

4

AU § 3

Dnr 2012/60-020

Utdrag: akten, KS

### **Inventering av bisysslor**

#### **Ärende**

Personalenheten har under hösten 2011 genomfört inventering av bisysslor inom kommunens samtliga förvaltningar.

#### **Tidigare beredning**

– Kommunstyrelsens kontor, personalenheten redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2011-12-14

#### **Arbetsutskottets förslag**

#### **Kommunstyrelsen beslutar**

Informationen noteras till protokollet.



## INVENTERING AV BISSYSSLOR 2011

### Ärende

Personalenheten har under hösten 2011 genomfört inventering av bisysslor inom kommunens samtliga förvaltningar.

## FÖRSLAG TILL BESLUT

### Kommunstyrelsen beslutar

Notera informationen till protokollet

### Bakgrund

Inventering av kommunens anställdas innehav av bisysslor har genomförts under hösten. Enhetschefer/verksamhetschefer ansvarar för att samtliga anställda inom enheten lämnar in uppgifter om bisyssla. Respektive förvaltningschef (eller motsvarande) ansvarar för bedömning av bisysslor inom egna förvaltningens ansvarsområde. Kommundirektören ansvarar för bedömningen av eventuella bisysslor hos förvaltningscheferna.

### Sammanfattning

Förvaltningscheferna har redovisat förvaltningens resultat till personalenheten. Ingen förtroendskadlig eller otillåten bisyssla har anmälts från någon av förvaltningarna. Kommundirektören har redovisat förvaltningschefernas anmälan om bisyssla. Ingen av de anmälda bisysslorna har bedömts förtroendskadliga.

Anmälningssblanketterna förvaras på respektive förvaltning.  
Förvaltningschefernas redovisning av förvaltningens resultat förvaras på Personalenheten.

  
Jenny Karlsén  
Personalkonsult

  
Charlotte L. Estrade  
Personalchef

HANDLÄGGNING	REMISS	KÄNNEDOM	
KS/Au			30 Exp

**Sammanställning av bisysslor inom Kommunstyrelsens kontor år 2011:****Kansli**

Enhetschefer med bisyssla: 0

Medarbetare med bisyssla: 0

**IT**

Enhetschefer med bisyssla: 0

Medarbetare med bisyssla: 2

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

**Näringsliv**

Enhetschefer med bisyssla: 1

Medarbetare med bisyssla: 2

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

**Kommunikation**

Enhetschefer med bisyssla: 0

Medarbetare med bisyssla: 4

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

**Socialförvaltning**

Enhetschefer med bisyssla: 0

Medarbetare med bisyssla: 16

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

**Personalenhet**

Enhetschefer med bisyssla: 0

Medarbetare med bisyssla: 1

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

**Samhällsbyggnad**

Enhetschefer med bisyssla: 0

Medarbetare med bisyssla: 4

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

### **Ekonomi**

Enhetschefer med bisyssla: 0

Medarbetare med bisyssla: 1

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendeskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

### **Barn och utbildning**

Enhetschefer med bisyssla: 1

Medarbetare med bisyssla: 1

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendeskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

### **Kommundirektör**

Medarbetare med bisyssla: 0

Totalt antal enhetschefer med bisyssla: 2

Totalt antal medarbetare med bisyssla: 31

### **Sammanställning av bisysslor inom Produktionsförvaltningen år 2011:**

#### **Vård och omsorg**

Enhetschefer med bisyssla: 1 st

Medarbetare med bisyssla: 62 st

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendeskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

#### **Förskola**

Enhetschefer med bisyssla: 0 st

Medarbetare med bisyssla: 13 st

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendeskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

#### **Skola**

Enhetschefer med bisyssla: 0 st

Medarbetare med bisyssla: 95 st

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendeskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

#### **Kultur och fritid**

Enhetschefer med bisyssla: 0 st

Medarbetare med bisyssla: 22 st

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendeskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

#### **Övrigt = Staben/Måltidsenheten:**

Verksamhetschefer/chefer med bisyssla: 0 st

Medarbetare med bisyssla: 3 st

Ingen av de ovanstående bisysslorna anses vara skadlig eller förtroendeskadliga för Österåkers kommun som arbetsgivare.

Totalt antal enhetschefer med bisyssla: 1 st

Totalt antal medarbetare med bisyssla: 195 st

AU § 4

Dnr 2012/49-214

Utdrag: akten, KS, sbf

### Planuppdrag för del av Nolsjö 1:4

#### Ärende

Syftet med detaljplanen är att anpassa planförutsättningarna till pågående markanvändning, det vill säga jordbruk och bostad.

#### Tidigare beredning

– Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2012-01-16.

#### Arbetsutskottets förslag

#### Kommunstyrelsen beslutar

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Nolsjö 1:4.
2. Beslutsunderlaget ska kompletteras med uppgift om att gällande planeringsavtal, daterat 2010-12-21, har bäring på hur detaljplan för del av Nolsjö 1:4 utformas.



2012-01-16 (Dnr SBN 2011/271-214)

rev 2012-02-06

Till Kommunstyrelsen

## Planuppdrag för del av Nolsjö 1:4

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen beslutar:

- Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Nolsjö 1:4.

#### Bakgrund

Nolsjö 1:4 är en privatägd fastighet belägen på Norra Ljusterö, nordväst om Kyrksjön. Marken används idag för jordbruk och bostad med tillhörande komplementbyggnader. Gällande byggnadsplan, från 1968, anger för det tänkta planområdet allmän plats (park). Syftet med detaljplanen är att anpassa planförutsättningarna till pågående markanvändning, det vill säga jordbruk och bostad. Därmed kan komplikationer och svårigheter för pågående markanvändning till följd av felaktiga och inaktuella planbestämmelser undanröjas. Upprättandet av en ny detaljplan medför ingen betydande påverkan på övriga fastigheter inom gällande detaljplan eller på allmänhetens tillgänglighet till området eller Kyrksjön.

Det finns ett planeringsavtal daterat 2010-12-21 för principerna för planering av hela fastigheten. I avtalet avsågs förutom anpassning till pågående markanvändning också planläggning för nybildning av en ny bostadsfastighet inom Nolsjö 1:4. Enligt avtalet ska fastighetsägaren för Nolsjö 1:4 på sin fastighet iordningsställa och för allmänt nyttjande utan ersättning upplåta gångvägsförbindelse från Nolsjövägen till området för fritidsändamål, utlagt enligt gällande detaljplan från 1968.

#### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att besluta att förslag till detaljplan upprättas för del av Nolsjö 1:4 i den del det avser anpassning till pågående markanvändning. Prövning genom detaljplan av ytterligare byggrätter föreslås avvakta utbyggnad av allmänt vatten och avlopp i Nolsjö. Planeringsavtalet daterat 2010-12-21 är kopplat till både aktuell detaljplan och kommande detaljplan.

#### Bilagor

Bilaga 1. Översiktskartor och utdrag ur gällande detaljplan bifogas beslutet.

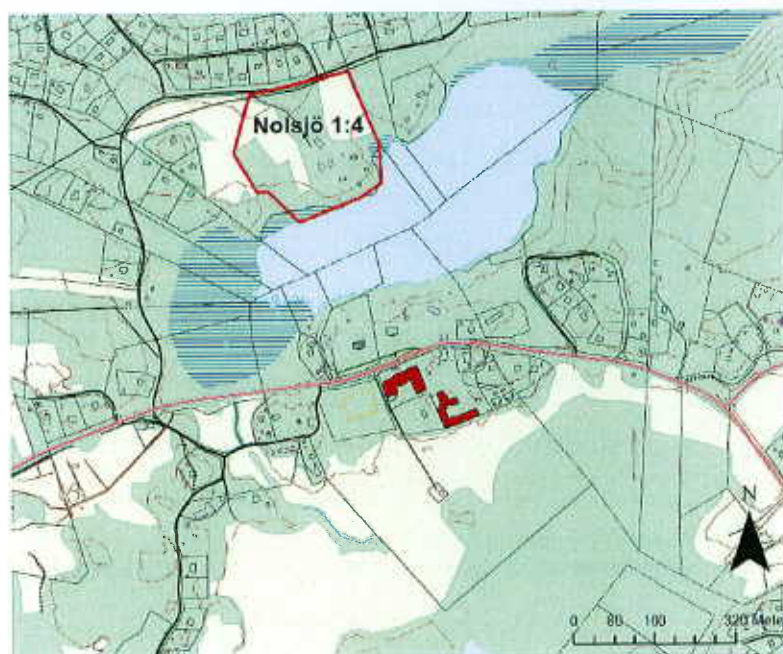
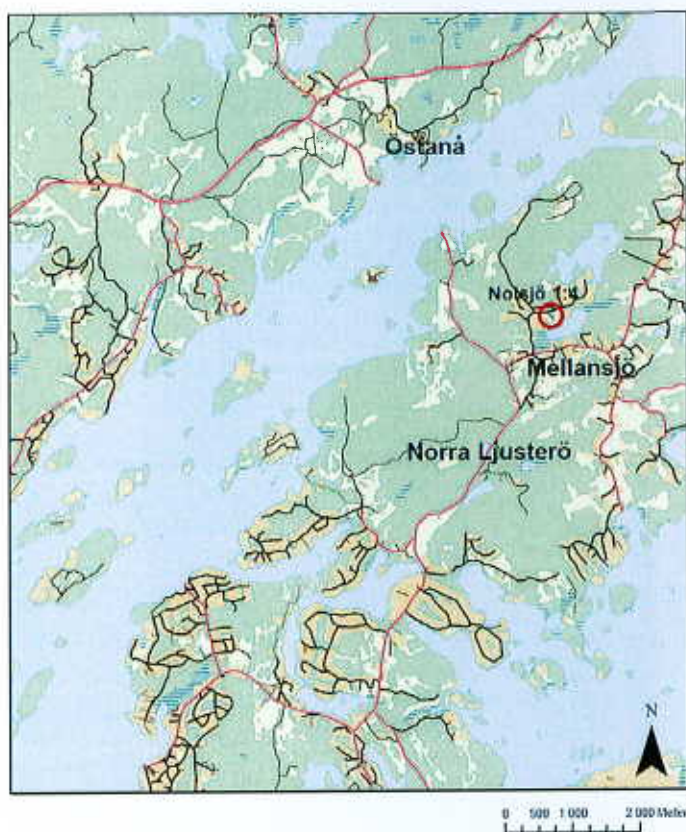


Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt



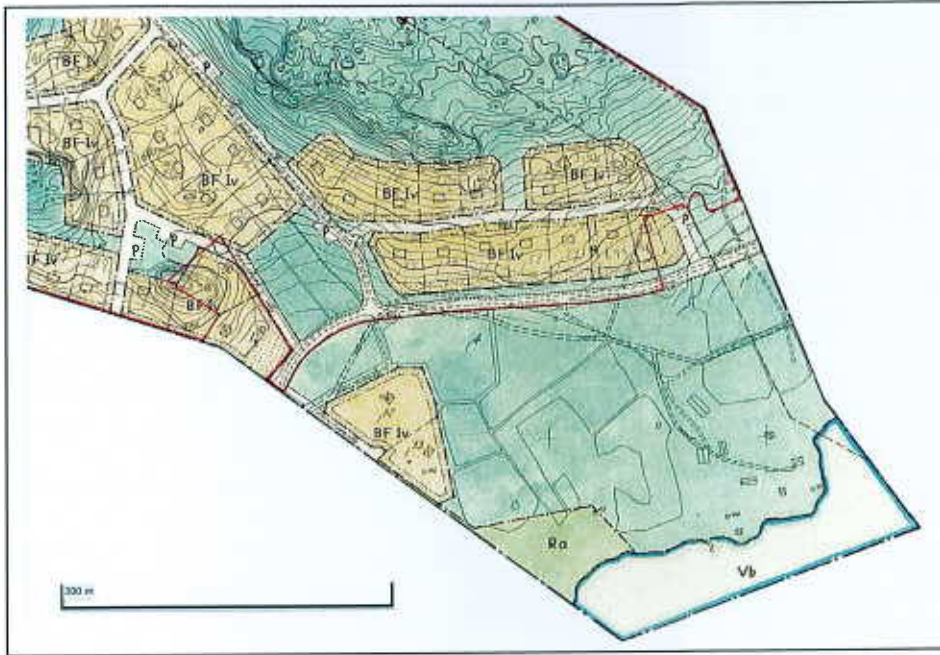
Charlotte Hedlund  
Planarkitekt

## Bilaga 1 till tjänsteutlåtande gällande planuppdrag för Nolsjö 1:4



Översiktskartor med planområdet markerat





*Utdrag ur gällande detaljplan från 1968*

AU § 7

Dnr KS 2012/51-214

Utdrag: akten, KS

## Detaljplan för Nantes, Svinninge

### Ärende

Detaljpaneläggningen av Nantes, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings och utbyggnadsmöjligheter.

### Tidigare beredning

- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2012-01-16.
- Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2012-12-20, § 281

## Arbetsutskottets förslag

### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Nantes, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län, reviderad 2011-12-05, antas.

### Särskilt yttrande av (S)

*"Vill särskilt poängtera vikten av att värna strandlinjen inom detaljplaneområdet och att de bestämmelser för maximal storlek på bryggor hanteras restriktivt av miljö- och naturskäl. Hänvisar till socialdemokraternas protokollsanteckning lagd i samhällsbyggnadsnämnden som avser huvudmannaskapet av vägarna.*

*Ann-Christin Furustrand"*

### Ersättaryttrande av (MP)

*"MP har följande att anföra mot detaljplan för Nantes*

- *att vi inte skall exploatera orörda områden inom planområdets norra del*
- *att området skall ha kommunal huvudmannaskap när det gäller vägar och andra gemensamhetsanläggningar av större omfattning*
- *att strandskyddet i området bevaras*

*Michael Solander (MP)"*

Dw KS 2012/51-214 (2)

§ 281

**Detaljplan för Nantes, Svinninge**

Beslut om antagande av förslag till detaljplan.

**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta:

2. Förslag till detaljplan för Nantes, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län, rev. 2011-12-05, antas.

**Bakgrund och uppdrag**

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplanläggning i området. Detaljplanläggningen av Nantes, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

**Beredning och förslag**

Detaljplanen för Nantes redovisar friliggande småhusbebyggelse. Planområdet omfattar idag drygt 70 fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör ytterligare ca 40 fastigheter för enbostadshus.

Planförslaget har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga yttranden har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 2 resp. utlåtande. Efter utställningen har planförslaget reviderats med mindre ändringar, som framgår av utlåtandet. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte utförts. Strandskydd föreslås upphävas för kvartersmark och vägar.

**Beslutsunderlag**

Planförslagets utformning och behandling framgår av i särskild bilaga redovisade plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse 2 samt utlåtande.

Besvärshänvisning ska bifogas kommunfullmäktiges antagandebeslut.

**Protokollsanteckning**

Socialdemokraterna anser att kommunalt huvudmannaskap för vägarna skall gälla när planering görs för utökning av permanentboende och förtätning av områden

	Exp
KÄNNEDOM	SU
REMISS	
HANDLÄGGNING	KS/AU

### **Beslutsunderlag**

Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse 2 och utlåtande föreligger som särskild bilaga.

I ärendet föreligger tjänsteutlåtande daterat 2011-12-12 från samhällsbyggnadsförvaltningen.

## Detaljplan för Nantes, Svinninge

Beslut om antagande av förslag till detaljplan.

### Beslutsförslag

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta:

1. Förslag till detaljplan för Nantes, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län, rev. 2011-12-05, antas.

### Bakgrund och uppdrag

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplanläggning i området. Detaljplanläggningen av Nantes, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

### Beredning och förslag

Detaljplanen för Nantes redovisar friliggande småhusbebyggelse. Planområdet omfattar idag drygt 70 fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör ytterligare ca 40 fastigheter för enbostadshus.

Planförslaget har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga yttranden har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 2 resp. utlåtande. Efter utställningen har planförslaget reviderats med mindre ändringar, som framgår av utlåtandet. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte utförts. Strandskydd föreslås upphävas för kvartersmark och vägar.

### Beslutsunderlag

Planförslagets utformning och behandling framgår av i särskild bilaga redovisade plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse 2 samt utlåtande.

Besvärshänvisning ska bifogas kommunfullmäktiges antagandebeslut.

	Exp
KÄNNEDOM	
REMISS	
HANDLÄGGNING	KS/AL

2012-12-12 Dnr SBN 2011/18-214

**Beslutsunderlag**

Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse 2 och utlåtande föreligger som särskild bilaga.



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR

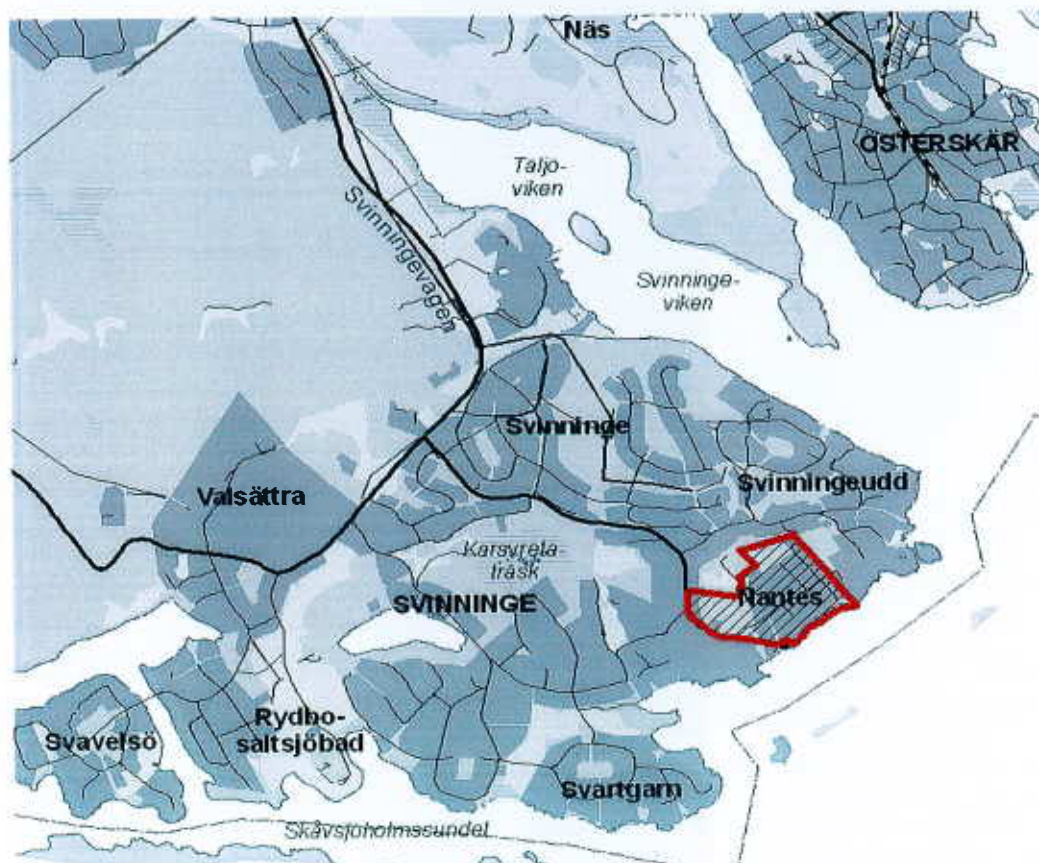
# NANTES

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 14 JANUARI 2011

AV SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA

REV. 2011.12.05



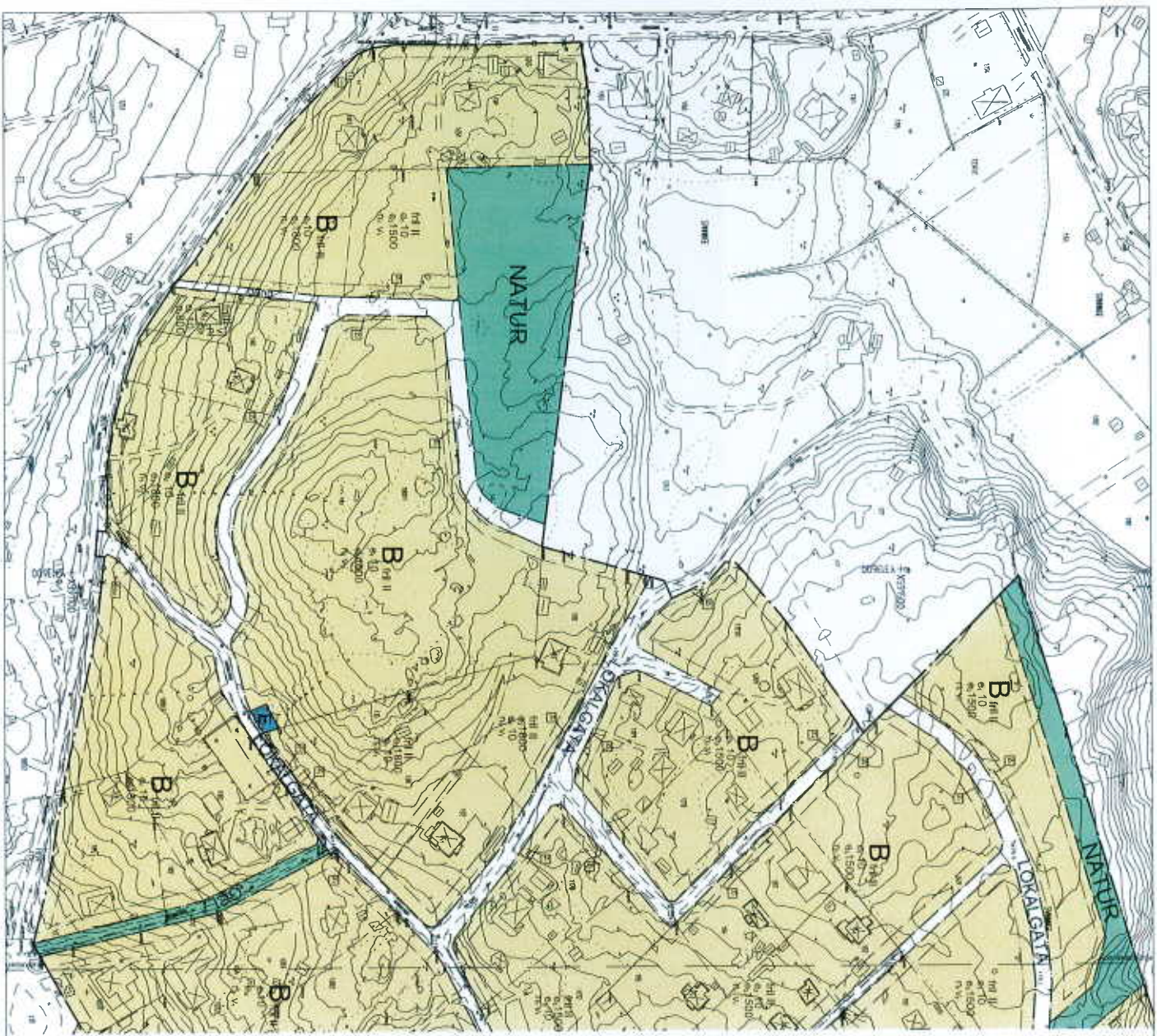
ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**

**PLANKARTA**



**PLANBESTÄMMELSER**

- PLANBESTÄMMELSER**
- ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLÅTSEN**
- ANVÄNDNING AV VIKTIGT BEMÅNK**
- VATTENDOMÄRKEN**
- UTTJÄNNING AV ALLMÄNNA PLÅTSEN**

**TEKNIKTAVEL**

000

Skala 1:1000 (A1)

Skala 2000 (A2)



**UTTJÄNNING**

Om uttjämningsplanen är godkänd ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som godkännts. Om uttjämningsplanen inte godkänns ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som gäller för området vid tiden för byggandet.

**ANVÄNDNING AV VIKTIGT BEMÅNK**

Om ett område är utmärkt som viktigt bemånk ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som gäller för området vid tiden för byggandet.

**VATTENDOMÄRKEN**

Om ett område är utmärkt som vattendomärke ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som gäller för området vid tiden för byggandet.

**UTTJÄNNING AV ALLMÄNNA PLÅTSEN**

Om ett område är utmärkt som allmän plats ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som gäller för området vid tiden för byggandet.

**ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLÅTSEN**

Om ett område är utmärkt som allmän plats ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som gäller för området vid tiden för byggandet.

**ANVÄNDNING AV VIKTIGT BEMÅNK**

Om ett område är utmärkt som viktigt bemånk ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som gäller för området vid tiden för byggandet.

**VATTENDOMÄRKEN**

Om ett område är utmärkt som vattendomärke ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som gäller för området vid tiden för byggandet.

**UTTJÄNNING AV ALLMÄNNA PLÅTSEN**

Om ett område är utmärkt som allmän plats ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som gäller för området vid tiden för byggandet.

**ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLÅTSEN**

Om ett område är utmärkt som allmän plats ska byggnaderna byggas enligt den uttjämningsplan som gäller för området vid tiden för byggandet.

**ANTAGANDEHANDLING**

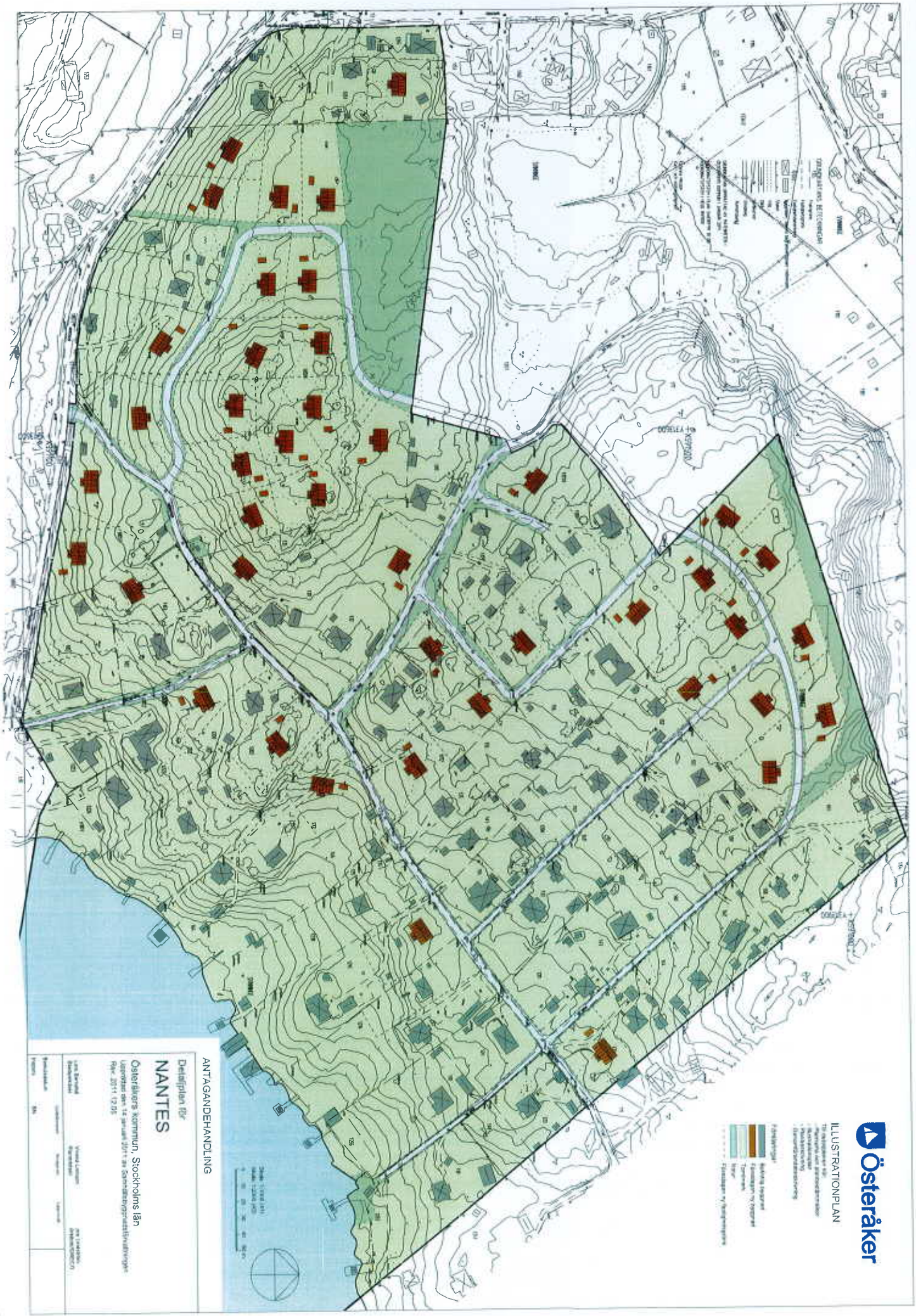
**NANTES**

Österåkers kommun, Stockholms län  
 Uppställt den 14 januari 2011 av Samrådsbyggnadsförvalningen  
 Plan 2011.02.02

blad 1 av 2







# ILLUSTRATIONPLAN

Planens syfte är att illustrera utvecklingsalternativ för utbyggnaden av NANTES och dess omgivning.

- Existerande bebyggelse
- Existerande infrastruktur
- Existerande natur
- Existerande vattensystem

## Delplan för NANTES

Österåkers kommun, Stockholms län  
Utöver den 12 gamla årt an Gensströmsväg  
Rik-2014-0705

Antagandehandling	2014-07-05
Österåkers kommun	2014-07-05
Österåkers kommun	2014-07-05
Österåkers kommun	2014-07-05

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

---

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med planbestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplaneläggningen i Nantes, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Gällande planer är upprättade med hänsyn till tidigare fritids-  
husanvändning.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Nantes ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till praktiska och fysiska avgränsningar. Hela Svinninge avses dock att detaljplaneläggas inom de närmaste åren.

#### **Areal**

Planområdets areal uppgår till ca 24 ha (varav ca 9 ha vattenareal).

#### **Markägoförhållanden**

Planområdet består av ca 50 bebyggda bostadsfastigheter. Två större obebyggda fastigheter, Svinninge 1:69 samt 1:80 ingår också i 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 planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Nantes behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer, för samtliga detaljplaneområden, bl.a. beträffande tomtstorlek och exploateringsgrad.

### Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden

Ingen del av planområdet är sedan tidigare planlagt.

### Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en Översiktlig Miljökonsekvensbeskrivning, godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de områden som bedöms medföra, respektive de områden som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Nantes är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Nantes 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 i huvudsak redan ianspråktaget för bostadsändamål. Detaljplanen innebär endast en marginell förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Planområdet hyser heller 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 Svinningeområdet.

En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning 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. Stora delar av planområdet ligger på en sydvästsluttning ner mot Resarö ström. Mellan strandlinje och högsta punkt inom planområdet är höjdskillnaden ca 30 meter.

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

Hela detaljplaneområdets sydöstra gräns utgörs av strand, vilken så gott som helt ligger inom privat tomtmark. Området närmast stranden är relativt låglänt och upp mot 40 meter av vissa strandfastigheterna ligger lägre än +1,5 meter. Detta område ligger i riskzonen för framtida översvämning.

#### *Geotekniska förhållanden*

Detaljplaneområdet består omväxlande av berg och morän. Närmast strandkanten består marken av lera.

#### *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 detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

### Bebyggelseområden

#### *Bostäder*

Idag utgörs planområdet av drygt 70 fastigheter, varav ca 50 är bebyggda med enbostadshus, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. En del fastigheter utgör små kilar utan möjlighet att bebyggas. På de två större obebyggda fastigheterna Svinninge 1:80 och Svinninge 1:69 föreslås tillsammans ca 30 möjliga avstyckningar med byggrätt för friliggande småhus. I övrigt blir det möjligt att stycka enstaka fastigheter i två eller tre delar.

Inom detaljplaneområdet medges endast bostadsanvändning. Bostäderna får innehålla mindre ickestörande verksamheter så som frisör och hemma-kontor.

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 i planen till 1500-1800 m<sup>2</sup>, vilket innebär att tomternas storlek bidrar till att den lummiga och gröna karaktären i området kan bibehållas. Fastigheterna närmast stranden föreslås få en minsta tomtstorlek om 3500 m<sup>2</sup> för att bevara den speciella karaktären med stora tomter med terrasserade trädgårdar, endast bebyggda med mindre uthus, ner mot Resarö ström.

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en bygnadsarea om maximalt 10% av fastighetens landarea. Huvudbyggnad får dock högst vara 200 m<sup>2</sup>. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m<sup>2</sup> uppföras varav den största får vara maximalt 50 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är 7,0 m för huvudbyggnad och för uthus och garage 3,0 m. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad skall placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns. I syfte att bevara den öppna karaktären på strandfastigheterna får strandzonen endast bebyggas med uthus med en maximal bygnadsarea om 20 m<sup>2</sup> per byggnad.

På vissa fastigheter där det finns en k<sub>1</sub>-markerad byggnad och där det är möjligt får förutom byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad den k<sub>1</sub>-markerade byggnaden bibehållas. Huvudbyggnad får var maximalt 200 m<sup>2</sup> dock max 10% av fastighetens landareal. Additionsbostad om maximalt 50 m<sup>2</sup> får anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnader. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 40 m<sup>2</sup> uppföras. Har ny huvudbyggnad uppförts kan ny k<sub>1</sub>-markerad byggnad byggas till med högst 10m<sup>2</sup> (enligt bygnadsarea på grundkartan). Har k<sub>1</sub>-markerad byggnad byggts till med mer än 10 m<sup>2</sup> (enligt bygnadsarea på grundkartan) utgår möjligheten av att uppföra ny huvudbyggnad.

#### *Offentlig service*

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste F – 5 skola finns i Rydbo ca 4 km bort och i Åkersberga finns F – 9. Baserat på nuvarande bedömningar av utbyggnadstakten i Svinninge är det långsiktiga behovet en 2 – 3 parallellig skola F – 9. I en första etapp är en F – 5 skola aktuell. En skol-tomt och förskoletomt planeras invid Svinninge handel inom detaljplan för Skåvsjöholm. En förskola med två avdelningar finns idag centralt placerad vid Skåvsjöholmsvägen. Nuvarande prognos visar ett behov av ytterligare

förskolor för ca 180 barn i Svinninge inom en relativt snar framtid. För att täcka framtida behov och för att möjliggöra relativt små enheter föreslås att tomter reserveras för totalt sex förskolor för vardera ca 50 barn inom hela Svinninge.

En förskoletomt gränsar till Nantes i den norra delen men inga skolor eller förskolor ingår i detaljplanen.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga, ca 6 km nordost om Svinninge.

#### *Kommersiell service*

Inom Svinninge finns 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*

Hela Svinninge saknar trottoarer och många vägar är inte asfalterade vilket gör att stora delar är svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplanläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk som är under kommunalt huvudmannaskap. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden att huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap där den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Nantes har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap. När det gäller ny bebyggelse prövas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökningen.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

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

Ångbåtstrafiken öppnade skärgården för stadsbefolkningen under 1800-talets slut. Det var under denna tid som det i Svinninge avstyckades fastigheter och fritidshusbebyggelse började växa fram utefter stränderna, framför allt i Nantes och Svinningeudd. I området kring Nantes brygga uppfördes ett trettioal s.k. grosshandlarvillor för sommarbruk, på stora tomter ner mot Resarö ström. Vid sidan av grosshandlarvillorna växte ett litet samhälle upp med enklare egnahem för familjer som försörjde sig på sommargäster. Dessa åretruntboende sysslade med trädgårdsarbete, fiske och diverse hushållstjänster. Området runt Nantes brygga blev en samlingsplats och i området fanns bla handelsbod, bageri, post och telegrafstation samt missionshus.

*En av strandfastigheterna i Nantes/  
Svinningeudd som har stor terraserad  
trädgård med bärbuskar och  
fruktträd ner mot Resarö ström.  
Huvudbyggnaden har frontespis och  
stor glasad veranda mot vattnet. Här  
syns även små uthus och badhus  
som är karaktärskapande i området.*



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



*En klassisk herrgårdsbyggnad med en  
symetrisk byggnadsplan. Villan har frontespis  
och stor glasad veranda på den sida som  
vetter mot vattnet.*



*En sommarvilla i engelsk cottigestil där  
byggnadsplanen är oregelbunden.*

Två grundpriciper kan skönjas bland de villor som byggts i slutet av 1800-talet. Dels är det den klassiska herrgårdsvillan och dels hus med oregelbunden planform kallad cottagevillan med engelska förebilder. På 1800-talet blev det populärt med tornbyggnader och rik ornamentik, vilket kan ses på några av villorna.

Sommarvillorna utgörs av tvåvånings resvirkeskonstruktioner av trä och har för det mesta murade sockelvåningar av natursten. Fasaderna är i de allra flesta fall klädda med liggande fasspånpanel med tydliga våningsband och fönsteromfattningar samt utskjutande, ej inbyggda taksprång. Panelen var ursprungligen målad med oljefärg. Många hus har bearbetade verandor som upptar en stor del av fasaden.





*Röda hus med vita knutar, både egnahem och sommarvillor blev populärt efter sekelskiftet.*



De mindre egnahem, där permanentboende som bla försörjde sig på service till sommarboende bodde, präglas av att tomterna till stor del är planterade med fruktträd och att det finns flera mindre byggnader och ekonomibyggnader på tomterna.

Den röda stugan med vita knutar som blev populär både som sommarvilla och som egnahem efter sekelskiftet finns representerad i Nantes, liksom sportstugan som kom på 1930- och 40-talet. På 1950- och 60-talet tillkom några tegelbeklädda envånings- byggnader för åretruntboende. Under 2000-talet har antalet permanentboende i området ökat och ombyggnader av sommarhus till åretruntboende samt ersättning av äldre byggnader till nya pågår.

Nantes tillsammans med Svinningeudd representerar Österåkers kommuns äldsta och bäst bevarade sommarhusbebyggelse. Det finns enskilda hus som är särskilt bevarandevärda men helhetsmiljön har stor betydelse för att kunna bibehålla områdets karaktär. I **Kulturmiljöprogram för Svinninge**, från 2008, har ett antal byggnader valts ut som bevarandevärda. Dessa byggnader får i detaljplanen en varsamhetsbestämmelse;

$k_1$  - Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se gestaltungsprogrammet **Råd och vägledning för byggande i Svinninge**.



*Detaljer som bör renoveras och bevaras eller bytas mot nya som tillverkas efter originalen.*

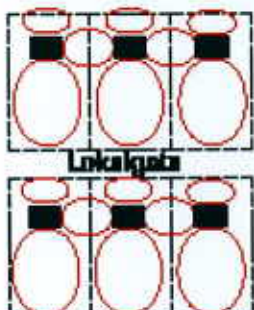
Speciellt viktigt för att behålla karaktären på en kulturhistoriskt intressant byggnad är att vara extra varsam om tak och taksprång, fasader samt detaljer, så som fönsterpartier, dörrar, verandor/ förstukvistar och grund.

#### *Gestaltungsprinciper*

Tillkommande bebyggelse, både tillbyggnader och helt ny bebyggelse, bör underordna sig den befintliga och så långt som möjligt ha liknande karaktär och samma typ av volymer. Ny bebyggelse kan gestaltas traditionellt eller i modern tappning.

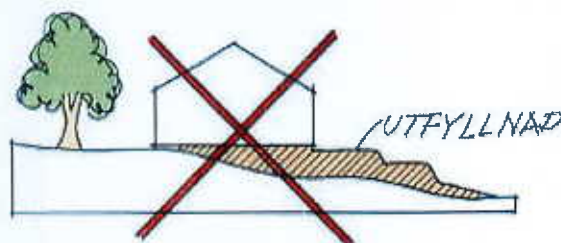
Ett fristående gestaltungsprogram, **Råd och vägledning för byggande i Svinninge**, 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledande och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. För att nybyggnader i Nantes ska bli ett positivt bidrag till den fortsatta utvecklingen av Svinninge bebyggelsemiljö är det viktigt att;

- Bevara och utveckla den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i Nantes som präglas av tidstypisk sekelskiftesarkitektur med en bebyggelse i måttfull skala och volym, stora tomter bevuxna med lövträdsvegetation samt närhet till vatten.
- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. De 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 tex förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägaren. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Nantes/ Svinningeudd. Inom just Nantes finns också byggnader, farmför allt uthus, placerade nära eller vid tomtragrens mot väg.



Huset är ofta placerat en bit in på tomten, indraget från gatan samt en bra bit ifrån strandlinjen. Cirkelarna redovisar de olika gårdsrum som bildas mot gata och mot granntomten. Inom just Nantes finns också byggnader, framför allt uthus, placerade nära eller vid tomtragrens mot väg.

- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrasseringsring. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna i Nantes hittar ofta ett läge anpassat efter tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader och bildar en väl sammanhållen miljö. Förändringar i förhållande till ursprunglig marknivå bör inte variera mer än 0,5 meter i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



Anpassa huset till befintliga markförhållanden och välj hustyp efter hur tomten ser ut, istället för att göra utfyllnader.

- 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 modern tillbyggnad är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.
- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för lösning för placering av byggnad och planering av tomten. Kuperade tomter kräver mer omsorg om val av byggnadstyp än en plan tomt.
- 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. Den tillåtna byggnadsarean om maximalt 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad överstiger vida även de största av de ursprungliga sommarvillornas byggnadsarea. Byggnadsarea för ett enplanshus bör inte överstiga 160 m<sup>2</sup>. Ambitionen bör även vara att hålla nere byggnadsarean på huvudbyggnad på tvåvåningsbyggnader till max 160 m<sup>2</sup> för att bevara området karaktär.

- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.
- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i slutning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nyttillskott i form av 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.

*Johanneberg i Nantes/Svinningeudd är en av de största sommarvillorna med en byggnadsarea om ca 160 m<sup>2</sup>.*

*Huvudbyggnaden har en karaktäristisk tornbyggnad och glasade verandor mot vattnet. En av fastighetens flyglar kan skymtas med för Nantes typiskt uppglasad gavel, och i förgrunden ses ett litet badhus på bryggan på fastigheten bredvid.*



- Fasadmaterial bör i huvudsak vara trä målat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material provas i bygglov.
- Takutformning bör vara sadeltak eller brutet sadeltak och ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Alternativa material provas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga och luftiga trästaket, låga häckar, låga stenmurar i natursten eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.



*Exempel på luftiga tomtavgränsningar.*

## **Friytor**

### *Lek och rekreation*

Inom detaljplaneområdet för Nantes finns inga iordningställda ytor för rekreation eller lek. De områden inom Nantes som idag används för hundrastning och promenader utgörs av privatägd skogsmark.

### *Naturmiljö*

Inom detaljplaneområdet för Nantes finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns skogs- och naturmark med goda rekreationsvärden både inom Nantes och i övriga Svinninge.

Delar av privata fastigheter kommer att planläggas som naturmark för att vara allmänt tillgängliga. De landskapsrum eller landskapselement som föreslås bevaras (planläggas som natur) är delar av Svinninge 1:80 och 1:69. Tillsammans med områden i kringliggande detaljplaner, planlagda som natur, bildar de ett delvis sammanhängande grönstråk i denna del av Svinninge.

## **Vattenområden**

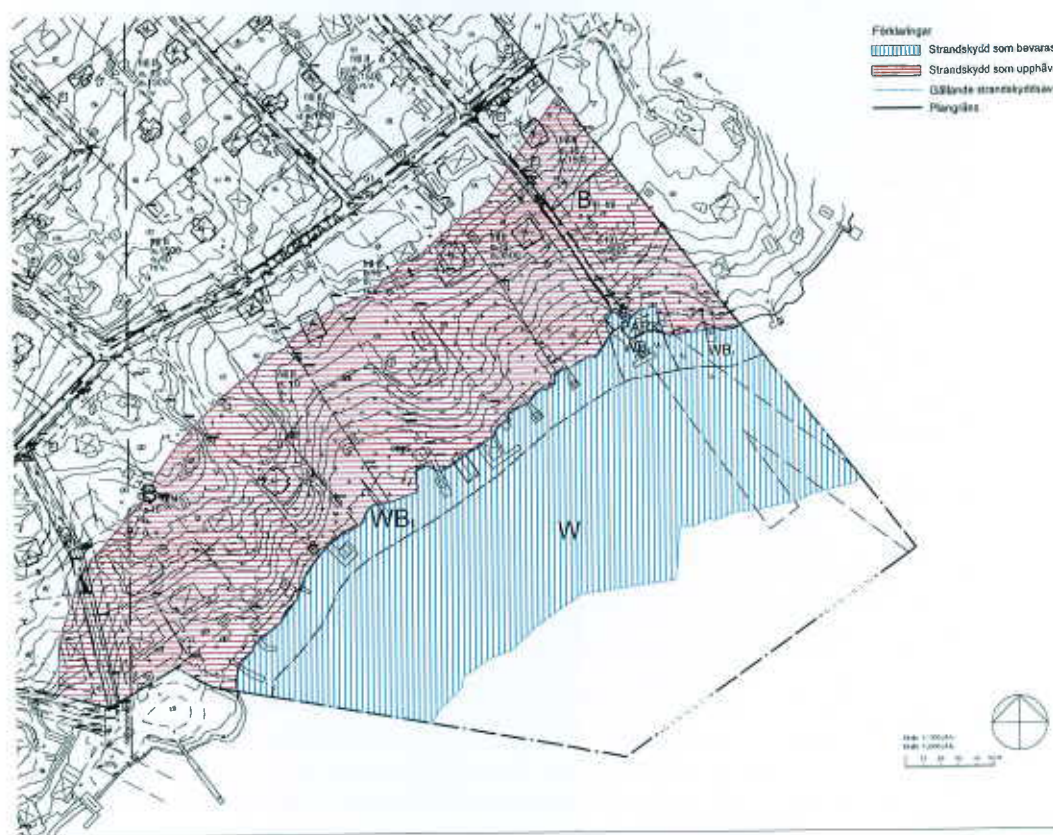
Längs den största delen av strandlinjen är det privat tomtmark som möter vattnet. Inom ett ca 20 meter brett område från strandlinjen och ut i vattnet medges brygg- och badplatser för intilliggande bostadsfastigheter. En brygga per fastighet eller per 100 meter strandlinje får uppföras. Bryggorna får vara maximalt 2,5 meter breda och avslutas med ett maximalt 20 m<sup>2</sup> stort bryggplan. Brygga bör utföras som pålad träbrygga för att anpassas till traditionellt utförande. En sjöbod på bryggan om maximalt 7 m<sup>2</sup> med en byggnadshöjd om 2,5 meter får uppföras. Detaljplanen kommer att befästa befintlig situation.

I planområdets östra del finns ett mindre strandområde med bryggor som är allmänt tillgängligt (Sjöhagens brygga). På detta område regleras användning av vattenområdet till brygg- och badplats.

Vattenområde utanför bryggområde är planlagt som öppet vattenområde.

### Strandskydd

Innan planläggning av området rådde strandskydd om 100 meter på land och i vatten utmed hela planområdets ca 800 m långa strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävas för landområdet. Följande särskilda skäl för upphävandet föreligger. Strandområdet är ianspråktaget för bostadsändmål av privata fastigheter. Många fastigheter nyttjas för permanentboende andra för fritidsboende. Trädgårdsanläggningar, sjövisten, komplementbyggnader mm gör att strandzonen inte är allmänt tillgänglig.



Strandskydd gäller inom skrafferat område, dvs 100 meter ut i vattnet samt på PARK-mark. Strandskyddet avses upphävas på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde (röd skraffering).

## Gator och trafik

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

All gatumark inom detaljplaneområdet för Nantes är av typen lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. De flesta vägar är belagda med grus och planerade för fritidshusbebyggelse. Vägarna är sämre anpassade för dagens tätare biltrafik och åretruntboende. I planen har större vägområden avsatts för att kunna anpassa vägarna efter en ökad användning, bättre framkomlighet och bärighet för tex renhållnings- och utryckningsfordon samtidigt som områdets karaktär ska kunna bevaras. Kardinalvägen planläggs som ett 6 meter brett vägområde där vägbanan illustrerats som 4,5 meter bred. På norra delen av Aramis väg samt på Porthos har vägbanan illustrerats som 3,5 meter bred och på Aramis nedre del är vägbanan 3 meter bred. För att hålla nere vägområdets bredd i området förutsätts att täckta, så kallade skärvdiken med en bredd om 1 meter anläggs, på ovannämnda vägar, istället för mer ytkrävande öppna diken. Porthos väg har väl tilltagna vägområden i dagsläget. Intrång, z<sub>1</sub>-område, för slänter kan behöva göras på vissa fastigheter för att åstadkomma den föreslagna standarden.

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

Ny gång- och cykelväg planeras längs med Nantesvägen, som ligger utanför planområdet. Inga trottoarer eller gång- och cykelvägar planeras inom planområdet.

### *Kollektivtrafik*

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet. Busslinjer trafikerar den sk busslingen där bla Nantesvägen ingår. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är ca 800 meter.

### *Parkering och utfarter*

Parkeringen inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. Inga särskilda parkeringsplatser för besökare finns.

Utfarter mot den del av Nantesvägen som trafikeras av bussar minimeras genom utfartsförbud.

### **Störningar**

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörning nu och i överskådlig framtid liten. Även vid en maximal utbyggnad av Svinninge klaras kraven för trafikbuller. Buller från båt- och sjötrafik hanteras normalt inte i detaljplaner enligt rådande praxis.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Inom detaljplaneområdet för Nantes finns idag både allmänt och enskilt vatten och avlopp, dock i huvudsak enskilt. Efter detaljplanläggning kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet. Befintligt reningsverk vid Sjöhagens brygga byggs i samband med detta om till pumpstation.

#### *Dagvatten*

Dagvattnet inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Dagvatten ska i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Dagvattnet når slutligen recipienten Resarö ström söder om planområdet. Det dagvatten som inte infiltreras på tomtarna bör i första hand ledas i diken längs med vägarna. Vissa befintliga dagvattenledningar finns på tomtmark och en översyn bör göras.

### **Värme**

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

#### *EI*

E.on Sverige ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 20 kV ledningar från mottagningsstationen i Täljö till olika befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19). Befintlig nätstation vid Kardinalvägen bibehålles.

#### *Avfall*

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid fastighet som uppfyller de krav som ställs i Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, §11, alternativt vid närmast farbara väg.

För närvarande finns bara en återvinningsstation inom Svinninge och den är placerad i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen.



### **Administrativa frågor**

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.

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

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning av planarkitekt Viveka Larsson, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Nina Andersson vid kommunens exploateringsenhet.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Viveka Larsson  
Planarkitekt

Joe Lindström  
Arkitekt



Detaljplan för **NANTES**,  
I Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## 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 detaljplaneringen.

Detaljplanen för Nantes 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 avses **större gemensamhetsanläggningar** inrättas/ombildas i takt med att detaljplaneringen och utbyggnaden av Svinningeområdet fortskrider. Detta förhållande gäller inte minst områdets dagvattenanläggningar (diken, magasin, kulvertar).

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

Utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar och nya gemensamma anläggningarna 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 tillskapa 3 byggrätter eller fler (Svinninge 1:69 samt Svinninge 1:80), avser kommunen teckna exploateringsavtal för reglering av mark för allmän plats samt erläggande av exploateringsbidrag.

Avtalen 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 sk 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 för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, sk delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening sk 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.

#### *Avstående av mark*

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av sk släntintrång vid en eventuell upprustning av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom samfällighetsföreningen. Mer information om utbredning och area för släntintrång finns i "illustration markintrång" som finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### *Övrig fastighetsbildning*

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

Fastighetsbildningsförrättning 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.

#### *El-anslutningsavgift*

Anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON Elnät Sverige AB.

#### *Fastighetsbildningskostnader*

Fastighetsbildningsavgift 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.

På uppdrag av Stadsarkitektkontoret har en särskild dagvattenutredning genomförts där principerna för avledning inom området redovisats. Kompletterande dagvattenstudier kan komma att behövas i samband med projektering och utbyggnad av eventuella gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden i angränsande områden. En gemensam dagvattenlösning med en förvaltande samfällighet omfattande fastigheter från flera planområden kan komma att inrättas. Berörd samfällighetsförening/fastighetsägare ansvarar själv för att sådan förrättning initieras.

#### *Planerat VA-område i Nantes*

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. Nantes 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 dessa kostnader.

Som tidigare nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän. Det är därför viktigt att tomtägareföreningen/samfällighetsföreningen på tidigt skede etablerar kontakt med berörda huvudmän inför projektering av såväl allmänna som gemensamma anläggningar. Betydelsen av samordning med Österåkersvatten AB understryks.

## **5. Medverkande tjänstemän**

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Viveka Larsson, Österåkers kommun, och arkitekt Joe Lindström, SWECO Architects AB på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Nina Andersson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Mikael Åklint  
Plan- och exploateringschef

Nina Andersson  
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan för **NANTES**  
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

---

Ett förslag till detaljplan för **NANTES**, var föremål för samråd under tiden 5 juni - 3 juli 2009. Ett samrådsmöte hölls den 24 juni 2009.

Inkomna skriftliga synpunkter från detaljplanesamrådet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse 2.

**Inkomna yttranden:**

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Vägverket                     | 20. Svinninge 1:18                                 |
| 2. Svinninge 1:24                | 21. Svinninge 1:59                                 |
| 3. Miljö- och hälsoskyddsnämnden | 22. Svinninge 1:32                                 |
| 4. Svinninge 1:178               | 23. Svinninge 1:58                                 |
| 5. Roslagsvatten AB              | 24. Svinninge 1:69, 1:150                          |
| 6. Svinninge 1:46, 1:74-76       | 25. Svinninge 1:19, 1:252                          |
| 7. Lantmäteriet                  | 26. Svinninge 1:52                                 |
| 8. Svinninge 1:77                | 27. Svinninge 1:147, 1:251                         |
| 9. Svinninge 1:54                | 28. Svinninge 1:84, 1:85, 1:71, 1:223              |
| 10. Svinninge 1:46, 1:74-76      | 29. Svinninge 1:103, 1:82                          |
| 11. Vattenfall                   | 30. Österåkers Hembygds- och<br>formminnesförening |
| 12. E.ON Elnät                   | 31. Svinninge 1:61                                 |
| 13. Svinninge 1:222              | 32. Svinninge 1:23, 1:53, 1:55                     |
| 14. Svinninge 1:203              |  |
| 15. SL                           |  |
| 16. Svinninge 1:57               |  |
| 17. Svinninge 1:214              |  |
| 18. Svinninge 1:50               |  |
| 19. Svinninge 1:238              |  |

**Yttranden inkomna efter  
samrådstidens slut**

---

- |   |
|---|
| 33. Svinninge 1:43, 1:33, 1:49,<br>1:62, 1:20, 1:44 |
| 34. Svinninge 1:41                                  |
| 35. Länsstyrelsen                                   |

**Sammanfattning av revideringar av samrådsförslaget.**

- Alla vägar har gjorts smalare och öppna diken har ersatts med täckta s.k. skärvdiken som är mindre ytkrävande vilket innebär att intrång på enskilda fastigheter blir mindre och Nantes ursprungliga karaktär bättre kan bevaras.
- Musketörstigen får i hela sin längd beteckningen GCL, dvs. gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik.
- Fastigheter där det finns k<sub>1</sub>-markerad byggnad, har genom bestämmelse rätt till ny byggrätt utöver befintlig k<sub>1</sub>- markerad byggnad, där det är möjligt.
- Vägkoppling över Svinninge 1:61 har tagits bort



## 1. Vägverket

Ingen erinran

## 2. Svinninge 1:24

Fastighetsägaren inkom med ett yttrande per e-post innan samrådet men fick svar på flera av frågorna under samrådsmötet. Fastighetsägaren inkom därefter med ytterligare ett yttrande, vilket är det som sammanfattats nedan.

**a) Dagvattenledning;** Fastighetsägaren önskar att dagvattenledningsstråk mellan 1:24 och 1:124 borttages och att ledning istället dras längs med Kardinalvägen och Aramis väg. Den eventuellt befintliga ledningen mellan fastigheterna är i dåligt skick. Vid samrådsmötet mottogs svar från Roslagsvatten om att dagvattenledning skulle kunna läggas i gatan samtidigt som VA-ledningar. Ovanpå det föreslagna dagvattenstråket har både 1:24 och 1:214 garage. Garaget på 1:214 är k-märkt och det andra saknar märkning till följd av att byggnaderna behandlas olika, till nackdel för fastighetsägaren till 1:24.

**b) Egenskapsgräns;** Fastighetsägaren bestrider den generella åtgärden med 6 meters prickmark närmast gatan i hela Nantes men i synnerhet på Svinninge 1:24 som är en hörntomt. Fastighetsägaren fick uppgifter på samrådet om att 6 meters prickmark är praxis i kommunen för att kunna backa ut och för sikt mellan vägar men tycker inte att något av dessa argument är nog för att åtgärden ska tillämpas generellt. Fastighetsägaren tycker att han drabbas extra hårt eftersom han har ett hus om endast 100 kvm, som ligger nära vägar och dessutom är tomten relativt liten jämfört med kringliggande tomter. Huset har ett litet taksprång som inte skyddar fasad eller entré mot tex. regn. Fastighetsägaren säger att han på kommunens samrådsmöte fick medhåll om att det är ett rimligt krav att kunna förse huset med en farstuvist, vilket inte är möjligt med 6 meters prickmark som slutar strax utanför fasadlivet.

**c) Breddning av Kardinalvägen;** Fastighetsägaren har synpunkter på att Kardinalvägen breddas åt söder trots att befintlig VA-ledning ligger på norra sidan. Vägen bör breddas norrut med tanke på att det på flera fastigheter föreligger svårigheter att bredda vägen söder ut.

**d) Skogsområdet;** Det blir inget kvar av den vackra skogen som löper i öst-västlig riktning norr om Aramis-, Porthos- och Athos väg. Även skogen vid lekplatsen norr om Kardinalvägen blir styckad och förlorar sin charm. Skogen är mycket uppskattad och utmärkt lekplats för barn. Eftersom ett generationsskifte pågår behövs fler lekplatser och inget är bättre än riktig skog menar fastighetsägaren.

*Kommentar*

*Dagvattenstråket mellan Svinnige 1:24 och 1:124 har tagits bort i planen. Det dagvatten som inte avvattnas på tomtmark förutsätts tas om hand i de vägdiken som finns inom det vägområde som detaljplanen möjliggör.*

*Vägbredd och vägområde för Kardinalvägen har minskats vilket gör att den 6 meter breda prickmarksremsan räknas 6 meter in från befintlig fastighetsgräns. På Svinnige 1:24 innebär detta att området mellan prickmark och fasadliv uppgår till ca 3,5 meter där tex. farstukvist kan uppföras.*

*Kardinalvägens vägområde har minskats och kommer inte att innebära något intrång på Svinnige 1:24.*

*För övriga frågor se kommentarer till återkommande frågor sist i dokumentet.*

### **3. Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

MHN ser positivt på att Aramis- och Porthos väg förlängs och ansluts till Svinnigeuddsvägen. Vändmöjlighet på Aramis väg nere vid vattnet behövs och det förutsätts att vägen breddas till 4,5 m.

Vid nya fastigheter måste plats beredas för att kunna lämna sitt avfall vid befintliga vägar alternativt att nya infarts-/ insticksvägar utformas med vändplan. Vändplanen ska ha en radie om minst 7 meter.

*Kommentar*

*Aramis väg från Kardinalvägen och ner till vattnet är en mycket smal väg, idag ca 1,8 meter bred. Planen kommer att medge en vägbredd om 3 meter vilket innebär att två fordon inte kan mötas utan måste invänta varandra. Vid Sjöhagens brygga blir vändmöjligheten oförändrad.*

*Om vändplan inte finns vid Insticks-/infartsvägar får avfall lämnas vid närmast befintlig väg.*

### **4. Svinnige 1:178**

Fastighetsägarna önskar i samband med detaljpanelägningen stycka av sin fastighet enligt bifogad ritning. Förslaget skiljer sig något från det förslag som redovisats i planförslaget. Den befintliga gårdsstrukturen kan bättre bevaras, den avstyckade fastigheten kan bebyggas på ett naturligt sätt och den avstyckade tomten uppskattas bli ca 1500 m<sup>2</sup>.

Fastighetsägarna är positivt inställda till den föreslagna allmänna badplatsen, Sjöhagen, men förbehåller sig att området i första hand används som badplats för de boende i Nantes och inte blir en ny marina.

*Kommentar*

*Vägområdena har setts över och bla justeras runt Svinninge 1:78 för att ge bättre plats för diken och slänter. Den nya tomtstorleken är något mindre än som visades i samrådsförslaget men fastigheten är fortfarande styckningsbar. En möjlig delning av fastigheten visas i illustrationen, denna är vägledande men inte juridiskt bindande.*

*Sjöhagens brygga är inte tänkt som någon ny marina. Allemansrätten ger allmänheten rätt att vistas vid och nyttja badet.*

#### **5. Roslagsvatten AB**

Roslagsvatten framhåller att befintliga återvändsgator är mycket smala där diken mm saknas. Avvattningen av dessa gator kan förvärras om grönområdet i den norra delen av planområde bebyggs. Roslagsvatten kommer att få stora bekymmer att anlägga va-ledningar i alla smala gator (mycket berg) om inte vägarna breddas i samband med va-utbyggnaden. Kostnaden uppskattas till ca 5 ggr dyrare än normalt. Plats för gångtrafik kommer ej att finnas under utbyggnaden. Innan detaljplanen antas bör avtal upprättas med väg-/samfällighet om tidpunkt för vägutbyggnad. Denna tid bör sammanfalla med va-utbyggnaden.

Eftersom Roslagsvatten inte fått några va-planer från fastighetsägarna för de nya större exploateringarna inom planområdet kan de därför inte ta ställning till dessa delar av detaljplanen.

Detaljplanen redovisar gator som fortsätter i andra planer. Va-utbyggnaden kan inte ske förrän dessa planer fastställts och avtal med berörda fastighetsägare slutits.

Befintliga allmänna va-ledningar finns på privat mark utmed Kardinalvägen och skall skyddas med u-område (4 m på vardera sida). Ett 20 m brett u-område krävs vid befintlig vatten- och utloppsledning vid Nantes befintliga reningsverk. Ett 8 m brett u-område erfordras i naturområdets östra sida efter befintlig stig. (Dwg-fil med u-områden skickas separat.)

Vid anordnande av additionsbostad ökar va-avgiften för närvarande med ca 20 000 kr (spill- och vatten).

*Kommentar*

*Vägbredderna har diskuterats med Roslagsvatten för att kunna bibehålla relativt smala gator trots att va-ledningar ska läggas i vägområdena.*

*Avtal håller på att slutas med fastighetsägare i kringliggande planområden.*

*U-området har ritats in i planen.*

**6. Svinninge 1:46, 1:74, 1:75 och 1:76**

Fastighetsägaren som berättar att fastigheten funnit i familjens ägo i 60 år, önskar få möjlighet att göra två fastigheter av det sammanlagda fastighetsinnehavet. Fastigheterna har nu två ägare som önskar var sin fastighet. (se yttrande nr 10 för den andra fastighetsägarens yttrande)

Fastighetsägaren förstår planens ambition om att bibehålla stora tomter ner mot Resarö ström. Deras fastighet skiljer sig dock något från kringliggande fastigheter genom att huvudbyggnaden ligger mycket nära Kardinalvägen och på de angränsande fastigheterna ligger huvudbyggnad längre ner på tomten. De menar att en ny huvudbyggnad längre in på tomten skulle stämma bättre överens med karaktären i Nantes. Deras fastighet ner mot Resarö ström skulle ändå vara större än grannens fastighet i väster. Grannens fastighet blir möjlig att stycka i tre fastigheter vilket rimligtvis anser fastighetsägaren borde innebära att deras skulle kunna styckas i två delar.

*Kommentar*

*Precis som fastighetsägaren skriver så är en av planens ambitioner att där det är möjligt bibehålla de stora tomterna ner mot vattnet. På Svinninge 1:46, 1:74, 1:75 och 1:76 medger detaljplanen en ny huvudbyggnad om maximalt 200 m<sup>2</sup> samt komplementbyggnader om 50 m<sup>2</sup>, varav den största får vara max 40 m<sup>2</sup>. Utöver denna byggrätt ger planen möjlighet att bevara den med k<sub>1</sub> markerade byggnaden. Planen medger inte att fastigheten styckas men ger en möjlighet att komplettera fastigheten med en ny huvudbyggnad.*

*Förhållandena skiljer sig något mellan strandfastigheterna och därför skiljer sig bestämmelserna åt något dem emellan.*

## 7. Lantmäteriet

Lantmäteriet lämnar följande synpunkter;

- Valet av enskilt huvudmannaskap bör motiveras med anledning av att kommunen enligt 6 kap 26§ plan- och bygglagen (PBL) skall vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat.
- Oklart vad som gäller angående område WB<sub>1</sub>.
- Det bör tydligt framgå att anläggningsförrättning med bildande av samfällighetsförening gällande allmän platsmark måste lösas innan övrig fastighetsbildning kan ske samt vem som ska initiera förrättningen och att deltagande fastigheter bekostar förrättningen och utförandet.
- Kartan saknar rutnät och koordinater.

### *Kommentar*

*Det enskilda huvudmannaskapet motiveras i planbeskrivningen. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om anläggningsförrättning och grundkartan har försetts med rutnät och koordinatkryss.*

## 8. Svinninge 1:77

Fastighetsägarens synpunkter gäller planläggning i Svinninge som påverkar Svinninge 1:77, som ligger utanför planområdet för Nantes. Fastighetsägaren skulle vilja diskutera de tre följande punkterna med ansvarig för planläggningen.

- Svinninge 1:77 bör enligt fastighetsägarens mening tillhöra detaljplan för Nantes och inte dpl för Björnkärsvägen, då befintliga vägförbindelser och framtida styckningar hänger ihop med det som sker i Nantes i större utsträckning än i den andra planen.
- Det förslag på tomtindelning som presenteras i planförslaget stämmer inte överens med något av de förslag som tidigare diskuterats med kommunen och som fastighetsägaren föredrar. Fastighetsägaren menar att det inte känns rimligt att den högst belägna delen av tomten med fin utsikt inte tillåts användas till bostadsfastigheter.
- Fastighetsägaren menar att den föreslagna förlängningen av Athos väg fram till Svinningeuddsvägen går onödigt nära bostadshuset på 1:77 där en stor del av tomten blir prickmark. Vägen går precis i fastighetsgräns och det finns ingen annan bebyggelse att ta hänsyn till på kommunens mark där en förskola planeras längre in på tomten.

Fastighetsägaren vill snarast bli kontaktad.

*Kommentar*

*De olika planområdenas indelning är oberoende av samfälligheters indelning eller olika fastigheters tillhörighet och är ett sätt för kommunen att praktiskt hantera rimligt stora planområden med utgångspunkt från va-ledningarnas dragning.*

*Synpunkterna i övrigt gäller framför allt dpl för Björnkärsvägen som gränsar till dpl för Nantes. Kommunen har träffat fastighetsägarna och för en dialog med dem.*

**9. Svinninge 1:54**

Fastighetsägaren anser det vara oförskämt av kommunen att bjuda in till samrådsmöte under semestertid (24/6) alt. arbetstid 16.30. Fastighetsägaren menar också att dessutom begära in synpunkter inom 10 dagar från samrådsmötet vittnar om en oerhörd nonchalans mot de boende i Nantes.

Fastighetsägaren påpekar att det är en horribel felbedömning att planen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Fastighetsägaren bedömning är att planförslaget fullständigt förändrar kulturmiljön. Hänvisning görs till den överenskommelse som gjordes mellan representanter för Nantes tomtägarförening, Lars Barrefelt och Lars-Göran Sandström efter en rundvandring i området, att; "området i möjligaste mån ska betraktas som färdigt".

Om skogen norr om Nantes ska bebyggas bör det åligga kommande byggherre att anordna annan tillfartsväg eftersom befintligt vägnät inte är dimensionerat för byggtrafik.

Fastighetsägaren framhåller att det finns många bättre alternativ än det föreslagna, utan att förändra befintliga vägsträckningar i "gamla" Nantes. Fastighetsägaren menar också att Musketörstigen ska förbli gc-väg och att det finns föreningsbeslut på det.

*Kommentar*

*Synpunkten om samrådstiden noteras så att remisstiden kan göras längre i framtida planläggning om denna infaller under sommarmånaderna. Samrådsmötet hölls i form av öppet hus med möjlighet att komma från kl. 16.30 fram till kl. 18.30.*

*Bedömningen om att planläggningen i Nantes inte innebar någon betydande miljöpåverkan gjordes i den översiktliga Miljökonsekvensbeskrivning för hela Svinninge. Länsstyrelsen håller med om denna bedömning.*

*För övriga frågor/ synpunkter se kommentarerna till återkommande frågor i slutet av dokumentet.*

#### **10. Svinninge 1:46 (+ 1:74-1:76)**

Fastighetsägaren har Svinninge 1:46 (1+1:74-1:76) tillsammans med sin syster, fastigheten har varit i familjens ägo i ca 60 år, och de önskar få möjlighet att skapa två separata boenden, sannolikt som permanentboende. (Se yttrande nr 6 från den andra fastighetsägaren)

Fastighetsägaren är positiv till planen förutsatt att de inte får en sämre situation boendemässigt eller ekonomiskt. Deras tomt är avlång, avsmalnande mot vattnet och bostadshuset placerat längst upp mot Kardinalvägen – tomten utnyttjas inte optimalt tycker fastighetsägarna. De påpekar att huvudbyggnaden på flera närliggande fastigheter ligger betydligt närmare strandlinjen. Att det i planen föreslås avstyckningar närmast Kardinalvägen anses vara positivt för deras huvudbyggnad men samtidigt innebär det ökad trafik med fler fastigheter.

Fastighetsägarna pekar på ett antal anledningar till att det borde var möjligt för att få dela tomten i två;

En sämre lösning men ett alternativ till två fastigheter skulle vara att nuvarande huvudbyggnad kan klassas som komplementbyggnad och att en ny huvudbyggnad får uppföras.

#### *Kommentar*

*Se kommentar till yttrande nr.6 gällande samma fastigheter.*

#### **11. Vattenfall**

Ingen erinran

#### **12. E.ON Elnät AB**

E.ON hänvisar till synpunkter som framförts till dpl för Nantesvägen del 2. Så länge E.ON Elnäts anläggningar inte berörs av planen har E.ON inget att erinra mot planen. För kostnaderna vid ev. flytt av E.ONs anläggningar står den som begär flyttningen.

#### **13. Svinninge 1:222**

Fastighetsägaren framhåller att Musketörstigen skall bevaras som gc-väg. Skulle kommunen ändå framhärda att den delvis ska planläggas som bilväg yrkar fastighetsägarna på att utfarten sker söderut mot Nantes vändplan. Fastighetsägarna menar att det endast är deras fastighet samt ev. avstyckning

från grannfastighet som kommer att nyttja denna väg. Utfart mot Kardinalvägen ser de som oframkomlig vintertid pga svallis och att vägen är för brant. De anser att denna invändning väger tyngre än vissa grannars invändning mot en utfart söder ut. Fastighetsägaren har 37 års erfarenhet av förhållandena på Musketörstigen och en väl fungerade utfart med servitut ner till vändplanen.

Nantes vändplan bör återställas till som det var tidigare med badklippor ner mot vattnet i stället för som det ser ut nu. Lastageplatsen bör avlägsnas eller göras om så att den harmonierar med den föreslagna parken. Dessutom bör busslinje 629 återfå hållplats vid Nantes vändplan.

#### *Kommentar*

*Angående Musketörstigen, se kommentarer sist i dokumentet.*

*Synpunkterna angående Nantes vändplan gäller detaljplan för Nantesvägen del 2. Det finns i kommunen behov av platser att komma ut i skärgården på och Nantes vändplan är en sådan plats. Utformningen av vändplanen kommer att studeras närmare vid detaljprojektering. SL har gjort bedömningen att fördelarna med att ta bort hållplatsen vid vändplanen överväger nackdelarna, tex. erhållas en snabbare busslinje.*

#### **14. Svinninge 1:203**

Fastighetsägaren menar att det inte kan vara förenligt med en genomtänkt trafiksäkerhetspolicy att klassificera Musketörstigen som väg för allmän fordonstrafik. Musketörstigen med den speciella balsampoppeln vid Kardinalvägen bidrar till en trivsamt känsla och området karaktär.

Att en gemensam dagvattenanläggning skär tvärs genom fastigheten motsätter sig fastighetsägaren. Anläggningen påverkar hur marken kan disponeras, tex. var trädgårdsland kan anläggas.

Fastighetsägaren menar att beskrivningen "dåligt anpassade vägar med låg standard" inte ska uppfattas som negativt utan bara är av godo. Fordons- trafikerna måste anpassa hastigheten efter de faktiska förhållandena. Därför ska vägarna inte breddas eller få högre standard.

Fastighetsägaren påpekar att det finns mycket lite mark kvar avsatt för grönområde.

Fastighetsägaren vill att övriga vägar precis som Nantesvägen ska ha kommunalt huvudmannaskap. Det måste vara en kommunal skyldighet att sköta gemensam infrastruktur för sina skattebetalande invånare.



Fastighetens styckningsförslag accepteras inte och fastighetsägaren förbehåller sig rätten att själva få påverka hur styckningen ska genomföras.

Fastighetsägaren undrar om någon senare bullermätning än den från 2005 gjorts där Arlandas nya inflygningsleder finns med.

Fastighetsägaren är av åsikten att avsaknad av genomfartstrafik ökar trafiksäkerheten och därför ska Kardinalvägen vara återvändsgata, exploateringen på 1:69 ska ha infart från Svinningeuddsvägen och inte kopplas ihop med Aramis, Portos och Athos väg.

*Kommentar*

*Angående Musketörstigen, se kommentarer sist i dokumentet.*

*Balsampoppeln är inmätt på grundkartan och ligger utanför föreslaget vägområde.*

*Alla vägområden i Nantes har minskats i utställningsförslaget jämfört med samrådsförslaget.*

*Dagvattenstråket över fastigheten har tagits bort.*

*Kommunen har i planprogrammet för Svinninge tagit ställning till kommunalt huvudmannaskap för huvudgatan genom området med busstrafik och gång- och cykelväg samt enskilt huvudmannaskap för lokalgatorna. Svinninge har idag enskilt huvudmannaskap förutom Nantesvägen för vilken staten har varit väghållare.*

*En alternativ styckningsmöjlighet redovisas på illustrationsplanen. Illustrationsplanen är vägledande men inte bindande.*

*Buller från Arlanda är ingenting som undersöks i detaljplanearbetet eftersom Svinninge ligger så pass långt ifrån Arlanda och bullernivåerna därmed inte ligger inom den gräns som anses skadligt enligt Naturvårdsverket.*

*För övriga frågor/synpunkter se sammanfattande kommentarer i slutet av dokumentet.*

**15. SL**

SL förutsätter att kommunen samråder med SL om ev. ändring av hållplatslägen eller utformning av vägar eller hållplatser.

Vid dimensionering av fasad och fönster, mot gator och vägar med busstrafik, bör Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller vara vägledande mot störningar från tung trafik.

*Kommentar*

*I Svinningeplaneringen hålls kontinuerlig kontakt med SL angående tex. hållplatslägen.*

**16. Svinninge 1:57**

Fastighetsägarna framhåller att Nantes är en idyll och att de valt att flytta dit pga områdets karaktär. De är medvetna om att utvecklingen måste gå vidare men önskar att deras synpunkter beaktas.

Fastighetsägarna menar att väldigt få och små grönytor har sparats i planförslaget. Det är anmärkningsvärt att kommunen värderar naturområden så lågt. Allt mer forskning pekar på hur viktigt det är med natur och skog för människors välbefinnande. Fastighetsägarna påpekar att det i planen framhålls att "områdets karaktär" ska bevaras men menar att om planen genomförs blir effekten den motsatta. I kommunens ÖP står att "allmänhetens tillgänglighet till skog, sjöar och hav säkerställas i alla delar av kommunen" och att den rika tillgången på grönområden ska vara en utgångspunkt i fortsatt planering och utbyggnad. Fastighetsägarna pekar också på det som skrivits i kulturmiljöprogrammet om bladningen av skog, våtmark, gräs och berg i dagen är betydelsefullt för det kulturhistoriska värdet.

Fastighetsägarna önskar att ett sammanhängande grönstråk för skogspromenader sparas i Nantes. Fastighetsägarna uppmanar kommunen att utnyttja mark på Svinninge 1:69 och 1:80 för naturområde och exploatera dem i mindre omfattning. De påstår att ägaren till 1:80 själv sagt att han inte vill exploatera hela skogen.

Fastighetsägaren poängterar att Nantes på samrådsmötet vid ett flertal tillfällen jämfördes med Svinninge tomtområde. De menar att områdena har helt olika karaktär. Att flertalet där vill stycka sina tomter är inte jämförbart med Nantes där det endast, med få undantag, är de stora fastighetsägarna som vill stycka av och sälja sina tomter. Det borde verkligen avvägas mot värdet av att bevara större naturområden.

De ser positivt på att Sjöhagens brygga och strand, som är ett mycket värdefullt område för de boende, ska bevaras. De hoppas att kommunen/ Armada ger området till de boende till ett överkomligt pris. Att det planeras in en park vid Nantes vändplan ses också som positivt men de skulle gärna se att en sjösättningsramp också fanns där.

*Kommentar*

*Nantes och Svinninge Tomtområde har olika karaktär. Planläggningen i Svinninge Tomtområde hade kommit längre än i Nantes och med erfarenhet därifrån kan de två områdena ha jämförts under samrådsmötet.*

*En sjösättningsramp har illustrerats vid Nantes vändplan.*

*För övriga frågor/synpunkter se kommentarer till återkommande synpunkter i slutet av dokumentet.*

**17. Svinninge 1:214**

Fastighetsägarna bifogar karta med önskan om en annan fastighetsindelning än den som föreslagits i illustrationsplanen.

Fastighetsägaren motsätter sig det inritade dagvattenstråket mellan 1:214 och 1:24 och 1:18. Den befintliga ledningen är icke fungerande, troligtvis pga buskar och träd som växer inom stråket. Skulle ny ledning anläggas skulle träden behöva fällas och karaktären i området förändras. Även komplementbyggnader ovanpå stråket kommer att beröras. Fastighetsägarna menar att dagvattenstråket bör dras längs med Kardinalvägen och vidare ner längs med Aramis väg.

*Kommentar*

Synpunkterna ska beaktas.

**18. Svinninge 1:50**

Fastighetsägarna tycker att planen innehåller både bra och mindre bra förslag. De anser inte att detaljplanen uppfyller översiktsplanens intentioner gällande rekreations- och grönområden. Enligt ÖP ska "Allmänhetens tillgänglighet till skog, sjöar och hav säkerställas i alla delar av kommunen", "den rika tillgången till grönområden i kommunen skall vara en utgångspunkt för fortsatt planering och utbyggnad" och att ÖP:s "intentioner är att regional grönstruktur ska bevaras".

a) Grönområde på Svinninge 1:69

Detta område bör avskiljas från befintlig bebyggelse med ett naturområde för att bevara Nantes karaktär. Det föreslagna naturområdet brister i storlek och funktion samt ligger avsides och isolerat. En omdisposition borde inte vara en nackdel för fastighetsägaren till 1:69.

b) Vägar i Nantes

Ingreppet för vägar som är 4,5 meter + slänter är ett för stort intrång i boendemiljön. Fastighetsägarens nybyggda och av SBK godkända hus kommer att komma väldigt nära vägen. Fastighetsägaren tror att en mer måttligt föreslagen vägbredd samt område för vattenavrinning skulle var mer rimligt för gamla Nantes. De nya tomterna på 1:69 bör försörjas med nya vägar som ej inkräktar på befintligt område. Vändplan i slutet på tex. Portos väg föreslås och endast genomfart för gång- och cykeltrafik in i naturområde.

c) Rekreationsområden

Fastighetsägarna menar att inga rekreationsområden så som lekplats och övriga öppna ytor redovisas i denna plan och undrar varför detta inte är inkluderat?

d) Bryggan

Att Nantes brygga bibehålls och området runt omkring planläggs som park ses som positivt.

e) Övrigt

Fastighetsägaren har tagit fasta på delar av Kulturmiljöprogrammet och exemplifierar vad som där har ansetts vara bevarandevärt.

*Kommentar*

*c) Det område där det idag finns en lekplats i skogen blir planlagt som naturområde. Området ligger både i detaljplan Nantes och Björnkärsvägen. Eftersom det är enskilt huvudmannaskap inom planområdet är det inte kommunen som ansvarar för vägar och grönområden inom planområdet.*

*e) Det är en balansgång att utveckla området och samtidigt ta stor hänsyn till den befintliga miljön. Det område som avses i kulturmiljöprogrammet är framför allt det redan bebyggda området, där det inom tomtmark tex. finns en variation i markslag.*

*För övriga frågor/synpunkter se kommentarer i slutet av dokumentet.*

**19. Svinninge 1:238**

Fastighetsägaren menar och exploateringen av skogsmarken är för stor och att grönområdena är för små och borde vara mer sammanhängande. Mer hänsyn borde tagits till den framtagna kulturmiljöplanen eftersom området kommer att tappa sin karaktär om all exploatering genomförs.

Fastigheter som får tillfart borde gå ner till vändplanen och inte till Kardinalvägen.

*Kommentar*

*För synpunkter angående grönområdet och Musketörstigen se kommentarer i slutet av dokumentet.*

**20. Svinninge 1:18**

Fastighetsägaren bestrider förslaget med dagvattenledning mellan 1:18, 1:24 och 1:214. Detta är en gammal dagvattenledning som idag är igensatt med träd och buskar. Det står även hus ovanpå dagvattenstråket. Fastighetsägaren menar kostnaden och naturförstöring för denna lösning inte är försvarbar och föreslår att dagvattenledningar dras längs med Kardinalvägen och ner för Aramisväg i samband med VA-arbetet.

*Kommentar*

*Dagvattenstråket mellan 1:18, 1:24 och 1:214 tas bort från planen och vägområdet för Kardinalvägen dimensioneras för ett täckdike på vägens norra sida.*

**21. Svinninge 1:59**

Fastighetsägaren motsätter sig exploateringen av skogen på Svinninge 1:69 och menar att ett flertal fågelarter skulle försvinna vid en exploatering. Fastighetsägaren anser inte att det lämpar sig att bredda Aramis väg och ta en del av fastigheten. Huvudbyggnad, från 1913 med karaktären av röd stuga med vita knutar, skulle hamna mycket nära vägen. Kulturarvet försvinner genom en exploatering av skogen och nya vägen.

*Kommentar*

*Vägbredden har minskats och därmed minskas även intrången på respektive fastighet.*

*För övriga frågor/synpunkter se kommentarer i slutet av dokumentet.*

**22. Svinninge 1:32**

Fastighetsägarna menar att huvudmannaskap för vägar ska ägas av kommunen, åtminstone under omställningstiden. De framhåller att Nantes, med fn ca 40 hushåll, inte klarar att själva bära dels de interna problem som kommer uppstå när den egna lilla föreningen/ samfälligheten ska "utdöma" kostnader, markfrånträden mm till de enskilda fastighetsägarna samt i samband med förrättningar för samfällighetsbildning, dels för kostnaderna som samtidigt kommer att uppstå.

Fastighetsägaren tycker att kostnaden för VA och el kan accepteras men att kommunen ska stå för lantmäteriförrättningen i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

Musketörstigen menar de ska behållas som gångstig och 1:203 och 1:202 kan få tillfart i Athos vägs förlängning eftersom nedre delen av 1:202 ändå måste försörjas den vägen.

Fastighetsägarna är inte positiva till att Kardinalvägen stängs av ner mot Nantesvägen.

Fastighetsägarna anser att en med kommunen, för 8-10 år sedan, överenskommen grön lunga enligt planförslaget så gott som helt kommer att bebyggas. Skogen används för promenader, löpträning, rastning av hund mm och därför föreslås tomterna inritade norr om vägen i NÖ tas bort och att ett sammanhängande grönområde som helst sträcker sig ända till Kardinalvägen eller Nantesvägen bevaras.

Fastighetsägarna bifogar den överenskommelse (undertecknat av L Barrefelt och B Hylander 2001-12-03) som gjordes mellan kommunen och Nantes tomtägarförening.

Ett utdrag ur överenskommelsen citeras "Till grund för planarbetet ska ligga att kulturmiljön i Nantes har ett stor bevarandevärde. Vår gemensamma ambition är att den ursprungliga karaktären i området inte går förlorad. Tidstypiskt för området är de slingriga grusvägarna utan genomfartsled. Nantes betraktas som "färdigt".

Fastighetsägaren anser att Sjöhagens brygga ska behållas som badplats och brygga och de föreslår att Armada avyttrar strandområdet till Nantes tomtägarförening/ blivande samfällighet för en symbolisk summa.

#### *Kommentar*

*Kommunen har i planprogrammet för Svinninge tagit ställning till kommunalt huvudmannaskap för huvudgatan genom området med busstrafik och gång- och cykelväg samt enskilt huvudmannaskap för lokalgatorna. Svinninge har idag enskilt huvudmannaskap förutom Nantesvägen för vilken staten har varit väghållare.*

*Kommunen kommer inte att stå för förrättningskostnaderna.*

*Det finns inga planer på att stänga av Kardinalvägen ner mot Nantesvägen. För att få en säkrare trafiklösning kommer anslutningen att dras mer vinkelrät mot Nantesvägen jämfört med dagsläget.*

*För frågor/synpunkter om Musketörstigen och överenskommelsen se kommentarer i slutet av dokumentet.*

### 23. Svinninge 1:58

Fastighetsägaren motsätter sig att planförslaget genomförs och vänder sig framför allt mot;

a) Vägområden; att en bredd om ca 3 meter på två sidor av fastigheten kommer att tas i anspråk för vägområde. Detta område menar han att han inte kommer att ha rådighet över. Området utgör ca 15% av hans fastighet. Fastighetsägaren föreslår att delar av vägen förskjuts i sidled till fastigheterna på andra sidan av Aramis väg där han menar att det finns mer plana gräsytor att ta av. På delen mot Aramis väg har han den enda plana ytan på tomten, på övriga delar är det tunn jordtäckning på berg eller berg i dagen. Fastighetsägaren föreslår även att den nya vägen norr om fastigheten helt utgår från planförslaget.

b) Exploatering i norra delen av planområdet – Fastighetsägaren anser att kommunen har ändrat ställning gällande exploateringen och för att då bibehålla områdets karaktär bör befintlig bebyggelse i Nantes omramas av grönytor.

Fastighetsägaren har tidigare lämnat synpunkter vid samråd för dpl för Svinningeudd och åberopar dessa. (synpunkterna hade bifogats yttrandet)

#### *Kommentar*

*Vägen norr om Svinninge 1:58 har tagits bort från planförslaget och vägbredderna i Nantes minskats vilket gör att intrången på fastigheten minskar avsevärt.*

*För utförligare svar angående vägarna och svar om grönområden se kommentarer i slutet av dokumentet.*

### 24. Svinninge 1:69 samt 1:150

Fastighetsägarna menar att det är olyckligt att de två fastigheterna återfinns i två olika detaljplaner och att dessa vinna laga kraft vid olika tidpunkter. Fastighetsägarna yrkar på att fastigheterna behandlas i samma detaljplan eftersom ägarförhållandet är sådana att intresset är gemensamt samt att överföring av naturmark från 1:69 till 1:150 har presenterats i plan för Svinningeudd.

Fastigheterna på 1:69 som placerats norr om nya vägen är smala och bör breddas för att göra dessa mer lättbebyggda.

#### *Kommentar*

*Detaljplanegränsen ska inte ha någon betydelse för fastighetsägarna. En dialog förs med fastighetsägarna.*

## 25. Svinninge 1:19, 1:252

### a) Parkområde till Sjöhagens brygga kontra fastighetsmark

Fastighetsägaren undrar om det är ett misstag gällande var gränsen mellan dessa områden är dragen. Den del av badet/parken som är intrång på fastighet 1:19 var inte inritat som intrång på intrångskartan. Ska det ske ett intrång för att utöka badområdet eller är gränsen felritad?

b) **Vägområdet längs med Aramis väg.** Fastighetsägaren påpekar att den breddning av vägen som föreslås i planen skulle få oproportionerligt stora konsekvenser för fastighetsägarna som investerat i påkostade och stilenliga staket utmed vägen samt skulle stora stiliga björkar hamna på vägmark. Ur bevarandesynpunkt anser fastighetsägaren att det vore kontraproduktivt i denna vackra och sköra miljö.

Fastighetsägaren önskar ett sammanträffande med kommunen för att se över vad som bör justeras.

#### *Kommentar*

*Möte har skett med fastighetsägaren. Plankartan har justerats gällande intrånget.*

*Vägbredden har för hela Nantes har setts över och minskats ordentligt. Vägbanan på Aramis väg redovisas som 3 meter med ett täckt s.k. skärvdike på 1 meter på ena sidan och vägren om 0,5 meter på andra sidan.*

## 26. Svinninge 1:52

a) **Skogen ovanför Porthos, Aramis och Athos väg.** Fastighetsägaren skriver att det är anmärkningsvärt att kommunen inte har för avsikt att bevara några grönområden i närheten av Nantes. Skogen har stort rekreativvärde för de boende och har även ett kulturhistoriskt värde. Hänvisning görs till kulturmiljöprogrammet. Fastighetsägaren menar att skogen bjuder på stor variation, är en av de finast i Svinninge och hänvisar till en representant för Naturskyddsföreningen. Ett sammanhängande naturområde är oerhört viktigt att behålla.

b) **Det gamla vägnätet och vägarnas bredd.** Fastighetsägaren anser att om vägarna breddas till nästan det dubbla förloras mycket av karaktären i området. Fastighetsägaren menar att fastigheten inte kommer att uppfylla kravet på 1500m<sup>2</sup> om den ska minskas med 150 m<sup>2</sup> för att ge plats åt en ny vägsträcka i skogen.

c) **Musketörstigen.** Fastighetsägaren anser att Musketörstigen bör bibehållas som den är för att undvika biltrafik ner till hamnområdet.



d) **Lekplatsen.** Fastighetsägaren håller inte med kommunen om att den intilliggande lekplatsen är i dåligt skick utan är fin och har grillmöjligheter. Inga nya lekplatser är inplanerade så var ska barnen leka då grönområdena byggs bort?

e) **Bryggan;** Bra att bryggan och stranden, som är ett mycket värdefullt område för de boende, ska bevaras.

f) **Genomfartsvägar;** Fastighetsägaren påpekar att genomfartsvägar som är bra i andra områden kanske inte är det bästa här utan föreslår att vägarna avslutas med vändplaner istället.

g) **Övrigt;** Att Nantes jämfördes med Svinninge tomtområde, så som fastighetsägaren menar gjordes på samrådsmötet, kan inte vara relevant då områdena är av skild karaktär. I Nantes vill, med få undantag, endast de stora markägarna stycka av och sälja sin mark. Möjligheten att stycka bör verkligen avvägas mot värdet av att bevara större naturområden. Karsvreta träsk som är svårtillgängligt blir i stort sett det enda kvarvarande sammanhängande grönområdet. Att kommunen värderar naturområden så lågt är anmärkningsvärt. Det kommer mer och mer forskning på hur viktig natur och skog är för människors välbefinnande. Att på ett så krasst ekonomiskt sätt exponera bort all skog är respektlöst mot oss kommuninvånare menar fastighetsägaren. Intentionerna i ÖP om allmänhetens tillgänglighet till skog, sjöar och hav har inte beaktats i nuvarande förslag till detaljplan.

Ett citat från Kulturmiljöprogrammet samt Naturvårdverkets skrift "Natur som kraftkälla" har bifogats yttrandet.

*Kommentar*

*b) Vägområdena har setts över och minskats i hela Nantes för att anpassas bättre till befintliga förhållanden.*

*c) Angående Musketörstigen, se kommentarer sist i dokumentet.*

*d) Den plats där lekplatsen idag är belägen kommer att ligga inom ett område som i planen betecknas NATUR. Det blir ingen iordningställd lekplats men väl en plats möjlig för lek. Det enskilda huvudmanskäpet inom planen innebär att det är den enskilde i form av privatpersoner eller samfällighet som anlägger och sköter tex. lekplatser.*

*f) Ett syfte med planläggningen i Svinninge är att knyta ihop områden med varandra och därför kommer planen att möjliggöra vägkopplingar på vissa ställen.*

*g) Nantes och Svinninge Tomtområde har olika karaktär men likheter vid planläggning kan finnas. Planläggningen i Svinninge Tomtområde hade*

*kommit längre än i Nantes och med erfarenhet därifrån kan de två områdena ha jämförts under samrådsmötet.*

*Se de gemensamma svaren i slutet av samrådsredogörelsen.*

### **27. Svinninge 1:251, 1:147**

Svinninge 1:251 och 1:147 har funnits i familjens ägo sedan 1930-talet vilket inte är unikt i detta område menar fastighetsägarna. Fastighetsägarna har de senaste 20 åren bott permanent i Svinninge och slitit med knepig barnomsorg, dålig skola, långa resvägar, avsaknad av ordentlig skolskjuts, urusla kollektiva färdmedel och egentligen på alla punkter dålig kommunal service trots att de betalt samma kommunalskatt som boende inne i centralorten. De har stått ut med detta för att de trivs i Svinninge och värdesätter lugnet och avskildheten. Fastighetsägarna menar att de inte kommer att kunna ha någon glädje av den förbättrade servicen som kommer i och med planläggningen av Svinninge. Tvärt om kommer det att inkräkta på det som de så slitit för att ha.

I planprogrammet för Svinninge står att minsta tomtstorlek ska vara ca 1500-2000 kvm och kan läsas att för vissa områden, tex. Nantes, kan det bli aktuellt med särskilda varsamhetsbestämmelser". På angränsande fastighet, 1:80, har man lagt sig på minsta möjliga tomtstorlek 1500 kvm trots att samtliga kringliggande fastigheter har satts till 1800 kvm. Fastighetsägaren upplever att man endast sett till kommunens intressen och ett enstaka privat intresse. Ingen hänsyn tas till övriga berörda privatpersoner.

Enl. bifogade kartor ger fastighetsägaren förslag till hur tomtindelningen skulle kunna göras. Området närmast deras tomt bör förbli naturmark för att inte inkräkta på deras integritet. Tomten nederst mot Nantesvägen bör göras 1800 kvm för att stämma bättre in på kringliggande fastigheter.

När området ökar med ca 20-25 nya fastigheter kommer trafiken att öka vilket innebär ökad ljudnivå och osäkerhet för barnen. Redan nu är hastigheterna på Nantesvägen höga liksom bullernivån i den annars tysta miljön. Fastighetsägarna påpekar att de i nuläget har alldeles mörkt omkring sig på kvällar och nätter och att ny vägbelysning längs Nantesvägen kommer att störa dem. Fastighetsägarna anser att de ej längre kommer att ha känslan av att bo på landet, vilket är vad de vill och vad som gjort att Svinninge blivit så populärt. De anser att det är en sak att permanenta befintliga fritidshustomter och en helt annan att stycka upp grönområden i minsta möjliga tomtstorlek.

Genomdrivs planen så som föreslagits måste fastighetsägarna överväga att flytta från Svinninge då det är förstört avseende karaktär och lummighet och allt annat som gjort att de valt att bo där och som planprogrammet säger ska bevaras. Fastighetsägarna förutsätter då naturligtvis att även deras fastighet får en minsta tomtstorlek om 1500 m<sup>2</sup>.

*Kommentar*

*I och med att Svinninge utvecklas från ett fritidshusområde till ett område för permanentboende kommer det att ske förändringar. När nya tomter planeras är det oftast lättare att anpassa husen efter tomterna och därför kan en något mindre tomtstorlek accepteras intill tomter med befintliga hus.*

*Olika fastighetsindelning har provats på intilliggande fastighet och slutligen har den föreslagna indelningen valts.*

*Antalet fastigheter ökar och därmed även antalet fordon. Trafiktätheten är dock fortfarande låg även efter en full utbyggnad i Svinninge.*

**28. Svinninge 1:84 & 1:171, Svinninge 1:85, Svinninge 1:223**

Dessa tre fastighetsägare ger sitt bifall till lagda förslag gällande Nantesvägen del 2 samt Nantes. De vill också förtydliga sin ståndpunkt angående Musketörstigen.

Vid ev. framtida framdrift med motorfordon på Musketörstigen ska den angöras uppifrån. Detta grundar sig på att det historiskt har framförts personbilar och tung trafik på den övre delen av Musketörstigen till fastigheterna 1:103 och 1:82. En möjlig avstyckning av 1:203 samt att tillfart till 1:222 behöver skapas innebär viss tillfartstrafik som lämpligen bör angöras uppåt. 1:222 bör anslutas mot Musketörstigen vid 1:82. Musketörstigen är bredare upptill och neråt bildas svallis på vintern. Mindre arbete krävs för att iordningsställa den övre delen.

En del av Musketörstigen har av 1:103 tagits i anspråk för staket vilket egentligen borde vara en del av vägen. Detta område borde användas till att göra anslutningen trafiksäker. Nedre delen av stigen minner med sin lummighet om det gamla Nantes. Fastighetsägarna menar att denna del av stigen bör bevaras och sedan harmoniera med den nya vändplanen.

Fastighetsägaren till Svinninge 1:171, som Musketörstigen är en del av, är 4:e generationens Svinningebor. Fastighetsägaren vill meddela sin starka vilja om att ev. motorburen trafik skall angöra Musketörstigen uppifrån och att den nedre delen lämnas orörd nu och i framtiden, där nedre delen avgränsas till gång- och cykeltrafikanter. Argumenten för detta är att historiskt har motorfordon alltid använt den övre delen och den nedre delen är fortfarande lummig, smal och oförstörd. Bevaras stigens nedre del konstaterar fastighetsägaren att detta förmodligen är det enda kvarvarande naturliga gångstråk som finns i Nantes.

*Kommentar*

*Angående Musketörstigen, se kommentarer sist i dokumentet.*

### **29. Svinninge 1:103 samt 1:82**

Fastighetsägarna påpekar att Ingela Gardner Sundström och andra politiker påtalat att de boende själva ska medverka och påverka vid ev. förändringar i respektive område. Att inbjuda till samrådsmöte i semestermånad och mycket kort remisstid medför att flera boende inte ges möjlighet att framföra sina åsikter. Förläng remisstiden!

Under årens lopp av FÖP-arbete har många överenskommelser tecknats mellan Stadsarkitektkontoret och Nantes tomtägarförening där samsyn nåtts i många frågor. Vägar, gröna stråk, gångvägar, ingen lastageplats osv - inget av detta kan spåras i förslaget. Överenskommelsen speglar de boendes åsikter och dessa bör låta gälla anser fastighetsägaren.

Föreningen har beslutat att Musketörstigen ska förbli gångväg. Krävs tillfart till 1:222 förordar de att anslutningen dras neråt, den kortaste vägen. I övrigt anser de att ägarna till 1:222 själva bör få välja vilken väg som de anser vara lämpligast.

Fastighetsägarna anser att Nantes vägnät har sådan kvalitet att det inte tål ytterligare belastning utan mycket kostsamma förstärkningar. Tillfarter till områden som ska exploateras kan ordnas på annat sätt så att det inte berör Nantes vägar. Överenskommelsen omfattade även att bibehålla vägarna, så låt även detta gälla, menar fastighetsägarna.

Fastighetsägarna anser att många är överens om Nantes kulturhistoriska värden och att man ska våga bevara Nantes med dess bykänsla.

#### *Kommentar*

*Synpunkten om samrådstiden noteras så att remisstiden kan göras längre i framtida planläggning om denna infaller under sommarmånaderna.*

*Samrådsmötet hölls i form av öppet hus med möjlighet att komma från kl.16.30 fram till kl.18.30.*

*För frågor/synpunkter om överenskommelsen, Musketörstigen, vägområden, mm se kommentarer i slutet av dokumentet.*

### **30. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)**

ÖHF ser med tillfredsställelse att man i planen lagt stor vikt vid att anvisa gestaltungsprinciper för byggandet i området. Detta gäller både utformning av befintliga och nya byggnader liksom förändringar av topografin vad gäller mark och stränder. ÖHF vill även påpeka värdet av att bevara de små "övernattningsskjul" som finns på några av fastigheterna vid Kardinalvägens början. Dessa skjul speglar en tidig sommarstugeepok och bör om möjligt åsättas rivningsförbud.

Med tanke på att hela Svinninge blir mer och mer exploaterat kan det vara en nackdel när närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande. ÖHF förhoppning är att natur kommer att avsättas inom angränsande plan åt norr. Närheten till naturen och vattnet är kvalitéer i Österåker som både gamla och nya invånare skattar högt.

#### *Kommentar*

*I kulturmiljöprogrammet för Nantes har vissa byggnader och fastigheter bedömts vara av extra högt värde. "Övernattningsskjulen" har inte specifikt pekats ut men ingår i det område som markerats som i sin helhet anses vara värdefullt ur en kulturhistorisk synpunkt. Inga byggnader i planen har belagts med rivningsförbud.*

*En del av skogsmarken planläggs som NATUR-mark men planläggningen innebär en förändring och förtätning av området. Genom att planlägga för relativt stora tomter och uppmärksamma områdets kulturhistoriska värden är planens intention att områdets karaktär ska värnas samtidigt som en förtätning kan ske.*

#### **31. Svinninge 1:61**

Fastighetsägaren ger synpunkter på förslaget att dra en ny vägförbindelse i den södra delen av hennes fastighet. Vägen skapar följande problem anser fastighetsägaren;

- Vägen upptar minst 10% av den del av trädgården som är mest uppskattad.
- Värdet på fastigheten anser fastighetsägaren kommer att sjunka avsevärt.
- Det skapar en otrygg omgivning för fastighetsägarens barn som är ovana med biltrafik i närheten (en stor anledning till att de köpte fastigheten)
- Deras enda berg försvinner och många träd skulle behöva tas bort.
- Effekten av arbetet att bygga vägen skulle orsaka stora problem med ljudvolym, människor och maskiner.

Fastighetsägaren menar att det stora problemet är att vägen inte är nödvändig och hänvisar till sitt yttrande till dpl för Svinningeudd. I det yttrandet framför fastighetsägarens advokat att vägen inte försörjer några nya avstyckningar på kringliggande fastigheter. Fastighetsägaren har redan en väg till sin fastighet och är inte intresserad av någon ytterligare väg. Fastighetsägaren motsätter sig all planläggning och anläggande av en lokalgata över sin tomt.

*Kommentar*

*Synpunkterna har beaktats och möjligheten till en lokalgatan över Svinninge 1:61 har tagits bort från planförslaget.*

**32. Svinninge 1:53, Svinninge 1:23 och Svinninge 1:55**

De tre fastighetsägarna ser med glädje att detaljplanen uttalar sig positivt om de kulturella och miljömässiga värden som kommunen säger sig vilja bevara. De finner det därför förvånande att flera av förslagen i planen allvarligt hotar de värden som kommunen säger sig vilja bevara.

**Förtätning;** går alldeles för långt och de befintliga grönområdena utplånas. Grönområdena är väsentliga inslag i miljön som ger möjlighet till promenader, svamp- och bärplockning mm. Plats menar de finns för ca 10 hus, men inte mer.

**Vägnätet;** De smala grusvägarna som sägs vara karaktäristiska för området ska breddas. Breddningen kommer negativt att påverka många tomter genom att staket och häckar som tagit decennier att få att växa upp kommer att beröras. Vägnätet fungerar väl med endast små ändringar kan motiveras.

**Kommunikation;** Nantes har tidigare haft goda kommunikationer med busshållplats vid vändplanen. Sedan ett år är denna indragen. Den nya hållplatsen, Nantes vägskäl ligger i en kurva med dåliga siktförhållanden, är svårtillgänglig för resenärer med barnvagn, shoppingvagn eller liknande och innebär längre avstånd från bostad till hållplats. Fastighetsägarna påstår att SL vid förfrågan sagt att flytten av hållplatsen kommit på initiativ av kommunen. Om hållplatsen vid vändplanen inte kan flyttas tillbaka anser de att den nya hållplatsen bör få en säkrare placering, förslagsvis på Nantesvägen. Gångvägen från Athos väg till Nantesvägen bör rustas upp.

**Bad- och båtmöjligheter;** Fastighetsägarna framhåller att Sjöhagens brygga sedan 30-talet erbjudit närboende i Nantes goda möjligheter till bad och erbjudit ett mindre antal båtplatser. De anser att de närboende borde av kommunen kunna få förvärvas denna eller få långsiktig besittningsrätt. Sjöhagens brygga är liten och kan endast tillgodose de närmast boendes behov. Fastighetsägarna önskar också att en badplats skulle ordnas nere vid Nantes brygga. Detta har tidigare diskuterats och de önskar därför att kommunen planerar för det.

*Kommentar*

*Hållplatsen kommer att fortsätta vara uppe vid Nantes vägskäl (på Björnhammarvägen) och inte vid vändplanen. Hela den sk busslingen ska rustas upp och förses med gång- och cykelväg samt väntkur och vilplan för av- och påstigande, vilket kommer att förbättra säkerheten på och vid busslingen.*

*En gångväg längs med Nantesvägens nedre del är inplanerad vilket gör det lättare och säkrare att ta sig till busshållplatsen på Björnhammarvägen.*

*Avsikten med Sjöhagens brygga är att fortsätta ge de närboende tillgång till badplats och i viss mån båtplats. Armada har inte för avsikt att fortsätta vara ägare till Sjöhagens brygga efter det att planen fastställts.*

*Svar till frågor/synpunkter gällande grönområden, vägar mm se kommentarer i slutet av dokumentet.*

### **33. Svinninge 1:20, 1:33, 1:43, 1:44, 1:49, 1:62**

Fastighetsägarna anser att Sjöhagens brygga ska tillfalla Nantes tomtägarförening för att användas som gemensam bad- och båtplats eftersom detta är enda möjliga platsen för boende att komma ner till havet.

Att öppna Aramis och Porthos väg menar fastighetsägarna förstör hela områdetets karaktär. De tycker inte att deras område ska belastas med onödig trafik när nyexploateringen har egen planerad infart från annat håll.

Fastighetsägarna anser också att det är anmärkningsvärt att nya vägar ritas in rakt igenom befintliga tomter och trädgårdar då det är onödigt att binda samman områden när befintliga vägar redan finns.

#### *Kommentar*

*Området med Sjöhagens brygga är planlagt som allmän platsmark och är tänkt att även fortsättningsvis nyttjas som bad- och båtplats av de närboende.*

*Väggkopplingen över Svinninge 1:61 har tagits bort i utställningsförslaget.*

*För frågor/synpunkter på vägområden se kommentarer i slutet av dokumentet.*

### **34. Svinninge 1:41**

Fastighetsägaren konstaterar till sin besvikelse att överenskommelsen om att Nantes ska få behålla sin speciella karaktär verkar ha kommit till korta i den nya planen. Kommunen borde gå tillbaka till överenskommelsen och bygga ev. utbyggnad av området på dessa.

Trots genomläsning av förslaget innan samrådet förstod fastighetsägaren inte att förslaget skulle innebära så omfattande ianspråktagande av tomtmark för att bredda vägarna, för att kanalisera en ganska omfattande utbyggnad av området via det befintliga vägnätet.

Fastighetsägaren frågar sig varför den information, avseende intrång på tomtmark, inte kunde gjorts tillgänglig på nätet och varför remisstiden var så kort. Fastighetsägaren undrar om detta är någon slags kupp för att försöka genomföra förändringar tvärt emot de boendes önskan.

Det finns goda möjligheter att bygga ut Nantes norrut menar fastighetsägaren men att dessa fastigheter bör anslutas genom den nyplanerade vägen som ansluter till Kardinalvägen strax innan Kardinalvägen ansluter till Nantesvägen. Det nuvarande vägnätet skulle därmed kunna behålla sin nuvarande karaktär utan några direkta ingrepp.

#### *Kommentar*

*Synpunkten om samrådstiden noteras så att remisstiden kan göras längre i framtida planläggning om denna infaller under sommarmånaderna.*

*Samrådsmötet hölls i form av öppet hus med möjlighet att komma från kl.16.30 fram till kl.18.30.*

*Alla vägområden i Nantes har minskats kraftigt från samrådsförslaget vilket innebär att de områden som kan behöva tas i anspråk för slänter och diken, sk. z<sub>1</sub>-områden också har minskats. Planen medger en möjlig vägstandard men förändringen kommer inte till stånd förrän den enskilde väghållaren, tex. en vägsamfällighet, genomför förändringen. Informationen om z<sub>1</sub>-intången har funnits tillgänglig i Samhällsbyggnadsförvaltningens reception i Alceahuset. Informationen har inte legat ute på nätet eftersom den inte tillhör planhandlingarna.*

### **35. Länsstyrelsen**

#### **Strandskydd**

Enligt planbeskrivningen föreslås strandskyddet upphävas inom hela planområdet. Om det föreligger särskilda skäl och syftet med strandskyddet inte motverkas får Länsstyrelsen enligt 7 kap 15 § miljöbalken, efter särskilda begäran från kommun, upphäva strandskyddet i samband med detaljplanering. De särskilda skäl som kommunen anser motiverar ett upphävande ska framgå. Omfattningen av strandskyddet idag och för vilka delar detta föreslås upphäva ska redovisas på karta förminskad till A3 eller A4, lämpligen med plankartan som underlag. Den 1 juli 2009 inträdde ändringar i miljöbalkens och i plan- och bygglagens bestämmelser om strandskydd. I planer som påbörjats före den 1 juli 2009 gäller dock de tidigare reglerna.

Länsstyrelsen är beredd att upphäva strandskyddet inom kvartersmark B där marken ingår i hemfridszon på ianspråktagna strandfastigheter, samt E-område. Normalt bör dock strandskyddet inte upphävas inom allmän plats och inte heller inom vattenområden. I planbeskrivningen och i kommunens begäran om upphävande behöver de närmare förutsättningarna beträffande tex. bottenförhållanden, vegetation, fisk, eventuella muddringsbehov och hur bryggor och båtar påverkar djur- och växtlivet inom vattenområdet redovisas utförligare. Detta behövs om Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till ett upphävande även inom WB-områdena.



Kommunens avsikt att strandskyddet ska upphävas ska framgå av kungörelsen i samband med planens utställning.

Kommunen bör också uppmärksamma att kustområdet är av riksintresse för de samlade natur- och kulturvärdena enligt 4 kap miljöbalken. Planens intentioner att bevara stora strandtomter är positiv. Även om stränderna redan är ianspråktagna så ger det möjlighet att bevara strändernas grönska och värdefull vattenvegetation för djur- och växtlivet. Den byggrätt som planen föreslår, inklusive enskilda bryggor på varje strandfastighet, med bryggdäck och bryggbod, möjliggör relativt omfattande förändringar av strandområdets land- och vattenmiljöer. För att kunna påverka utformningen av brygganläggningar och begränsa påverkan på naturvärdena bör utgångspunkten vara att strandskyddet behålls i vattenområdet.

#### 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. Länsstyrelsen har tidigare framfört att det inte är lämpligt att lägga ett sådant stort ansvar på enskilda vägföreningar. Länsstyrelsen vidhåller att kommunen bör vara huvudman för väghållningen inom detaljplanelagda områden, särskilt i Åkersbergas tätortsnära bebyggelseområden.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön innebär bland annat att Sverige ska fastställa kvalitetskrav i form av miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade vattenområden. Syftet med normerna är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Arbetet med att ta fram miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för vatten pågår. Miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet beräknas träda ikraft under slutet av år 2009, och åtgärdsprogram avses också fastställas då, för de vattenförekomster där det kan bli svårt att nå miljökvalitetsnormer. Det är vattenmyndigheten som fastställer dessa miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram. Information om vattenförvaltningens arbete finns på [www.vattenmyndigheterna.se](http://www.vattenmyndigheterna.se) och [www.viss.lst.se](http://www.viss.lst.se). Det framgår av 2 kap 2 § PBL att miljökvalitetsnormerna ska följas vid planläggning.

Inom ramen för vattenförvaltningsarbetet har Säbyviken utpekats som en s.k. potentiell vattenförekomst. Miljökvalitetsnormer kommer förmodligen att gälla för denna. Säbyviken är övergödd och har bedömts ha en måttlig ekologisk status. **Bedömningen är att det finns risk för att god ekologisk status, dvs. miljökvalitetsnormen, inte nås till måläret 2015.** Särskilda insatser kan behövas för att normen och därmed den önskvärda vattenkvaliteten – ska klaras. Hur

vattenkvalitetsfrågorna avses hanteras bör redovisas i det fortsatta planarbetet.

#### Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsens och bebyggelsemiljöns värden har uppmärksammats i planen och hela området pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt, vilket är positivt. Skydds- och anpassningskrav i planbestämmelserna, krav på anpassning av befintlig topografi etc., ger tillsammans med de i planbeskrivningen redovisade mer detaljerade gestaltungsprinciperna ett bra underlag för fastighetsägare och för kommande bygglovprövningar.

#### Miljöbedömningar

Länsstyrelsen bedömer att planens genomförande inte torde medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att miljöbedömning och MKB inte behöver tas fram.

#### **Kommentar**

*Kommunen avser vid utställning av planen inkomma med en ansökan om upphävande av strandskyddet på kvartersmark för bostad, teknisk anläggning och vägområde.*

*Kommunen har i planprogrammet för Svinninge tagit ställning till kommunalt huvudmannaskap för huvudgatan genom området med busstrafik och gång- och cykelväg samt enskilt huvudmannaskap för lokalgatorna. Svinninge har idag enskilt huvudmannaskap förutom Nantesvägen för vilken staten har varit väghållare.*

*Vattenkvalitetsnormen i Resarö ström förväntas förbättras genom att kommunalt vatten- och avlopp anläggs i hela Svinninge vilket kommer att minska mängden utsläpp till recipienten.*

### Sammanfattande kommentarer till återkommande frågor i inkomna yttranden

#### 1. Vägar

Med anledning av att allt fler bosätter sig permanent i Svinninge och i detta fall Nantes finns det ett behov av att säkerställa vägområden där det finns möjlighet att anlägga vägar med något högre standard än idag.

Meningen med vägområdena är att möjliggöra för väghållaren (troligtvis en vägsamfällighet), att när och om behov föreligger, kunna genomföra den föreslagna vägstandard. Intrång, utöver vägområde, betecknas i planen med  $z_1$ , och är områden för slänter och diken som kan behöva göras på enskilda fastigheter.  $Z_1$ -områden ligger kvar som mark tillhörande respektive fastighet.

Samrådsförslaget har justerats så att vägområdena har minskats för att bättre kunna bibehålla områdets karaktär och minska intrången på enskilda fastigheter. Även  $z_1$ -områden har därmed minskats.

Vägarna inom planområdet har projekterats om så att vägbredd, dike och slänter har minskats. Istället för öppna diken föreslås täckta sk skärvdiken som är mindre ytkrävande men svårare att underhålla.

För Kardinalvägen innebär det att vägområdet är 6 meter brett (vägbanans bredd = 4,5 meter, skärvdike = 1 meter brett och vägren på södra sidan = 0,5 meter bred). Porthos väg och norra delen av Aramisväg har ett vägområde som är 5 meter brett (3,5m vägbana + 1m + 0,5 m). Vägområdet för den södra delen av Aramisväg blir 4,5 meter brett (3m vägbana + 1m + 0,5m). Vid Athos väg är vägområdet redan idag väl tilltaget och därmed kan något större vägområden redovisas i planen. De vägområden som redovisas i planen skulle ha redovisats på samma sätt även utan tillkommande tomter på Svinninge 1:69 och 1:80.

Vägsträckningarna inom Nantes förändras inte men möjlighet kommer i framtiden att finnas att knyta ihop området med kringliggande områden vilket är önskvärt tex. för utrycknings- och renhållningsfordon. I möjligaste mån ska vändplaner undvikas bl.a. av trafiksäkerhetsskäl om det istället är möjligt att binda ihop två vägar. Vändplaner med tillräcklig vändradie för renhållningsfordon skulle också ge större intrång. Ny bebyggelse på Svinninge 1:69 och 1:80 kommer att ha möjlig tillfart från två eller fler håll. Planen medger anslutningar från Svinninge 1:69 till såväl Aramis, Porthos och Athos väg. Svinninge 1:80 har möjlig tillfart från Kardinalvägen och Athos vägs förlängning.

## **2. Obebyggda fastigheter, grönområden**

*Svinnings utveckling från fritidshusområde till permanentbebyggt område kommer att innebära förändringar bl.a. genom att enstaka styckningar och att sammanhållna bebyggelseområden möjliggörs i planen. Efterfrågan på att bosätta sig i Svinninge och få möjlighet att stycka sin fastighet är stor.*

*De obebyggda skogsområdena norr om Nantes utgörs av mark som tillhör enskilda fastighetsägare och inte av kommunal eller föreningsägd mark. Dessa fastighetsägare önskar kunna stycka av sina fastigheter. Redan i planprogrammet för Svinninge utpekades dessa skogsområden inom planområdet för Nantes som utredningsområden för bostäder. Delar av skogsområdet kommer att bibehållas men stora delar kommer att vara möjligt att omvandla till bostadsfastigheter med en minsta tomtstorlek om 1500-1800 m<sup>2</sup>.*

*När planområdet är fullt utbyggt innebär det en förändring och ett tillskott av fastigheter. Inom befintligt bebyggelseområde i Nantes möjliggör planen att större fastigheter kan styckas en eller två gånger. Totalt innebär det att 12 nya fastigheter kan tillskapas inom befintlig bebyggelse. Utöver dessa enstaka styckningar medger planen att de två stora och enskilt ägda skogsfastigheterna kan styckas i tomter om 1500-1800 m<sup>2</sup>. Som mest innebär det att 10 + 19 fastigheter kan tillkomma.*

*De relativt stora tomtstorlekarna som anges i planen innebär att området även i fortsättningen kommer att upplevas om grönt, men inte likadant som idag. Tomtindelningen på både Svinninge 1:69 och 1:80 är gjord i samråd med fastighetsägarna. En viss omDisposition är gjord sedan samrådet men en grön ridå, i form av naturområde närmast befintlig bebyggelse är inte en av dessa förändringar.*

*Större bibehållna grönområden finns i angränsande områden, så som i Karsvreta. Enligt Naturskyddsföreningens, till ett yttrande bilagda skrift, "Natur som kraftkälla" exemplifieras vistelse på den egna tomten som ett positivt sätt att återhämta sig från tex. stress.*

## **3. Överenskommelse mellan Nantes tomtägarförening och Stadsarkitektkontoret från 2002.**

*Överenskommelsen skrevs inom förarbetet för en fördjupad översiktplan för Svinninge. Detta arbete avbröts och ett program och en översiktlig MKB för hela Svinninge togs fram och godkändes i december 2005. Programmet är delvis baserat på material som tagits fram i förarbetet till den fördjupade översiktplanen. I programmet utpekades obebyggda områden norr om Nantes som utredningsområden för bostäder.*

*Enligt planförslaget tillkommer i de befintliga delarna av Nantes ett mindre antal nya fastigheter och Nantes kan därmed sägas vara så gott som färdigbyggt vilket också konstateras i överenskommelsen. I överenskommelsen står att kulturmiljön i Nantes har ett stort bevarandevärde vilket varit viktigt i framtagandet av planförslaget. År 2009 togs ett kulturmiljöprogram fram som omfattar hela Svinninge men framför allt Nantes. Kulturmiljöprogrammet tar delvis fasta på liknande saker som överenskommelsen, tex. att Nantes unika värden ska bevaras, dock åsyftas framför allt de redan bebyggda områdena.*

*Både enskilda byggnader och Nantes i stort har försetts med varsamhetsbestämmelser bl.a. för att nya byggnader ska anpassas till den befintliga kulturmiljön. Vägområdena i Nantes har minskats avsevärt i utställningsförslaget jämfört med samrådsförslaget för att bättre kunna bevara karaktären i området men samtidigt möjliggöra en standardhöjning när och om det är nödvändigt.*

#### **4. Musketörstigen**

*Musketörstigen får i hela sin sträckning beteckningen GCL, gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik, vilket innebär att enstaka fastighet utan kontakt med annat vägområde kan nyttja den som tillfartsväg.*

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Viveka Larsson  
Planarkitekt

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

---

Ett förslag till detaljplan för Nantes var på samråd under tiden 5 juni – 3 juli 2009 och ställdes ut 24 januari – 20 februari 2011.

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

**Inkomna yttranden:**

- |    |  |               |
|----|--|---------------|
| 1  | Vattenfall eldistribution  | Ingen erinran |
| 2  | Svinninge 1:53 och 1:55  |               |
| 3  | Svinninge 1:238, 1:21, 1:60, 1:203, 1:50, 1:34, 1:32, 1:103, 1:82, 1:58, 1:74, 1:54, 1:52, 1:11 och 1:57 |               |
| 4  | Österåkers Hembygds- och fornminnesförening  |               |
| 5  | Svinninge 1:18 och 1:255   |               |
| 6  | Skanova  |               |
| 7  | Svinninge 1:203  |               |
| 8  | Nantes tomtägarförening  |               |
| 9  | Svinninge 1:204  |               |
| 10 | Svinninge 1:50   |               |
| 11 | Svinninge 1:59   |               |
| 12 | AB Storstockholm lokaltrafik   |               |
| 13 | Roslagsvatten  |               |
| 14 | Svinninge 1:19, 1:252 och del av 1:2   |               |
| 15 | Svinninge 1:82 och 1:103   |               |
| 16 | Svinninge 1:70   |               |
| 17 | Svinninge 1:32   |               |
| 18 | Svinninge 1:74   |               |
| 19 | Svinninge 1:69 och 1:150   |               |
| 20 | Svinninge 1:54   |               |
| 21 | Svinninge 1:52   |               |
| 22 | Lantmäteriet   | Ingen erinran |
| 23 | Svinninge 1:80 och 1:140   |               |
| 24 | Svinninge 1:24   |               |
| 25 | E.ON Elnät   |               |

Yttranden inkomna efter utställningstidens slut

---

- 26 Svinninge 1:57

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

- Området kring Sjöhagens bygga har ändrats i samråd med berörda fastighetsägare så att det i huvudsak överensstämmer med samrådsförslaget
- En k1-bestämmelse har lagts till på Svinninge 1:53 enligt önskemål
- Redaktionella ändringar

#### **1. Vattenfall eldistribution**

Ingen erinran

#### **2. Svinninge 1:53 och 1:55**

Fastighetsägarna tycker att det är positivt att parkområdet vid Sjöhagens brygga har utvidgats jämfört med nuvarande situation. Fastighetsägarna skulle också uppskatta om kommunens insatser kunde underlätta återuppbyggnaden av Sjöhagens brygga för att tjäna sitt syfte för de närboende istället för att som nu vara en skamfläck.

Fastighetsägarna tycker att det är tråkigt att skogsområdet på Svinninge 1:69 planeras bebyggas, vilket de anser går emot det som kommunen tidigare sagt om att bevara grönområden i Nantes. Skogsområdet är ett område för promenader och bärplockning och fastighetsägarna anser det vara negativt att Porthos väg förlängs in till den planerade bebyggelsen.

Fastighetsägarna anser att borttagandet av busshållplatsen vid Nantes vändplan är en försämring för boende i området. De framhåller att det är på kommunens initiativ som hållplatsen försvunnit. Fastighetsägarna poängterar att avståndet till närmaste busshållplats ökar och att denna saknar regnskydd och kur samt att hållplatsen är direkt farlig eftersom avstigning sker ner i ett dike.

Fastighetsägarna påpekar att endast ett av de två gamla bostadshusen på Svinninge 1:53 har k1-markering i planen. Båda är byggda ca 1910 och borde vara lika värdefulla.

*Kommentar: Kommunen kommer inte att vidta åtgärder vid Sjöhagens Brygga eftersom det även i framtiden är vägföreningen som ansvarar för vägar och allmän plats genom det enskilda huvudmannskapet.*

*Kommunen vidhåller att exploateringsgraden inom de större fastigheterna är rimlig mot bakgrund av områdets belägenhet och storlek. Naturmark kommer att ianspråkta för gata och bostadsmark men del av grönområdet sparas också som naturmark.*

*Bakgrunden till förändringen av placering av busshållplatser beror på att avvägning har gjorts för att skapa så effektivt busslinjenät som*

*täcker så stor del av bebyggelsestrukturen som möjligt. Hållplatser kommer att iordningsställas då "busslingen" färdigställs.*

*En k1-bestämmelse har lagts till enligt synpunkt.*

**3. Fastighetsägare för Svinninge 1:238, 1:21, 1:60, 1:203, 1:50, 1:34, 1:32, 1:103, 1:82, 1:58, 1:74, 1:54, 1:52, 1:11 och 1:57**

Fastighetsägarna framför synpunkter beträffande huvudmannaskapet. De anser att Österåkers kommun inte har redovisat de skäl som förordar enskilt huvudmannaskap samt att de inte kunnat ta del av någon gatukostnadsutredning. I och med dessa synpunkter menar fastighetsägarna att det inte är möjligt att överblicka konsekvenserna av kommunalt kontra enskilt huvudmannaskap. Yttrandet hänvisar till Plan- och bygglagen 6 kap samt Länsstyrelsens yttrande på samrådshandlingarna som anger att enskilt huvudmannaskap är olämpligt. De anser att Österåker kommun bör vara huvudman för vägarna i Nantes och anser att detaljplanen bör omprövas mot bakgrund av detta.

*Kommentar: Enskilt huvudmannaskap har varit en förutsättning för planeringen i Svinninge sen programskedet som genomfördes 2004-2005. Utgångspunkten är att bibehålla nuvarande förhållanden där samfälligheten sköter allmänna platser samt att området är av sådan karaktär att särskilda skäl föreligger för att ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning angående huvudmannaskap i beslutet över överklagande av detaljplan för Svinningeudd daterat 2011-09-01. Svinningeudd har jämförbara förhållanden med Nantes och övriga Svinninge.*

**4. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF) (via Hans Rockberg)**

Detaljplanen har vid Sjöhagens brygga redigerats så att parkområdet överensstämmer med befintliga förhållanden. Föreningen anser att det är positivt att detaljplanen lägger stor vikt vid gestaltningsprinciper för byggnation i området, både vid utformning av befintliga och nya bostäder som vid förändringar av topografin vad gäller mark och stränder. Föreningen vill påpeka det värde som finns i att bevara de små "övernattningseskjul" vid Kardinalvägens början. Föreningen är kritiska till att så stor del av natur och skogsområden tas i anspråk för byggnation och hoppas att det kan avsättas mer natur i norr då närheten till naturen och vattnet är kvalitéer i Svinninge som invånarna skattar högt. Slutligen vill föreningen tillägga att det är beklagligt att då strandskyddet upphävs har det inte skapats någon lösning som möjliggör tillgång för allmänheten att röra sig nära stranden.

*Kommentar: Gestaltningsprinciper för bebyggelseområden med kulturhistoriskt värde har varit en viktig del i utformningen av området.*



*Kommunen instämmer i föreningens åsikt att bodar och skjul har betydelse för områdets identitet men vill samtidigt påpeka att det inte går att förse dessa med rivningsförbud eller liknande.*

*Vad gäller ianspråktagande av naturmark, se svar nr. 2.*

*Kommunen anser också att allmänhetens tillträde till vatten- och strandområden är en angelägen planfråga. Inom Svinninge består dock en stor del av strandområdet av privata fastigheter. Det är mycket sällan som privat, ianspråktagen tomt/ fastighetsmark övergår till allmän plats och gångstråk. Strandskyddet i sig styr inte allmänhetens tillträde till strandområden. Allmänhetens tillträde styrs av allemansrätt respektive detaljplanens bestämmelse om allmän plats eller kvartersmark. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark, dvs inom privata fastigheter där det idag redan finns bostadshus med tillhörande komplement (bodar, garage, gäststugor) i syfte att underlätta bygglovgivning samt att markanvändningen överensstämmer med dess bestämmelser. Strandskyddet föreslås även upphävt för gatemark. Strandskyddet upphävs ej i vatten och inom områden som utgör natur eller park, dvs områden som omfattas av gemensamt ägande genom Svinningeområdets föreningar. Det gäller framförallt badplatser. Motivet till att inte upphäva strandskyddet inom dessa områden är att naturvärden och det rörliga friluftslivet ska prioriteras.*

#### **5. Svinninge 1:18 och 1:255.**

Ägarna till fastigheten är missnöjda med planen och anser att förslaget är olämpligt då kommunen inte tar hänsyn till befintlig servitutsrätt, ändrar gränser samt bygger ut det allmänna väg och VA-systemet genom samfällighetens försorg. Fastighetsägarna är emot och finner kommunens resonemang om att upphäva strandskyddet och besked om att detaljplanen endast innebär en marginell förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning mycket otydligt. Ytterligare oklarheter innefattar underförstådda och dolda ingrepp i befintlig boendemiljö som fastighetsägarna tycker är svåra att överblicka för enskilda fastighetsägare. Vidare vill fastighetsägarna hänvisa till det möte som hölls den 4 februari där de förstod att kommunen ej längre avser att genomföra planförslaget. I och med dessa synpunkter vill fastighetsägarna överklaga detaljplanen. Vidare hemställer fastighetsägarna att detaljplanen för Nantes ändras så att gränsen mellan allmän platsmark vid Sjöhagens brygga och kvartersmark för bostad, överensstämmer med det servitutsavtal som finns mellan Svinninge 1:2 och Svinninge 1:18 och 1:255.

*Kommentar: Vad gäller gränser vid Sjöhagens brygga har kommunen reviderat gränserna så att de överensstämmer med servitutsavtalet.*

*Utbyggnad av VA-nätet sker i Roslagsvattens regi (kommunalägt bolag). Roslagsvatten sluter avtal (med detaljplanen som grund) med väghållarna i området, dvs de enskilda vägföreningarna/ vägsamfälligheterna kring de praktiska frågorna som rör utbyggnaden, vägkorsningarna, rörgravar mm.*

*Strandskyddet kommer att upphävas inom kvartersmark (privat mark) och för vägmark i syfte att utforma detaljplanen i enlighet med befintlig markanvändning då strandområden inom privat mark till stor del är ianspråktagen av bodar mm. Denna princip tillämpas för hela kuststräckan i Svinningeområdet. Se vidare svar nr 4*

*Kommunen uppmanar fastighetsägare som har frågetecken kring planeringen i Svinninge att kontakta kommunens samhällsbyggnadsförvaltning.*

*Skrivningen "markanvändning ändras endast marginellt" syftar till att Nantes och Svinningeområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bostäder, varav en stor del idag är permanent bebodda. Vägnätet är till stor del utbyggt. Detta ska ses i förhållande till nyexploatering.*

#### **6. Skanova**

Skanova förutsätter att den part som initierar undanflyttningsåtgärder av befintlig tele även bekostar åtgärden. I övrigt ingen erinran mot plankartan.

*Kommentar: Kommunen instämmer.*

#### **7. Svinninge 1:203**

Fastighetsägarna anser att detaljplanen ej tar hänsyn till områdets karaktär. De finner att detaljplanen medför förändringar som innebär att Nantes inte bevaras i enlighet med avsikten med det bevarandevärda Nantes. Fastighetsägarna vill att begreppen användningsgräns och egenskapsgräns skall förklaras och beskrivas i plankartorna samt få en beskrivning på hur vägar är integrerade med varandra. De anser också att vägarna ska ha kommunalt huvudmannaskap, att Kardinalvägen ska vara en återvändsgata och att vägarnas nuvarande bredd skall bibehållas. Fastighetsägarna tycker även att g1-området som finns inritat i gränsen mellan fastigheterna Svinninge 1:30, 1:32 och 1:70 ska sluta vid Kardinalvägens norra del och att det ska finnas en beskrivning på hur dagvattenanläggningen ska fortsätta. Därtill finns synpunkter på Muskelörstigen som önskas vara bilfri och att den balsampoppel som står i hörnet Kardinalvägen/Muskelörstigen ska bevaras. Fastighetsägarna vill att fastigheten Svinninge 1:203 utgår ur detaljplanen.

*Kommentar: Kommunen vidhåller att bebyggelsekaraktären i Svinninge, liksom Nantes, kommer att bibehållas även i framtiden. Det finns dock ett stort intresse från fastighetsägare i området att stycka och exploatera sin mark, oavsett om markinnehavet är ringa eller omfattande. Kommunen gör dock bedömning kring fastigheternas exploateringsmöjlighet/er mot bakgrund av de riktlinjer som finns i planprogram för Svinninge som godkändes 2005.*

*De använda gränsbeteckningarna är de i plansammanhang vedertagna. Användningsgräns är den gräns som särskiljer olika typer av markanvändning, tex gata, bostad, vattenområde. Användningsområden som är utmålade som vit eller grön utgör allmän plats, dvs är allmänt tillgängliga. Allmän plats är också tillgänglig för gemensamma ledningar, dvs VA, el, tele, data samt dagvattenhantering. Egenskapsgränser markerar olika aspekter i markanvändningen såsom bebyggelsegränser eller mark som ej får bebyggas.*

*Hur vägnätet är planerat framgår av detaljplanens illustrationskarta.*

*Svar angående enskilt huvudmannaskap se svar nr. 3.*

*Kommunen har utrett vägnät, gatubredd och vägstandard i syfte att kontrollera att vägnät och vägstandard kan hålla en godtagbar standard på lång sikt (30 – 40 år). I Nantes har minsta möjliga gatubredd varit förutsättning för arbetet med förprojektering av gator. Till stor del har intrång på privata fastigheter undvikits men på vissa ställen förekommer så kallade z-områden som innebär att viss del av fastigheternas yttre gräns eventuellt behöver ianspråkta för del av vägdike eller slänt i framtiden.*

*g1-området har utgått i denna del av planen.*

*Musketörsstigen är planlagd för att även i framtiden fungera delvis som angöringsväg (för fordonstrafik) för kringliggande fastigheter.*

*Det är tyvärr inte möjligt att utesluta enskilda fastigheter ur detaljplanen.*

- 8. Nantes tomtägarförening** (via Gunilla Freidenfelt)  
Föreningsmedlemmarna framför synpunkter beträffande huvudmannaskapet. De anser att Österåkers kommun inte har redovisat de skäl som förordar enskilt huvudmannaskap samt att de inte kunnat ta del av någon gatukostnadsutredning. I och med dessa synpunkter menar föreningen att det inte är möjligt att överblicka konsekvenserna av kommunalt kontra enskilt huvudmannaskap. Yttrandet hänvisar till Plan- och bygglagen 6 kap samt Länsstyrelsens

ytrande på samrådshandlingarna som anger att enskilt huvudmannaskap är olämpligt. De anser att Österåker kommun bör vara huvudman för vägarna i Nantes och anser att detaljplanen bör omprövas mot bakgrund av detta.

Det föreslagna vägnätet i Nantes anses inte överensstämja med Plan- och bygglagen 2 kap 6§ som anger att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas.

*Kommentar: Svar angående enskilt huvudmannaskap, se svar nr. 3.*

*Vad gäller vägnätet, se svar nr 7.*

#### **9. Svinninge 1:204**

Fastighetsägarna är kritiska till detaljplanen. De vill inte att Österåker kommun ska ta delar av deras tomtmark i anspråk. De ifrågasätter hur kommunen tänkt angående breddningen av vägen. Fastighetsägarna föreslår att mark tas från båda sidor av vägen och inte bara den ena. Vidare har de funderingar kring varför de olika vägarna har olika bredd och hur kommunen tänker göra med framtida kollektivtrafik till området. De ifrågasätter hur det blir med ersättning av marken, om avstånden verkligen har mätts ordentligt och varför de ska betala kostnaderna för ombyggnationen. De motsätter sig även enskilt huvudmannaskap för vägarna och förespråkar kommunalt. Fastighetsägarna anser att byggnation av Svinninge 1:69 är att ta bort en stor del av värdet av att bo i Nantes då eftersom det utgör ett uppskattat skogsområde.

*Kommentar: Vägarna har olika bredd beroende på planerad vägstandard samt hur brett befintligt vägområde är. Vägbredd och vägområde ska som begrepp skiljas åt. Vägbredden utgör den körbara ytan medan vägområdet är det område som körbana samt diken och/eller slänt upptar. En preliminär vägprojektering har varit grund för det föreslagna vägnätet. I en vägprojektering är bl a terräng, höjdskillnader, befintliga värdefulla byggnader och vägens dimensioner väsentliga aspekter som inkluderas i beräkningarna.*

*Kollektivtrafiken i Svinningeområdet kommer till stor del att kvarstå. Busshållplatsen vid Nantes Brygga har tagits bort i syfte att göra busslinjenätet effektivare. Nära samarbete har skett med SL angående framtida kollektivtrafik i området.*

*Vad gäller enskilt respektive kommunalt huvudmannaskap, se svar nr 3.*

*Nantes, liksom hela Svinningeområdet, har en tillförlitlig grundkarta som har upprättats genom i första hand så kallad laserscanning av landskapet med helikopter. Därefter har en karta upprättats som även har kontrollerats manuellt i fält. Senaste inmätningen/ kontrollen skedde under hösten 2010, dvs inför detaljplanens utställning.*

*Fastighetsägarna i Nantes styr själva, genom vägföreningen, vägutbyggnad och gatusystem inom det egna området. Detta pga att planen förutsätter så kallat enskilt huvudmannaskap för vägar och allmän plats. Vid kommunalt huvudmannaskap tar istället kommunen över ansvar, drift och underhåll för vägnätet. I dessa fall tar kommunen normalt ut gatukostnader för utbyggnaden.*

*Vad gäller exploateringen av fastigheten Svinninge 1:69, se svar 2.*

#### **10. Svinninge 1:50**

*Fastighetsägarna anser att huvudmannaskapet ska vara kommunalt. Vidare anser de att strandskyddet bör kvarstå med oron över vad en vidare exploaterig och förändring kan innebära för områdets karaktär. Fortsättningsvis förhåller de sig positiva till utbyggnaden av VA systemet, vägnas bredd och föreslagna skärvdiken men negativa till de för små och osammanhängande naturområden som lämnats kvar. Vidare föreslår de att minsta tomtstorleken bör ändras till minst 2000 kvm för att behålla områdets luftighet samt att vägen från gamla färjeläget upp till bussgatan bör upprustas för att öka säkerheten för gående och cyklister.*

*Kommentar: Vad gäller enskilt respektive kommunalt huvudmannaskap, se svar nr 3.*

*Vad gäller strandskydd se svar nr 4.*

*Kommunen anser att de naturområden som planeras har ett sammanhang med kringliggande områden och detaljplaner. Minsta tomtstorlek är satt till 1500 kvm för Svinningeområdet som helhet. Minsta tomtstorlek om 1500 kvm är satt mot bakgrund av områdets karaktär men är också en avvägning mellan bevarandebeståndet och ett förhållandevis stort intresse från fastighetsägare att exploatera sina fastigheter.*

*Vägsträckan mellan Nantesbryggan och Björnhammarvägen kommer att rustas i kommunens regi.*

*Djur- och naturliv kommer naturligtvis att påverkas i samband med att större områden blir bebyggda och bebodda. Såväl kommunen som Länsstyrelsen gör dock bedömningen att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.*

### 11. Svinninge 1:59

Fastighetsägaren är kritisk till att detaljplanen möjliggör en breddning av Aramis väg. Detta mot bakgrund av att fastigheten har en värdefull stenmur och huvudbyggnad som ligger nära vägen. Fastighetsägarna undrar hur detaljplanen kommer att påverka djurlivet när området exploateras.

*Kommentar: Svar angående breddning av vägar, se svar nr. 7. Murar och staket som påverkas skall ersättas av väghållaren vid ev. utbyggnad.*

*Vad gäller påverkan på växt- och djurliv, se svar nr. 10.*

### 12. AB Stockholms lokaltrafik

SL planerar att utöka kollektivtrafiken när området bebyggs och vägarna får en god standard. SL har för närvarande inga planer att trafikera Nantes brygga. Gång- och cykelvägar till Nantes vägskaal ska utformas med god standard för personer med funktionsnedsättning och sett ur ett barnperspektiv. SL förutsätter att kommunen samråder med SL om utformningen av hållplatsen.

*Kommentar: Busshållplatsen vid Nantes brygga har tagits bort. Nära samarbete har skett med SL angående framtida kollektivtrafik i området. Gång- och cykelvägar på Nantesvägen samt hållplatsen för Nantes vägskaal regleras i andra detaljplaner.*

### 13. Roslagsvatten

#### VA

Roslagsvatten påpekar problemen med de smala vägområdena samt återvändsgatorna. Dels blir det oerhört kostsamt för VA-utbyggnaden och dels kan det bli svårt för exempelvis el- och teleledningar att markförläggas pga platsbrist. Gator som fortsätter i annan detaljplan kan ej garanteras VA-utbyggnad förrän kringliggande detaljplaner fastställs samt att avtal finns med berörda fastighetsägare. Om en additionsbostad anordnas kommer VA-avgiften ökas med en lägenhetsavgift. Roslagsvatten yrkar på ett servitutsavtal för att förlägga VA-ledningarna vid korsningen Kardinalsvägen-Nantesvägen.

#### Avfall

I dagsläget sker viss hämtning av avfall där vändplan eller genomfartsmöjligheter saknas men kommer att upphöra. Att flera befintliga fastigheter saknar vändmöjlighet för renhållningsfordon är ett problem, framförallt längs Aramis och Porthos väg. För dessa fastigheter måste utrymme för sopkärl anordnas vid Kardinalsvägen till dess att vägar byggs ut. Det enskilda huvudmannskapet medför att vissa fastighetsägare blir beroende av att föreningen bistår med alternativ placering av sopkärl när behovet uppstår. Om detta inte

fullföljs kan även Roslagsvatten komma att sakna möjlighet att utföra det uppdrag som kommunen ålagts enligt lag. Roslagsvatten påpekar också att flera fastigheter blir beroende av att angränsande detaljplan verkställs för att kunna garanteras hämtning.

*Kommentar: Kommunen har samrått med el- och telenätsdistributörer under processen.*

*Under byggtiden kommer troligen provisoriska lösningar behöva tillämpas för sophämtningen.*

*I övrigt har kommunen diskuterat synpunkterna med Roslagsvatten och anpassat planen så att VA- och avfallshantering blir möjlig.*

#### **14. Svinninge 1:19, 1:252 och del av 1:2.**

Fastighetsägaren är missnöjd med detaljplanens utformning vid Sjöhagens brygga. Ägaren yrkar på att kommunen återgår till i huvudsak den inritning av park runt Sjöhagens brygga som fanns på detaljplanens samrådsförslag. Fastighetsägaren anser att detaljplanen måste överrensstämma med det köpeavtal som upprättas mellan Armada AB och berörda fastighetsägare (förrättning registrerad 2001-08-08). Fastighetsägaren är dock villig att acceptera att del av Svinninge 1:252 (ovanför badstranden) planeras som PARK.

*Kommentar: Detaljplanen har reviderats enligt ovanstående synpunkter.*

#### **15. Svinninge 1:82 och 1:103**

Fastighetsägarna anser att det är angeläget att vårda, visa varsamhet och hänsyn till de positiva värden som finns i väg- och fastighetsstrukturer inom Nantes och syftar till vad som står i programmet för Svinninge "Grönstruktur", planprogrammet från 2004-2005 och i "Råd och vägledning för byggande i Svinninge" från 2008. De finner att planarbetet inte styrts av dessa framtagna dokument och motsätter sig vissa punkter i förslaget. Fastighetsägarna anser att det småskaliga vägnätet som bidrar till områdets karaktär bör bevaras och att vändplaner, Aramis väg, Porthos väg och Athos väg skall knytas samman med ett grönstråk via lekplatsen till Kardinalvägen så att ett trivsamt promenadstråk skapas. Fastighetsägarna anser också att Musketörstigen bör bevaras som gång och cykelväg, om ny utfart ska ordnas för Svinnige 1:222 bör kortaste väg och minsta nivåskillnad väljas, dvs. mot vändplanen. Att lastageplatsen ska finnas kvar är fastighetsägarna neutrala till om inte ett bättre alternativ kan skapas i närområdet. De önskar få en precisering av planbestämmelserna z<sub>1</sub> och förutsätter att z<sub>1</sub> området inte inkräktar på muren mot tennisbanan.

*Kommentar: Svar angående bevarande av värden, vägnätet samt z1-områden, se svar nr. 7.*

#### **16. Svinninge 1:70**

Fastighetsägarna påpekar att det i detaljplanen föreslås en ny fastighetsgräns till fastigheten Svinninge 1:70 och anser att de därmed har rätten att själva påverka hur den gränsande tomten ska avstyckas. Vidare önskar fastighetsägarna att kommunen åtar sig huvudmannaskapet för områdets vägar samt att Athos väg och Kardinalvägen fortsätter att vara återvändsgator då de anser en breddning endast innebär ökad trafikfara med ökade hastigheter. Fortsättningsvis finns en önskan om att Musketörsstigen fortsätter att vara en gång och cykelväg och att ett sammanhängande grönstråk för skogs promenader bibehålls i rekreationssyfte.

*Kommentar: De nya fastigheterna i illustrationsplanen visar en möjlig fastighetsindelning men är inte juridiskt fastställda. Fastighetsgränser fastställs i samband med avstyckning när en förrättning upprättas hos Lantmäteriet (som initieras av fastighetsägaren).*

*Vad gäller huvudmannaskap, se svar nr. 3.*

*Svar angående vägnätet, se svar nr. 7.*

#### **17. Svinninge 1:32**

Fastighetsägarna är positiva till att de och övriga fastighetsägare i viss grad fått sina önskemål tillgodosedda. Dock motsätter de sig att Athos väg ska bli genomfartsväg då de kommer att medföra ökad trafik. De anser att vägarna bör övergå i enskilt huvudmannaskap.

*Kommentar: Svar angående vägnätet, se svar nr. 7.*

*Svar angående enskilt huvudmannaskap, se svar nr. 3.*

#### **18. Svinninge 1:74 (och 1:46)**

Fastighetsägarna förhåller sig positiva till att området får permanent standard samt kommunens ambition om att bevara den ursprungliga karaktären i området. De framhåller att vägens bredd bör anpassas till befintligt garage och nedfart till fastigheten. Fastighetsägarna anser att tomten är styckningsbar med tanke på höjdskillnaderna och föreslår att den gräns som idag markerar vilken bebyggelsekategori som får användas ändras och flyttas närmare vattnet. Fastighetsägaren har även yttrat sig i punkt nr 3.

*Kommentar: Med föreslagen utformning av Kardinalvägen förutsätts att Svinninge 1:72 och 1:46 inte berörs av intrång för slänt- eller vägområde. Vad gäller styckning av fastigheter gör kommunen en*



*bedömning baserad på bl a tomtstorlek, topografi, angörings-  
möjligheter, landskap och kringliggande fastigheters karaktär. Utifrån  
detta har kommunen gjort bedömningen att tomten inte är  
styckningsbar.*

#### **19. Svinninge 1:69 och 1:150**

Fastighetsägarna yrkar på att fastigheterna 1:69 och 1:150 skall behandlas i samma detaljplan. De anser det av stor vikt att de båda fastigheterna vinner laga kraft vid samma tidpunkt då genomförandet av flera skäl ska göras samlat. Fastighetsägarna understryker att frågan har diskuterats med kommunen flera gånger. Fastighetsägarna menar att den föreslagna fördelningen mellan tomtmark och naturmark måste bibehållas för att vara ekonomiskt rimlig att genomföra. De yrkar därmed för att andelen tomtmark ökas samt att fortsättningen på Aramis väg och korsning med den nya lokalgatan får en rakare dragning då det skulle överensstämma med vägnätets utformning i området. Avslutningsvis yrkar fastighetsägarna också på att prickmarken utefter vägen på fastighet 1:69 minskas så att det överensstämmer med prickmark i övriga området.

*Kommentar: Detaljplanegränsen ska inte ha någon betydelse för fastighetsägarna.*

*Vad gäller andelen tomtmark/naturmark har kommunen fört dialog med fastighetsägarna för att finna en lämplig avvägning*

*Föreslagen dragning av Aramis väg är en sammanvägning av olika anspråk.*

*Prickmarken överensstämmer med prickmark i övriga området (6 m).*

#### **20. Svinninge 1:54**

Fastighetsägarna är kritiska till att kommunen inte tagit hänsyn till tidigare inlämnade synpunkter. De föreslår att återvändsvägarna Athos, Porthos och Aramis väg behålls i nuvarande sträckning samt att det tillförs en förlängning med gång och cykelvägar. Vidare föreslås att den nya vägen kan förlängas till det nya området och förbinds med en förlängning av nuvarande Lisa Bökers väg i Svinningeudds-området. På så sätt anser fastighetsägarna att det möjliggörs en önskad genomfart för servicefordon mm, utan att det för den skull påverkar "bykänslan" i nuvarande Nantes.

*Kommentar: Se svar nr. 7.*

#### **21. Svinninge 1:52**

Fastighetsägaren hänvisar till översiktsplanen från 2006 som tar upp bevarandet av stråk och grönområden för djurliv och rekreation och

ställer sig negativ till att förslaget inte följer översiktplanens förordningar utan endast sparar en mycket begränsad del av grönområdet. Fastighetsägaren hänvisar även till översiktsplanen angående "allmänhetens tillgänglighet till skog, sjöar och hav ska säkerställas i alla delar av kommunen" samt att "den rika tillgången till grönområden skall vara en utgångspunkt för fortsatt planering och utbyggnad" och menar att detta är något som inte har beaktats i planförslaget för Nantes. Vidare refereras till ett öppet brev från Ingela Gardner Sundström där det framkommer att 1/3 av grönområdena skall bevaras, vilket fastighetsägaren inte tycker stämmer överens med detaljplanen. Fastighetsägaren tycker inte att de boende gynnas i rätten att stycka sin mark när det kommer till de nya tomterna. För att bevara Nantes unika karaktär med stora markområden och ett större sammanhängande grönstråk måste skogspartiet närmast den gamla bebyggelsen bevaras och byggnationen bör istället ske i den bortre änden av skogen.

*Kommentar: Se svar nr. 2.*

## **22. Lantmäteriet**

Ingen erinran

## **23. Svinninge 1:80 och 1:140**

Fastighetsägarna påpekar att det är av stor vikt att kommunen tar ansvar för att Kardinalvägen får ändamålsenlig utformning samt att dess utfart mot Nantesvägen anpassas i samband med VA-utbyggnad. Även Nybyggetvägen måste anpassas till omgivande gator (inom detaljplan Björnkärsvägen m.fl.). Vidare anser fastighetsägarna att hörnet mot 1:70 ej bör redovisas på illustrationsplanen.

*Kommentar: Fastighetsägarna har blivit informerade om att det är väghållaren som tillsammans med aktuell exploatör initierar och ansvarar för Kardinalvägens ombyggnad. Detaljplan Björnkärsvägen m.m. är anpassad till s.k. "Nybyggetvägen". Illustrationsplanen har justerats i samråd med fastighetsägarna.*

## **24. Svinninge 1:24**

Fastighetsägarna framför synpunkter beträffande huvudmannaskapet. De anser att Österåkers kommun inte har redovisat de skäl som förordar enskilt huvudmannaskap samt att de inte kunnat ta del av någon gatukostnadsutredning. I och med dessa synpunkter menar fastighetsägarna att det inte är möjligt att överblicka konsekvenserna av kommunalt kontra enskilt huvudmannaskap. Yttrandet hänvisar till Plan- och bygglagen 6 kap samt Länsstyrelsens yttrande på samrådshandlingarna som anger att enskilt huvudmannaskap är olämpligt. De anser att Österåker kommun bör vara huvudman för

vägarna i Nantes och att detaljplanen bör omprövas mot bakgrund av detta.

Fastighetsägarna beklagar även att stora naturområden tas i anspråk för bebyggelse. Det finns naturstigar som både Nantesborna och hela Svinninge uppskattar och nyttjar. Lekplatser och skog behövs med tanke på det pågående generationsskiftet.

*Kommentar: Vad gäller enskilt respektive kommunalt huvudmannaskap, se svar nr 3.*

*Vad gäller ianspråktagande av naturmark, se svar nr. 2.*

#### **25. E.ON Elnät**

E.ON har önskemål om ytterligare ett E-område inom planområdet och önskar bli kontaktad av kommunen.

*Kommentar: Kommunen har i samråd med E.ON lagt till ett E-område.*

#### **26. Svinninge 1:57**

Fastighetsägaren anser att planerad bebyggelse inom 1:69 och 1:80 innebär en alltför kraftig exploatering av områdets grönområden och föreslår en minskning av antalet tomter. Fastighetsägaren påpekar även att kommunen ska som huvudregel vara huvudman för vägarna, 6 kap Plan och Bygglagen.

*Kommentar: Svar angående exploateringen, se svar nr. 2.*

*Vad gäller huvudmannaskap, se svar nr. 3.*

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

AU § 8

Dnr KS 2012/52-214

Utdrag: akten, KS

**Planbesked samt planuppdrag för ändring av del av detaljplan för Åkersberga delplan 1, avseende Berga 6:159****Ärende**

Syftet med planändringen är att ändra användningen från allmän plats gatumark till bostadsändamål för hela Berga 6:159. Utbredningen ändras för att möjliggöra en styckning av fastigheten.

**Tidigare beredning**

- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2012-01-16.
- Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2011-12-20, § 281

**Arbetsutskottets beslut****Arbetsutskottets beslut för egen del**

1. Positivt planbesked lämnas gällande ansökan om att pröva ändring av detaljplan för Åkersberga delplan1, avseende fastigheten Berga 6:159.
2. Avgift enligt gällande taxa ska utgå

**Arbetsutskottet förslag****Kommunstyrelsen beslutar**

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta och samråda kring förslag till ändring av del av detaljplan Åkersberga delplan1, avseende Berga 6:159, enligt enkelt planförfarande.

**Deltar ej i beslutet**

Johan Boström (M) deltog ej i beslut.

Forts.

HJS

Forts. § 8

### Protokollsanteckning

Mikael Ottosson (KD) lät till protokollet anteckna följande:

*"Trafiklösningen i anslutning till fastigheten är idag trafikfarlig speciellt för cyklister. När man kommer från Orkidévägen med cykel blir hastigheten hög p.g.a. den höga lutningen på vägen och när man ska svänga ner mot Norrgårdsvägen är det nästan en rät vinkel. Det finns risk att hamna på vänster sida av vägen speciellt under vintertid. Det finns i rådande detaljplan ett förslag på att ha en annan dragning av vägen vilket skulle göra det hela trafiksäkrare.*

*Mikael Ottosson"*

Björn Pålhammar (C) lät till protokollet anteckna följande:

*"Vi anser att vägfrågan ur säkerhetssynpunkt bör utredas innan positivt planbesked lämnas.*

*Björn Pålhammar (C)"*



2012-01-16 (Dnr 2011/315-214)

KS 2012/52 - 214 (1)

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Planbesked samt planuppdrag för ändring av del av detaljplan för Åkersberga delplan 1, avseende Berga 6:159

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

1. På ansökan om att pröva ändring av detaljplan för Åkersberga delplan 1, avseende fastigheten Berga 6:159, lämnas positivt planbesked.

#### Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta:

2. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta och samråda kring förslag till ändring av del av detaljplan Åkersberga delplan 1, avseende Berga 6:159 enligt enkelt planförfarande.

### Bakgrund

En ansökan gällande ändring av detaljplan (begäran om planbesked) gällande fastigheten Berga 6:159 har inkommit till Österåkers kommun.

I gällande stadsplan från 1969 (Åkersberga delplan 1) sträcker sig ett vägområde över den södra delen av Berga 6:159. Vägen anlades sedan med en sträckning runt Berga 6:159, och vägområdet på fastigheten har aldrig utnyttjats.

### Beredning och förslag

Syftet med planändringen är att ändra användningen från allmän plats gatumark till bostadsändamål för hela Berga 6:159. Utbredningen av den byggbara marken ändras för att möjliggöra en styckning av fastigheten.

Planområdet är beläget i centrala Åkersberga i ett område med småhusbebyggelse. Närheten till kommunikation och service är mycket god. En eventuell styckning skulle innebära fastighetsstorlekar som stämmer väl överens med omkringliggande fastigheter.

Ändringen av detaljplanen bedöms kunna hanteras med enkelt planförfarande. Förslaget är av begränsad betydelse, är förenligt med kommunens översiktsplan och saknar ett mer uttalat intresse för en bredare allmänhet. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

20	Exp
KÄNNEDOM	
REMISS	
HANDLÄGGNING	ks/Au

2012-01-16

(Dnr 2011/315-214)

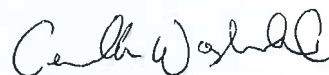
Planläggning av området beräknas kunna påbörjas 2012 och planen beräknas att kunna antas under 2012.

**Beslutsunderlag**

Ortofoto över planområdet samt del av gällande detaljplan bifogas.



Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

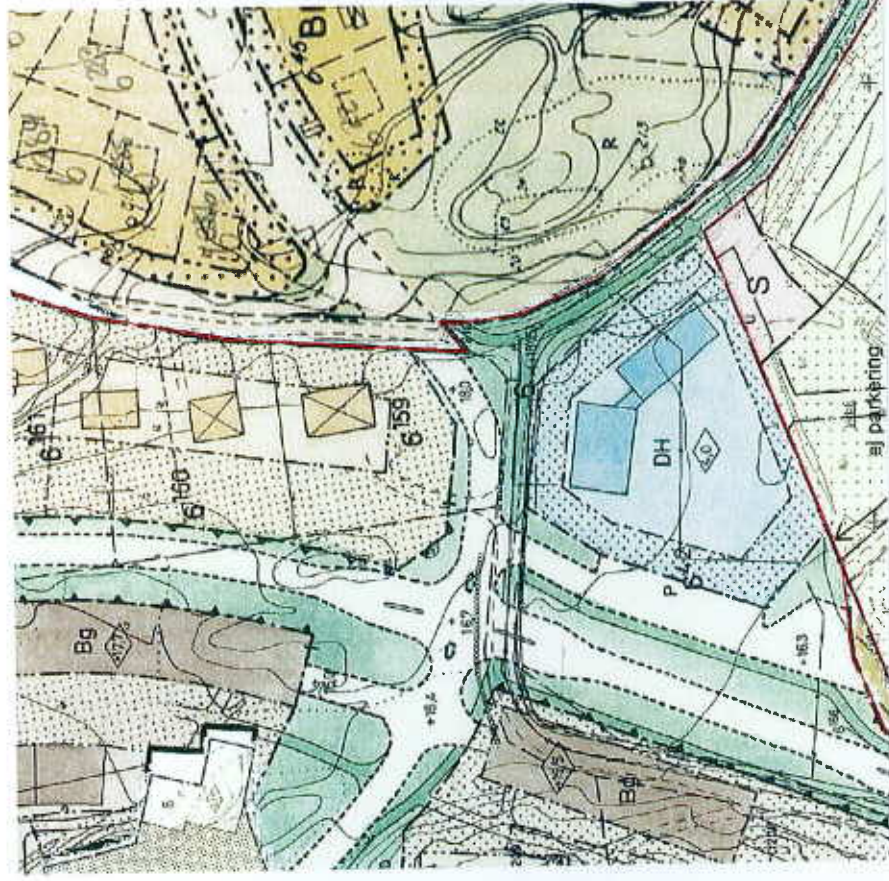


Camilla Westerlund  
Planingenjör

**Bilaga till tjänsteutlåtande gällande planbesked för ändring av del av detaljplan Akersberga delplan 1, avseende Berga 6:159**



Ortofoto med planområdet rödmarkerad



Del av gällande detaljplan (stadsplan 202) innehållande Berga 6:159