

Tjänsteutlåtande

Samhällbyggnadsförvaltningen

Ingrid Kärrsten

Datum 2015-05-11

Dnr 2012/0516-214

Till Kommunstyrelsens
planeringsarbetsutskott

Samråd för Detaljplan för Björnhammar

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **samråda** kring förslag till detaljplan för Björnhammar.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge -- översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i området. Detaljplaneläggningen av Björnhammar, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter.

Förvaltningens slutsatser

Detaljplanen för Björnhammar är belägen i Svinninge. Planområdet utgörs av friliggande småhusbebyggelse och grönområde. Större delen av området är idag inte planlagt. Några fastigheter samt Gunbovägen och Gränsriddarvägen ingår i detaljplanen *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134 fastställd 1949*. Detaljplanen medför ett tillskott av småhusbebyggelse och flerbostadshus, förskola samt vårdboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt Va-system. Detaljplanen kommer att medföra en successiv förtätning av området. Planförslaget omfattar 19 bostadsfastigheter och möjliggör för ytterligare 46 nya fastigheter för friliggande småhus, ett 90-tal lägenheter i flerbostadshus samt vårdboende om ca 50 vårdplatser och skola.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2015-05-27 föreligger som särskilda bilagor.



Kent Gullberg

Samhällbyggnadschef



Viveka Larsson

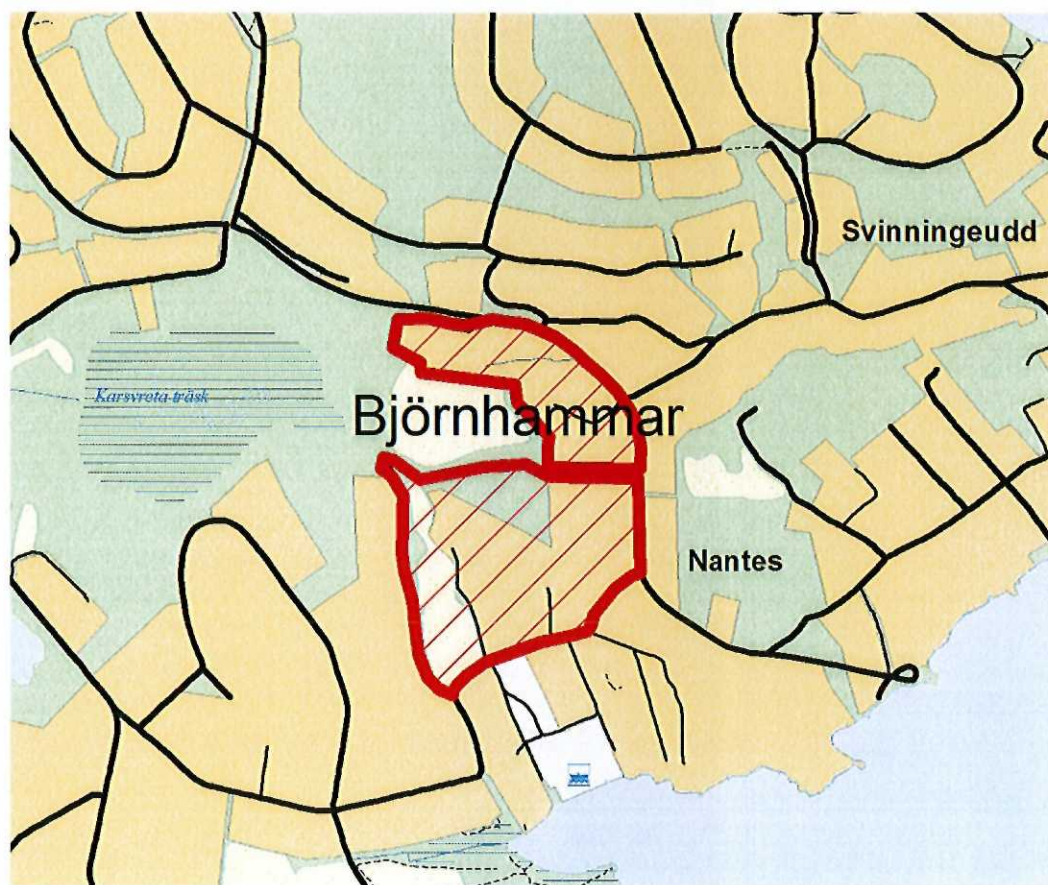
Plan- och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR

BJÖRNHAMMAR

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 27 MAJ 2015 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

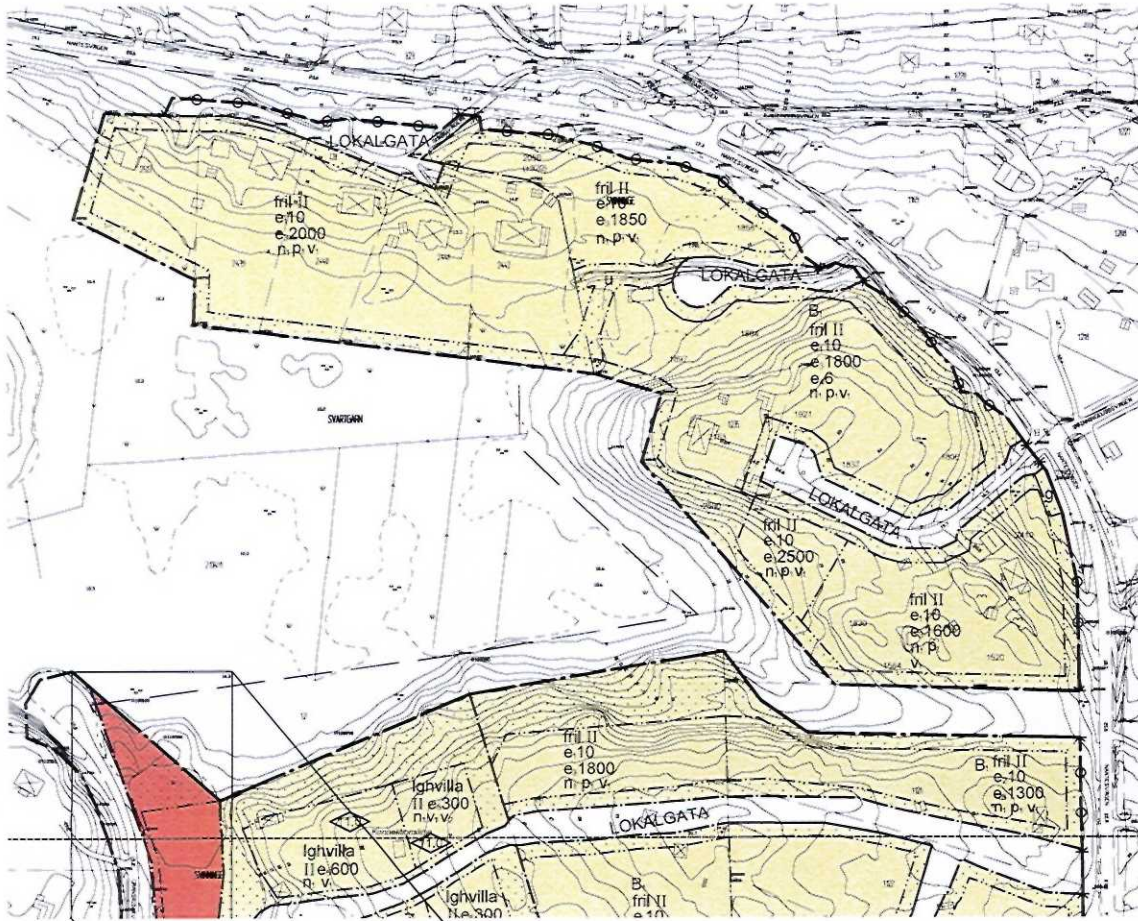
- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detalplanen för förutom denna plankarta med bestämmelser

- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedräknade beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåtna. Övriga bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

UTNYTTJANDEGRÄNSAR OCH HÖGDESBEGRENSNING

- e.00 Största bygghöjderna för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadratmeter. Dock högst 250 km. Endast en huvudbyggnad får användas per fastighet. Dock får en additionsbodad om maximalt 50 kvm beaktas. Anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Övrig huvudbyggnad får kompletteringsbyggnad. Största bygghöjderna uppgifas varav den största får vara max 50 km.
- e.0000 Minsta fastighetsstorlek i km
- e.00 Största arealen fastigheter inom området
- e.00 Största bygghöjderna för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadratmeter. Dock högst 250 km. Endast en huvudbyggnad får användas per fastighet. Dock får en additionsbodad om maximalt 50 kvm beaktas. Anordnas inom huvudbyggnad eller kompletteringsbyggnad. Övrig huvudbyggnad får kompletteringsbyggnad. Största bygghöjderna uppgifas varav den största får vara max 40 km.
- e.00 Största bygghöjderna i kvadratmeter (km)
- e.00 Största bränsleare i m
- e.00 Största bygghöjderna i kvadratmeter för huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara maximalt 200 km. Övrig huvudbyggnad får kompletteringsbyggnad och högst 20% av huvudbyggnads bygghöjderna uppgifas, varav den största får vara maximalt 75 km.

GRÄNSER

- Egenskapsgräns
- Planområdesgräns
- Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VÄTTE

Kvartermärke

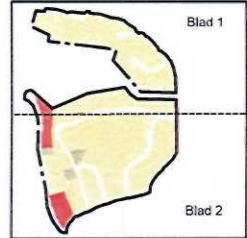
- II Högsta, men inte överstörsta verksamheter såsom kontor och handelscenter
- III Vikt Alternativ användning beaktat, se utskrift
- IV Försäkra

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltid

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEFYGGANDE

- g Begränsning för inte upptäck
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken skall vara tillgänglig för gemensam utställning
- g Marken skall vara tillgänglig för allmän lokaltrafik (stadsområde)
- g Marken skall vara tillgänglig för allmänna undervisnings lokaler



MARKENS ANVÄNDNING (utformning av kvartermärke)

- II Marken höjd får inte ändras mer än 1 m.
- Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt färd och vägledning för byggnaden i storäng.
- III Korrek utform för inte ändras

PLANDENNS UTFORMNING (UTFORMANDE)

- II Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och kompletteringsbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

Utformning

- II Högsta höskhöjd i meter. Högsta höskhöjd för kompletteringsbyggnader är 4 meter. Högsta antal våningar. Högsta bygghöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,0 m och för två våningar 7,0 m. Högsta bygghöjd för uthus och garage är 3,0 m.
- III Högsta antal våningar
- III Endast fräggande hus
- III Lägenhetsvillor
- v Övrig tillåt antal våningar för vind inte inredas
- v Särskilt utformning för anordnas över angiver högsta antal våningar.

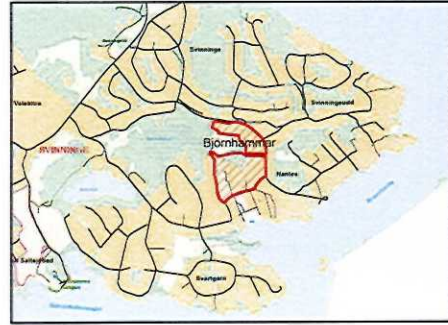
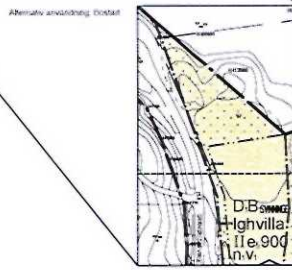
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Gemensamhetsområdet är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte förhindrad för allmän plats. Markens skal vara tillgänglig för allmän plats (stadsområde) och till med en stamhöjd över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brohöjd).

ILLUSTRATION

Illustrationsplan

Föreslagna fastighetsgränser



GRÄNSKARTANS BETECKNINGAR

- Fastgräns
- Fastighetsgräns
- Solus. uttagare så m
- Fastighetsbeteckning
- ÖB
- Byggnad. Längs bygghöjdsgräns mark
- Stam
- Väg
- Öst
- Hedstuga
- Stadsgr
- Riksvägar

BERÄDNINGSPERIODEN (DECEMBER 2012)

AVSÄFT: DEN FÖRSTA DEL I BILDNINGEN AV EN KÖPSTRATEGI FÖR BARN OCH UNGDOMS BOSTÄDER I ÖSTERÅKER KOMMUN

BERÄDNINGSPERIODEN: 10 ÅR (LÄGGRÄNS OCH HÖGDESBEGRENSNING) (1987:10)

Karta: N 1000

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m

SAMRÅDSHANDLING 2015-05-27

Detaljplan för Björnhammar Österåkers kommun, Stockholms lan Upprättad den enligt PBL (1987:10)

Lars Hjertqvist Stadsarkitekt	Björg Klärstedt Planarkitekt	Åke Lindholm Arkitekt
Antagande	Laga verk	Samordningsövervakning
Besöksdatum		Plan nr
Stadsark.	40	

PLANKARTA MED BESTÄMMLER

Till detaljplanen för förutbildna planområdet med bestämmelser
 - Bestämningsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom området med redovisande beteckningar. Endast angiven ändring och lösning är tillåtet. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

UTNYTTJANDE GRÄNS ANTIKTHETSANDESNING

- e100 Största byggnadsbarnen för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadrater, dock högst 750 kvm. Endast en huvudbyggnad för användning per fastighet. Dock får en adskild bostad ut maximalt 50 kvadratmeter användas som huvudbyggnad eller kompletteringsbyggnad. Över huvudbyggnad för kompletteringsbyggnad ut maximalt 40 kvadratmeter användas. Utöver detta får vara max 50 kv.
- e1000 Mindre fastighetstyper i kv.
- e10 Största antal fastigheter inom området
- e100 Största byggnadsbarnen för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadrater, dock högst 750 kvm. Endast en huvudbyggnad för användning per fastighet. Dock får en adskild bostad ut maximalt 50 kvadratmeter användas som huvudbyggnad eller kompletteringsbyggnad. Över huvudbyggnad för kompletteringsbyggnad ut maximalt 40 kvadratmeter användas. Utöver detta får vara max 50 kv.
- e1000 Största byggnadsbarnen i kvadrater (kv)
- e1000 Största strukturer i m
- e1000 Största byggnadsbarnen i kvadrater för huvudbyggnad ut över byggnad för utöver max 150 kv. Över huvudbyggnad för kompletteringsbyggnad ut högst 20 kv av huvudbyggnads byggnadsbarnen upptäcks, väsentligen den största får vara max 15 kv.

GRÄNSER

- Egenskapsgränns
- Planområdesgränns
- Användningsgränns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VÄTTE

- Kvarterensmark
- 100 Svådar: mindre eller större verktygsmeter såsom träd och vattensprutor
- 100 Vard: Alternativ användning bestod ut utsett
- Försvåda
- Admännis plåttor
- LOKALGATA

BESTÄMNINGAR AV MARKENS BEHÖRIGHET

- Byggnad för inte upptäcks
- Marken får endast betäckas med utrust och garage
- Marken skall vara tillgänglig för gemensam användning
- Marken skall vara tillgänglig för allmän rekreativ utövningsmark
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underhålls och bevaknings

MARKENS ANVÄRNING (lösning av vattenmark)

- Märkens höjd får inte ändras mer än 1 m
- Nu betäckta mark ska användas efter terrängen. Se planbeskrivningen kring fyll och utjämnning för byggnad (lösning)
- Körban utsett för inte användas

PLANSERINGS UTFORMINGS UTFÖRANDE

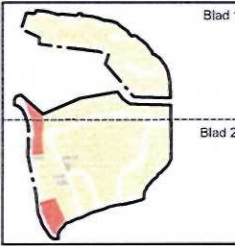
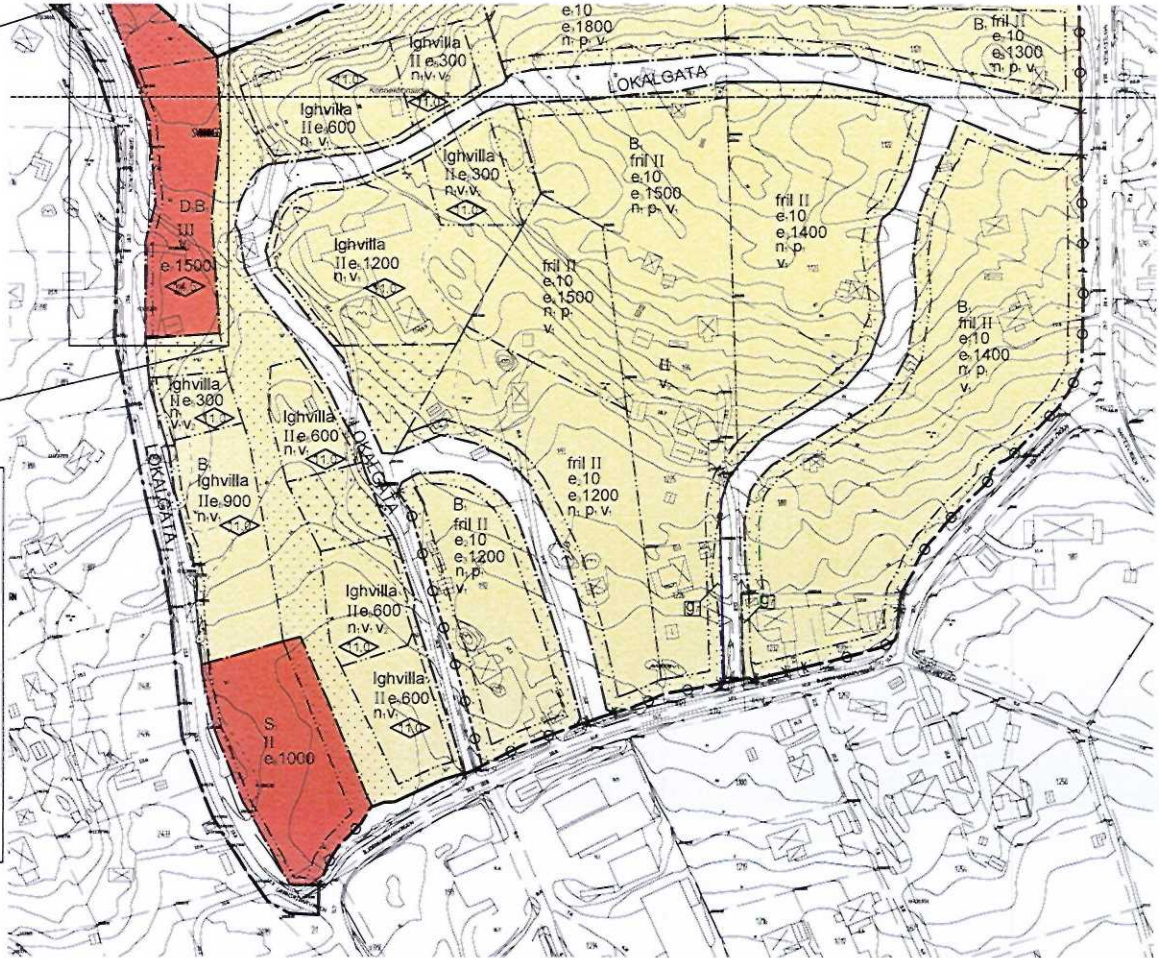
- I Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och kompletteringsbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- Utformning Högsta höckhöjd i meter Högsta höckhöjd för kompletteringsbyggnad är 4 meter
- II Högsta antal våningar Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad: en våning är 4,8 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för utrust och garage är 3,0 m
- Utformning III Högsta antal våningar
- fril II Endast friliggande hus
- Ighvilla Lägerhuvilla
- v Utöver tillåtet antal våningar får vind inte eredas
- v Nidningsgräns för användas utöver angivet högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Gemenskapsmarken är 15 år från den dag planen vinnet laga kraft
 Kommunen är inte huvudansvar för allmän plats
 Marknivå hörs för fallning av alléstråk och fall hörd en standardmeter över 0,4 m vid ett höjd över marken på 1,4 m (grundhöjd)

REKREATIVITET

Byggnadsmark
 Försvåda fasthetsgräns



GRUNKARTENS BETECKNINGAR

- Gränsgrens
- Kvarterensgränns
- Svåda: marknivå: 0,4 m
- Gränsgrens
- Byggnad: dels byggnadsgräns: marknivå
- Utarm
- Vård
- Jakt
- Rekreativ
- Mark
- Marknivå
- Marknivå

GRUNKARTEN UPPRÄTTAD I JUNI 2002 AV KART- OCH PLANENINGEN I ÖSTERÅKER KOMMUN
 KORTNÄTETSUTVALD FÖR ÖSTERÅKER KOMMUN
 KUNSKAPSTEST I HÖGSKOLEN 1985



SAMRÅDSHANDLING 2015-05-27

Detaljplan för **Björnhammar**
 Österåkers kommun, Stockholms lan
 Upprättad den, enligt PBL (1987:10)

Lans Stämning Stadsstyrelsen	Region Stadsstyrelsen	Österåker Kommun Stadsstyrelsen	Österåker Kommun Stadsstyrelsen
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR



GRUNDKARTS UPPGÅTT: OKTOBER 2012
 AV ÅRS: 2012 (MÅNADEN OKTOBER)
 KILDEKÄLLOR: PLAN (1987:10) OCH
 KILDEKÄLLOR: H.E.G. 1:100 000

Arkivnummer:
 Kart: 07-1000000000

Skala: 1:1000



SAMRÅDSHANDLING 2015-05-27

Detaljplan för
Björnhammar
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den enligt PBL (1987:10)

Lars Hamnell Stadsarkitekt	Byggnadsnämnden Planeringsenhet	Jose Lindström Arkitekt
Stadsarkitekt	Arkitekt	Samordningsledare
Stadsarkitekt	KP	Plan nr

Detaljplan för **BJÖRNHAMMAR**,
Österåkers kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

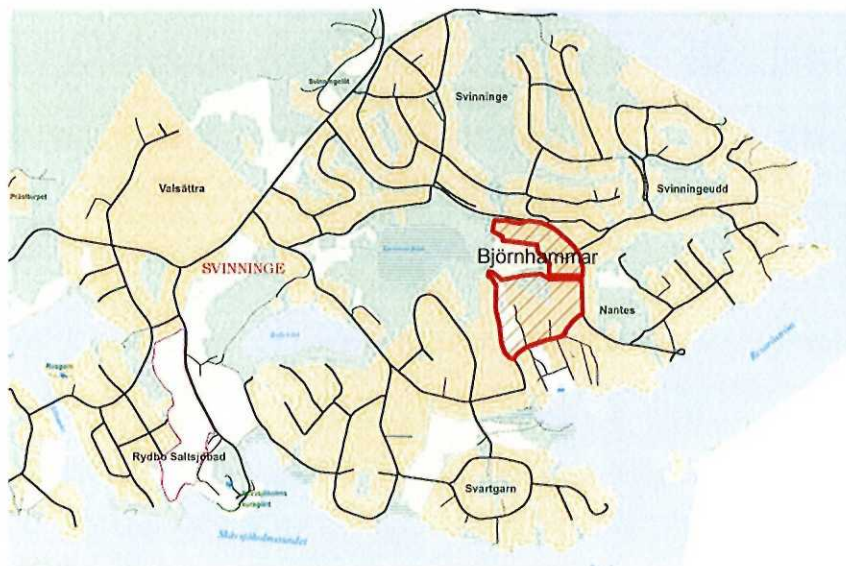
Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen i Björnhammar, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra successiv omvandling från fritidsboende till permanentboende. Inom Björnhammar finns dock ett antal större fastigheter varför omvandlingen delvis får en annan karaktär här än i tidigare planlagda delar. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra vägutbyggnader samt för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. Särskilda skäl föreligger och anges under Administrativa frågor.

Planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 genom program, vilket innebär att den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) tillämpas vid framtagandet av detaljplanen.



Orienteringsbild över Svinninge

PLANDATA

Lägesbestämning

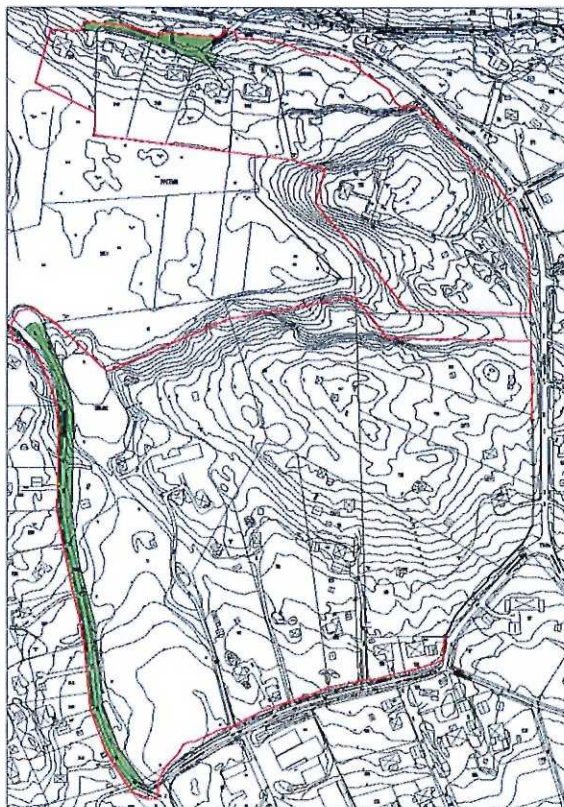
Björnhammar ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca åtta kilometer sydväst om Åkersberga. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till administrativa gränser och geografiska förutsättningar. Stora delar av Svinninge har detaljplanelagts de senaste åren och Björnhammar är en av de sista delplanerna.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 16 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 19 bostadsfastigheter, varav ca hälften är bebyggda med permanentbostäder. Svinninge 1:2 i planområdets västra del är en bebyggd lantbruksenhet som ägs av Österåkers exploateringsfastigheter AB. Inom planområdet finns gatu- och parkmark inom Svartgarn 2:134 som ägs av Österåkers kommun samt samfällid gatumark inom Svinninge s:7. Hästängsudds vägförening förvaltar planområdets gatumark genom Svartgarn ga:1.



 Svartgarn GA:1

Svartgarn GA:1 inom detaljplanen för Björnhammar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 06) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses att försörjas med allmänt VA-system.

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett planprogram, godkänt 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Planprogrammet anger allmänna riktlinjer bland annat beträffande huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Planprogrammet pekar ut fastigheten Svinninge 1:2 som ett utredningsområde för bostäder och som en lämplig plats för en ny förskola. Över Svinninge 1:2 löper även en viktig siktlinje i nord-sydlig riktning. Ett grönstråk i öst-västlig riktning är utpekad från Karsvreta träsk mot Nantesvägen och Nantes. Grönstråket korsar fastigheterna Svinninge 1:146 och 1:121.



Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, från 1949

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Större delen av planområdet är idag inte planlagt. Fyra bostadsfastigheter i planområdets nordvästra del, samt Gunbovägen och Gränsridarvägen ingår i detaljplanen *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*, fastställd 1949-04-05. Byggnadsplanen medger bostad och allmän plats (väg och park), för de berörda områdena. Planområdet angränsar i norr till detaljplanen Nantesvägen del 1 (laga kraft 2008-03-08), i öster till detaljplanen Nantesvägen del 2, (laga kraft 2011-03-03) och i söder till detaljplanen för Björnhammarvägen m.fl., (laga kraft 2013-06-04), i väster angränsar planområdet till detaljplanen för Boda som är under upprättande, samt till Karsvreta träsk där arbetet med att bilda naturreservat pågår.

Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

För den del av planen som ligger inom *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (6 kap 19 § ÄPBL). Syftet med förordnandet var att ägarna till i fastställelsebeslutet uppräknade exploateringsfastigheter, utan ersättning, skulle upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

All mark som i gällande byggnadsplan berörs av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen föreslås även i den nya detaljplanen planläggas som allmän plats. Därmed är ett upphävande av förordnandet inte aktuellt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning, MKB, som tillhör Svinninge planprogram godkändes 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de områden som bedöms medföra, respektive de områden som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Björnhammar är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Björnhammar enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap 18 § PBL. Kriterierna behandlar områdets egenskaper och påverkan och effekt som detaljplanen innebär.

Detaljplanen för Björnhammar bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Planområdet hyser heller inga (av myndigheter fastställda) skyddsvärda eller känsliga naturområden. Detaljplanen medför ett tillskott av småhusbebyggelse och flerbostadsbebyggelse, förskola samt vårdboende. Planläggningen möjliggör allmänt VA-nät, vilket bedöms medföra en klar minskning vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge.

En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

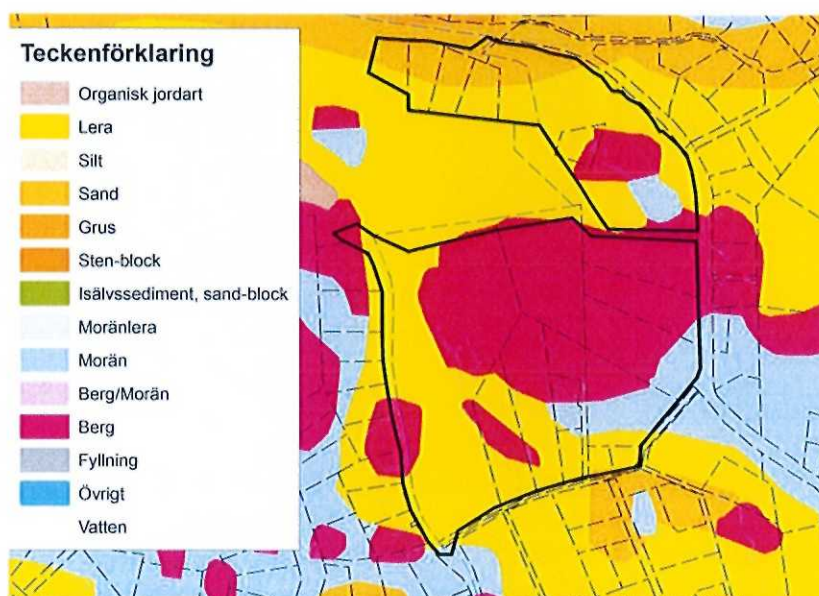
Natur

Mark och vegetation

Planområdet kan delas in i delområden avseende mark och vegetation. Den centrala delen av planområdet består av kuperad skogsmark där fastigheterna är stora och bebyggda med i huvudsak mindre och äldre fritidshus. Norra och södra delen av planområdet består av befintlig tomtmark där fastigheterna är mindre och bebyggda med permanentbostäder. Den östra delen av planområdet består av ängsmark med en dalgång i nord-sydlig riktning som löper från Karsvreta träsk ner mot Björnhammarvägen.

Geotekniska förhållanden

Den centrala delen av planområdet består av ett kuperat område med berg och morän. I norra och östra delen av planområdet finns stora flacka områden med lermark. Ett mindre område med sand finns i planområdets nordligaste del.



Jordartskarta över planområdet

Fastigheten Svinninge 1:146 korsas av ett låglänt område från Nantesvägen till Karsvreta träsk där även ett av områdets stora dagvattenstråk passerar. Med anledning av detta har ett geotekniskt utlåtande för fastigheten gjorts av Bjerking AB. Området är småkuperat med berg i dagen och friktionsjord och lågpartier med finsediment. I läget för befintlig pumpstation utgörs jorden av upp till 2,5 m torrskorpsslera på ca 4 m lös lera på friktionsjord på berg. Lerlagrets mäktighet avtar västerut. I de centrala delarna av området förekommer friktionsjord på berg och i befintligt dike finns berg i

dagen. Området bedöms vara lämpligt för byggnation av bostadshus. Innan byggnation påbörjas ska det visas på att det inte förekommer lös lera i läge för planerad byggnad. För uppfyllnader högre än 0,5 m i de låga partierna ska geoteknisk sakkunnig kontaktas för samråd.

Risk för skred

Enligt SGU's jordkarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av en kappa av morän vilken är bredare på östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framför allt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1 meter. Markens stabilitet och risk för sättningar kan behöva utredas inför uppfyllnader.

Höga vattenstånd

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl.a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, t.ex. RUFSS 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än + 2,2 meter i höjdsystemet RH1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd + 1,7 i höjdsystem RH1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Inom planområdet Björnhammar finns inga fastigheter som är lägre belägna än + 2,2 meter i höjdsystemet RH1900. Planområdets lägsta punkter finns i söder mot Björnhammarvägen, där höjdnivåerna befinner sig på ca + 10 meter i höjdsystemet RH1900.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

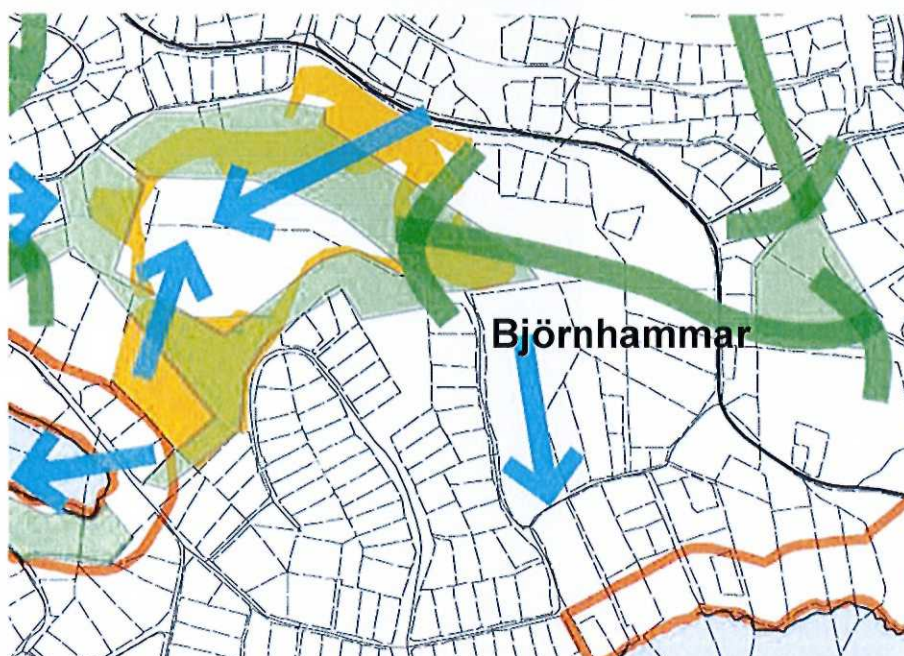
I samband med planarbetet har risken för markradon inte utretts närmare. En risk för markradon finns alltid, vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radon-skyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglov-ansökan.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena. I östra delen av planområdet bevaras den naturliga dalgången och siktlinjen som ett område som inte ska bebyggas. Även det utpekade gångstråket som delar planområdet bevaras och planeras ingå i det kommande naturreservatet för Karsvreta träsk.



Karta över naturmiljön från Svinninge planprogram. Grön pil visar viktigt gångstråk, blå pil visar viktig siktlinje.

Bebyggelseområden

Flera av bostadsfastigheterna inom planområdet är stora fastigheter med där ett större antal avstyckningar kan möjliggöras. Detaljplanen förslår totalt 46 nya fastigheter för friliggande småhus. Inom Svinninge 1:2 föreslås 90 nya lägenheter i flerbostadshus samt ett vårdboende med 54 vårdplatser. Om området för vårdboende istället bebyggs med bostäder möjliggörs ytterligare 18 bostäder i flerbostadshus. Vilka fastigheter som föreslås bli styckningsbara framgår av illustrationsplanen. Utöver bostäder och vårdboende medger planen teknisk anläggning i form av transformatorstation och förskola.

Bostäder

Avstyckningar för bostadsbebyggelse föreslås på följande fastigheter; Svinninge 1:2, 1:121, 1:122, 1:123, 1:146, 1:88, 1:91, 1:92 och 1:93.

Kommunen har samverkat med berörda fastighetsägare för att komma fram till ett väl avvägt planförslag med gemensam lösning för vägar och tekniska

anläggningar. Alla fastighetsägare med tillräckligt stora fastigheter önskar exploatera sina fastigheter genom styckning eller byggnation.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området ges förutsättningar att utvecklas.

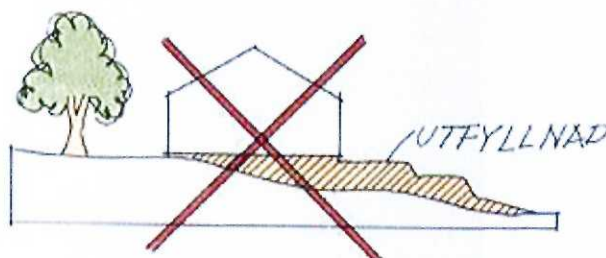
Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge sedan järnåldern men den äldsta bebyggelse som finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Bebyggelse inom planområdet har framförallt tillkommit från 1950-talet och framåt.

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

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

- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. Den allra viktigaste aspekten vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.
- Värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader. Komplementbyggnader t.ex. förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägare. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Svinninge.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna i Boda ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg och hittar ofta ett läge anpassat efter tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader och bildar en väl sammanhållen miljö. Förändringar i förhållande till ursprunglig marknivå bör inte variera mer än max +/- 1 m i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsätt om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.
- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och placering av tomten. Kuperade tomter kräver mer omsorg vid val av byggnadstyp än en plan tomt.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea bör helst inte överstiga 160 m².
- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.
- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i slutning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostads- hus, ej som gäststugor. Garage bör ägnas stor omsorg så att de inte blir för dominanta i förhållande till huvudbyggnad.
- Fasadmaterial bör i huvudsak vara trä målat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material prövas i bygglov.
- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Papp eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material prövas i bygglov.

- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

Beskrivning av byggrätter

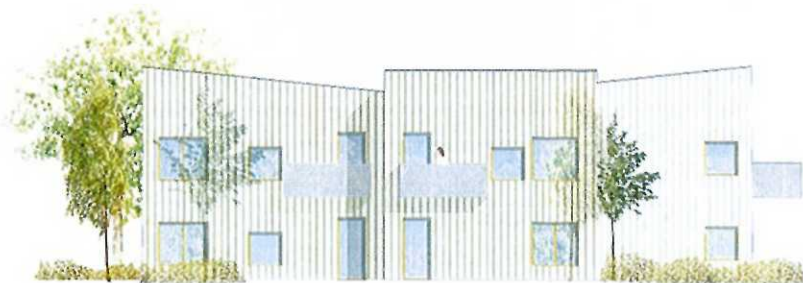
Nedanstående bestämmelser för byggrätterna bör tillsammans med riktlinjerna för gestaltning nedan styra utformningen av bebyggelsen inom planområdet.

Svinninge 1:2

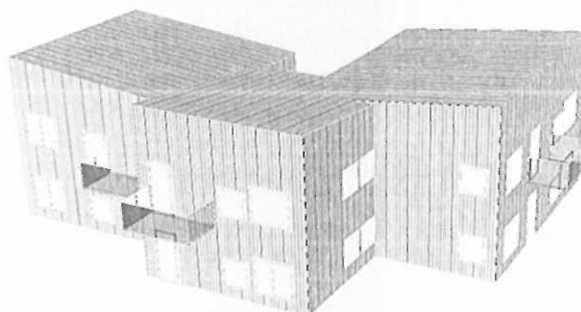
Inom fastigheten föreslås en småskalig flerbostadsbebyggelse. Bebyggelsen grupperas i mindre kluster för att skapa en intim skala och trevliga gårdsrum. Genom att placera bebyggelsen på traditionellt vis med hus på, eller i anslutning till, höjdparter skapas utblickar och kontakt med det omgivande landskapsrummet.

Det mer låglänta stråket genom fastigheten hålls fritt från bebyggelse. För att skapa ett generöst grönt rum som kopplar samman vattnet och naturreservatet i norr tillåts de föreslagna huskropparna komma närmare gatan än i den övriga planen.

Den föreslagna bebyggelsen består av huskroppar i två våningar om cirka 250-300 m² som var och en består av flera sammanfogade byggnadsdelar för att skapa ett småskaligt uttryck och fina intima rum mellan bebyggelsen. Husen föreslås gestaltas med ett tidsenligt och stilrent uttryck där stor omsorg ges åt detaljer. Taken utformas med en nätt takfot och pulpettak. Fasadmaterial bör relatera till omgivande bebyggelse i området. Skivmaterial i ljusa nedtonade kulörer kan fungera väl som alternativ till trä.



Exempel på gestaltning



Exempel på volymbearbetning

Bebyggelsen får uppföras i högst två våningar och där terrängen är lämplig tillåts suterrängvåning, vind får inte inredas. Höjd för bebyggelsen regleras genom nockhöjd, som är satt till 11 meter. Komplementbyggnad, så som garage och uthus, får ha en nockhöjd om maximalt 4 meter uppföras om maximalt 75 kvm byggnadsarea.

Inom Svinninge 1:2 är det även planlagt för en förskola och ett vårdboende. Förskolan får uppföras i två våningar och ha en bruttoarea om maximalt 1000 kvm. Vårdboendet tillåts i tre plan samt suterrängvåning. Om det inte byggs ett vårdboende inom den delen av fastigheten har bestämmelse lagts till om att flerbostadshus får uppföras istället. Om flerbostadshus ska uppföras gäller andra bestämmelser beträffande våningsahöjd och byggnadsarea.

Svinninge 1:88, 1:91, 1:92, 1:93, 1:121, 1:122, 1:123 och 1:146

Inom ovanstående fastigheter föreslås avstyckningar för småhusbebyggelse. Minsta fastighetsstorlekar varierar mellan 1200 kvm och 2500 kvm, beroende på fastigheternas lämplighet till avstyckning avseende bland annat topografi och tillfartsmöjligheter.

Inom de fastigheter som får en mindre tomtstorlek än 1400 kvm föreslås även mindre komplementbyggnader om totalt 40 kvm. I övrigt föreslås samma byggrätter som anges nedan under *Övriga bostadsfastigheter*.

Övriga bostadsfastigheter

Bostadsbebyggelse får uppföras på övriga bostadsfastigheter inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landareal, huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm. Endast en bostadslägenhet per fastighet medges, dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsarea uppföras, varav den största får vara maximalt 50 kvm. Husen får ha högst två våningar och vind får inte inredas. Högsta

byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och för två våningar 7,0 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader såsom uthus och garage är 3,0 meter. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns.

Verksamheter

Detaljplanen medger bostad, icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor.

Offentlig service

I Rydbo på ca 8 km avstånd finns Rydboskolan (F-5) och Rydbo friskola, (F-5). I Åkersberga på ca 8 km avstånd finns såväl högstadie- och gymnasieskola, bl.a. Söraskolan (F-9).

För att täcka framtida behov föreslås i Svinninge planprogram flera nya förskoletomter inom hela Svinninge. En ny förskoletomt föreslås inom Björnhammar på fastigheten Svinninge 1:2. Byggrätten regleras genom BTA för att valet av en byggnad om 1 eller 2 våningar ska vara flexibel. Inom området förslås en BTA om 950 kvm.

Ett vårdboende med 54 vårdplatser föreslås i norra delen utmed Svinninge 1:2 utmed Gränstridavägen. Vårdboendet får uppföras i tre våningar plus souterrängvåning. Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen/Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga, ca 6 km norr om Svinninge, och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Svinninge saknar gångbanor och många vägar är inte asfalterade vilket gör att stora delar av området är svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljpaneläggningsen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. I Svinninge, liksom i kommunens övriga förnyelseområden, har huvuddelen av vägarna enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är den enskilda väghållaren som ansvarar för tillgängligheten. Björnhammar gränsar i söder till Björnhammarvägen där kommunalt huvudmannaskap råder och gång- och cykelväg byggs ut. Över Svinninge 1:2 avses en gång- och cykelväg anläggas inom kvartersmark i nordsydlig riktning. Inom planområdet för Björnhammar har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

När det gäller ny bebyggelse provas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökan.

Friytor

Lek och rekreation

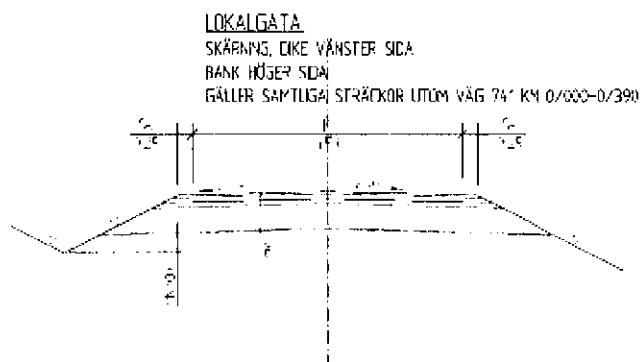
Inom planområdet finns inga iordningställda ytor för lek eller rekreation. Däremot finns natur- och skogsmark med goda rekreativvärden i anslutning till planområdet, främst kring Karsvreta träsk.

Svinningsplanprogram beskriver att ett antal stigar inom Svinningsområdet men att ytterligare rörelsestråk för att binda ihop grönstråk och större grönområden bedöms som önskvärda. Planprogrammet pekar ut ett grönstråk som sträcker sig i öst-västlig riktning från Karsvreta träsk mot grönområdet inom detaljplanerna för Nantes och Björnhammarvägen. Detta grönstråk säkerställs genom att ett stråk över fastigheterna Svinnings 1:146 och 1:121 ej kommer att planläggas utan istället ingå i naturreservatet för Karsvreta träsk.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Norr och väster om planområdet finns områden som är klassade som värdefull natur och utpekade som promenadområde/strövområde i kommunens grönplan. Dessa områden planeras ingå i naturreservatet för Karsvreta träsk.

Gator och trafik



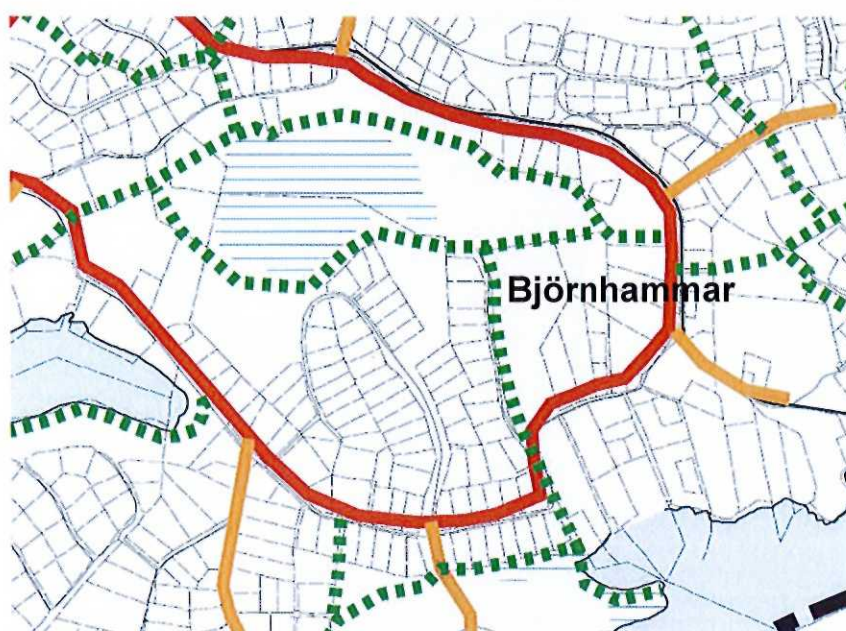
Sektion för ny lokalgata som avses byggas ut inom området

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. Vägarna är planerade för fritidshusbebyggelse. Vägarna är sämre anpassade för dagens tätare biltrafik och åretruntboende. I planen har större vägområden för befintliga vägar avsatts för att kunna anpassa vägarna efter en ökad användning, bättre framkomlighet och bärighet för t.ex. renhållnings- och utryckningsfordon

samtidigt som områdets karaktär bevaras. Nya lokalgator genom området föreslås för att bidra till en sammanhållen och effektiv trafiklösning utan återvändsgator. Samtliga lokalgator inom området föreslås ha en minsta vägbredd om 4,5 meter.

Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär att den enskilda väghållaren i området ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. När och om förändringarna av vägarna ska göras är upp till väghållaren.



Karta från Svinninge planprogram som visar nya gång- och cykelvägar (röd linje) samt befintliga stigar och promenadstråk (grön prickad linje).

Kollektivtrafik

Buslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet utmed Nantesvägen och Björnhammarvägen. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är ca 500 meter.

Parkering, utfarter

Parkering inom planområdet sker på tomtmark på befintliga och tillkommande småhusfastigheter. Utmed den nya lokalgatan genom Svinninge 1:2 möjliggörs parkering längs med gatan. Övrig parkering för Svinninge 1:2 anordnas på kvartersmark. Vid vändplanen på Gränssridarvägen anordnas parkeringsplatser inom lokalgata på Svartgarn 2:1. Parkeringsplatserna är tänkta för besökare till Karsvreta träsk.

Utfartsförbud föreslås inom delar av området, för att begränsa utfarter mot Björnhammarvägen och Nantesvägen.

Störningar

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra avsevärda förändringar i bullernivån.

Bostäder skall utformas med hänsyn till trafikbuller så att uteplatser och boningsrummen vid ytterfasad har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A) och en maximal nivå av högst 70 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maximalnivån inte 45 dB(A).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I och med detaljplaneläggningen i Svinninge kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet. Anslutning till allmänt VA-system och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållanden till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det allmänna VA-systemet kommer belastningen på de lokala grundvattenmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. I samband med detaljplaneläggningen i Svinninge har dagvattenutredningar tagits fram, som ligger till grund för föreslagen dagvattenhantering. Utredningen redovisar dagvattenflödena inom området, förslag på dagvattenstråk och utlopp. Kommunen ansvarar dock för några huvudstråk i Svinninge. Där ibland dagvattendiket från Svinninge udd mot Karsvreta träsk.

Dagvatten ska infiltreras lokalt på varje fastighet. Planområdet består till största del av naturmark. Planen medger nya tomter med generösa byggrätter vilket kan medföra en viss ökad andel hårdgjord yta. Det bedöms dock även fortsättningsvis finnas goda förutsättningar för infiltration i området i och med tomternas storlek. För dagvattenhanteringen är det även viktigt att vegetation bevaras inom tomtmark, vilket bestämmelsen om utökad lovplikt, krav på marklov för fällning av träd, kan bidra till.

Vägdagvattnet kommer ledas i öppna diken med möjlighet till infiltration och retention av näringsämnen. Trafikintensiteten inom planområdet bedöms inte medföra att särskild rening av vägdagvatten krävs.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

I planområdets norra del sker avrinningen mot vattenförekomst Säbyvik (SE592600-181600), via Karsvreta och Boda träsk. Planområdets södra del sker avrinningen mot Överbyfjärden (SE592575-181770). Båda vattenförekomsterna har en god kemisk status och en måttlig ekologisk status. Tidsfristen för att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status har förlängts från år 2015 till år 2021. De övervägande miljöproblemen för båda vattenförekomsterna präglas främst av övergödningsproblematik.

Planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av allmänt vatten och spillvatten, vilket kommer leda till en minskad närsaltsbelastning till vattenförekomsterna från enskilda avlopp. Planen bedöms bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

Ei

E.ON Elnät Sverige AB elnät Sverige NÄT AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats i Svinninge och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av en entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11*, alternativt vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen-Hästängsuddsvägen. Två nya återvinningsstationer är föreslagna, en i Skåvsjöholm och en vid Björnhammarvarvet i anslutning till planområdet.

Administrativa frågor

Planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 vilket innebär att den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) tillämpas vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt

perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Tomterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, bryggor etc.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Camilla Bennet, planarkitekt Ingrid Kärrsten och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Fredrik Nestor på uppdrag av kommunens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Ingrid Kärrsten
Planarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för

Björnhammar

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Den beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för bostäder på fastigheterna Svinninge 1:2, 1:88, 1:91, 1:92, 1:93, 1:94, 1:121, 1:122, 1:123, 1:221, 1:225, 1:226, 1:232, 1:235 och 1:146. Svinninge 1:2 ägs av det kommunala bolaget Armada medan de övriga är privatägda.

1. Organisatoriska frågor

Detaljplanen omfattar område av Björnhammar, Svinninge i Österåker kommun. Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Björnhammarområdet till ett naturnära bostadsområde. Planförslaget möjliggör uppförande av ca 46 villor, ca 90 lägenheter, ett vårdboende samt en förskola.

1.1 Tidplan

Samrådsförfarandet har planerats till hösten 2015. Efter samrådet skall detaljplanen ställas ut för granskning. Planen kan antas och vinna laga kraft under 2016.

1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighet" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare. Ett planeringsavtal har upprättats mellan de fastighetsägarna och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av båda permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Området ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och det karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägaren själv svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom till exempel nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Efter områdets utbyggnad kommer såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar att efter erforderliga anläggningsföretagningar förvaltas av de blivande fastighetsägarna inom området genom samfällighetsförening. Detta gäller även anläggningar för områdets dagvattenhantering.

1.4 Exploateringsavtal

Parallellt med detaljplanearbetet innan kommunens antagande av detaljplanen ska exploateringsavtal upprättas med varje fastighetsägare som erhåller tre byggrätter eller fler. Avtalet avser reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar m.m.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Då kommun inte kommer vara huvudman för allmän platsmark (såsom vägar och andra områden) avses allmän platsmark inom planområdet lösas genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Befintliga fastigheter inom planområdet kan sammanföras till en eller flera exploateringsfastigheter genom fastighetsreglering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Från exploateringsfastigheten kan sedan kvartersmark och allmän platsmark fastighetsbildas.

Armada, som fastighetsägare till Svinninge 1:2 kommer att upprätta avtal med angränsande vägförening för att möjliggöra utfarter längs gräns Gränsridarvägen som förvaltas av Hästängsudds vägförening.

För att genomföra detaljplanen krävs att fastigheter avstår mark för bildande av vägområde. I stort sett samtliga fastigheter avstår vägmark genom frivilliga avtal. På fastigheterna Svinninge 1:225 och 1:226 måste mark lösas in för att planen skall bli genomförbar. Svinninge 1:94 har servitutsrätt för utfart över fastigheterna Svinninge 1:225 och Svinninge 1:226, den ska beaktas och lösas när den nya vägen anläggs samt förvaltning bildas.

Intrången anges i Bilaga till genomförandebeskrivningen, Illustration över mark- och släntintrång.

3. Tekniska frågor

Områdets nybyggnation ska anslutas till det VA-nät som kommer att byggas ut inom planområdet, som kommer förvaltas av Roslagsvatten AB.

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet.

Eldistributionsnätet för området förvaltas av EON Sverige AB.

Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

4. Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna svarar för kostnaden för iordningställandet av gator och övrig färdigställning av mark samt kostnader för omhändertagande av dagvatten, anslutning till allmänt VA-system, bygglov och kostnader för fastighetsbildning.

Österåkersvatten svarar för utbyggnaden av de kommunala VA-ledningarna som avses anläggas inom området för att vid färdigställande överlåtas till fastighetsägarna mot avtalad kostnad.

5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Camilla Bennet, planarkitekt Ingrid Kärrsten och arkitekt Joe Lindström.

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Fredrik Nestor på uppdrag av kommunens plan- och exploateringsenhet.

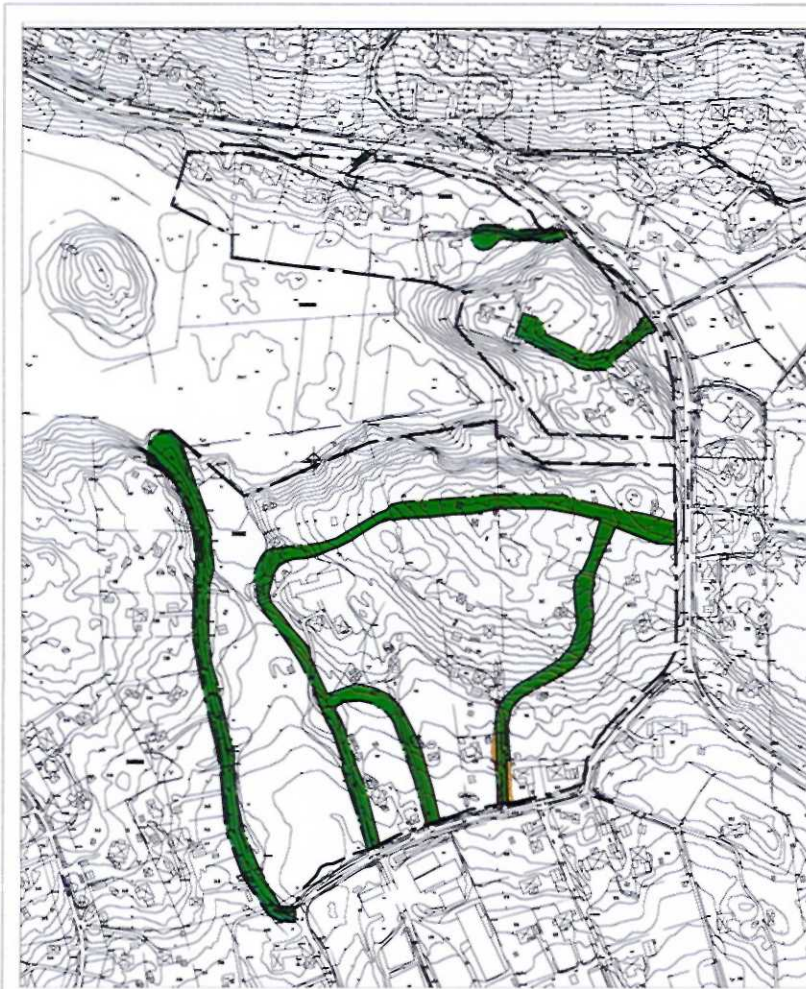
ÖSTERÅKERS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

SAMRÅDSHANDLING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
2015-05-27

4(4)

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Fredrik Nestor
Projektutvecklare/lantmätare
Structor FMPU AB



Bilaga till genomförandebeskrivning

Illustration över mark - och släntintrång

Bilaga till detalplan för Björnhammar
Upprättad 2015-03-12

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

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

Preliminära ytor för intrång		
Fastighet	Markintrång	Släntintrång
Svinninge 1 146	26,30 kvm	
Svinninge 1 121	12,88 kvm	
Svinninge 1 122	13,45 kvm	
Svinninge 1 7	20,47 kvm	
Svinninge 1 88	9,93 kvm	
Svinninge 1 91	11,99 kvm	
Svinninge 1 92	15,01 kvm	
Svinninge 1 93	11,74 kvm	
Svinninge 1 94	6,59 kvm	
Svinninge 1 225		13 kvm
Svinninge 1 226		114 kvm
Svinninge 1 232		118 kvm
Svinninge S 1	15 kvm	
Svinninge S 7	22 kvm	

GRUNKARTANS BETECKNINGAR

- Färdväg
- Färdplanerad
- Servit utbyggnad g-område
- Färdplanerad g-område
- 0,00
- Byggnader, lämnat byggnadsplaner, inbudsplaner
- Skarv
- Väg
- Öar
- Nebbenor
- Dörrning
- Hattningar

REVISIONEN UPPRÄTTAD I DECEMBER 2015
AV KART- OCH PLANBYGGNADEN I ÖSTERÅKER KOMMUN
KÖRSTYRNING I PLAN (SÄKERHET) 15 00
KÖRSTYRNING I HELT NYTT 1000

Karta av Nordin
Kart- och planbyggeri

