

KS § 61

Dnr (Plan 2006/75-214)
SBN 2011/5-214

Utdrag: akten, SBN, revisionen

Exploateringsavtal för Svinningehöjden**Ärende**

Beslut om godkännande av exploateringsavtal för Svinningehöjden.

Beredning

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet den 14 februari 2011, § 12.
- Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 26 januari 2011, § 12.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen behandlar ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2011-01-10.
- Byggnadsnämnden har behandlat ärendet det 21 december 2010, § 590.

Kommunstyrelsens förslag**Kommunfullmäktige beslutar**

1. Förslag till exploateringsavtal avseende fastigheten Svinninge 3:4 och Svinninge 3:6 godkänns.
2. Förslag till exploateringsavtal avseende fastigheten Svinninge 3:13 godkänns.
3. Förslag till exploateringsavtal avseende fastigheten Svinninge 1:150 godkänns.

KS § 29

Dnr (Plan 2006/75-214)
SBN 2011/5-214

Utdrag: akten, KS, SBN

Detaljplan och exploateringsavtal för Svinningehöjden

Ärende

Beslut om antagande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal för Svinningehöjden.

Beredning

- Arbetsutskottet behandlade ärendet den 26 januari 2011, § 12.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen behandlar ärendet i tjänsteutlåtande, daterat 2011-01-10.
- Byggnadsnämnden behandlade ärendet den 21 december 2010, § 590.

Kommunstyrelsens beslut

Ärendet bordläggs.



Till Kommunstyrelsen

Detaljplan och exploateringsavtal för Svinningehöjden.

Beslut om antagande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal för Svinningehöjden.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta;

1. Förslag till detaljplan för Svinningehöjden, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län, rev. 2010-12-01, antas.
2. Förslag till exploateringsavtal avseende fastigheten Svinninge 3:4 och Svinninge 3:6 godkänns.
3. Förslag till exploateringsavtal avseende fastigheten Svinninge 3:13 godkänns.
4. Förslag till exploateringsavtal avseende fastigheten Svinninge 1:150 godkänns.

Bakgrund, uppdrag

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge - översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplanläggning i området.

Beredning och förslag

Detaljplan

Detaljplan för Svinningehöjden är beläget i norra delen av Svinninge och innefattar idag 58 fastigheter huvudsakligen bildade för fritidsändamål. 12 bostäder inom området är bostäder av kedjehustyp. Den föreslagna detaljplanen möjliggör totalt 49 nya bostadsfastigheter. I planområdet ingår tre exploateringsområden, varav det största kallat Källängen möjliggör utbyggnad av 31 bostäder.

Förslag till detaljplan för Svinningehöjden, har varit föremål för samråd och utställning. Inkomna synpunkter redovisas i samrådsredogörelse 2 samt utlåtande. Smärre ändringar har gjorts efter utställningen.

Förslaget har inför antagande behandlats i byggnadsnämnden 2010-12-21, protokollsutdrag bifogas, *bilaga 1*.

2011-01-10 Dnr (Plan 2006.75-214)
SBN 2011.5-214

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras. Strandskyddet för planens kvartersmark och vägområde föreslås upphävas av länsstyrelsen. Förordnande enl. 113 § byggnadslagen, 6 kap. 19 § plan- och bygglagen, föreslås upphävas av länsstyrelsen för del av allmän plats i gällande detaljplan.

Besvärshänvisning ska bifogas kommunfullmäktiges antagandebeslut.

Exploateringsavtal

För reglering av planens genomförande har 3 exploateringsavtal slutits mellan kommunen/Österåkersvatten AB och fastighetsägare där tre eller fler nya fastigheter tillskapas.

Avtalen ger tillsammans med aktuellt förslag till detaljplan för området förutsättningarna för exploateringens genomförande i form av markregleringar, erläggande av plan- och exploateringsavgifter, anläggande gemensamma och allmänna anläggningar och VA-ledningar mm. Avtalen innehåller i övrigt sedvanliga villkor.

Beslutsunderlag

Planförslagets antagandehandlingar, i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt utlåtande och samrådsredogörelse 2, föreligger som särskild bilaga. I särskild bilaga föreligger även de tre förslagen till exploateringsavtal.


Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef


Mikael Åklint
Plan- och exploateringschef


Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

§ 590

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

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att med tillstyrkan överlämna förslag till detaljplan för Svinningehöjden, i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län, till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge - översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i området.

Detaljplanen för Svinningehöjden omfattar Korallstigens samfällighet och Västerskärsringens vägförening samt en mindre del av Svinningeudds tomtägareförening.

Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd och utställning. Yttranden under utställningen och kommentarer till dessa redovisas i utlåtande daterad 2010-10-01. Yttranden och kommentarer vid samrådet redovisas i samrådsredogörelse 2, daterad 2009-09-22.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras. Strandskydd föreslås upphävas för kvartersmark och vägar.

Detaljplanens antagandehandlingar samt samrådsredogörelse 2 och utlåtande föreligger separat.

Protokollsanteckningar

Börje Löfvén medges inkomma med protokollsanteckning.
Sådan anteckning har inkommit, med lydelsen:

Det skall enligt PBL normalt vara kommunalt huvudmannaskap för vägar och annan allmän plats. Jag delar till fullo vad Länsstyrelsen framhåller i sitt remissyttrande, nr 1 i samrådsredogörelse 2, om olämpligheten med enskilt huvudmannaskap inom denna typ av område.

Den socialdemokratiska gruppen vill ha antecknat till protokollet, att denna delar länsstyrelsens uppfattning, att det bör vara kommunalt huvudmannaskap.



Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2010-12-21

Plats och tid Alceahuset, Åkersberga, klockan 15.00-17.45

Beslutande Jan Olov Sundström, ordförande
Rolf Granström, ledamot
Torgny Johansson, ledamot
Mats Højbrandt, ledamot
Börje Löfvén, ledamot
Dan Jonsson, ledamot
Elisabeth Karlstedt, ledamot
Urban Baudin, ersättare
Dick Lindén, ersättare
Lars Andersson, ersättareÖvriga deltagande Kristina Gewers, samhällsbyggnadschef
Lars Barrefelt, stadsarkitekt
Maria Ulvsgård, bygglovchef
Mikael Åklint, plan- och exploateringschef
Daniel Nygårds, planingenjör
Christine Forsberg, planingenjör
Viveka Larsson, planarkitekt
Anna Winberg, planarkitekt
Joe Lindström, plankonsult
Representanter för E.on., § 584
Robert Blomdahl, nämndsekreterare

Underskrifter

Paragraf 579 - 633

Ordförande

Jan Olov Sundström

Justerande

Torgny Johansson

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun

Sammanträdesdatum

2010-12-21

Datum för protokollets justering

2011-01-05

Datum för anslags uppsättande

2011-01-05

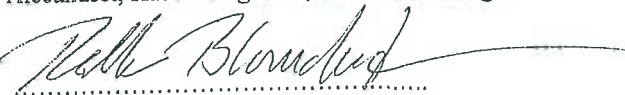
Datum för anslags nedtagande

2011-01-26

Förvaringsplats för protokollet

Alceahuset, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga.

Underskrift



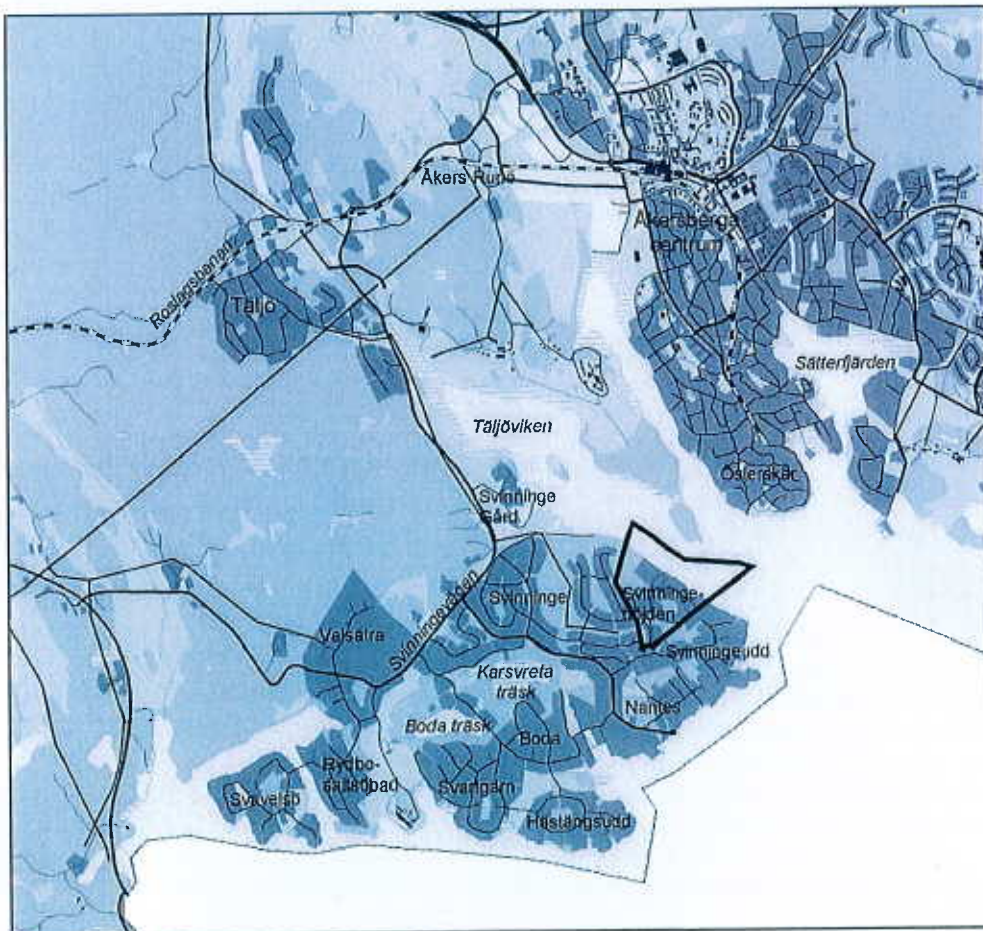
Robert Blomdahl Nämndsekreterare

DETALJPLAN FÖR

SVINNINGEHÖJDEN

I SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN,
STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 18 JANUARI 2010 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADS-
FÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA
REVIDERAD DEN 1 DECEMBER 2010



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Kommunstyrelsen
 Kommunfullmäktige
 Kommunens tekniska nämnd
 Kommunens byggnadsnämnd

PLANBESTÄMSELER

Förklarar och beskriver de bestämmelser som gäller för planbestämelsen och de förhållanden som gäller för planbestämelsen.

1. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

2. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

3. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

4. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

5. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

6. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

7. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

8. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

9. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

10. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

11. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

12. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

13. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

14. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

15. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

16. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

17. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

18. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

19. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

20. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

21. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

22. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

23. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

24. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

25. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

26. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

27. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

28. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

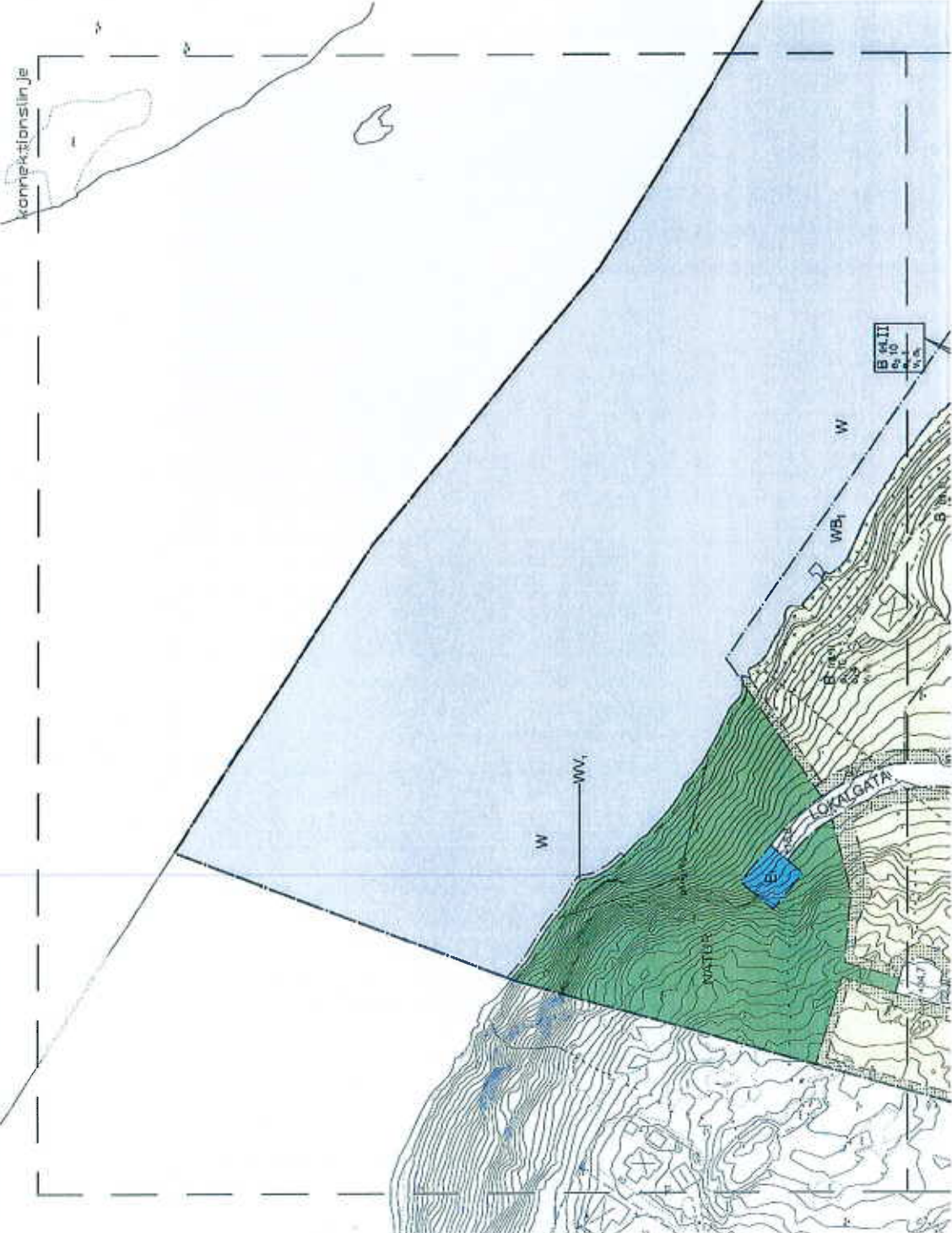
29. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

30. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

31. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

32. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.

33. Planbestämelsen gäller för den yta som omfattas av planbestämelsen.



ÖSTERÅKERS BILDPLANER
 Beskrivning
 Fastighet
 Projekt
 Kommun
 Kommunens tekniska nämnd
 Kommunens byggnadsnämnd

ÖSTERÅKERS BILDPLANER
 1. ÖSTERÅKERS BILDPLANER 2009
 ÖSTERÅKERS BILDPLANER 2009
 ÖSTERÅKERS BILDPLANER 2009

ÖSTERÅKERS BILDPLANER 2009
 ÖSTERÅKERS BILDPLANER 2009



ANTAGANDEHANDLING

Blad 1 av 4

Detailplan för SVINNINGEHÖJDEN

Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 18 januari 2010 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Reviderad den 1 december 2010

Österåkers kommun	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planstrategi	Byggnadsnämnden
Planstrategi	Byggnadsnämnden
Planstrategi	Byggnadsnämnden

Österåkers kommun
 Samhällsbyggnadsförvaltningen

PLANKARTA

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

PLANBESTÄMMELSER

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

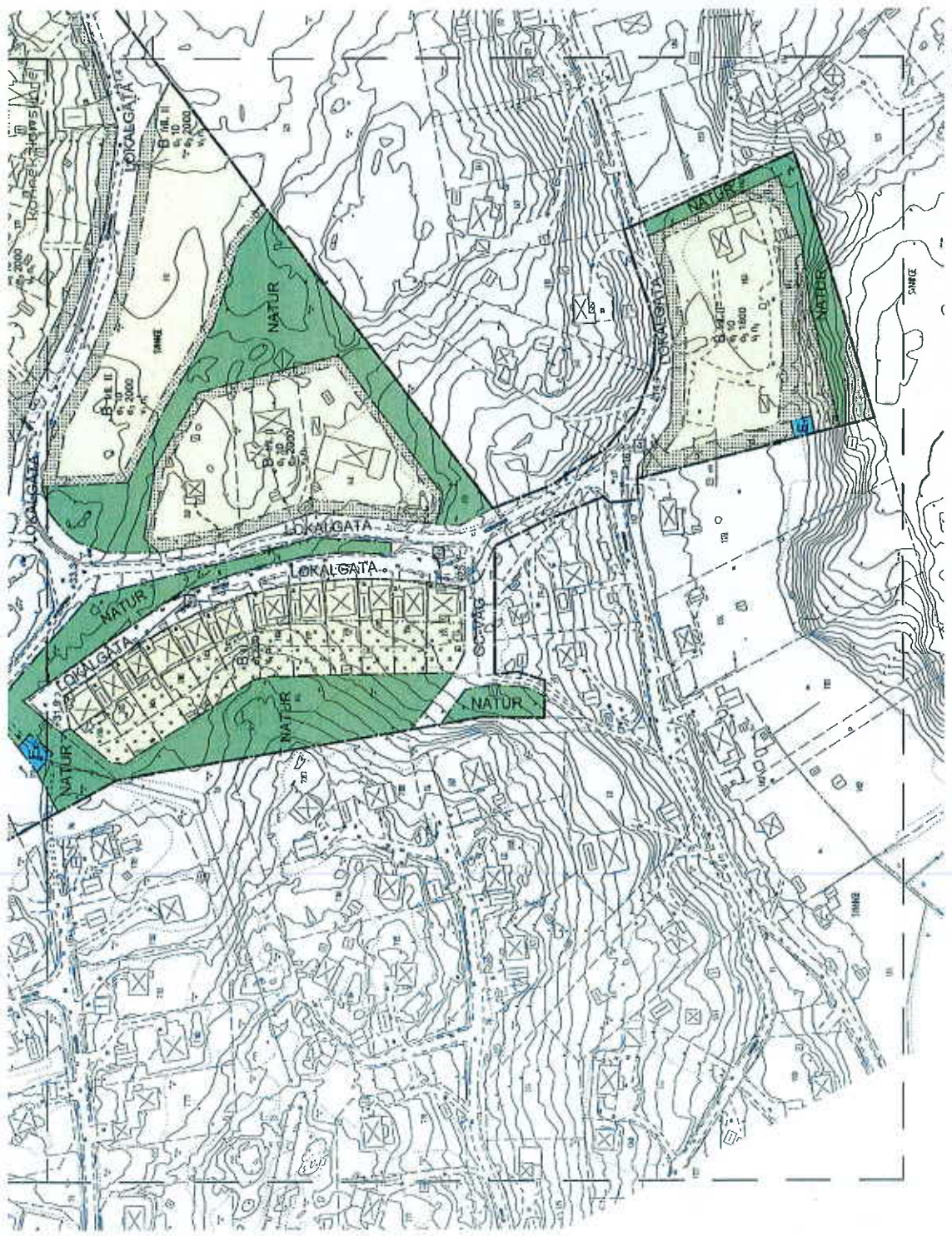
1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000

1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000
 - 1:5000



Österåker Kommun
 Antagande av detaljplan
 för
 detaljplan för
 detaljplan för
 detaljplan för
 detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

Blad 3 av 4

SVINNINGEHÖJDEN
 i Svinlinge, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 18 januari 2010 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Reviderad den 1 december 2010

Linne Berntsen
 Kommunstyrelsen

Åsa Österåker
 Plan- och byggnadsförvaltningen

Åsa Österåker
 Plan- och byggnadsförvaltningen

Åsa Österåker
 Plan- och byggnadsförvaltningen

Åsa Österåker
 Plan- och byggnadsförvaltningen

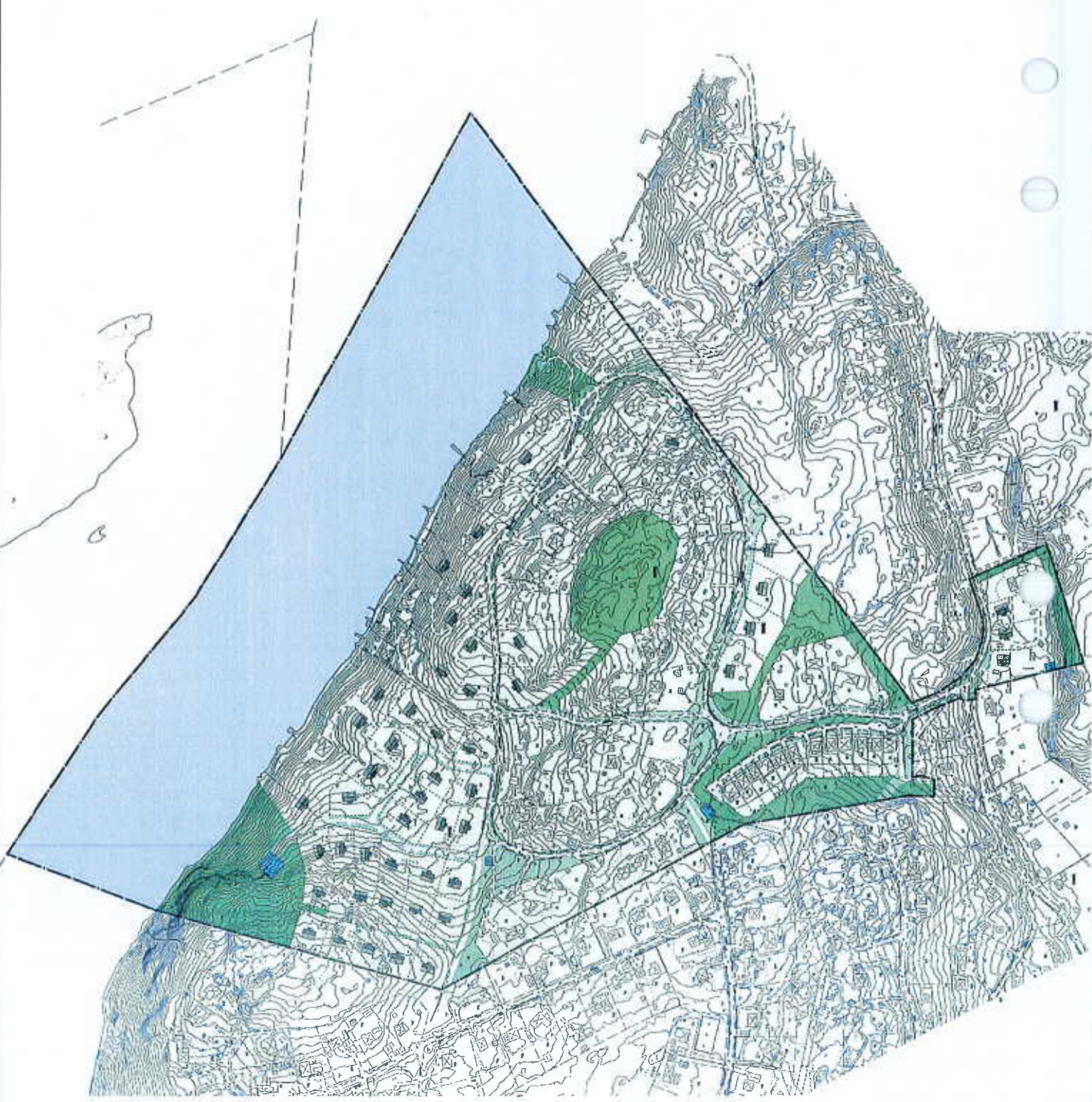
ILLUSTRATIONSPLAN

- Tillgänglighet
- Planeringsområde
- Utvärdering
- Översikt

Förklaringar

- Planering
- Bevaringsområde eller naturvårdspåverkade områden
- Öppen mark
- Skogslandskap
- Vatten
- Vegetation
- Turistväg
- Övrigt

Österåker kommun, Österåker församling
Målområdet för planeringen är avgränsat i förklaringsdiagrammet



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för

SVINNINGEHÖJDEN

i Svinninge, Österåkers Kommun, Stockholms län
Upprättad den 18 januari 2010 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Reviderad den 1 december 2010

Erik Carlsson

Erik Carlsson
Planeringschef

Lena Blomdahl

Lena Blomdahl
Byråchef

Österåker Kommun

Byråchef

Planeringschef

Österåker Kommun

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

PLANBESKRIVNING

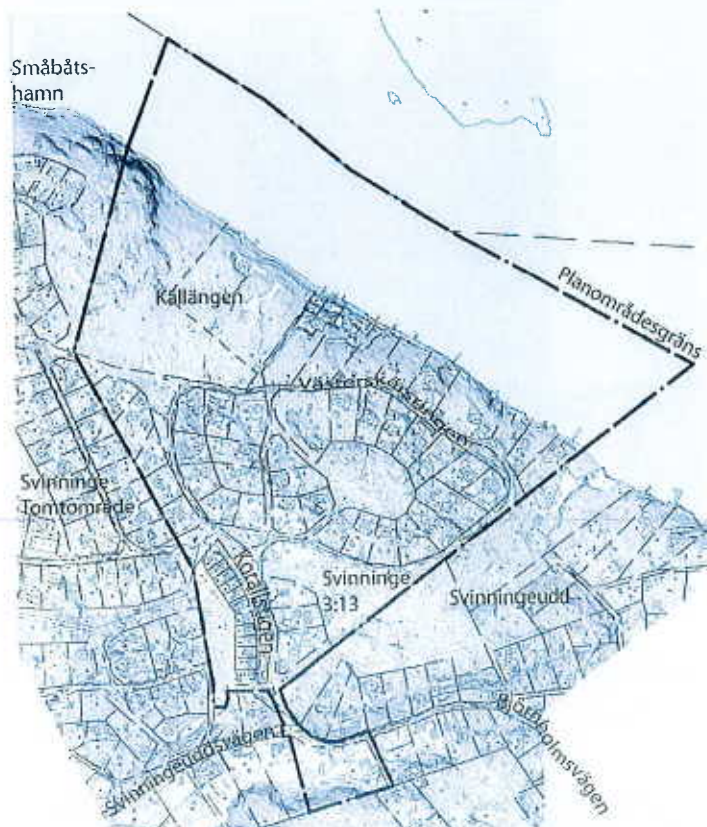
HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanläggningen i Svinningehöjden, liksom för hela Svinningeområdet, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinningeområdet. Gällande planer är upprättade med hänsyn till tidigare fritidshusanvändning.



Bilden visar planområdet med vägar och omgivning

PLANDATA

Lägesbestämning

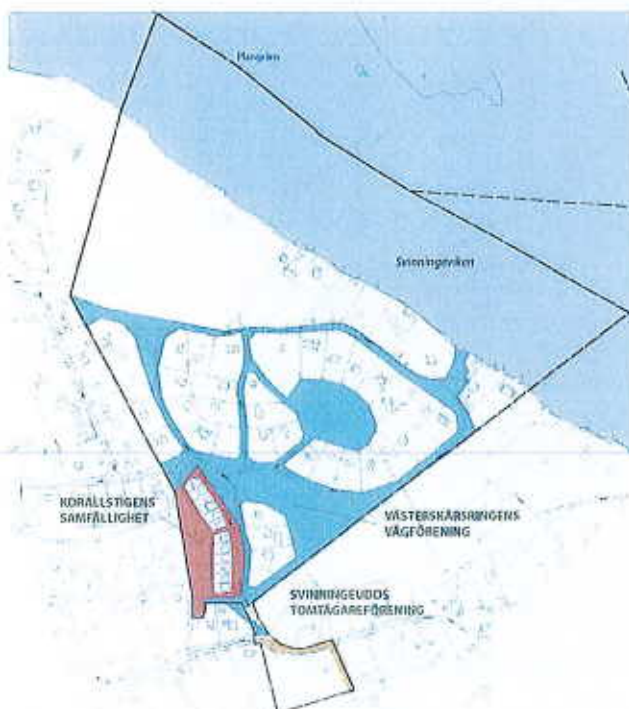
Aktuell detaljplan för Svinningehöjden omfattar Korallstigens samfällighet och Västerskärsringens vägförening och del av Svinningeudds tomtägareförening. Området är beläget i Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl a Korallstigens samfällighets och Västerskärsringens vägförenings utbredning, vatten- och avloppsstruktur samt fastighetsgränser. Hela Svinningeområdet avses att planläggas inom de närmaste åren.

Areal

Arealen för aktuellt detaljplaneområde uppgår till ca 48 ha.

Markägoförhållanden

I dag finns ca 58 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet, samtliga i privat ägo. Utöver dessa finns grönområden som ägs av två samfälligheter. Korallstigens samfällda mark (Svinninge 3:45) är ca 1,1 ha medan Västerskärsringens samfällda mark är (Svinninge 3:13) ca 6 ha. Svinningeudds samfällda mark är (Svinninge 1:152) ca 0,2 ha inom planområdet.



*En samfällighet och två föreningar har markinnehav inom planen.
Marken utgörs av väg eller naturmark.*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

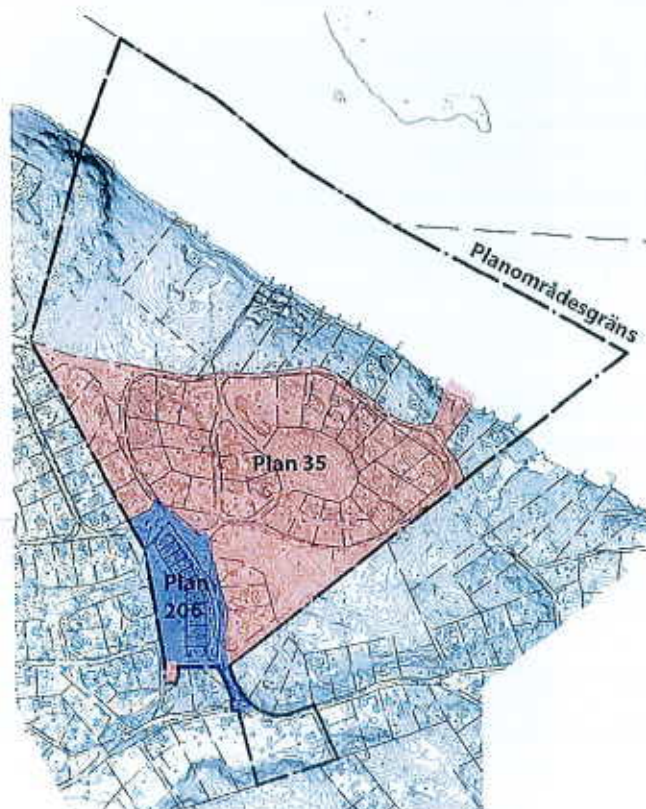
Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 2006) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses att försörjas med allmänt VA-system.

Program för Svinningeområdet

För hela Svinningeområdet finns ett övergripande planprogram från 2005 som ligger till grund för fortsatt detaljplanering. Det behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinningeområdet med utgångspunkt från ett helhetsperspektiv. Svinningehöjden behandlas inte i detalj, men planprogrammet anger allmänna riktlinjer bland annat beträffande huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplaner

I området finns två gällande detaljplaner, nr 35 och nr 206, vilka vann laga kraft 1950 respektive 1970. Fastigheterna som vetter mot Svinningeviken (undantaget en badplats) är inte planlagda.



Gällande detaljplaner inom aktuellt planområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Detaljplaneområdet består av tomtmark i blandskog. Berggrunden i området utgörs av granit och gnejs. Området är starkt kuperat. De två samfälligheternas grönområden är allmänt tillgängliga.

Geotekniska förhållanden

Större delen av detaljplaneområdet består av berg eller morän.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

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

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

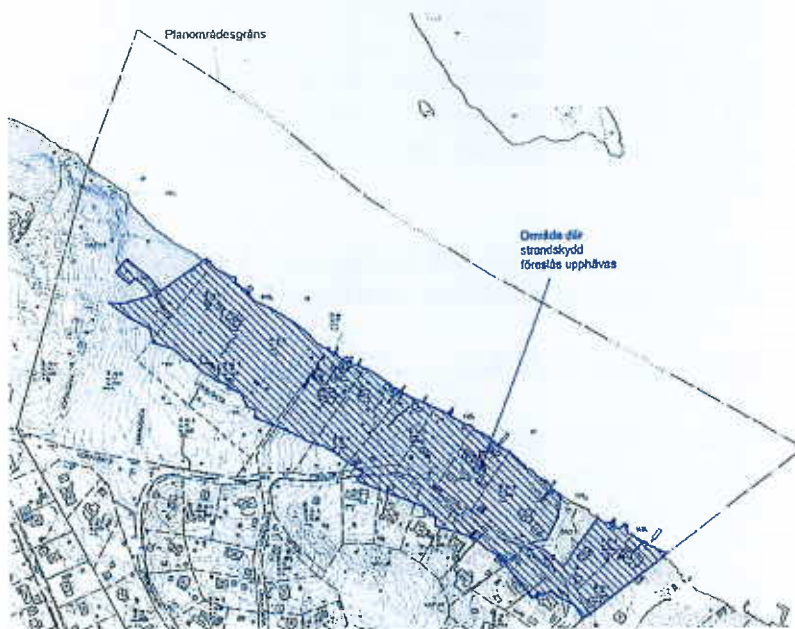
Landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena. Mest angeläget är det att beakta byggnaders placering och de ytterligare avstyckningar som planeras ske i den sluttande terrängen ner mot Svinningeviken. Tillkommande bebyggelse (huvudbyggnader och komplementbyggnader) bör därför inplaceras med stor varsamhet i dessa lägen.

Strandskydd

Strandskydd om 100 meter råder inom planområdet utmed en drygt 800 meter lång strandlinje. Strandområdet inom aktuell detaljplan ligger i huvudsak inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. Fastigheterna ägs idag av enskilda fastighetsägare. De är sedan länge ianspråktaga för främst permanentboende. Även fritidsboende förekommer i några av fastigheterna. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd.

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark för bostäder och för de områden som är vägområde (befintligt vägområde). Ansökan om upphävande av strandskyddet har lämnats till Länsstyrelsen.



Aktuell planområdesavgränsning där strandskydd avses upphävas

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

För de båda gällande detaljplanerna, plan nr 35 och nr 206, gäller förordnande enl. 113 § byggnadslagen (numera 6 kap 19 § plan- och bygglagen). Förordnandet föreslås upphävas inom delar av planområdet, vilket sker i en separat process.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinningeområdet finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning 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. Planen för Svinningehöjden bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4. Den främsta orsaken till detta är att planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bebyggelse, i huvudsak för bostäder.

Kommunen ser inga skäl att göra någon annan bedömning än den som redan gjorts inom ramen för den översiktliga miljökonsekvensbeskrivningen.

Gällande detaljplaner i planområdet medger fritidshusbebyggelse men genom åren har andelen permanentbebodda fastigheter ökat. Planområdet har flera vackra grönområden men inget formellt skydd avseende natur- och/ eller kulturvärden finns. Planområdet hyser heller

inga (av myndigheter fastställda) extra skyddsvärda eller känsliga naturområden. Aktuell detaljplan medför därför endast mindre förändringar för markanvändningen. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket medför en betydande förbättring vad gäller förorening av yt- och grundvatten. Planen säkerställer betydande arealer allmän plats.

Kommunen bedömer att detaljplanen för Svinningehöjden inte medför betydande miljöpåverkan. Därmed krävs ingen miljöbedömning.

Bebyggelseområden

Minsta tomtstorlek för Svinningeområdet som helhet ligger generellt i ett spann mellan 1500 och 2500 kvm. Västerskärsringens samfällighet består till största del av större tomter om ca 3000 kvm. Tomter inom Korallstigens samfällighet är ca 450 kvm. Kommunens utgångspunkt för planeringen av Svinningeområdet är att området i huvudsak ska bevaras som ett "grönt" bostadsområde med relativt stora tomter. För några områden med större fastigheter redovisades i planprogrammet möjligheter till mer samlad bebyggelse. Områdets topografi är starkt kuperad vilket innebär att en stor andel av fastigheterna inte är styckningsbara. Nya fastigheter måste vara tillgängliga via det allmänna vägnätet för att uppfylla dagens tillgänglighetskrav. I planområdets flackare partier tillåts mindre tomter.

Bostäder, generella riktlinjer

Idag finns det 58 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Detaljplanen medger en förtätning genom styckning med ytterligare tomter för bostäder enligt nedanstående beskrivningar. Planen medger ingen annan markanvändning än bostäder, allmän plats och vattenområde. Detaljplanen innebär att totalt 49 nya fastigheter för bostäder kan skapas. Merparten av de nya fastigheterna ligger i nordväst i området som kallas Källängen. Generellt gäller att huvudbyggnad får uppta 10 % av tomtytan, dock högst 250 kvm. Utöver det får komplementbyggnader uppföras i varierande omfattning. Husen får ha högst två våningar och vind får ej inredas. Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnader såsom uthus och garage. Ny huvudbyggnad skall placeras 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad skall placeras 2,0 meter från fastighetsgräns.



Föreslagna tomtstorlekar inom aktuellt planområde. De röstreckade linjerna är förslag till nya vägkopplingar till Svinninge Tomtområde och Svinningeudd.

Planområdets norra delar mot Svinningeviken

De fastigheter som ligger längst norrut i området är idag inte planlagda. Fastigheterna sluttar mycket brant mot Svinningeviken vilket innebär att stycknings- och exploateringsmöjligheterna är begränsade eftersom tillgängligheten begränsas av topografin. Minsta tomtstorlek för detta område uppgår till 2500 kvm. För området gäller särskilda utformningsbestämmelser. Ny bebyggelse ska ha trä- eller putsfasader och tak ska beläggas med takpannor eller falsad plåt.

Fastigheterna Svinninge 3:8, 3:18, 3:19 och 3:20 är samtliga kuperade strandtomter som ges styckningsmöjligheter i detaljplanen. Fastigheterna 3:18 och 3:19 ges två styckningar vardera medan 3:8 och 3:20 får en styckning vardera.

Källängen, Svinninge 3:4 och 3:6

Fastigheterna Svinninge 3:4 och 3:6 är två skogsfastigheter som vetter mot Svinningeviken, varav den ena är bebyggd med ett friliggande bostadshus. Totalt omfattar Källängen ca 70 000 kvm. Området är flackt i söder men faller därefter ganska brant norrut ner mot Svinningeviken. En

viktig förutsättning för området är att en gångstig/rörelsestråk etableras från vattnet och genom området för att förbättra och stärka möjligheten till rekreation och promenader längs vattnet. Källängen har inga större ekologiska värden. Platsen lämpar sig väl för ny bebyggelse.

Detaljplanen föreslår, förutom den befintliga villatomten, totalt 31 nya villatomter med byggrätter för friliggande småhus inom Källängen. Av dessa är 3 strandtomter om minst 2500 kvm, 6 tomter om minst 1500 kvm och 22 tomter om minst 1300 kvm tomtyta. 14 000 kvm avsätts som allmän plats, natur.

Planområdets centrala delar

De centrala delarna omfattar de flesta fastigheterna längs Västerskärsringen. Utöver de befintliga fastigheterna föreslås delar av den öppna platsen som är belägen sydest om föreningens brevlådor att bebyggas. Föreslagen tomtdisposition innebär att sju nya tomter för friliggande enbostadshus skapas genom styckning. Tomterna ska vara ca 2000 kvm stora och disponerade så att det även i framtiden är möjligt att röra sig som fotgängare genom grönområdet i mitten. Fyra av dessa ligger på naturmark som tillhör Västerskärsringens vägförening.

Korallstigen

Korallstigen fastigheter och byggrätter (inom Korallstigen samfällighet) förändras för att bättre motsvara verkligheten. I gällande detaljplan medges en våning men i stort sett alla hus har två våningar. Detaljplanens byggrätter får dock inte breda ut sig mer ytmässigt. Vidare föreslås att de enskilda fastigheterna utvidgas ca 10 m västerut över den samfällda marken enligt starka önskemål från de boende på Korallstigen. Till följd av det blir den samfällda marken mindre till ytan men ett stråk med allmän plats, naturmark, utökas väster om bostadsfastigheterna. Korallstigen enskilda fastigheter ökar från 450 till ca 600 kvm, dock utan större byggrätter.

Området söder om Korallstigen

Sedan samrådet har ytterligare en fastighet och en vägsträcka lagts till planområdet. Det rör sig om en privat bostadsfastighet och en del av Svinningeudds tomtägareförenings vägmark. Anledningen till denna ändring av planområdet handlar främst om att planlägga för en pumpstation som föreslås ligga längst västerut på bostadsfastigheten. Spillvatten från en stor del av fastigheterna inom Svinningehöjden kommer få sin avrinning till den lågpunkt i terrängen där pumpstationen föreslås. Aktuell bostadsfastighet ges möjlighet att styckas till nya fastigheter, utöver befintlig. Minsta tomtstorlek uppgår till 1800 kvm



Illustrationsplan över Svinningehöjden



ILLUSTRATIONSPLAN
Svinningshöjden
Österåkers kommun, Österåkers distrikt
Planbeskrivning
2010-01-18

Färdlinjer
Öppna
Öppna och ny Svinningehöjden
Svinningshöjden
Svinningshöjden
Svinningshöjden
Svinningshöjden
Svinningshöjden
Svinningshöjden
Svinningshöjden



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SVINNINGEHÖJDEN
Österåkers kommun, Österåkers distrikt
Mappnummer 1:2010/018 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagandenummer	2010/018	Antagandets datum	2010-01-18
Antagandets namn	Svinningshöjden	Antagandets typ	Detaljplan
Antagandets status	Antagen	Antagandets ansvarig	Samhällsbyggnadsförvaltningen

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinningeområdet. Närmaste F – 5 skola finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 6 km avstånd finns såväl 7 – 9 som gymnasienivå. Baserat på nuvarande bedömningar av utbyggnadstakten i Svinningeområdet är det långsiktiga behovet en 2 – 3 parallellig skola F – 9. I en första etapp är en F – 5 skola aktuell. En ny grundskola planeras mellan Svinninge Handel och Skåvsjöholm.

Nya förskolor planeras att uppföras i närheten av planområdet. Bland annat i Svinninge Tomtområde och nära korsningen Nantesvägen – Svinningeuddsvägen.

Ingen skoltomt för grundskola eller högstadium föreslås inom aktuell detaljplan. Närmaste öppenvårdsmottagning finns i centrala Åkersberga.

Kommersiell service

Inom Svinningeområdet finns idag bara en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel.

Tillgänglighet för funktionshindrade, barn, äldre

I princip hela planområdet saknar idag trottoarer och gångbanor och är i stora delar svårtillgängligt för handikappade. Under detaljplanläggningen för hela Svinningeområdet kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk såsom Nantesvägen och Hästängsuddsvägen. Svinningeområdet är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Svinningehöjden har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

När det gäller nya byggnader provas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökningen.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom Svinningehöjden finns varierad bebyggelse. Den övervägande delen består dock av fritidshus, typhus eller till- och ombyggda fritidshus. Stora delar av Svinningehöjden är synligt från Svinningeviken/Trälhavet. Det är därför viktigt att ny bebyggelse anpassas efter terrängen. Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter. Ny bebyggelse ska även anpassas till träd och vegetation.

Vid nybyggnad, om- eller tillbyggnad ska *Råd och vägledning för byggande i Svinninge* användas. I samband med mark- eller bygglovsansökan kan ytterligare information ges om detta.



Alltför stora schaktningar och stödmurar mot Svinningeviken bör undvikas.

Villa Västerskär (Svinninge 3:8) har i *Kulturmiljöprogram för Svinninge* bedömts vara en s k grönklassad byggnad. Det betyder att byggnaden är värdefull från en kulturhistorisk synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Bebyggelseområdena är i det här fallet Svinningeudd och Nantes, vilka är separata detaljplaner. Villa Västerskär är en sommarvilla som uppfördes för Allmänna Konst- och industriutställningen 1897. År 1910 flyttades villan till nuvarande plats av direktör B. Swartling. Byggnadens glasveranda byggdes under 1940-talet. Villan är tillbyggd men har bevarat sin ursprungliga karaktär. Hustypen förekommer på flera platser i Svinningeudd och Nantes. I Svinningehöjdens planområde fungerar den som en ensam solitär i sin omgivning en bit från övriga sommarnöjen. I plankartan ges byggnaden bestämmelsen

k₁ Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns en badplats och mindre båtplats på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Utöver det finns inga iordninggjorda platser för lek eller rekreation inom detaljplaneområdet. Dock finns stora möjligheter till lek och rekreation i planområdet och omkringliggande skogs- och naturområden.

Naturmiljö

I området finns inget område som är betecknat som extra skyddsvärt eller känsligt ur naturvårdsynpunkt.

Vattenområden

Planområdet omfattar till största del privat strand. I planens östra del finns ett område där det finns tillgång till bryggor och ett mindre bad. I planområdets nordvästra del planläggs ett stort naturområde som allmän plats på den privata fastigheten Svinninge 3:6. Naturområdet vetter mot stranden och tillgängliggörs för allmänheten. Där ges det möjlighet att skapa en ca 500 meter lång strandpromenad utmed Svinningeviken som binder ihop småbåtshamn och badplats i Svinninge Tomtområde och därefter Svinninge Marina.

Gator och trafik

Samtliga vägar inom aktuellt planområde är av typen *Övrig lokalgata* med enskilt huvudmannaskap. Övrig lokalgata är definierad i Svinninge Planprogram som en gata med 4.5 meters vägbredd. Gång- och cykeltrafik förutsätts dela utrymme med övrig trafik.

Vägbeläggningen inom området varierar. Kommunen har låtit genomföra en preliminär översyn av vägnätet och de vägområden som finns. Genomgången visar att vägområdena generellt har tillräcklig bredd. Ett fåtal fastigheter berörs dock av s.k z-områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt.

Ny gång- och cykelväg planeras längs Svinningevägen samt längs busslingen vid Nantesvägen, detta befästs i separata detaljplaner.

Angränsande detaljplaner innehåller vägkopplingar som kommer att påverka Västerskärsringen. Nya vägkopplingar som föreslås är mellan Västerskärsringen och Kommendörsvägen, mellan Galjonsvägen och Västerskärsringen samt mellan Västerskärsringen och Svinningeuddsvägen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns på Nantesvägen, ca 500 m från planområdets gräns. Busslinjen trafikerar Åkersberga Centrum och Danderyd.

Parkering, varumottag, utfarter

All parkering inom detaljplaneområdet sker på tomtmark.

Störningar

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Planområdet ligger relativt långt från de större trafiklederna vilket innebär att bullerpåverkan från vägtrafik är begränsad. Buller från båt- och sjötrafik hanteras normalt inte i detaljplaner enligt rådande praxis.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer i framtiden att försörjas med kommunalt spillvatten samt dricksvatten.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas i första hand på egna fastigheten. Verksamhetsområdet för hantering av vatten och spillvatten avses inte omfatta

dagvattenhantering. Då området är mycket stort finns flera olika avledningsområden för dagvatten. Planområdet är för sin dagvattenhantering delvis beroende av avrinning via angränsande områden vilket kan kräva någon form av samordnad lösning.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

EJ

E.ON Sverige Nät AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Österåkers kommun. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19). Inom Svinningehöjden finns idag en nätstation norr om Korallstigen, denna kvarstår. Nätet kommer att kompletteras med möjlighet till nätstation söder om Västerskärsringen.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid fastighet som uppfyller *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11*. För övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinningeområdet och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen - Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation planeras inom Svinningeområdet, dock ej inom aktuellt detaljplaneområde.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter dess att planen vunnit laga kraft. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Ebba Ohlén-Carlsson och arkitekt Joe Lindström, SWECO, på uppdrag av Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning. Genomförandebeskrivningen har upprättats av plan- och exploateringschef Mikael Åklint och exploateringsingenjör Nina Andersson vid kommunens samhällsbyggnadsförvaltning.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Ebba Ohlén-Carlsson
Planarkitekt SWECO

Joe Lindström
Arkitekt SWECO

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Syfte och rättsverkan

En genomförandebeskrivning skall upprättas till varje detaljplan. Dess syfte är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra planen. Den skall också redovisa vem som utför åtgärderna.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den skall godkännas då planen antas och därigenom bli vägledande för genomförandet av detaljplanen.

1. Organisatoriska frågor

Allmänt

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 det av stadsarkitektkontoret framtagna programmet för Svinningeområdet. Programmet, som ger allmänna riktlinjer beträffande bl.a. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad, skall ligga till grund för den efterkommande detaljplaneringen.

Detaljplanen för Svinningehöjden 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.

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

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

Byggnad 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 bygggrätter eller fler (ägarna till Svinninge 3:4, 3:6, Svinninge 3:13 samt Svinninge 1:150), avser kommunen teckna exploateringsavtal.

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. Västerskärsringens vägförening samt Korallstigens samfällighetsförening förvaltar idag vägarna inom detaljplaneområdet.

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 ca 10 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 ianspråkta 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 utbyggnad 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.

Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten.

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 Stockholms län.

Bygglov

För nya bygglovpliktiga anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om bygglov mm besvaras av kommunens bygglovenhet.

Kostnader för anläggningar med kommunalt huvudmannskap

Inga kommunala anläggningar finns inom berört planområdet.

4. Tekniska utredningar

Österåkersvatten AB har såsom huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen inom Svinninge tagit fram en översiktlig VA-utredning för att klarlägga grundprinciperna för ledningssystem och läge för pumpstationer.

Stadsarkitektkontoret har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom området redovisats. Kompletterande dagvattenstudier kan komma att behövas i samband med projektering och utbyggnad av eventuella gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden i angränsande områden. En 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.

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. Svinningehöjden 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 vägföreningen/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 Ebba Ohlén-Carlsson och arkitekt Joe Lindström, SWECO, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförande- beskrivningen 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 SVINNINGEHÖJDEN, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Svinningehöjden, har varit föremål för samråd under tiden 4 oktober- 8 november 2007. Ett samrådsmöte hölls i kommunhuset i Åkersberga den 11 oktober 2007.

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

Sedan samrådet har en ny del lagts till planområdet som tidigare utgjorde en del av detaljplanen Svinningeudd. Den nya delen består av Svinninge 1:150, en del av Svinningeuddsvägen och resterande del av Västerskärsringen, se plankarta och illustrationsplan. Anledningen till att detta område lagts till är främst till följd av att klara att ta hand om avloppsavrinning från Svinningehöjden. Detta sker i pumpstation på fastigheten Svinninge 1:150. Till följd av detta har samrådsyttranden från Svinningeudd lagts till denna Samrådsredogörelse 2. Dessa markeras särskilt i text.

Inkomna yttranden:

1. Länsstyrelsen
2. Roslagsvatten AB
3. Svinninge 3:18 och 3:109
4. Österåkers hembygds- och naturskyddsförening + Naturskyddsföreningen
5. E.ON AB
6. Svinninge 3:95
7. Svinninge 3:8
8. Svinninge 3:53
9. Svinninge 3:16 och 3:20
10. Svinninge 3:101
11. Svinninge 3:4 och 3:6
12. Svinninge 3:52
13. Svinninge 3:58
14. Svinninge 3:56
15. Svinninge 3:54
16. Svinninge 3:71
17. Svinninge 3:37
18. Svinninge 3:60
19. Svinninge 3:73
20. Svinninge 3:46
21. Svinninge 3:64 och 3:66
22. Svinninge 3:64
23. Svinninge 3:72
24. Svinninge 3:77
25. Svinninge 3:48
26. Svinninge 3:62
27. Svinninge 3:37
28. Lantmäterimyndigheten
29. Svinninge 3:102

30. Svinninge 3:103
31. Svinninge 3:19
32. Norrvatten AB
33. Svinninge 3:97
34. Svinninge 3:14
35. Svinninge 3:69
36. Svinninge 3:74
37. Svinninge 3:7
38. Svinninge 3:57
39. Svinninge 3:106
40. Villaägarna- Österåkers samverkansförening
41. Södra Roslagens brandförsvär
42. Storstockholms Lokaltrafik
43. Svinninge 3:55

Yttranden som inkommit under samråd för detaljplan Svinningeudd och som berör del som överförs till detaljplan för Svinningehöjden:

44. Roslagsvatten
45. Svinninge 1:164
46. Svinninge 1:150 och 1:69

Sammanfattning av revideringar av planförslaget från samråd till utställning

Utöver redaktionella ändringar revideras:

- Inom Källängen, fastigheterna Svinninge 3:4 och 3:6, har en rad förändringar gjorts i samråd med fastighetsägaren. Bl a har det interna vägnätet förändrats och föreslagen tomtindelning likaså. I diskussioner med fastighetsägaren har de tidigare kedje-/radhusen tagits bort till förmån till småhustomter mellan 1300 och 1500 kvm. Att 1300 kvm tillåts motiveras med att fastighetsägarna behöver göra tunga infrastrukturinvesteringar för vägar samt vatten- och avloppsledningsnät. De får dessutom avstå över 14 000 kvm till naturmarksändamål i anslutning till vattnet. Detaljplanen föreslår, förutom den befintliga villatomten, totalt 31 nya villatomter med byggrätter för friliggande småhus inom Källängen. Av dessa består 3 av strandtomter om minst 2500 kvm, 6 tomter om minst 1500 kvm och 22 tomter om minst 1300 kvm tomtyta.
- Västerskärsringens vägförlängning västerut från Källängen sett har modifierats så att den inte inkräktar på Svinninge 3:4 och 3:6.
- Svinninge 3:109 och 3:18 delar idag in- och utfartsväg. Vägen har givits planbestämmelsen gemensamhetsanläggning. Detta för att säkra framtida in- och utfartsrättigheter för dem och föreslagna styckningar utmed vägen.
- Svinninge 3:18 har getts möjlighet att stycka ytterligare två tomter.
- Fastigheten Svinninge 3:19 ges ytterligare en styckningslott, så att den kan styckas i tre delar.

- Fastigheten Svinninge 3:20 ges möjlighet att styckas i två tomter.
- Fastigheten Svinninge 3:8 ges en varsamhetsbestämmelse k₁ med anledning av vad som framkommit i Kulturmiljöprogram för Svinninge.
- Mellan fastigheterna Svinninge 3:65, 3:80 finns idag ett natursläpp som också fungerar som infartsväg. Formellt kan den inte ligga på naturmark, därför görs marken till kvartersmark. Planbestämmelsen gemensamhetsanläggning reglerar att marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg och gemensam spill- och färskvattenledning samt allmän gångtrafik.
- Vattenområde för bryggor och bodar för intilliggande bostadsfastigheter har minskats med upp till 7 meter. Det gör att graden av påverkan minskar i vattenområdet.
- Fastigheten Svinninge 1:150 läggs till planområdet (tidigare i planen för Svinningeudd) eftersom en stor del av fastigheterna inom aktuell plan får sin spillvattenavrinning till pumpstationen i den tillagda delen. Inom fastigheten tillåts tre nya tomter styckas, pumpstation inklusive tillfart och en del naturmark. På fastigheten tillåts även gemensam dagvattenanläggning.

Inkomna yttranden med kommentarer

1. Länsstyrelsen

Strandskydd

I planen föreslås att strandskyddet upphävs. Avsikten att upphäva strandskyddet bör också framgå av kungörelsen i samband med utställande av detaljplanen.

För området gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet. Det innebär att större delen av stranden idag omfattas av bestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken, MB. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. För att uppföra nya byggnader eller ändra befintliga byggnader så att de får ett väsentligen annat ändamål fordras dispens från strandskyddsbestämmelserna. Det är inte heller tillåtet att utan dispens utföra anläggningar eller anordningar som hindrar eller verkar avhållande på allmänhetens tillgänglighet till området, eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurlivet.

I samband med detaljplanering får Länsstyrelsen enligt 7 kap 15 § MB upphäva strandskyddet, om det finns särskilda skäl. Kommunen ska senast i samband med utställning till Länsstyrelsen inlämna en särskild begäran om upphävande. Omfattning av strandskyddet idag och för vilka delar detta föreslås upphävas, samt de särskilda skäl som föreligger för ett upphävande ska framgå av ansökan med bifogad karta förminskad till A3 eller A4, lämpligen med plankartan som underlag. Det ska också kunna utläsas av planhandlingarna. Förutsättningarna för upphävande är enligt

uttalandena i förarbetena i princip samma särskilda skäl som tillämpas vid prövning av dispens. Att marken tagits i anspråk som tomtplats och ingår i bostadshusets hemfridszon kan vara sådant särskilt skäl. För större strandfastigheter och särskilt när bostadshuset ligger nivåmässigt avskilt från strandlinjen, bör hemfridszonens omfattning, den allemansrättsliga tillgängligheten och eventuella möjligheter till passage i strandkanten eller ner till strandpartiet beskrivas, gärna också med fotografier. Bryggor och bodar genererar inte hemfridszon, och utgör normalt inte hinder för allmänheten att passera, vilket ska beaktas när hemfridszonen beskrivs. Särskilt i det nordligaste kvarteret bör bibehållandet av strandskydd, och möjlighet till passage övervägas. Både bryggor och bodar har i allmänhet en avhållande effekt, och nyetablering av sådana bör därför inte tillåtas där marken idag kan anses vara allemansrättsligt tillgänglig, till exempel inom stora fastigheter där bostadshuset ligger en bra bit ifrån, eller höjdmässigt skilt från strandpartiet.

Hänsyn till djur- och växtliv kan vara ett annat skäl att faktiskt behålla strandskyddet även i en otillgänglig bergssluttning eller i känslig vattenmiljö. Det innebär att terrasserings-, trädäck-, trappkonstruktioner, bryggor etc inte får anläggas utan dispens från strandskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen har delegerat till kommunen att besluta om dispens i denna del av kommunen. Vid dispensprövning får ställas krav på undersökning och redovisning av miljökonsekvenser, och dispensbeslutet kan villkoras med krav på anpassning och utformning av t ex brygganläggning, trädäck eller annan anläggning eller åtgärd. I vissa fall kan en dispens villkoras med avgränsning av tomtplatsen för att förtydliga vad som är allemansrättsligt tillgänglig mark. Det kan därför vara lämpligt att i vissa fall behålla strandskydd på kvartersmark inom del av fastighet närmast vattnet.

Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma i vilken omfattning strandskyddet kan upphävas. Normalt finns inte alls skäl att upphäva strandskyddet inom vattenområden eller allmän plats Park/Natur, områden som kommer att fortsätta vara allemansrättsligt tillgängliga. Om strandskydd avses upphävas för bryggområde behöver de närmare förutsättningarna redovisas beträffande t ex bottenförhållanden, muddringsbehov, bryggornas påverkan på värden för djur- och växtlivet, om möjlighet till bryggplats vid samlade bryggor finns eller kan ordnas, för att minska den påverkan som många enskilda bryggor får.

Pumpstation

Länsstyrelsen vill påpeka att för pumpstationer behövs ett skyddsavstånd på 50 meter till närmaste tomter om pumpstationen betjänar mer än 25 personer. Detta för att undvika störande lukt vid driftstörningar. Se Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete".

Huvudmannaskap

Länsstyrelsen har i tidigare skede av planeringen i Svinninge framfört, och vidhåller, att det normalt bör vara kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanelagd bebyggelse för åretruntboende. Det framgår också av plan- och bygglagen. Ett sammanhållet huvudmannaskap med helhetssyn och kompetens för att hantera svåra frågeställningar och olika viljor behövs för att genomföra utbyggnad och upprustning av vägar och gång- och cykelvägar i området. Det är inte lämpligt att lägga detta på enskilda vägföreningar, som i allmänhet saknar kompetens för att bedöma kvalitet,

kostnader och hålla i upphandling och genomförande. Det är ett stort ansvar som kommunen lägger på de enskilda vägföreningarna. Om kommunen vidhåller enskilt huvudmannaskap, bör det av planhandlingarna och genomförandebeskrivning tydligt framgå vad detta innebär och vilka konsekvenser det för med sig för fastighetsägare och boende i området. Det ska vara möjligt för den enskilde att förstå konsekvenser och få en uppfattning om vilka kostnader genomförandet av planen innebär.

Övrigt

De generösa byggrätter planen föreslår, både för huvudbyggnader och komplementbyggnader, kommer att innebära en påtaglig förändring av miljön i området, med risk för stora schakter och utfyllnader i den kuperade terrängen och avverkning av större träd. Detta stämmer inte med ambitionen enligt planbeskrivningen, att utgångspunkt för planeringen är att bevara ett "grönt" bostadsområde med relativt stora (rymliga) tomter, en ambition som Länsstyrelsen stöder. I det fortsatta planarbetet rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen ser över planbestämmelsernas byggrätter och även möjligheterna att begränsa markingrepp som schakt och fyllning.

Länsstyrelsen vill särskilt peka på den omfattande byggrätt som planen föreslår även för enskilda bryggor, och bryggdäck med bodar på, som innebär en mycket stor förändring av området sett från vattnet. Ett av huvudsyftena med detaljplaneläggning är att kunna reglera bebyggelsen så att den blir lämplig, även med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Kommunen bör i detaljplanen visa större hänsyn till att kustområdet är av riksintresse för de samlade natur- och kulturvärdena enligt 4 kap miljöbalken. Strändernas lummiga grönska och för djur- och växtlivet värdefulla vassbälten och orörda grunda vikar kan bara värnas genom att i samband med planläggning begränsa möjligheterna till fler stora enskilda brygganläggningar av den typ som tidigare inte kunnat hindras på redan ianspråktaga tomter i bl a Svinningeområdet.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen delar det som vi uppfattar vara kommunens uppfattning, att betydande miljöpåverkan inte bör föreligga för aktuell plan. Kommunens ställningstagande bör dock skrivas tydligare, och själva ställningstagandet göras känt för allmänheten i samrådsinbjudan och kungörelse vid utställning. Den preliminära bedömningen i planprogrammet ska bekräftas med den behovsbedömning och slutsats som sedan redovisas i respektive detaljplan.

Kommunens kommentarer

Strandskydd

Kommunen kommer att inlämna en ansökan om upphävande av strandskydd.

Pumpstationer

50 meter är ett rekommenderat riktvärde som kommunen anser vara eftersträvänsvärt men inte helt enkelt att åstadkomma inom planen. Det klaras i den nordligaste pumpstationen då den lokaliseras i den norra delen av E1-området. De övriga två pumpstationslägena klarar avståndet till vissa fastigheter men dock inte alla.

Huvudmannaskap

I och med Svinninge Planprogram (2005) har Österåkers kommun valt att göra enskilda detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Det är dels en uttalad politisk vilja och önskemål från vägföreningar och samfällighetsföreningar i Svinninge. Svinninges huvudsakliga försörjningsväg Hästängsuddsvägen – Nantesvägen kommer att planläggas med kommunalt huvudmannaskap. Anledningen till det är att vägen förses med gång- och cykelbana och möjliggör utökad och trafiksäker busstrafik.

Byggrätter

En varsamhetsbestämmelse har införts i planen som reglerar att markens höjd inte får regleras mer än 1,0 meter. Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och skriften Råd och vägledning för byggande i Svinninge ska användas.

Byggrätter bryggor

Bryggbyggrätterna bedöms inte vara orimliga då de anknyter till befintliga brygganläggningars karaktär. En begränsning har införts så att endast en brygga per fastighet får uppföras och/eller en per 100 meter. Dessutom har vattenområde för bryggor och bodar för intilliggande bostadsfastigheter minskats med upp till 7 meter. Det gör att graden av påverkan bedöms minska i vattenområdet.

Miljöbedömning

Kommunen har förtydligat skrivningen angående miljöbedömning.

2. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten påpekar att en förutsättning för utbyggnad av nätet inom detaljpläneområdet Svinningehöjden är att pumpstation inom Svinninge 1:150 säkerställs.

Roslagsvatten upplyser om att flera strandfastigheter längs Västerskärsringen kommer att behöva pumpa spillvatten upp till förbindelsepunkt i Västerskärsringen.

Roslagsvatten frågar varför det inte finns några u-områden för dagvatten utlagda.

Vidare kräver Roslagsvatten skälig genomförandetid för VA-systemet samt huruvida kommunen kräver bygganmälan för indragning av allmänt VA..

Kommunens kommentarer

Kommunen har ändrat detaljplanen så att pumpstationen inom fastigheten Svinninge 1:150 omfattas av planen. I och med detta har kommunen säkrat den genomförandemässiga aspekten av planen gällande pumpstationer.

Kommunen är väl medveten om att strandtomterna utmed Västerskärsringen måste pumpa sitt spillvatten upp till förbindelsepunkt i Västerskärsringen.

På all allmän plats ges rättighet att lägga allmänna ledningar såsom dagvatten. Vidare är u-område för dagvatten tillagt på en enskild fastighet.

3. Svinninge 3:18 och Svinninge 3:109

Anser att föreslagen vändplan inom deras fastigheter är oacceptabel. De anser att angöring bör kunna lösas som skafsväg med vändplan längre söderut (längre upp). De anser att det är vällovligt att kommunen inledningsvis varit lyhörda men upplever att kommunen hanterar deras önskemål med ignorans.

Kommunens kommentarer

Sedan samrådet har en annan lösning för de ingående fastigheterna tagits fram i samråd med fastighetsägarna. Detaljplanen kommer att ändras så att vändplan inte kommer att behövas. Istället sker tillfart via den befintliga tillfartsväg som får planbestämmelsen gemensamhetsanläggning. Båda fastigheterna kan fortsätta äga sin respektive mark med skötsel och drift av vägen/ gemensamhetsanläggningen. Den markeras med ett g, i plankartan.

4. Österåkers hembygds- och naturskyddsförening samt Naturskyddsföreningen

Betonar vikten av att bevara ursprunglig karaktär i området. Detta gäller såväl enskilda byggnader av kulturhistoriskt värde samt värdefulla miljöer som helhet.

Hembygds- och fornminnesföreningen delar uppfattningen att området inte hyser särskilt värdefulla naturområden. Föreningen påpekar dock att de allmänna grönytorna har stora rekreativa värden och är därför viktiga för människor och djur. Mot bakgrund av detta anser föreningen att exploatering vid Källängen är olämplig.

Kommunens kommentarer

Kommunen instämmer i föreningens åsikt att de kulturhistoriska aspekterna i detaljplanerna bör fördjupas och göras tydligare. Kommunen har därför efter samrådet fördjupat arbetet med de kulturhistoriska frågorna i syfte att dels tydliggöra och specificera vilka enskilda byggnader och fastigheter där bevarandet är särskilt viktigt, dels ta fram material som på ett tydligt sätt underlättar bygglovgivning för om-, till- och nybyggnad i dessa områden.

Kommunen instämmer inte i föreningarnas åsikt att Källängen är olämpligt som exploateringsområde. I och med att ny bebyggelse planeras kommer också ca 1/3 av fastigheten 3:6 övergå till allmän platsmark (natur). Allmänhetens tillgänglighet till grönområden och stranden i norr ökar samtidigt som ny bebyggelse skapas.

5. E.ON AB

Ingen erinran.

6. Svinninge 3:95

Fastighetsägaren är positiv till planen som helhet men har specifika åsikter kring regleringen av mark mellan hans enskilda tomt och gc-områdets utbredning. Vidare förutsätter han att byggrätt för 2 plan kommer att gälla för Korallstigen som helhet, oavsett husens befintliga utformning.

Kommunens kommentarer

Kommunen tar till sig åsikterna kring gränsdragning kring 3:95 och den allmänna gångvägen och kommer att utforma planförslaget enligt fastighetsägarens synpunkter. Byggrätter för tvåplanshus kommer att gälla för samtliga hus, oavsett nuvarande utformning.

7. Svinninge 3:8

Är positiv men betonar vikten av att frågor kring vägutbyggnad löses innan bygglov medges. Detta eftersom permanentningen av området innebär en fördubbling av antalet boende. Planens föreslagna utökning av byggrätter fördubblar ytterligare denna siffra. Fastighetsägaren anser att de nya länkarna måste byggas innan de nya fastigheterna bildas.

Fastighetsägaren anser också att byggrätter samt byggrätt för bryggor överensstämmer med hittills givna bygglov.

Kommunens kommentarer

Ansvar för säkerhet och standard på områdets vägar ligger primärt på väghållaren, d v s Västerskärsringens vägförening då planen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen föreslår tre nya kopplingar i vägnätet, en mellan Västerskärsringen och Svinningeuddsvägen, en mellan Kommendörsvägen och Västerskärsringen samt en mellan Amiralsvägen och Västerskärsringen. Ansvar för genomförandet av dessa vägkopplingar vilar på de fastighetsägare som genom detaljplanen får större styckningsrätter. Detta styrs genom så kallade exploateringsavtal som knyts till detaljplanen.

Byggrätternas utformning är framtagna framförallt mot bakgrund av de generella riktnlinjer som finns i planprogrammet för Svinninge. Byggrätterna justeras efter de förutsättningar (bebyggelsestruktur, topografi mm) som råder just inom aktuellt detaljplaneområde.

8. Svinninge 3:53

Fastighetsägaren anser att områdets karaktär bör bevaras och att minsta tomtstorlek därför bör vara kring 2000 kvm. Tätare bebyggelse är olämplig eftersom den leder till mindre grönska och ökad biltrafik.

Fastighetsägaren påpekar att det är viktigt att vägarna förbereds och förbättras innan utbyggnad sker eftersom vägarna är i så pass dåligt skick redan idag. Vidare anser fastighetsägaren att de föreslagna nya kopplingarna är onödiga eftersom de riskerar att bidra till ökad trafik.

Kommunen bör definitivt ta ansvar för huvudmannaskapet gällande vägarna i området.

Vidare bör frågor kring bredband och framtida Internetuppkoppling belysas bättre i planhandlingarna.

Kommunens kommentarer

Planprogrammet för Svinningeområdet slår fast att områdets karaktär som lummigt villaområde ska kvarstå och att minsta tomtstorlek om 1500-2000 kvm ska gälla som en generell riktlinje. Inom detaljplaneområdet Svinningehöjden (dvs Västerskärsringen samt Korallstigen) varierar minsta tomtstorlek mellan 350 och 3000 kvm beroende på kvarter. Det finns redan en stor variation bland de befintliga fastigheterna i området. Kommunens bedömning av vad som är rimlig minsta tomtstorlek per kvarter inom detaljplanen framgår av planbeskrivningen under "bostäder, generella riktlinjer".

Ansvar för vägutbyggnad, var god se kommentar Nr 1 angående Länsstyrelsens synpunkter.

Kommunen anser att föreslagna vägkopplingar är nödvändiga för området i framtiden. Trafiken i området kommer att öka, dels pga ökat permanentboende, dels pga nya styckningar. Om ett antal nya vägkopplingar skapas kan trafiken fördelas på fler vägar.

Detaljplanen medger ledningsutbyggnad och kommunen har aktivt arbetat för att området ska bli försörjt med bredband, detta mot bakgrund av många fastighetsägare betonat vikten av detta. Det är dock inte kommunen, utan bredbandsleverantörerna, som ansvarar för ledningsdragningen.

9. Svinninge 3:16 och 3:20

Önskar samstyckning av sina fastigheter, dvs att två befintliga bostadsfastigheter kan bli tre.

Kommunens kommentarer

Minsta tomtstorlek är 2500 kvm vilket innebär att det är möjligt att slå ihop två stora fastigheter för att åstadkomma ytterligare en fastighet. Dvs två stora fastigheter blir tre. Efter att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft möjliggörs en fastighetsförrättning efter fastighetsägarnas ansökan, som skapar fastigheten. I detta fall blir det smala fastigheter som blir på gränsen till för smala nere vid vattnet.

Senare diskussioner med fastighetsägarna har resulterat i att för Gärd Carlssons fastighet medges styckning i totalt två lotter, en strandfastighet och en vägfastighet. Hon har visat en utrymmeskrävande men ändå godkänd väglösning för tillfart till strandfastigheten. Kjell Walléns fastighet förblir som den är.

10. Svinninge 3:101

Vill att grönremsan mellan Korallstigens norra och södra del övergår till kvartersmark, då marken redan idag är ianspråktagen för familjens odling/ tomt. Detta enligt årsmötesbeslut i samfällighetsföreningen från 1978.

Kommunens kommentarer

Kommunen instämmer i fastighetsägarnas yttrande att området redan är ianspråktaget för tomt/odling. Vidare bedöms att marken inte är ett betydelsefullt gångstråk. Synpunkten kommer därför beaktas och den samfälliga marken mellan Svinninge 3:101 och 3:100 blir kvartersmark, som kan föras över till fastigheten 3:101. Fastigheten 3:101 kommer i enlighet med plankartan bli ca 760 kvm efter denna åtgärd.

11. Svinninge 3:4 och 3:6

Fastighetsägarna påpekar att de ställer sig bakom flera av de förslag som kommunen framställt i planarbetet vad gäller utveckling av deras fastigheter.

De är dock kritiska till planförslaget på följande punkter:

- Kommunen visar inte respekt för att försöka lösa genomförande- och lantmäteri frågor på ett enkelt och självklart sätt. Om kommunen stått för det framtida huvudmannaskapet för vägarna hade detta eventuellt varit möjligt.
- Planen föreslår en stor och förfulande vändplan som endast kommer att tjäna två fastigheter. Detta är en lösning som fastighetsägarna är mycket kritiska till och anser att åtkomst till dessa fastigheter bör istället lösas med hjälp av skaffvägar.
- Fastighetsägarna motsätter sig att mark ska bytas mellan 3:6 och 3:109, framförallt mot bakgrund av att ingen av de berörda fastighetsägarna begärt detta. Fastighetsägarna anser att befintliga fastighetsgränser bör respekteras och inte förändras.
- Fastighetsägarna anser det som provocerande att planens vägområde i sydväst inkräktar på deras fastighet.
- Vidare anser de att en justering av planerade tomtgränser vid planerad pumpstation är nödvändig.
- Slutligen påpekar fastighetsägarna vikten av en tydlig genomförandebeskrivning där det framgår vilka avtal som ska slutas, och konsekvensen av dessa, innan planen antas.

Kommunens kommentarer

I Svinninge planeras för enskilt huvudmannaskap, detta innebär att kommunen inte ansvarar för genomförande (dvs byggnation) av vägnätet. Kommunen har dock skyldighet att planera för ett trafiksäkert och tydligt vägsystem. Fördelning mellan allmän plats och kvartersmark styrs i detaljplanen och fastställs i de exploateringsavtal som knyts till detaljplanen. Exploateringsavtal sluts med de fastighetsägare som får möjlighet att skapa mer än tre nya fastigheter. Om avtal inte kan överenskommas kan kommunen inte medge styckningsrätter i detaljplanen.

Vändplanen kommer inte att genomföras, se svar Nr 2.

Under planprocessen har kommunen haft löpande diskussioner med fastighetsägarna vilket har resulterat i ändringar i fråga om tomtindelningar och storlekar på desamma. Bland annat ersätts de tidigare kedje-/radhustomterna med vanliga villatomter å 1300 kvm. Kommunen har även diskuterat exploateringsavtal och dess konsekvenser med fastighetsägarna.

Ett markbyte föreslås ske mellan fastigheterna Svinninge 3:6 och 3:109. Det ger en bättre planstruktur och en för båda parter rationellare markanvändning. Svinninge 3:6 överlåter ca 265 kvm till Svinninge 3:109 och Svinninge 3:109 överlåter ca 230 kvm till Svinninge 3:6. Bytet skall regleras genom avtal mellan fastighetsägarna.

Kommunen går fastighetsägarna till mötes i frågan om vägområdets utbredning och justerar planens vägområde i sydväst så att det inte inkräktar på fastigheten 3:6.

Planerade tomtgränser vid den föreslagna pumpstationen har justerats för att kunna skapa fyra styckade strandtomter inklusive den med et befintliga huset. Kommunen vill inte att ytterligare mark ska ianspråkats för bostadsändamål utmed vattnet västerut. Gränsen mellan kvartersmark och naturmark dras därför så att maximal strandlinje kan fås och en större del av den tillgängliggörs med hjälp av föreslagen gångväg/strandpromenad.

12. Svinninge 3:52

Fastighetsägarna hänvisar till Svinninge planprogramms resonemang om minsta tomtstorlek. Mot bakgrund av detta kräver och förutsätter de att förslaget för bebyggelse inom Källängen revideras så att det följer den i Svinningeområdet föreslagna minsta tomtstorleken om 2000-2500 kvm. Fastighetsägarna anser att exploateringen är alltför stor och att det kommer att leda till alltför stor trafikökning med ökade kostnader för vägföreningen som följd.

Kommunens kommentarer

Som planprogrammet anger under "nyexploatering" kan större fastigheter komma att prövas för nybyggnation med grupper av bebyggelse med mindre tomtstorlekar än de generellt angivna. Fastigheterna 3:4 och 3:6 (Källängen) är tillsammans över 70 000 kvm och därför bedömer kommunen att det kan vara lämpligt att pröva mindre tomtstorlekar på 1300 kvm. Kommunen anser att exploateringen av Källängen kommer att bli ett positivt tillskott till området som helhet eftersom det innebär att mer grönmark skapas och strandområdet blir allmänt tillgängligt.

De befarade ökade kostnaderna för mer trafik bedöms kunna lösas genom att flera nya boende även kommer bidra till avgifter i vägföreningen. Det nya vägnätet samt vatten- och avlopp inom den enskilt största nyexploateringen Källängen kommer att bekostas av exploatören (fastighetsägaren). Ansvars- och kostnadsfördelning samt vem som bygger ut vad, regleras genom ett s k exploateringsavtal mellan kommunen inklusive Roslagsvatten AB och exploatören /fastighetsägaren.

13. Svinninge 3:58

Se yttrande + kommentar Nr 12.

14. Svinninge 3:56

Se yttrande + kommentar Nr 12.

15. Svinninge 3:54

Se yttrande + kommentar Nr 12.

16. Svinninge 3:71

Se yttrande + kommentar Nr 12.

17. Svinninge 3:37

Anser att fastigheten 3:37 borde kunna styckas i tre, istället för två, tomter eftersom tomten har god tillgänglighet till allmän gata och är på drygt 6000 kvm.

Kommunens kommentarer:

Fastigheten är relativt kuperad i den södra delen varav en större del består av berg i dagen. Den byggbara marken är därmed begränsad och dessutom blir det svårt att tillgängliggöra en tredje fastighet med de höjdskillnader som råder. Därför bedömer kommunen att det är rimligt att dela fastigheten i två och inte tre fastigheter.

18. Svinninge 3:60

Se yttrande + kommentar Nr 12.

19. Svinninge 3:73

Se yttrande + kommentar Nr 12.

20. Svinninge 3:46

Se yttrande + kommentar Nr 12.

21. Svinninge 3:64, 3:66

Se yttrande + kommentar Nr 12.

22. Svinninge 3:64

Se yttrande + kommentar Nr 12.

23. Svinninge 3:72

Se yttrande + kommentar Nr 12.

24. Svinninge 3:77

Se yttrande + kommentar Nr 12.

25. Svinninge 3:48

Se yttrande + kommentar Nr 12.

26. Svinninge 3:62

Se yttrande + kommentar Nr 12.

27. Svinninge 3:37

Anser att fastigheten 3:37 borde kunna styckas i tre, istället för två, tomter eftersom tomten har god tillgänglighet till allmän gata och så pass stor drygt 6000 kvm.

Kommunens kommentarer

Se yttrande Nr 16.

28. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet framför att kommunen bör motivera tydligare varför planen föreskriver enskilt huvudmannaskap samt att beteckningen e₃ saknas på plankartan.

Kommunens kommentarer

Huvuddelen av kommunens bebyggelseområden utgörs av områden med enskilt huvudmannaskap för vägar och annan allmän plats. Kommunalt huvudmannaskap tillämpas normalt endast i de centrala delarna av Åkersberga samt för vägar och anläggningar av större allmänt intresse. Detta fastställdes i kommunens översiktsplan från 2006.

Planhandlingarna har justerats så att beteckningen e₃ är med.

29. Svinninge 3:102

Fastighetsägarna rekommenderar att större andel av den samfälliga marken överförs till enskild tomtmark. Fastighetsägarna hänvisar till skrivningar i planprogrammet om minsta tomtstorlek kring 1500 kvm.

Kommunens kommentarer

Kommunen anser att det är angeläget att ett gångstråk och grön buffertzona kan finnas kvar mellan Korallstigens fastigheter och fastighetsgränsen mot Svinninge Tomtområde. Marken sluttar relativt brant mot tomtområdet vilket medför att det blir svårt att få ytterligare tillgång till någon användbar tomtyta utan att ett naturligt gångstråk kan kvarstå. Det förslag som lämnats in innebär att endast en mindre del av den samfälliga marken sparas som gångstig. Kommunen anser inte att det är ett rimligt alternativ och därför kvarstår förslaget att utöka fastigheterna med ca 10 m västerut vilket ger ett tillskott på 150-240 kvm för varje fastighet.

Resonemanget gällande minsta tomtstorlek gäller enskilda styckehusfastigheter och inte gruppbebyggelse såsom Korallstigen (600 kvm). Planprogrammet från 2005 anger även under punkt 4.4.2 att "grupper med mindre tomtstorlekar kan komma att prövas." Det är inget ändamål i sig att minsta tomtstorlek i Svinningeområdet som helhet ska vara densamma. Planprogrammet anger riktlinjer för minsta tomtstorlek som varierar beroende på hur befintliga byggnader, bebyggelsestruktur, vägförhållanden, topografi med mera är beskaffad. Inom detaljplanen för Svinninge höjden finns en variation på minsta (tillåtna) tomtstorlekar för styckade tomter mellan 1300 och 2500 kvm.

30. Svinnige 3:103

Yttrande + kommentar se yttrande Nr 28.

31. Svinnige 3:19

Fastighetsägarna anser att deras fastighet borde kunna styckas i tre, istället för två, tomter. Vidare ser de helst att angöringsvägen till befintligt bostadshus förändras, helst som servitut över grannfastigheten. Skiss till föreslagen lösning bifogas yttrandet.

Kommunens kommentarer

Efter ytterligare samråd mellan kommunen och fastighetsägarna har kommunen accepterat att Svinnige 3:19 kan styckas i tre fastigheter. Fastighetsägarna har tagit fram en väglösning för hur den mittersta avstyckade fastigheten kan nås med bil. Ett tillräckligt stort vägområde med acceptabla lutningar och med plats för slänter redovisas. Dock kan inte strandfastigheten nås med bil på ett tillfredställande sätt utan man måste parkera vid en vändplats i höjd med den mittersta fastigheten. Anläggning eller underhåll av väg, slänter, vändplan eller stödmurar får inte inkräkta på grannfastigheterna.

32. Norrvatten AB

Norrvatten har inga anläggningar inom aktuellt planområde och tillstyrker därför planen.

33. Svinninge 3:97

Fastighetsägarna ser gärna att så stor del som möjligt av den samfällda marken överförs till enskild tomtmark, både mot grönområdet i väster (mot Lotsvägen) samt mot Västerskärsringen. Detta skulle då innebära att Korallstigen får direktinfart från Västerskärsringen.

Fastighetsägarna utgår från att kommunen inte kommer att ställa krav på speciellt underhåll eller skötsel av den planerade gc-vägen (som idag utgörs av en stig). Vidare vill de att den ska vara körbar för bil vid underhåll av grönområdet bakom Korallstigen.

Kommunens kommentarer

Resonemanget om tomtstorlekar och samfällad mark i väster se svar Nr 28.

Kommunen anser att det är olämpligt att överföra den samfällda marken mot Västerskärsringen till de enskilda fastigheterna. Dels pga att VA-nätet ska ligga inom allmän plats, dels pga att det är trafiksäkerhetsmässigt olämpligt att varje fastighet mot Västerskärsringen får en egen infart.

Vad gäller huvudmannaskapet på vägar i Svinninge planeras samtliga lokalgator och gc-vägar för enskilt huvudmannaskap. Huvudgator, dvs de gator som kommer att trafikeras av busstrafik samt gång- och cykeltrafik, planeras för kommunalt huvudmannaskap. På enskilda vägar och gc-vägar har därmed kommunen ingen möjlighet att kräva underhåll eller en speciell standard på vägarna. Roslagsvatten AB har dock möjlighet att genom exploateringsavtal ställa vissa krav på vägstandarden. De vägar som ska innehålla allmänna VA-ledningar måste klara tillräcklig belastning och får inte riskera att skadas.

34. Svinninge 3:14

Fastighetsägaren påpekar att hans fastighet (tillsammans med två andra) delar samfälligheten s:14 som utgörs av ett mindre markområde invid Västerskärsringens bad/båtplats samt del i Svinningeuddsvägen. Han förutsätter att detta innebär förändring i äganderätten.

Fastighetsägaren förutsätter att vägutbyggnad av alternativa vägar (utöver Västerskärsringens koppling till Svinningeuddsvägen) sker innan byggnationer påbörjas.

Slutligen anser fastighetsägaren att kommunen bör ta ansvar för huvudmannaskapet för vägarna inom området.

Kommunens kommentarer

Kommunen anser att frågan om ägandeförhållandena kring samfälligheten s:14 åligger Lantmäteriet att klarlägga.

I samband med antagandet av kommunens översiktsplan 2006, togs ett politiskt beslut att icke centrala bebyggelseområden såsom Svinninge ska planläggas med enskilt huvudmannaskap.

Ansvar för vägutbyggnad för lokalgator ligger primärt på väghållaren, dvs vägföreningarna. I de flesta fall kommer dock exploateringsavtal att skrivas som reglerar att den som får stycka och bygga även åläggs ansvaret att genomföra vägutbyggnad på vissa vägsträckor, helt eller delvis. Kommunen kommer att ansvara för vägutbyggnad på områdets huvudgator, dvs Nantesvägen, Björnhammarvägen, Svartgarnsvägen genom det kommunala huvudmannskapet. Se även kommentar under synpunkt 28.

35. Svinninge 3:69

Se yttrande + kommentar Nr 12.

36. Svinninge 3:74

Se yttrande + kommentar Nr 12.

37. Svinninge 3:7

Se yttrande + kommentar Nr 12.

38. Svinninge 3:57

Se yttrande + kommentar Nr 12.

39. Svinninge 3:106

Se yttrande + kommentar Nr 28.

40. Villaägarna- Österåkers samverkansförening

Samverkansföreningen anser att planen för Svinningehöjden medger alltför omfattande styckningsrätter. Föreningen är framförallt kritisk mot att planen medger fastigheter för radhusbebyggelse. Detta mot bakgrund av den enkät som samverkansföreningen genomförde i Svinninge-Svartgarn under 2004.

Samverkansföreningen kräver att en oberoende VA-utredning bör genomföras och att alternativa, mer småskaliga lösningar bör belysas i utredningen.

Samverkansföreningen anser att alltför omfattande styckningsrätter leder till ett omotiverat behov av nya vägar. Föreningen ifrågasätter vem som ska betala för genomförande och byggnation av dessa vägar. Föreningen hävdar, mot bakgrund av ovan nämnda enkät, att dessa vägar ej är önskvärda av boende och fastighetsägare i området.

Föreningen yrkar:

- Befintliga fastighetsägare i de områden, som berörs av de föreslagna detaljplanerna ej ska bekosta föreslagna nya vägar och vägsträckningar.
- Kostnader för föreslagna nya vägar och vägsträckningar ska belasta de fastighetsägare, som önskar avstycka sina fastigheter.
- Kommunen bör göra en oberoende, ordentlig VA-utredning som belyser förutsättningar för små enskilda eller gruppgemensamma VA-lösningar.
- Kommunen genomför en omfattande enkät bland fastighetsägare och boende i förnyelseområden i syfte att få fram ett bra planeringsunderlag för den framtida utvecklingen.

Kommunens kommentarer

Programmet fastslår att områdets karaktär som lummigt villaområde med relativt stora bostadsfastigheter ska bevaras. Mindre tomtstorlekar kommer att prövas inom Källängen då det är två stora fastigheter. Se vidare kommentar Nr 12 på sid 11.

Korallstigen med befintliga radhus kommer att tillföras del av föreningsägd mark och minsta tomtstorlek kommer vara 600 kvm.

Kommunens riktlinjer för förtätning redovisas i Svinninge planprogram (2005). Förtätning är en konsekvens av önskemål som kommit in från fastighetsägare i området. I den dagliga kontakt som samhällsbyggnadsförvaltningen har genom möten, telefonsamtal med fastighetsägare och platsbesök i området, framkommer att många är intresserade av att stycka sin fastighet. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför i varje enskild detaljplan, i samråd med fastighetsägare, kommunens förvaltningar och de politiska nämnderna, en bedömning av vad som är lämpligt och rimligt att stycka/ bebygga med hänsyn till landskapsbild, naturmiljö, rekreation, trafiksäkerhet, tillgänglighet med mera.

Svinninge - Svartgarn är redan idag så pass tätbebyggt och permanentbebott (och andelen ökar) att en småskalig VA-lösning inte är möjlig. Kommunen har en annan uppfattning än samverkansföreningen avseende de boendes önskemål kring kommunalt VA. Kommunen uppfattar det som att en stor andel av de boende i Svinninge är mycket intresserade av att få tillgång till kommunalt VA, framförallt områdets barnfamiljer.

Ansvar för vägutbyggnad för lokalgator ligger primärt på väghållaren, dvs vägföreningarna. Endast vid större exploateringar då fler än 3 nya avstyckningar av en fastighet är aktuellt, tecknar kommunen exploateringsavtal som reglerar att den som får stycka och bygga även åläggs ansvaret att genomföra vägutbyggnad på vissa vägsträckor, helt eller delvis. Kommunen kommer att ansvara för vägutbyggnad på områdets huvudgator, dvs Nantesvägen, Björnhammarvägen, Svartgarnsvägen genom det kommunala huvudmannaskapet. Se även kommentar under synpunkt 28.

41. Södra Roslagens brandförsvaret

Brandförsvaret tillstyrker planförslaget men påpekar att normer för brandvattenförsörjning och bärighet på vägar ska gälla.

Kommunens kommentarer

Synpunkterna noteras.

42. Storstockholms Lokaltrafik

SL tillstyrker men påpekar att det är angeläget att gc-vägar utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga. SL anser också att möjligheten till infartsparkering för såväl bil som cykel bör planeras i Svinninge.

Kommunens kommentarer

Aspekten kring infartsparkeringar kommer att behandlas vidare i kommande detaljplanläggning i Svinninge. Gång- och cykelnätet i Svinninge kommer att förbättras i samband med utbyggnad av vägnätet, i första hand på de vägar som har kommunalt huvudmannaskap såsom Hästängsuddsvägen, Nantesvägen och Karsvretavägen.

43. Svinninge 3:55

Se yttrande + kommentar nr 12.

Yttranden som inkommit under samråd för detaljplan Svinningeudd men numera utgör en del av Svinningehöjden:

44. Roslagsvatten AB

Spillvatten skall föras till Margretelunds reningsverk via överföringsledning som kräver miljöprövning. Roslagsvatten AB påpekar att det i varje detaljplan för Svinninge skall framgå att ett avloppsreningsverk kan komma till stånd i Svinninge i framtiden.

VA-utbyggnaden kan inte utföras inom hela detaljplanen, då utbyggnaden är beroende av avloppspumpstationer som finns i andra planer. Roslagsvatten anser att planerade områden med nya lokalgator inkl. dagvattenavledning måste detaljprojekteras för att ställning ska kunna tas till hur va-nät skall byggas ut i området.

Spillvatten från området skall avledas delvis söderut mot planerad pumpstation vid Nantes reningsverk (annan dpl).

VA-ledningar byggs ej ut förrän vägar byggs ut och utbyggnaden bör samordnas. Exploateringsavtal måste tecknas innan planen antas. Nya vägar måste detaljstuderas för att etappindelning skall kunna göras. Vägar mot Svinninge 1:69 måste utredas.

Allmänt bad vid pumpstation vid 1:104 bör undvikas. U-område i vatten och på land för nödutlopp skall redovisas.

Allmän väg skall ej byggas på Svinninge 1:153. Svinninge 1:114 och 1:142 är ej intresserade av att exploatera varför en allmän gata skall bort. Förbindelsepunkten för dessa fastigheter blir vi Svinningeuddsvägen.

Svinninge 1:83 måste få ga- och va-servitut till Björnholmsvägen, där förbindelsepunkten för va kommer att upprättas.

U-område erfordras på NATUR-mark på Svinninge 1:150.

Idag finns en allmän huvudvattenledning genom området.

Roslagsvatten kräver en skälig tid för att bygga ut ledningarna i området. Frågor ang. va-avgifter besvaras av Roslagsvattens kundtjänst, tfn 08-540 835 00. Kräver kommunen bygganmälan för indragning av allmänt va? Vad kostar det i så fall?

Kommunens kommentarer

Synpunkterna från Roslagsvatten ska beaktas. Gällande fastigheten Svinninge 1:150 har Naturmark övergått till kvartersmark för bostadsändamål.

45. Svinninge 1:164

Fastighetsägaren framhåller att en utbyggnad av Lisa Bökers väg känns naturlig och förutsätter att anslutningen till Nantesvägen blir okomplicerad. Lisa Bökers väg bör kunna avlasta Björnholmsvägen som är i dåligt skick. Kanske ska vägarna även knytas ihop nere vid badet? Eftersom badet även nyttjas av boende i Svinningehöjden kan en parkeringsplats behövas.

Pumpstationen, vid Svinninge 1:173, bör kunna undvikas om samordning i u-område gör med spillvatten- och dagvattenledningar och ledningarna dras till pumpstation vid Nantesvägen. Dagvattenavrinning måste under alla förhållanden ske på tomtmark. Infart till Svinninge 1:173 bör ske med servitut över 1:150.

Påpekar att kopplingen mellan Svinningeuddsvägen och Västerskärsringen bör svängas upp till backtoppen för en trafikmässigt säkrare lösning.

Fastighetsägaren undrar om inte en bra placering för pumpstationen på Svinninge 1:104 skulle kunna vara på S:14 vid Västerskärsringen.

Fastighetsägaren påminner om förslag till tryckavloppsledning på sjöbotten i Resaröström som han tidigare skickat till STARK. Denna ledning bör förbilliga avlopp från fastighetsägarna utefter Resaröström som Hästängsudd. Samordning kan göras med Vaxholms kommun. Undrar om avsaknaden av pumpstationer längs med kusten tyder på att något lurt är på gång?

Kommunens kommentarer

Kommunens bedömning är att det inte finns behov av att binda ihop Lisa Bökers väg med Björnholmsvägen nere vid badet. Parkeringsplatser i mindre omfattning får

ordnas vid badet.

Förslag och synpunkter gällande vatten- och avloppsfrågor har framförts till Roslagsvatten som gör bedömningen av var ledningar och pumpstationer bäst placeras ur teknisk synvinkel. Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas på varje fastighet. En pumpstation kommer att ligga på Svinninge 1:150 och dagvattenavrinning planeras ske på tomtmark.

Förslag om ny infart till Svinninge 1:173 kommer att undersökas i dpl för Björnkärsvägen.

Väggkopplingen mellan Västerskärsringen och Svinningeuddsvägen har justerats något i förhållande till samrådsförslaget.

Pumpstationen på Svinninge 1:104 har tagits bort.

46. Svinninge 1:150 och 1:69

Till kommunen har synpunkter framförts muntligt och fastighetsägarnas gemensamma grundsyn och intresse har inte uppfattats som oförenligt med utformningen av planförslagen. Att Svinninge 1:150 och 1:69 kommer i olika detaljplaner ses dock som olyckligt eftersom de gärna vill se det som ett område och kunna avvara olika mycket mark till naturmark i utbyte mot möjliga avstyckningar. För att kunna ta ställning till andelen naturmark på Svinninge 1:150 måste förslag till dpl för Nantes kunna beskådas. Ett sätt är att låta Svinninge 1:69 ingå i planen för Svinningeudd istället för Nantes.

Synpunkter på Svinninge 1:150;

Placeringen av pumpstationen på Svinningeuddsvägen anses ha mycket negativ inverkan på fastighetens möjlighet att avstycka fastigheter. Dessa fastigheter kommer att bli oattraktiva, svårbebyggda och svårtillgängliga pga pumpstationens läge. Roslagsvatten har varit på plats och uttryckt förståelse för Markborgs starkt negativa inställning till den föreslagna placeringen.

Alternativa sätt att lösa avloppsfrågan ges; genom att placera pumpstation vid föreslagen förskola och dra en tryckledning på sträckan Aramis väg – Kardinalvägen – Athos väg – förskola samt anlägga en självfallsledning från Svinningeuddsvägen (sträckning från Svinningeuddsvägen/Västerskärsringen mellan Svinninge 1:150 och 1:173 och längs med skogskanten fram till förskolan). Ett alternativ till dragning av självfallsledningen är från Korallstigen - via allmänning mellan Svinninge 3:31 och 3:9, längs Svinningeuddsvägen och fram till förskolan.

Ytterligare två alternativa placeringar för pumpstationen görs. I första hand föreslås placering som beskrivits ovan och i andra hand vid Svinningeuddsvägen vid tomtgräns till Svinninge 1:173 och i tredje hand i lågpunkten vid tomtgräns mot 1:173.

Dagvatten

Det anses inte finnas något som motiverar en ändring av hanteringen av dagvattnet vilket uppfattas av planförslaget. Dagvattnet kan även fortsättningsvis hanteras i öppna diken bara dessa iordningställs. Markborgs yrkar på att dagvattnet även

fortsättningsvis leds från Korallstigen under Svinningeuddsvägen i vägtrumma placerad i höjd med Svinninge 1:173 och 1:150 och därefter i dike mellan dessa fastigheter. Dagvatten rinner också i diken längs med Svinningeuddsvägen.

Fastighetsägarna anser att omotiverat stor andel av 1:150 tagits i anspråk för allmänning. Allmänningens utbredning föreslås ändras enligt bifogad ritning.

Prickad mark på Svinninge 1:150

Området med prickad mark anses omotiverat stor och fastighetsägarna yrkar på att området minskas till de 4,5 meter från väg som gäller på övriga fastigheter.

Kommunens kommentarer

Alla synpunkterna har noterats. Efter synpunkterna inkommit har en dialog förts med fastighetsägarna. Ett förslag gällande både Svinninge 1:150 och 1:69 har diskuterats fram mellan fastighetsägarna, kommunen och Roslagsvatten. En del i detta är att fastigheten övergått från detaljplanen Svinningeudd till Svinningehöjden.

Pumpstationen har lokaliserats enligt ett av fastighetsägarnas förslag. Naturmarken på 1:150 har minskats i omfattning.

Detaljplanernas utbredning och gränser är dragna så områdenas storlek skall vara hanterbara. Det ska inte ha någon betydelse till vilken detaljplan en fastighet tillhör.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Henrik Svensson
Planarkitekt SWECO

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

Ett förslag till detaljplan för Svinningehöjden, har varit föremål för utställning under tiden 25 januari – 21 februari 2010.

Detaljplanesamråd skedde under tiden 4 oktober – 8 november 2007.
Samrådet redovisas i samrådsredogörelse 2 daterad 2009-09-22.

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

Inkomna yttranden:

1. Skanova	Ingen erinran
2. Regionplanenämnden	Ingen erinran
3. Norrvatten	Ingen erinran
4. Miljö- och hälsoskydds-nämnden	Ingen erinran
5. E.ON	Ingen erinran
6. Vattenfall	Ingen erinran
7. SL	Synpunkter
8. Roslagsvatten	Synpunkter
9. Österåkers hembygds- och fornminnesförening, ÖHF	Erinran
10. Svinninge 1:150 och 1:69	Erinran
11. Svinninge 3:103	Erinran

Sammanfattning av utställningen och revideringar efter utställningen

Plankartan

Inom Svinninge 1:150 har planbestämmelsen *gemensam dagvattenanläggning* (g3) har tagits bort. På västra delen av fastigheten har planbestämmelsen *gemensam dagvattenanläggning* (g3) ersatts med bestämmelse *allmän dagvattenanläggning* (d1). Dessutom har planbestämmelsen *gemensam dagvattenanläggning* (g3) tillkommit på fastighetens sydöstra hörn där bebyggelseförbud råder samtidigt som ytan för detta har utökats. Revideringarna har godkänts av berörd fastighetsägare.

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen har följande reviderats:

- Svinningeudds tomtägareförenings markägoförhållande har lagts till.
- Strandskyddsansökan har lämnats till Länsstyrelsen.
- Stora delar av kapitlet om förordnande enligt 113 § byggnadslagen har tagits bort eftersom förordnandet upphävs i en separat process.
- Under "Tekniska försörjning" har skrivningen specificerats.

Därtill har redaktionella ändringar i både plankarta och planbeskrivning tillkommit efter utställningen.

1. Skanova

Ingen erinran.

2. Regionplanenämnden

Ingen erinran.

3. Norrvattten

Ingen erinran.

4. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Ingen erinran.

5. E.ON

Ingen erinran.

6. Vattenfall

Ingen erinran.

7. SL

Gångavstånden till SL-trafiken blir långa. Det är viktigt att andra sätt att använda kollektivtrafiken fungerar. Till exempel bör förutsättningar för infartsparkeringar med både bil och cykel i anslutning till SL-trafiken i området undersökas. Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionshinder. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv.

Kommentar

Närmsta busshållplats finns på Nantesvägen utmed Svinninges huvudstråk. Huvudstråket får en bättre och säkrare vägstandard med gång- och cykelbana samt förbättrad busshållplatsutformning. Gångavståndet är förvisso relativt långt men områdets topografi och de i kollektivtrafik-sammanhang ganska små upptagningsområdena, gör det svårt att ansluta kollektivtrafiken närmare Svinningehöjden.

8. Roslagsvatten

VA

Roslagsvatten påpekar att planbeskrivning bör kompletteras med information angående VA-avgift för additionsbostad. För additionsbostad utgår en extra lägenhetsavgift enligt VA-taxan (för närvarande 20 000 kr). Vidare påpekas att minsta vägområde skall vara 6.0 m där allmänna VA-ledningar skall förläggas. Ordet avlopp bör ej användas revideras till spillvatten och dagvatten.

Plankarta

- Roslagsvatten ser gärna att det utreds om det är möjligt att placera en konventionell pumpstation på fastigheten Svinninge 3:13 intill Västerskärsringen. Roslagsvatten kan då omvärdera sitt tidigare beslut att bygga ut LTA och istället bygga konventionellt självfallsystem.
- Befintlig pumpstation vid Korallstigen kommer senare att utgå. Pumpstationen kommer dock att vara kvar en tid framöver varför den bör redovisas i planen.
- Ett mindre u-område saknas längs Korallstigen. U-området gör ett mindre intrång på privata fastigheter.
- Roslagsvatten undrar hur byggnader som ligger utanför fastigheten Svinninge 3:103 ska hanteras i detaljplanen.
- Exploateringsavtalet för Källängen avtalar att endast lokalgatan till pumpstationen skall ha allmänna VA-ledningar. Övriga lokalgator bör ha betäckningen g1.
- Vid Västerskärsringens lågpunkt +22,2 bör ett g3-område ritas in på Källängen i syfte att säkra avrinningen från gatan (dagvatten).

Avfall

Planbeskrivning bör kompletteras med uppgiften att hushållsavfall hämtas vid fastighet som uppfyller *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11*. För övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg.

Plankartan bör ses över om det finns fastigheter som saknar direkt anknötning till lokalgator och/eller om dessa saknar värdmögghet för renhållningen. Fastigheter utan värdmöggheter/genomfart behöver kunna lämna sitt avfall på annan plats inom 200 m från den egna fastigheten enligt Miljööverdomstolens rättspraxis.

Kommentar

Angående VA:

Diskussioner har förts med Roslagsvatten efter inlämnat yttrande vilket resulterat i att placering av en konventionell pumpstation på fastigheten Svinninge 3:13 inte anses vara lämpligt och därför inte längre är aktuellt. Ordet avlopp har bytts ut mot spillvatten och dagvatten i planbeskrivning.

- Befintlig pumpstation vid Korallstigen behöver ej redovisas i plankarta
- Vid Korallstigen har tre mindre u1-områden lagts till i plankartan.

- *Uthuset som är byggt på allmän platsmark utanför fastigheten Svinninge 3:103, måste tas bort om det förhindrar framtida drift och underhåll av spillvatten- och dagvattenledningar.*
- *Plankartan har erforderliga bestämmelser för gemensamhetsanläggning för kvartersmark.*
- *Dagvattenavrinningen för Källängen säkras genom att ledningarna läggs i gatan. Området Källängen har försetts med ett g3-område i plankartan.*
- *Det behövs inget u-område på naturmark oavsett om kommunen eller förening är markägare.*

Angående avfall:

Planbeskrivningen har ändrats enligt Roslagsvattens synpunkter. Kommunen är medveten om att avsaknad av vändplaner medför att fastighetsägare som inte har infart med vändplan får ställa sina renhållningskärl inom 200 m från den egna fastigheten. Samtliga fastigheter inom aktuell plan klarar detta avstånd med marginal.

9. Österåkers hembygds- och fornminnesförening, ÖHF

Österåkers hembygds- och fornminnesförening anser att detaljplanen innebär att allmänhetens möjligheter att röra sig längs Åkersbergaområdets stränder begränsas. Föreningen anser att för stora delar av områdets grönområden tas i anspråk för byggande och att närliggande grönområden har stor betydelse för rekreation och välbefinnande. Föreningen anser att det är viktigt att bevara utsiktspunkter från Västerskärsringen mot Trälhavet och att bebyggelse inte får uppföras så att den blockerar fina utblickar. Slutligen anser föreningen att det bör säkerställas för passerande att stanna till med bil.

Kommentar

Möjligheten att röra sig kring stränderna är lika som idag och är formellt sett säkerställt genom planbestämmelser för allmän plats. Strandområden i aktuell plan och angränsande Svinninge Tomtområde hänger samman genom båda planernas naturmarksbestämmelser. Med stöd av planbestämmelser och planbeskrivningen kommer bygglov för nya byggnader att handläggas så att fina utblickar kan tillvaratas. Parkering hänvisas till kvartersmark, dvs de privata fastigheterna. Allmän parkering finns inte då kommunen har bedömt att behovet inte är tillräckligt stort eller att planstrukturen i sig inte motiverar en sådan åtgärd.

10. Svinninge 1:150 och 1:69

Fastighetsägarna yrkar att fastigheterna Svinninge 1:150 och 1:69 ska behandlas i samma detaljplan. Fastighetsägarna anser att det olyckligt att fastigheterna 1:150 och 1:69 ingår i skilda detaljplaner mot bakgrund av att fastigheterna ligger i omedelbar anslutning till varandra, ägandeförhållande är sådana att intresset är gemensamt, VA-lösning har sin helhet diskuterats rörande de aspekter som avser både fastighet 1:69 och fastighet 1:150

samt att överföring av naturmark från fastighet 1:69 till fastighet 1:150 har diskuterats.

Del av Svinninge 1:150 behöver nyttjas för allmänna anläggningar i form av pumpstation samt underhållsväg. Fastighetsägarna anser att lösningen är en bra kompromiss för alla parter men att lösningen förutsätter att kommunen ej påför fastigheten ytterligare restriktioner samt att Svinninge 1:150 och 1:69 behandlas i sin helhet.

Detaljplanen innehåller ett prickat område mitt på fastigheten 1:150 med bestämmelsen "marken ska vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning" (g3). Fastighetsägarna motsätter sig att delar av Svinninge 1:150 begränsas så kraftigt (se bild nedan). Fastighetsägarna anser att fastigheten redan har belastas med så stora begränsningar att inskränkningen avsevärt försämrar möjligheten till bebyggelse av fastigheten.

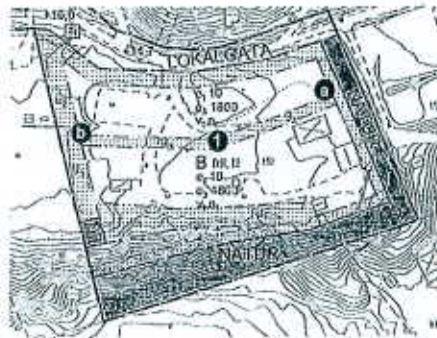


Bild 1

Även om allmänna anläggningar begränsar byggrätten inom fastigheten 1:150 yrkar fastighetsägarna att fastigheten bör kunna styckas till minst fyra fastigheter.

Kommentar

Detaljplanegränsen ska inte ha någon betydelse för fastighetsägarna.

Område som inte får bebyggas för gemensam dagvattenanläggning (g3) tvärs över fastigheten har tagits bort. På västra delen av fastigheten har planbestämmelsen gemensam dagvattenanläggning (g3) ersatts med allmän dagvattenanläggning (d1). Dessutom har planbestämmelsen gemensam dagvattenanläggning (g3) tillkommit på fastighetens sydöstra hörn samtidigt som ytan som inte får bebyggas har utökats. Revideringarna har godkänts av berörda fastighetsägare.

Detaljplanen möjliggör styckning av Svinninge 1:150 till 4 fastigheter varav 3 nya.

11. Svinninge 3:103

Fastighetsägaren anser att strandskyddet för Källängen (fastighet 3:4 och 3:6) bör behållas och inga nya fastigheter bör planeras längs med stranden

Källängen är idag ett av få stora områden som har en betydande vattenkontakt i Svinninge och det är av strategiskt intresse att beakta detta. Fastigheten är endast till en mindre del ianspråktagen för enskild fastighet. Fastighetsägaren till 3:103 anser att allmänhetens behov av friområden och strövområden bör väga tyngre i planeringen. Vidare påpekar hon att gröna ytor som knyter an till vattenområden har synnerligen höga rekreativa värden och att planförfattarna saknar förståelse för rörelsemönster och mötesplatser inom området. Fastighetsägaren anser att det är en brist att inga nya mötesplatser såsom lektytor eller andra ytor för samvaro är inritade i planen.

I planen nämns att ny bebyggelse ska anpassas till träd och vegetation. Fastighetsägaren undrar vilken betydelse denna formulering har.

Kommentar

Hela strandremsan inom planområdet utmed Svinningeviken är drygt 800 meter lång, av vilka ca 235 meter planläggs som naturmark och bad. Inom strandskyddat område föreslås strandtomter med en minsta tomtstorlek om 2500 kvm. En mindre del inom strandskyddsområde har en minsta tomtstorlek om 1500 kvm. Längst i upp nordväst planläggs stora delar av en privat fastighet, Svinninge 3:6, som allmän plats, naturmark. Genom naturområdet som sluttar mot Svinningeviken ges möjlighet att skapa en ca 500 meter lång strandpromenad. Den kan binda ihop planområdet med småbåtshamn och badplats i Svinninge Tomtområde. Därefter når man till fots Svinninge Marina. Planen medger rätt att bygga en gångbrygga/spång längs det brantaste strandpartiet.

Särskilda skäl för upphävande föreligger såsom:

1. Större delen av strandskyddsområdet i ligger inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. De flesta fastigheterna inom strandskyddat område har anlagda trappor och sjöbodar liksom bryggor. Strandremsan vid Svinningeviken är smal och oftast mycket brant vilket gör det mycket svårt om inte omöjligt i många lägen för allmänheten att passera. Det är i många fall svårt att ta sig ner till vattnet. Stranden med tillhörande bryggor och uthus ligger så pass nära bostadshuset att den bedöms tillhöra den så kallade hemfridszonen.

2. Den föreslagna naturmarken i planområdets nordvästra del inom Svinninge 3:6 knyts ihop med naturmark i den angränsande planen för Svinninge Tomtområde. Fastighetsägaren till 3:6 upplåter denna naturmark till allmän plats, vilket är ett tillskott om ca 14 500 kvm. Allmänheten ges

därmed möjlighet att via planerade vägar angöra naturmarken och via en stig kan man nå stranden vid Svinningeviken. När stigen tar slut föreslås en strandpromenad, delvis på spänger. Den föreslås knyta ihop aktuellt planområde med Svinninge Tomtområdes badplats och småbåtshamn. Ytterligare en bit in i Svinningeviken når man Svinninge Marina. Sammantaget bedöms det öka förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv.

3. I och med att en så stor del av marken inom strandskyddsområdet idag är ianspråktagen som tomtmark, bedöms ett upphävande av strandskyddet ha en liten påverkan på livsvillkor för djur- och växtlivet. Även de relativt stora villatomterna bedöms kunna bidra till spridning av växter och till vistelse för smådjur.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Ebba Ohlén-Carlsson
Planarkitekt SWECO

Joe Lindström
Arkitekt SWECO