan:

- Grundkartan saknar rutnätskryss och orienterande koordinater i x- och y-led.
- Det saknas information om hur grundkartan är upprättad och när.

Genomförandebeskrivning:

- Enligt punkten 2 ska utfart för fastigheterna Svartgarn 2:108-109 och 2:343-2:344 stängas av när ny lokalgata byggs. Det samma bör gälla

för Svartgarn 2:103-2:104 samt ny föreslagen fastighet utmed Svinningevägen från Svartgarn 2:341.

- Det bör framgå vem som ska bekosta kommande lantmäteriförrättningar.

#### *Kommentar*

- *Ingen allmän plats skall punktprickas då byggnadsförbud ändå råder för denna mark.*
- *Grundkartan har kompletterats och uppdaterats.*
- *Befintliga utfarter mot Svinningevägen för fastigheterna Svartgarn 2:103-2:104 och 2:341 ska också förses med utfartsförbud och ska därför läggas till i genomförandebeskrivningen.*
- *Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med relevant information.*

### **3. Trafikverket**

Det är positivt att en huvudinfart till området föreslås, samtidigt framgår det inte vad som avses ske med befintliga anslutningar. Trafikverket anser, liksom intentionerna i programmet för Svinninge, att antalet utfarter ska ses över. Ambitionen bör vara att minska antalet direktutfarter från tomterna för att åstadkomma en bättre trafiksäkerhet och tillgänglighet. Det finns goda förutsättningar för detta med redovisat lokalt vägnät som når befintliga tomter. Ett annat skäl till att minska anslutningspunkterna är att den planerade gång- och cykelvägen längs Svinningevägen därmed slipper korsa anslutningspunkterna. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör korsande bilrörelser över en gång- och cykelväg i möjligaste mån undvikas. Det kommer att krävas förbättringsåtgärder vid den föreslagna anslutningspunkten för områdets huvudinfart, exempelvis med avseende på sikten som idag skyms av vegetation. Förbättringsåtgärderna förutsätter att genomförandavtal tecknas mellan Trafikverket och Österåkers kommun. Trafikverket bekostar inte dessa åtgärder men ska godkänna ny utformning av anslutning innan genomförande, vilket regleras i genomförandavtalet. Förslagsvis görs ett genomförandavtal för både gång- och cykelvägen och den nya huvudinfaren. Vad gäller buller är det positivt att planförslaget följer riktvärdena (Boverkets allmänna råd).

#### *Kommentar*

- *Enskilda utfarter mot Svinningevägen kommer att stängas.*
- *Ett genomförandavtal ska tecknas med Trafikverket inför ombyggnad av Svinningevägen inkl. ny GC-bana.*

### **4. Roslagsvatten**

Plankartan:

- Tidigare redovisad va-ritning stämmer ej med de höjder som har angivits i senaste detaljplanen. Spillvatten och dagvatten från ett okänt

område i norr har ett motlut på 3,3 m i planerad väg. En konventionell pumpstation krävs i den norra delen.

- Även angivna gatuhöjder mitt på planen, sträckan med plushöjder +29,5, +19,4, +19,4 verkar vara felaktiga.
- Dagvatten måste ledas över kommunens fastighet 7:194, ska detta område vara ett grönområde? Om inte bör kanske pumpstationen förläggas nedanför området.
- Dagvatten som kommer ned mot Trafikverkets dike har en ganska stor lutning varför någon typ av utjämningsmagasin bör finnas innan dagvattnet når Svinningevägen. Beroende på bebyggelse kan dagvattenmängden vara avsevärd.
- Med tanke på översvämningar som sker idag p.g.a skyfallsliknande regn i samband med klimatförändringar, ska hus förläggas med sitt golv ovan gatunivå. Om detta ej sker måste särskilda åtgärder vidtas. Planerade radhus i norr verkar kunna bli ett sådant område. Detaljplanen ska utformas så att dagvatten alltid kan rinna bort på ytan.
- Spillvatten, dagvatten och vatten ska byggas i planerad utfart mot Svinningevägen. Detaljplanen får ej antas förrän VA-ledningar mm är utbyggda i Svinningevägen. Tidplan för denna VA-utbyggnad ligger bortom år 2016.
- Hur gator och VA ska utformas, ska redovisas innan planen antas.
- Samlingsvägen som mynnar ut mot Svinningevägen i planområdets västra del kan komma att få mycket trafik på sig när de okända planområdena i norr kommer till stånd. Är det då lämpligt att bygga en smal väg på 4,5 meter som ska underhållas via en gemensamhetsanläggning?
- Roslagsvatten har svårigheter att samordna utbyggnaden med tre olika exploitörer. Vad händer om en exploitör ej håller tidplanen, detta kommer att förhindra de bakomliggande exploitörerna. Gata och VA ska byggas samtidigt. Att bygga ut området kommer att vara kostnadsframtungt och inryms ej i nuvarande VA-taxa.
- Återkommer senare angående avfall
- Många frågor kvarstår innan Roslagsvatten kan ge ett slutgiltigt omdöme på den föreslagna planen.

#### *Kommentar*

- *Ett separat samordningsmöte kommer att ordnas mellan kommunen och Roslagsvatten samt exploitörer inom planområdet.*
- *Tidplan för utbyggnad av VA-nätet skall överenskommas i samband med att exploateringsavtal upprättas med fastighetsägarna.*

#### **5. AB Storstockholms Lokaltrafik**

Området har relativt nära till intilliggande busshållplatser. Dock bör man se till att gång- och cykelanslutningar till dessa fungerar tillfredställande. SL anser



vidare att framkomligheten längs Svinningevägen är av vikt för att linje 629 fortsättningsvis ska kunna fungera som ett attraktivt alternativ till bilen. Därför bör in- och utfarter till den föreslagna/befintlig bebyggelse ordnas in mot lokalgatan snarare än ut mot Svinningevägen, för att minska antalet konfliktpunkter.

*Kommentar*

- *Planen förutsätter att tomtutfarter samordnas till en utfart i områdets västra del. Befintliga utfarter mot Svinningevägen stängs.*
- *Svinningevägen upprustas och förses med GC-bana med stöd av annan detaljplan.*

## **6. Storstockholms brandförsvaret**

SSBF har inte identifierat några särskilda risker med planförslaget. För övrigt förutsätter SSBF att brandvattenförsörjningen anordnas som konventionellt system inom planområdet samt att framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon beaktas.

*Kommentar*

- *Roslagsvatten stämmer av brandvattenförsörjningen med Storstockholms brandförsvaret inför utbyggnaden.*

## **7. TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanova har luftnät till ett antal byggnader inom planområdet, som delvis eventuellt måste byggas om (bifogar karta). Ombyggnad av tele bekostas av den som initierar åtgärden. För ledningssamordning kan Skanova kontaktas.

*Kommentar*

- *Kanalisation för tele och data förutsätts samordnad med övrig ledningsutbyggnad inom exploateringsområdet.*

## **8. E.ON Elnät Stockholm AB**

E.ON har inget att erinra.

## **9. Valsätra Tomtägarförening**

- Föreningen motsätter sig den hårda exploateringen som anses sakna stöd i Svinninge planprogram 2005.12.19. Tomterna som berörs är ej obebyggda varför de små tomtstorlekar som föreslås anses oacceptabla. Föreningen yrkar en ombearbetning med större tomtstorlekar enligt planprogrammet, 1500-2000 kvm eller inslag av fastigheter ner mot 1200 kvm om förutsättningarna möjliggör detta.
- Det föreslagna området anses kraftigt komma att avvika i karaktär avseende både bebyggelse och täthet. Den lummiga karaktär och

varsamma förtätning som planprogrammet förordar har helt frångåtts. Föreningen yrkar en omarbetning i linje med planprogrammet.

- Föreningen ifrågasätter de vägar som i förslaget dragits och tvärt avslutas mot angränsande tomter inom föreningen. Dessa vägar föregriper framtida planer vilket ej är acceptabelt. Föreningen yrkar därför att dessa vägar tas bort/avslutas inom berört område.

#### *Kommentar*

- *Planområdet består idag av dels villa/fritidshustomter av ordinär Svinninge storlek, dels av mycket stora fastigheter som är mer eller mindre obebyggda. Detaljplanen föreslår därför olika bebyggelsestruktur för olika delar av planområdet i enlighet med resonemanget i planprogrammet.*
- *Redovisade gator mot nordväst är placerade så att de möjliggör sammankoppling med ev. framtida bebyggelse i dessa delar. Kommunen bedömer att möjligheten till interna kopplingar mellan olika delområden är eftersträvansvärt för att reducera trafikarbetet och för att underlätta kontakter mot skola och handel.*

### **10. Österåkers hembygds- och fornminnesförening**

Torpet Svinningelöt är som påpekas i planhandlingarna, av högt kulturhistoriskt värde och omfattar äldre bebyggelse och lämningar av ett ålderdomligt jordbruk. Inom fastigheten i dess södra del finns rester av den äldre Svinningevägen som var i tjänst till slutet av 1920-talet. Flera rester av denna vägsträckning finns inom planområdet, t.ex. sneddade den över fastigheten 2:344 i riktning mot Valsättra gård. Genom planområdets östra del går sockengränsen Östra Ryd-Österåker, som enligt ÖHF:s källor rösades under 1700-talet. Dessa rösen ska skyddas för eftervärlden. Det mest tydliga finns strax utanför planområdet, nära Svinningevägen. Tyvärr har detta misshandlats genom onödig påmålning. I övrigt inga synpunkter.

#### *Kommentar*

- *Lämningar av äldre bebyggelse och vägar bör så långt rimligt bevaras och synliggöras i den framtida bebyggelsestrukturen.*

### **11. Svartgarn 2:104**

- Fastighetsägaren menar att planerna frångår det som tidigare har diskuterats med de boende. Förklaringen tros vara att det nu finns en stark partner som drivit fram att planen ska bli lönsam för den som bygger. Kommunen skulle kanske ha agerat mer hederligt om de erbjudit att köpa de befintliga boendes fastigheter, nu när de driver dem härifrån genom att förstöra den lantliga miljön för att göra ett radhusområde.
- Svampskogen med urskog ersätts av ett kvarter full av folk som inte själva valt att bygga här ute, folk som idag valt förorter med

kommunikationer och service. Barn kommer inte att ha någon skog att leka i och inga andra aktiviteter erbjuds. Det fanns möjligheter för kommunen att bygga i modern anda, ekologiskt, miljövänligt, med nytänk, med tanke på livspussel och människors längtan till naturen. Istället låter man kapitalet styra.

- Fastighetsägaren välkomnade byggnation när man talade om 6-8 hus i skogskanten på marken närmast dem, de ville medverka till att skapa en by där de boende kunde samverka med gemensamma ytor för odling och djur. Här fanns möjlighet att bygga med ny teknik då berget gör det svårt att få ner VA.
- Om de har haft möte där de boende talat om att de blir inträngda mellan Svinningevägen och det nya området, hur kan man då planera in detta? Vem vill byta ängen med lekande barn och djur mot en radhusparkering som närmaste granne, med insyn? För att inte bli inträngd föreslås väg och allmänning på 15-20 meter längs med deras tomter. Ängen som är den enda öppna platsen i området skulle kunna bevaras som en yta för odling och lek, för hela området.
- Alla föreningar har samstämmt kommit fram till en minsta tomtstorlek på 1500-2000 kvm – hur kan man då rita in radhus? De befintliga boende har aktivt valt bort ett gott serviceutbud mot den befintliga miljön som anses vara en kvalitet. Om man hållits sig till en minsta tomtstorlek om 1100-1200 kvm hade det inte blivit en sådan kraftig bebyggelse med konsekvenser på områdets karaktär. Att Roslagsvatten och markägare vill tjäna pengar kan inte vara den enda nämnaren för hur området ska utformas.
- Det är berg och svårt att bygga på platsen, fastighetsägaren är orolig för boendemiljön, framkomligheten och lekmöjligheterna för barn under byggtiden.
- Det finns en stor uppgivenhet i Svinninge inför kommunens sätt att planera och synsätt, många tros komma att flytta. Flera kapitalstarka företagare som driver eget och investerat i att bygga sina hus kommer att ersättas av arbetstagare som arbetar i andra kommuner och har stora behov av kommunal service. Svinninge är ett nybyggarområde som har formats av sina invånare, om kommunen ger möjlighet för detta att fortsätta kan området växa homogent.
- Fastighetsägarens utfart redovisas ej i planen- vad innebär det för dem med den nya vägen? Fastighetsägarens tomt är ej skapad för infart på den smala delen. Om inte en infart kan skapas på den obebyggda granntomten, med konsekvens att det planerade huset backas vilket även förhindrar insyn, så kommer fastighetsägaren att bestrida planen.
- Fastighetsägaren föreslår att det första långa huset som är inritat norr om tomten, backas nordost ca 7-8 meter och att en allmänning längs vägen lämnas för träd och buskar, så att insyn och trafik kan dämpas.
- Vägen som går upp till de befintliga fastigheterna med utfarter på Svinningevägen behöver ej gå i slinga. Den vägen kan och bör förbli en

gågata när den kopplas till den nya kraftiga bebyggelsen österöver. Dessutom bör man bygga en infart från andra ändan vid affären och där ha byggtrafiken.

- Att bygga nästan 100 hus skapar mycket transporter av material. Detta kommer störa kraftigt i flera år. Utan en annan byggtillfart kommer fastighetsägaren ej att godkänna planen.
- Om de boende hade blivit inbjudna i planprocessen hade man kunnat få in fler infallsvinklar om hur vi ska bo här, t.ex. var förskola och skola, plats för lek ligger, var man handlar, ställer bilen och åker kommunalt. Och man hade sluppit arga medborgare och kostsamma processer. Kommunen valde bort ett planmöte, vilket tyder på att demokratin i området är obefintlig, man hade istället kunnat bjuda in till ett kreativt möte om hur området ska utvecklas.

#### *Kommentar*

- *Kommunen har förståelse för att planen anses medföra stora förändringar i närmiljön något som också redovisades redan i samband med det informationsmöte som samtliga fastighetsägare kallades till tidigt i processen. Kommunen har aldrig hävdat att den nya bebyggelsen endast skulle omfatta 6-8 hus. Bebyggelsen har dock glesats ut i gränssnittet mot befintliga villor för att inte utgöra en tät skärm.*
- *Planområdet består idag av dels villa/fritidshustomter av ordinär Svinninge storlek, dels av mycket stora fastigheter som är mer eller mindre obebyggda. Detaljplanen föreslår därför olika bebyggelsestruktur för olika delar av planområdet i enlighet med resonemanget i planprogrammet.*
- *Radhus med riktigt små tomter redovisas endast i området mitt emot Svinninge handel. I övrigt redovisas villor eller parhus.*
- *Den nya bebyggelsen och därmed sammanhängande gator är en förutsättning för att kunna stänga befintliga utfarter mot Svinningevägen vilket är mycket angeläget med hänsyn till trafiksäkerheten. Samtliga befintliga hus kommer att kunna få tillfart via det nya vägsystemet.*
- *På lång sikt kommer vägsystemet kunna angöras mot bebyggelse i norr och nordväst så att området därmed får flera alternativa infarter.*

#### **12. Svartgarn 2:180**

Fastighetsägaren anser i stort att förslaget är utmärkt, men har reagerat på en punkt. I avsnittet om Kulturmiljön i planbeskrivningen finns lite felaktigheter. Det står att det på Svartgarn 2:180 finns ett torp med anor från 1700-talet, vilket fastighetsägaren vill påpeka bara är anor, ingen byggnad från den tiden finns kvar. Texten ger sken av att det skulle finnas byggnader från 1700-talet kvar. Det står vidare att byggnaden är grönklassad och anses värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Byggnaderna är i planen presenterade som K1, att de ska bevaras. För huvudbyggnaden som är sliten är detta okej men för den andra byggnaden är detta en besvärande klassificering eftersom huset är i så

dåligt skick. För en kommande ägare är detta en stor belastning. Då huset inte är äldre än möjligen sent 1800-tal är detta onödigt. Huset behöver en total genomgripande renovering för att vara beboeligt i modernt avseende. Om denna byggnad blir K1 kommer det troligen att stå och förfalla, ovärt att reparera, vilket ej tycks vara syftet med sådana klassningar. Fastighetsägaren önskar att man tar en titt på detta hus och ändrar klassningen till något mer lämpligt, t ex till att det bara får byggas i motsvarande stil.

#### *Kommentar*

- *Planbestämmelserna kommer att ändras så att den mindre komplementsbyggnaden inte har en bevarandebestämmelse. Huvudbyggnadens bevarandebestämmelse kvarstår. Planbeskrivningen förtydligas för att konstatera att byggnaden är från 1800-talet men att anor finns från 1700-talet.*

### **13. Svartgarn 2:491**

- Det anses trist att kommunen ej tog till sig de anförda synpunkterna vid arbetet med översiktsplanen.
- Fastighetsägaren tycker att det är bra att området planläggs och att VA-frågan får en lösning.
- Fastighetsägaren anser att planerna bör eftersträva ett villasamhälle med stora tomter utan genomfartstrafik. Liknande tomter finns t ex i västra Stockholm, Solna och Sundbyberg. Det som kännetecknar dessa områden är att man försökt regla av genomfartstrafiken och att man sänkt hastigheterna till 50 alt. 30 km/h. Man har kvar naturliga kvarter utan uppsamlingsgator och tillåter utfarter mot genomfartsgator. Planerna borde ha arbetat mot en ny genomfartsväg först av allt. När den nya vägen har skapats, behövs inte avstängning av vägar, utfartsförbud, uppsamlingsvägar, rondeller mm. Denna vision innebär också ett minskat vägbuller och medger därmed mer bebyggelse närmast vägen.
- Namnet Valsätra har av okända skäl förvanskats, en rättelse bör därmed ske i samband med detaljplanearbetet.
- Det förefaller helt fel att planera för vägar inom föreliggande planområde utan att ta hänsyn till Valsätra tomtområde. Om detaljplanen vinner laga kraft kommer den att få en starkt styrande effekt mot Valsätra utan att de boende fått vara med i processen i egentlig mening. Det naturliga hade varit att ha en samordnad planering alternativt att planera varje område för sig för att kunna vara självständigt, dvs utan gemensamma vägar. Om det trots allt finns en plan som samhällsbyggnadsförvaltningen ej har redovisat, synes detta strida mot plan- och bygglagen om detaljplanerna styrs efter denna. Fastighetsägaren vill att förvaltningen redovisar hur man tänkt sig vägarna i gränsnittet mot Valsätra. Utfarten från planområdet kommer att i betydande utsträckning påverka en av tomterna inom Valsätra. Därför bör

den samordnande utfarten placeras på annan plats. Det är orimligt att påverka Valsätra tomtområde på detta sätt utan att de aktivt får delta i planeringen.

- Det förefaller finnas en risk att Valsätra får ta emot mer dagvatten p.g.a. lutningen mot Valsätra, när ett antal ytor hårdgörs. Detta bör motverkas genom att leda bort vattnet inom planområdet med hjälp av diken, vilket ju föreslås. Det är dock viktigt för Valsätra att detta kvalitetssäkras.

#### *Kommentar*

- *Fastigheten gränsar inte till planområdet varför fastighetsägaren inte är sakägare.*
- *Vägstrukturen i planområdet uppfyller de krav som efterfrågas även om den i framtiden kommer att kunna kopplas till angränsande områden.*
- *Redovisade vägområden mot angränsande mark innebär endast att planen möjliggör koppling till angränsande områden om så önskas.*
- *Aktuellt planområde avvattnas i huvudsak mot sydost genom föreslagna diken i anslutning till vägsystemet medan angränsande områden i nordväst i huvudsak avvattnas mot Valsättravägen. Dagvattenfrågorna kommer att studeras vidare i samband med genomförandet.*
- *Traktnamnet "Valsättra" skall enligt Lantmäteriet och kommunens vägnamnsberedning stavas med två "t".*

#### **14. Svartgarn 2:492**

Stickvägen till fastighetsägarens tomt anses märkligt placerad, den leder rakt upp mot det högsta partiet i terrängen, en bergknalle. Vore det inte bättre med tanke på ev. framtida anslutning att förlägga vägen ett tjugotal meter längre åt nordost, där det finns en svacka mellan höjderna och redan en väg som leder till grannens tomt, 2:386? Är vägen placering verkligen gjord med tanke på eventuell framtida vägdragning eller handlar det mer om att skapa förutsättning för "bättre" tomtindelningar inom planområdet?

#### *Kommentar*

- *"Stickvägen" är placerad i lågpunkten vilket ger möjlighet till bra väg och dikesplacering både med hänsyn till aktuell plan och till ev. framtida planering i nordost.*