

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Joe Lindström

Datum 2015-04-27

Dnr KS 2012/0027-214

Till Kommunstyrelsens  
planeringsarbetsutskott

### Utställning för detaljplan för Boda Gård 2

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **ställa ut** förslag till detaljplan Boda Gård 2.

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i området. Detaljplaneläggningen av Boda Gård 2, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

Detaljplanen för Boda Gård 2 redovisar friliggande småhusbebyggelse och parhus samt nya gator. Planområdet omfattar idag 7 bebyggda fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör en utbyggnad om 23 villor och 11 parhus (22 lgh). Vidare omfattar detaljplanen en förskoletomt och entréområde för Karsvreta naturreservat.


Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i lagens mening, varför miljöbedömning inte erfordras. Miljöfrågorna beskrivs i planbeskrivningen.

#### Förvaltningens slutsatser

Detaljplanen har varit föremål för samråd samtidigt som detaljplanen för Boda Gård 1 under perioden 6 maj till 9 juni 2008. Planområdet delades i två separata planer efter samrådet. Skriftliga synpunkter över samrådet redovisas i samrådsredogörelse 2. Plankarta, illustration och planbeskrivning samt genomförandebeskrivning har reviderats inför utställning.

#### Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning, 2015-04-27
2. Samrådsredogörelse 2, 2015-04-27

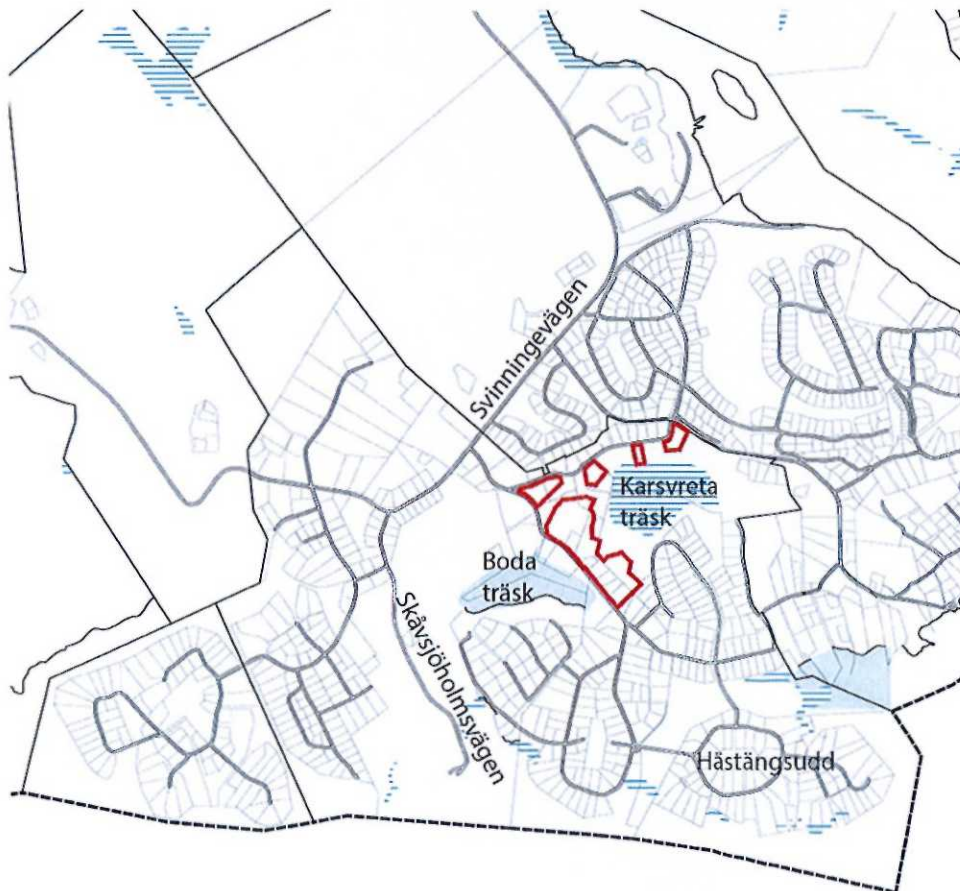
  
Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

  
Viveka Larsson  
Plan och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR  
**BODA GÅRD 2**

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 27 APRIL 2015  
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

**PLANKARTA**

- Till detaljplanen här,
- Planarkarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

**PLANBESTÄMMLER**

Frågan eller tvisten om planbestämmelserna förklarar sig. Endast ändring av bestämmelser som utförande av plan. Bestämmelser som beträffar plan ska vara skriftliga.

**GRÄNSER**

- Planstrukturgrens
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA Lokalgata
- NATUR Naturområde

**Kvartersmark**

- B<sub>0</sub> Bostäder och ickestående verksamheter såsom hemmakontor
- P Parkering och entré till naturreservat
- S Skola

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

Åtgärder för inte vettas som väsentligt påverkar den naturliga vegetationen, annat än trädplänning av säkerhetsallé, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stöpsystem. Föreskriven höjd över höjdpaket.

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e.0000 Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet
- e.10 Största byggnadsarea i kvadratmeter (kv) för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kv. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kv anordnas inom huvudbyggnad eller kompletteringsbyggnad. Utöver huvudbyggnad får kompletteringsbyggnad om högst 80 kv uppföras varav den största får vara maximalt 50 kv.
- e.20 Största byggnadsarea i kvadratmeter (kv) för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Utöver huvudbyggnad får kompletteringsbyggnad om högst 40 kv uppföras. Största kompletteringsbyggnad får byggas samman med huvudbyggnad.

- e. Minsta tomtstorlek ska vara 500 kv. Största byggnadsarea medges om 15 procent av fastighetens storlek i kv. Utöver huvudbyggnad får kompletteringsbyggnader uppföras om maximalt 50 kv byggnadsarea.
- e. Minsta tomtstorlek ska vara 500 kv. Största byggnadsarea medges om 15 procent av fastighetens storlek i kv. Endast en bostadsbyggnad medges per fastighet. Utöver huvudbyggnad får kompletteringsbyggnader uppföras om maximalt 50 kv byggnadsarea.
- e.700 Största bruttoarea i kvadratmeter

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

- Markens höjd får inte ändras mer än 1 meter från grundkartans nivå

**Utfart, stängsel**

- Körbar in- eller utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Placering**

Färdigt golv i bostadsbyggnad, inklusive kölare, får ej placeras lägre än +11,0 meter i höjdsystem RH 1900 i för övriga byggnader motsvarande höjd +10,5 meter i höjdsystem RH 1900.

Om-, till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Rad och vägledning för byggande i Svevninge.

**Utformning**

- II Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och kompletteringsbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- parhus Parhus får uppföras. Parhus respektive kompletteringsbyggnad får sammanbyggas vid en sida av fasthetsgräns. Huvudbyggnad ska för övriga sidor placeras minst 4,5 m från fasthetsgräns och kompletteringsbyggnad minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- v Utöver läst antal våningar får inte inredas.
- ki Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärandrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Rad och vägledning för byggande i Svevninge.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

Genomförandebuden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Märklav krävs för följning av ädellavrad och tall med en stamdiameter på 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brost höjd). Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

Detaljplan för Blad 1 av 2

**BODA GÅRD 2**

Svevninge, Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 2015-04-27, enligt PBL (1987:10)

Lars Barndal  
Stadsarkitekt

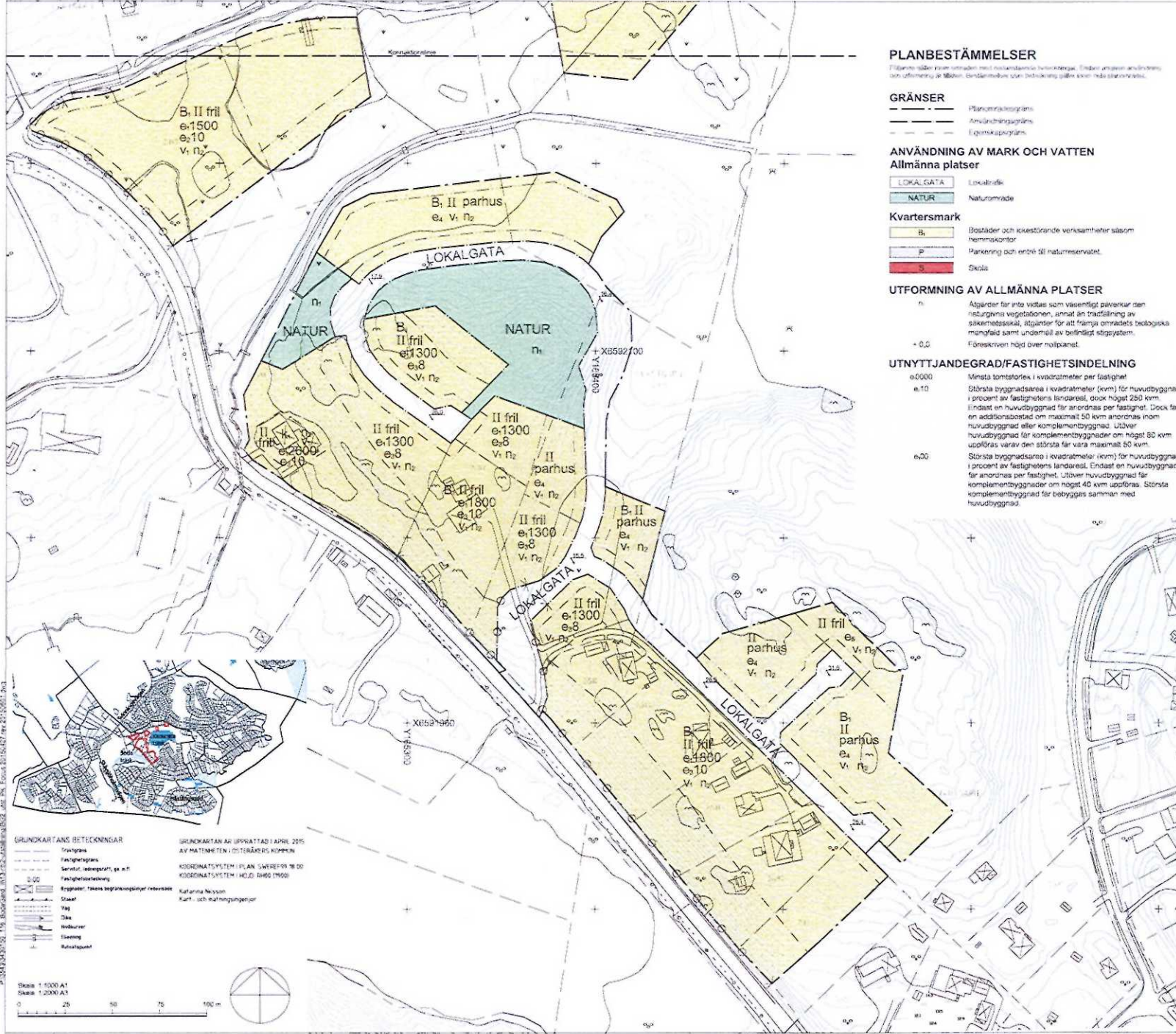
Nisse Örnberg  
Plandirektör

Josef Lindström  
Arkitekt

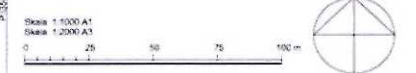
Beställare: KF

Instans: KF

Plan nr



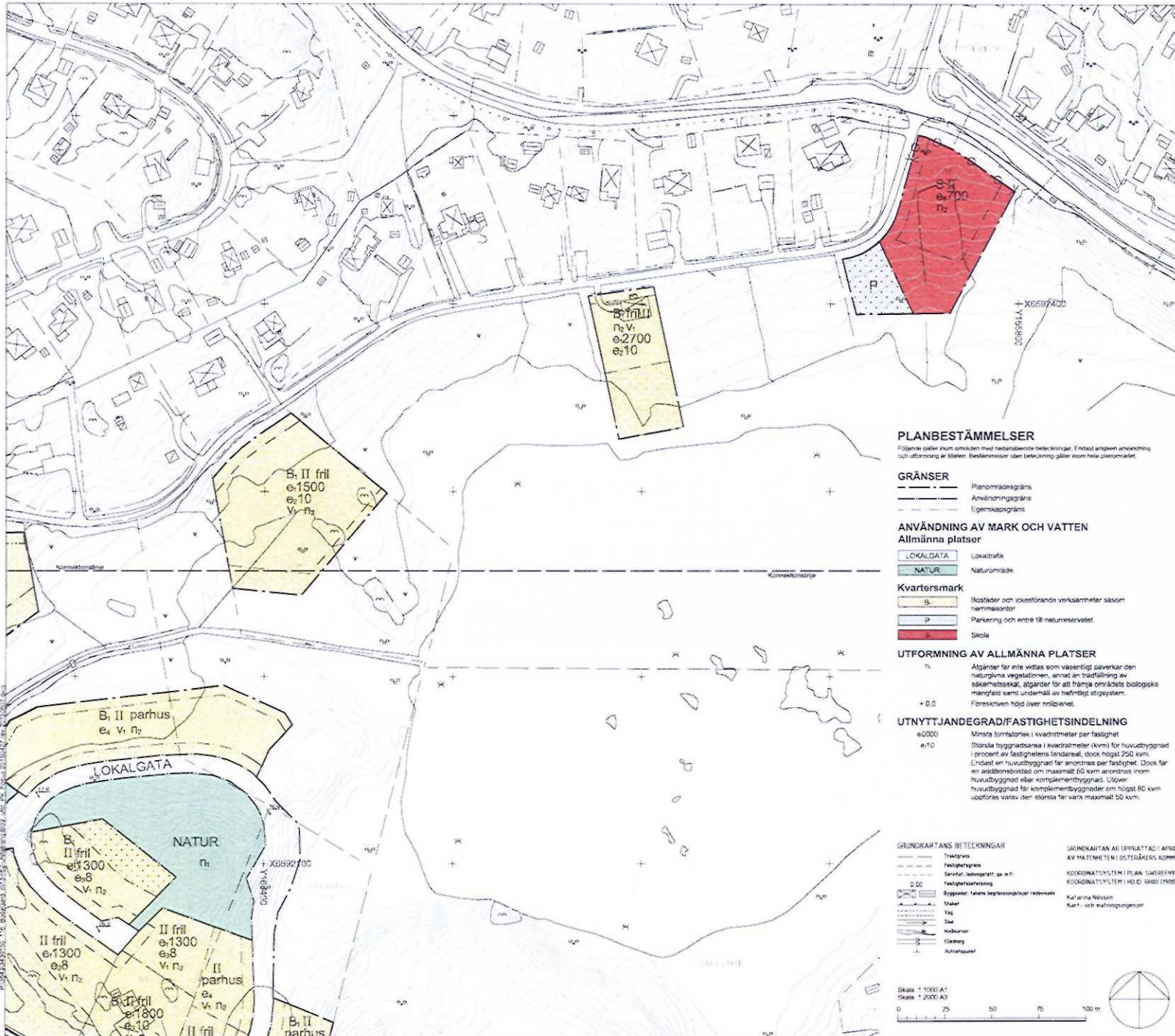
- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Tranväg
  - Fasthetsgräns
  - Servitut, ämbetsgrän, ge.m.t
  - Fasthetsindelning
  - Höjdsystem: fästa begränsningslinjer refereras
  - Stav
  - Tak
  - Dak
  - Höjdsnitt
  - Isaering
  - Befästningspunkt
- GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD I APRIL 2015 AV MATTHEWEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN**
- KOORDINATSYSTEM I PLAN SWERERS 78 00**
- KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH00 1900**
- Katrina Nilsson  
Kart- och måttmätning



P:\34834307\30\_116\_BodaGård\_2\30\_116\_BodaGård\_2\Kart\Kart\_2015\_04\_27\0001\_2015

### PLANKARTA

- Till detaljplanen hör:
- Plankarta och planbestämmelser
  - Illustrationsplan
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning



- e=00 Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad i procent av fastighetens ländareal. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Över huvudbyggnad för komplementbyggnader om högst 45 kvm uppföres. Största komplementbyggnad för betygsgas samman med huvudbyggnad.
- e Minsta tomtestorlek ska vara 500 kvm. Största byggnadsarea medges om 15 procent av fastighetens storlek i kvm. Över huvudbyggnad för komplementbyggnader uppföres om maximalt 30 kvm byggnadsarea.
- e Minsta tomtestorlek ska vara 500 kvm. Största byggnadsarea medges om 15 procent av fastighetens storlek i kvm. Endast en bostadsenhet medges per fastighet. Över huvudbyggnad för komplementbyggnader uppföres om maximalt 30 kvm byggnadsarea.
- e=700 Största bruttoarea i kvadratmeter

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Markens höjd får inte överskrida mer än 1 meter från grundkartans nivå.

### Utfart, stängsel

- Körbar in- eller utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Placering

Färdigt golv i bostadsdeligenhet, inklusive välfärd, ska placeras lägre än +11,0 meter i höjdsystem RH 1900 för övriga byggnader är motsvarande höjd +10,5 meter i höjdsystem RH 1900.

### Utformning

- II Högst antal våningar
- fril Endast friliggande hus. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- parhus Parhus får uppföras. Parhus respektive komplementbyggnad får sammanbyggas vid en sida av fasthetsgräns. Huvudbyggnad ska för övriga sidor placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och komplementbyggnad minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- v Över tillåtet antal våningar får vind inte inredas.
- k Kulturmärkt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid inredning, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt råd och vägledning för byggande i Svinninge.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Marklov krävs för fällning av adelträ och tall med en stamdiameter på 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brutthöjd). Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för Boda gård 2 Blad 2 av 2

**BODA GÅRD 2**  
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 2015-04-27, enligt PBL (1987:10)

Lars Bernhoff Stadsarkitekt	Nisse Örnberg, Sweco Planarkitekt	Jane Lindström Arkitekt
Anteckning	Laga kost	Genomförandebudet
Beställare	KF	Plan nr

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utföring är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela stadsområdet.

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

##### Kvartersmark

- B Bostäder och ickestörande verksamheter såsom hemmasalor
- P Parkering och andra till naturreservatet
- S Skola

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Allgärder får inte vittas som väsentligt påverkar den naturliga vegetationen, annat än traditionell av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem. Förekraven höjd över höllplanet.

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e=000 Minsta tomtestorlek i kvadratmeter per fastighet
- e=10 Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad i procent av fastighetens ländareal, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en andbostadsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Över huvudbyggnad för komplementbyggnader om högst 80 kvm uppföres varav den största får vara maximalt 50 kvm.

#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trädgräns
- Fasthetsgräns
- Servitut, köpservitut, ga m.fl.
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, talens beteckningar, referens
- Staket
- Vägg
- Sida
- Höjdhuror
- Isöbning
- Autostigpunkt

#### GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD I APRIL 2015 AV MATTHEMTEI I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWERES 90  
KOORDINATSYSTEM I HD: RH 1900

Karta från Nilsen  
Kur I och matriseringar

Skala 1:1000 A1  
Skala 1:2000 A3



- Till detaljplanen hör:
- Plan- och planbestämmeiser
  - Illustrationsplan
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning

-  Befintlig byggnad och uthus
-  Förelagen ny friliggande villa
-  Förelagen nytt parhus
-  Förelagen ny förskola
-  Tomtmars
-  Natur
-  Grässlätt
-  Förelagen ny fastighetsgräns



GRÖNDKARTANS BETECKNINGAR

-  Träligrän
-  Fastighetsgrän
-  Servit. ledningsrätt (p. m. f.)
-  Fastighetsbeteckning
-  Utsädet
-  Väg
-  Dike
-  Nötkurer
-  Elledning
-  Riktspunkt

GRÖNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD: APRIL 2015  
AV MÄTNINGEN ÖSTERÅKER KOMMUN  
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00  
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RM0 119000  
Katarina Nilsson  
Kart- och mätningssjutt

Skala 1:2500 A1

Skala 1:4000 A3

0 20 40 60 80 100 200 m



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

**BODA GÅRD 2**

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 2015-04-27, enligt PBL (1987:10)

Lars Blomfeldt  
Stadsarkitekt

Nisse Örnberg, Sverio  
Planarkitekt

Joe Lindström  
Arkitekt

Antagande: 1 sags tvist / Genomförandebeskrivning / Plan nr

Beslutsdatum

Inlämnat: KF

Detaljplan för **BODA GÅRD 2**  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

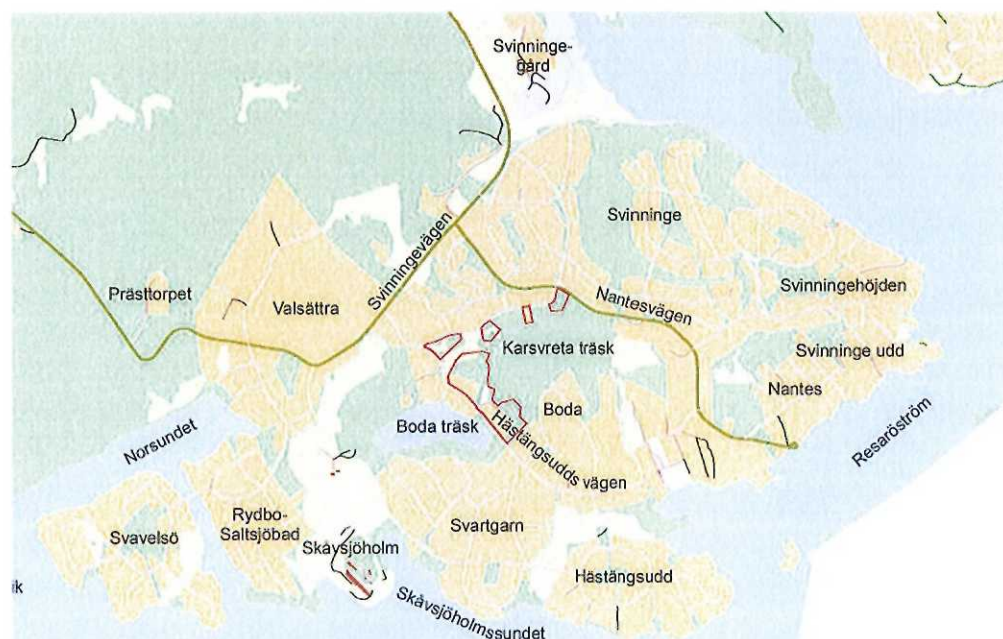
Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanelägningen i Boda gård 2, liksom för hela Svinningeområdet, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Inom Boda gård 2 finns dock ett antal större fastigheter varför omvandlingen får delvis annan karaktär än i tidigare planlagda och tätbebyggda delar. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge.

Då planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 har äldre plan- och bygglagen (1987:10) tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.



Orienteringsbild över Svinninge med planområdet markerat med rött.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

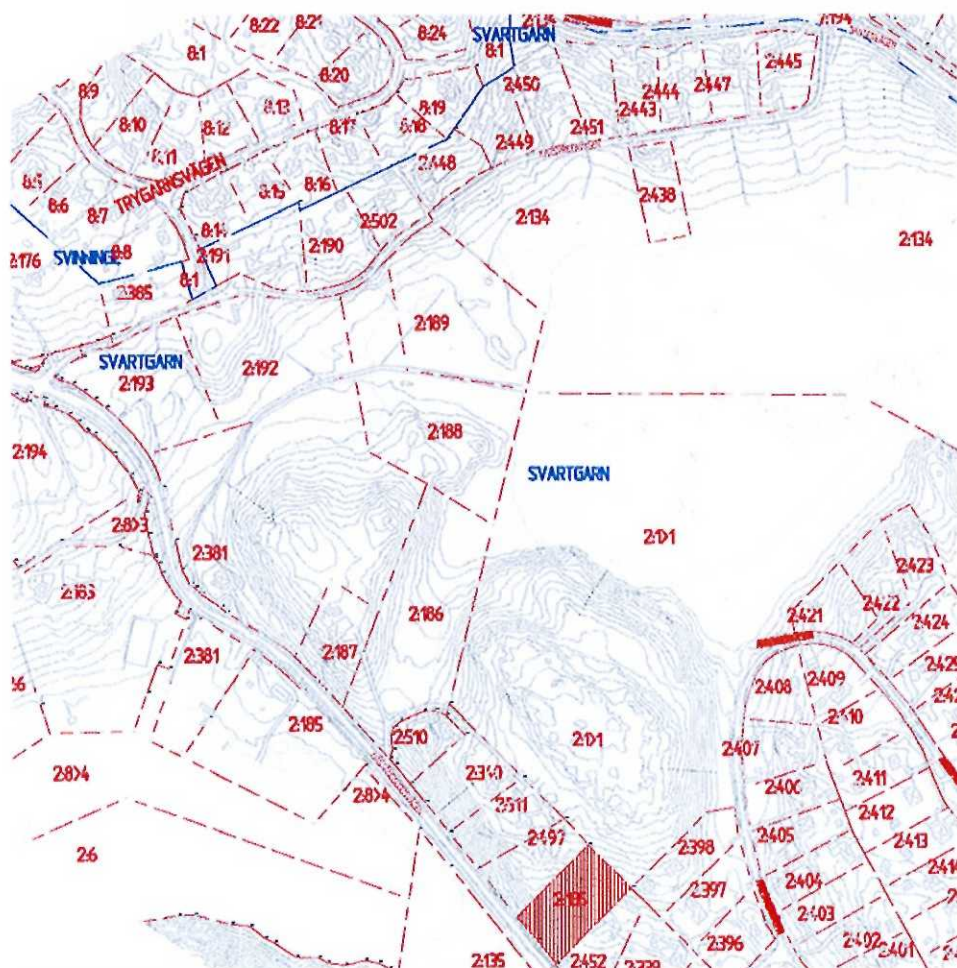
Boda gård 2 ligger centralt i Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till angränsande detalplaner som Hästängsuddsvägen del 1 och 2, Nantesvägen del 1, Karsvretavägen, Boda och området Karsvreta Träsk som instiftas som naturreservat.

### Areal

Arealen för aktuellt detaljplaneområde uppgår till drygt 14 hektar.

### Markägförhållanden

Inom detaljplaneområdet finns totalt 15 fastigheter, varav sju är bebyggda. Av dessa fastigheter är fem permanentbebodda villor medan övriga två är fritidshus. Resterande åtta fastigheter är obebyggda och består av vatten- och grönområden. Utöver enskilda bostadsfastigheter finns en föreningsgemensam fastighet (Hästängsudds Fastighetsägareförening) och två kommunala fastigheter.



Karta fastigheter. Röd skraffering illustrerar fastighet inom planområdet som ägs av Hästängsudds Fastighetsägareförening.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Kommunens gällande översiktsplan från 2006 (ÖP06) anger att Svinninge är ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt avses bli försörjt med allmänt VA-nät.

### Planprogram för området

För hela Svinninge finns ett övergripande planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt detaljplanering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Planprogrammet förutsätter att hela Svinningeområdet ska förses med allmänt VA-nät. Programmet anger också allmänna riktlinjer beträffande bl.a. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Planområdet för Boda gård 2 utpekas som utredningsområde för bostäder utöver redan ianspråktagen bostadsmark. Angräsande Karsvreta träsk, som anges som ett av kommunens ESKO-områden, utgör en före detta sjö som dikades ut år 1937. Idag har träsket i huvudsak karaktär av kärr. Karsvreta träsk är ett värdefullt naturområde innehållande bl.a. våtmark, lövskog och fågelområde. Det pågår en process för att inrätta ett kommunalt naturreservat för området. De olika delområdena inom Boda gård 2 ansluter till naturreservatet.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För del av planområdet finns gällande detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* som vann laga kraft 1949-04-05. Inom aktuellt planområde för Boda gård 2 medger den gällande planen kvartersmark för bostäder och grustäkt samt allmän plats, natur. Resterande del av det aktuella planområdet för Boda gård 2 är inte planlagt sedan tidigare.

### Förordnande enligt § 113 byggnadslagen

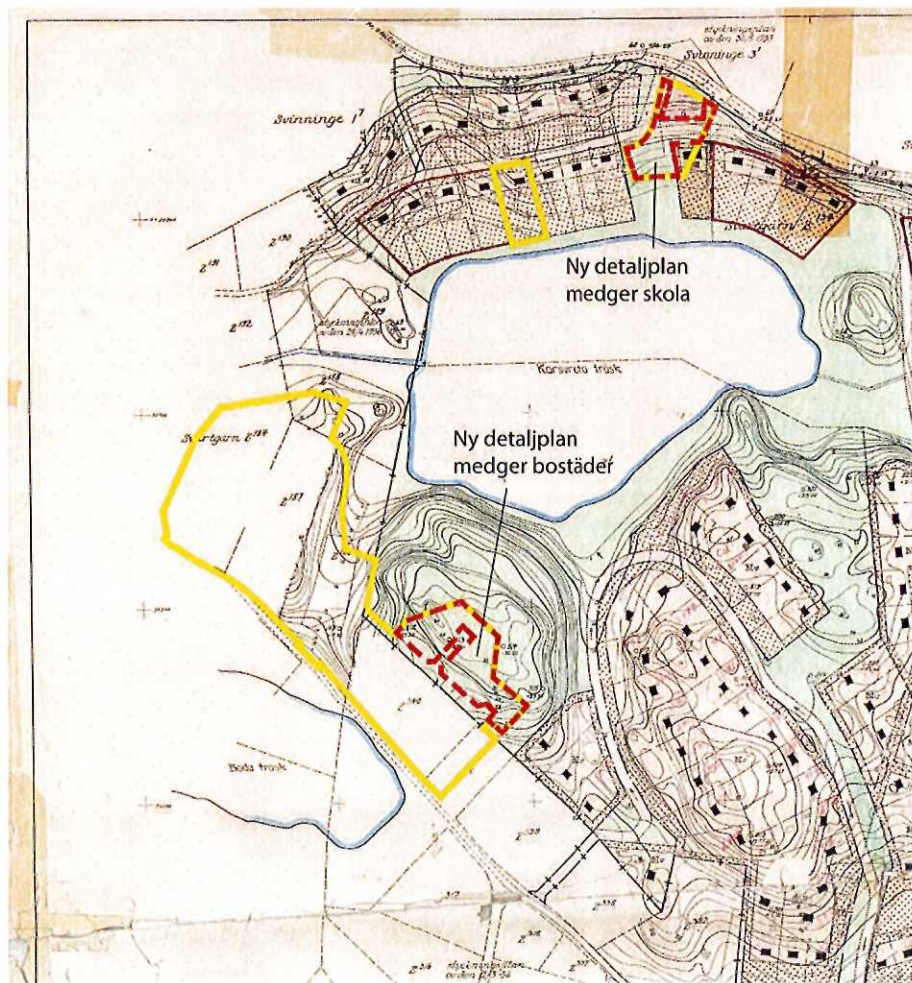
För del av planområdet som omfattas av Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134 gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera 6 kap 19 § plan- och bygglagen).

Förordnandet enl. 113 § byggnadslagen, som länsstyrelsen beslutade vid den gällande detaljplanens, då byggnadsplanens, antagande 1949, innebar att den markägare/exploatör som i detaljplanen fick ett stort antal byggrätter skulle upplåta allmän platsmark utan ersättning. Inom byggnadsplanen för Svartgarn 2:1 och 2:134 innebar förordnandet att dåvarande ägaren av fastigheten Svartgarn 2:1 och 2:134 ålades att utan ersättning upplåta all den inom samma fastighet belägna obebyggda mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Detta förordnande avses upphävt i en parallell process till detaljplanen i de delar där kvartersmark planläggs inom nuvarande allmän plats.



Kvartersmarken där förordandet avses upphävt planeras för bostäder, skola och parkering. Totalt övergår 7 700 kvm från allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål respektive 3 200 kvm kvartersmark för förskola och parkering. Marken ägs av Österåker kommun. Ny allmän plats tillskapas inom planområdet för Boda gård 2 om ca 13 300 kvm.



Aktuell byggnadsplan från 1949 – Gula linjer anger berörda områden inom ny detaljplan för Boda Gård 2 och områden inom röda linjer omfattas av förordnande enligt 113 § BL.

### Detaljplanens avgränsning

Detaljplanen för Boda gård 2 är en ny etapp som inte redovisades i planprogrammet för Svinninge. Plansamråd har genomförts för Boda gård. Efter samrådet har planen delats i två planområden på var sida av Hästängsuddsvägen, Boda gård 1 och Boda gård 2.

Detaljplaneområdet utgörs av fem delområden och innehåller kvartersmark för bostäder och förskola samt allmän plats, naturmark och gata. Planområdets gränser är en avvägning mellan natur- och rekreationsvärden samt behov och intresse av förskole- och

bostadsbebyggelse samt allmänt VA-nät. Parallellt med detaljplanen för Boda gård 2 planerar kommunen ett naturreservat vid Karsvreta träsk med syftet att värna de befintliga naturvärdena samt möjligheten till friluftsliv.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning, MKB, som tillhör Planprogram för Svinninge godkändes av kommunfullmäktige 2005-12-19. I MKB:n görs avvägningar för de områden som bedöms medföra, respektive de områden som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan.

Delar av fastigheterna Svartgarn 2:1, 2:134, 2:189, 2:188, 2:186, 2:192, 2:381 och 2:193 utgör idag del av Karsvreta träsk och omkringliggande naturmark. Inom området finns bland annat barrskog som utgör nyckelbiotop samt sumpskogar som utgör naturvärde enligt Skogsstyrelsen inventeringar. Enligt kommunens översiktsplan (2006) utgör Karsvreta träsk ett ekologiskt särskilt känsligt område. Området fungerar idag som ett rekreationsområde för boende inom Svinninge.

Planförslaget föreslår att delar av naturmarken planläggs för bostadsbebyggelse i form av parhus och friliggande villor. Detaljplanen är utformad så att nytillkommande bebyggelse inom- eller i angränsning till de ovan nämnda områdena ska påverka de skyddsvärda intressena så lite som möjligt.

Den aktuella detaljplanen medför ett tillskott av småhusbebyggelse som friliggande villor och parhus, bl.a. genom styckningar. Planläggningen möjliggör allmänt VA-nät vilket bedöms medföra en klar minskning vad gäller förorening av yt- och grundvatten samt säkrar tillgången till renvatten.

Detaljplanen för Boda gård 2 bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

#### **Natur**

##### *Mark, vegetation och våtmark*

Delar av planområdet är högt beläget där terrängen är kuperad med berg i dagen och har inslag av barr- och blandskog.

De låglänta delarna av planområdet, som vetter mot våtmarken Karsvreta träsk, utgörs främst av öppen hagmark och gräsytor.

##### *Naturvärden*

Planområdet angränsar till Karsvreta träsk som är ett ca 15 ha stort område med höga naturvärden. Områdets bevarandevärden består av

mångfalden av olika biotoper och ekotonerna (kantzoner) mellan dessa naturtyper som - våtmarker med fuktäng och sumpskog, öppna- och trädbevuxna betesmarker, ädellövskog, triviallövskog och gamla barrskogar.

I samband med reservatsbildningen genomförde Calluna 2012 en naturvärdesbedömning och ett förslag till avgränsning av naturreservatet på uppdrag av kommunen. Planförslaget innebär att vissa mindre områden som föreslogs ingå i reservatet istället bebyggs med bostadshus och förskola. Sydväst om Karsvreta träsk har ett område med naturvärden kopplat till äldre barrskog planlagts som NATUR med syftet att begränsa påverkan på skyddsvärd natur. Inom området identifierades en boplats för häckande ormråk.

År 2012 genomförde Calluna AB en groddjursinventering i och kring Karsvreta träsk på uppdrag av kommunen då vanlig padda och groda samt större- och mindre vattensalamander påträffades. Tidigare år har även åkergroda påträffats. Vid inventeringen kunde tre lekvatten identifieras. Idag reproducerar sig främst större vattensalamandrar i dammar inom trädgårdstomter och arten bedöms ha en gynnsam bevaradestatus inom inventeringsområdet. Centralt vid Karsvretavägen identifierades ett vandringsstråk som löper från villabebyggelse norr om vägen till naturområdet söder om vägen. Öppningar i bebyggelsen mot Karsvretavägen har bevarats i planförslaget till förmån för större vattensalamander och andra groddjur.

Ett knappt 5 ha stort barrskogsområde inom fastigheten Svartgarn 2:1 utgörs av gammal grandominerad skog i nordsluttning mot Karsvreta träsk. Skogen är senvuxen med förekomst av död ved och utgör en värdefull biotop för arter kopplade till gammal skog. Under senare år har avverkning skett i områdets högbelägna och centrala del. Naturvärdena bedöms låga efter den avverkning som skett och detaljplanen medger att denna del bebyggs med parhus.

#### *Artskyddsförordningen*

Art- och habitatdirektivet (92/43/EEG), om bevarade av livsmiljöer samt vilda djur och växter, införlivades i Svensk lagstiftning genom artskyddsförordningen (2007:845) med krav på artskydd. I fråga om vilda fåglar och djurarter markerade med N eller n i förordningens bilaga 1 kräver ett noggrant skydd enligt direktivet. Av de groddjur som förekommer i Stockholmsregionen är större vattensalamander och åkergroda markerade med N, vilka båda finns i Svinninge. Samtliga groddjur i Sverige är fridlysta enligt förordningen.

Genom en successiv omvandling från fritidsbebyggelse till permanentboende inom Svinninge sker en diffus negativ påverkan på områdets groddjurspopulation. Främst genom habitatförlust genom att fastigheter

styckas av och bebyggs men även av ökade trafikrörelser.

Som ett led i att utjämna negativ påverkan och upprätthålla gynnsam bevarandestatus av Svinninges groddjurspopulation instiftar kommunen naturreservatet Karsvreta träsk. Flera skötselåtgärder syftar till att främja groddjurspopulationen bl.a. genom anläggande av salamanderdammar, återskapa en större öppen vattenyta centralt i våtmarken samt att intensifiera hävden i området med bete och slåtter, för att motverka att våtmarken växer igen.

Detaljplanens utformning och placering av byggrätter har anpassats för att undvika negativ påverkan på områdets groddjurspopulation, främst större vattensalamander. Det identifierade vandringsstråket och naturmarken runt Karsvreta träsk har utgått ur planområdet och kommer istället att ingå i naturreservatet. Med anpassning av detaljplanens utformning tillsammans med instiftande av naturreservatet bedöms att gynnsam bevarandestatus av större vattensalamander inte påverkas negativt av detaljplanen för Boda gård 2.



Jordartskarta för planområdet

#### Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta för aktuellt planområde består höjden av berg i dagen (röd) som omges av morän (blå) medan de lägre partierna som angränsar till sjön består av lera (gul). Närmst Karsvreta träsk ligger organiskt material/mosse (brunt) och i norr mot Nantesvägen sand (orange).

#### *Risk för skred*

Enligt SGUs jordartskarta 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 framförallt i norra Svinninge. Generellt finns den största skredrisken i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1,0 m.

#### *Förorenad mark*

Inom detaljplaneområdet 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 radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovansökan.

#### *Fornlämningar*

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar. Stockholms Läns museum har som ett led i planarbetet genomfört en arkeologisk undersökning där inga ej tidigare kända fornlämningar påträffades. De enstaka föremål som hittades var av sentida karaktär. Om det under bygg- eller markarbeten påträffas några föremål som kan misstänkas vara fornlämningar, ska detta anmälas till Riksantikvarieämbetet.

#### *Kulturhistorisk, värdefull bebyggelse*

Inom Svartgarn 2:381, ligger Boda torp. Byggnaden var ett torp under Rydboholm. Bostadshuset är uppfört på 1890-talet. Den västra delen är sannolikt en äldre tillbyggnad medan uthus och gäststuga är uppförda 1949. Marken i Svartgarn såldes 1934 av den dåvarande ägaren till Rydboholm, Wilhelm von Essen.

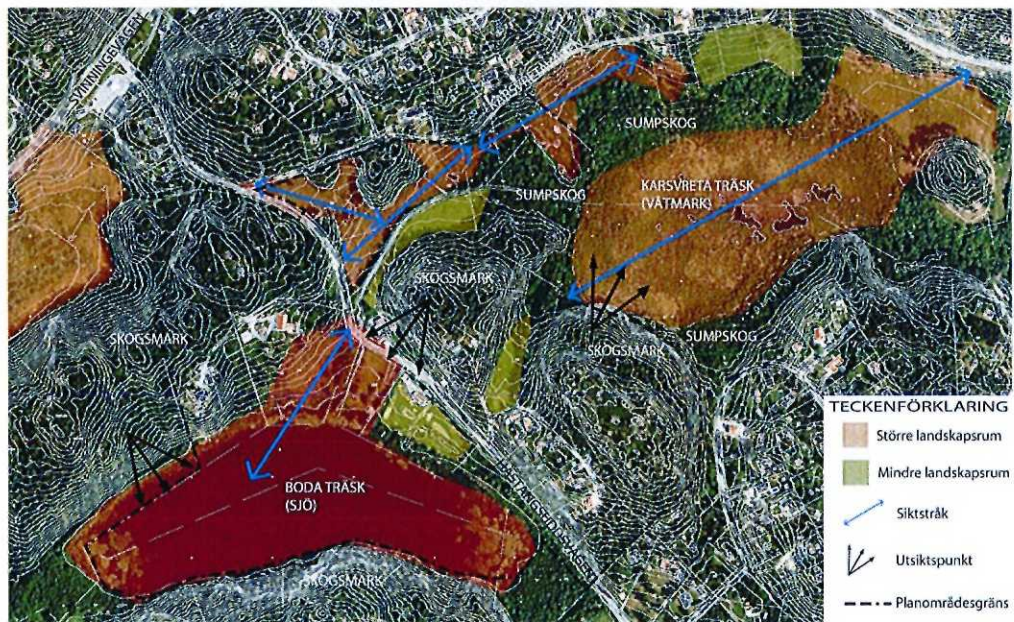
I den kommunala rapporten *Råd och vägledning för byggande i Svinninge (2008)* framgår det att Boda torp är "särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt eller ingår i bebyggelseområde av denna karaktär". Byggnaden föreslås få en så kallad k-märkning där en bestämmelse reglerar att karaktärsdrag och värden särskilt ska beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad.



Boda torp på fastigheten Svartgarn 2:381. (Foto: Anna Sterner, Nyréns Arkitektkontor)

### Landskapsbild

Hagmarksområdet söder om Karsvretavägen bildar ett tydligt landskapsrum med långa siktstråk som begränsas av skogsbeklädda sluttningar och åkerholmar. Även träsket bildar större landskapsrum. Några mindre landskapsrum finns bland annat söder om det dike som går i öst-västlig riktning genom planområdet. På de två höjderna finns möjlighet till utblickar över Boda Träsk och till viss del mot Karsvreta Träsk.



Landskapsrum och väsentliga siktstråk i Boda Gård 1 och 2 med omgivning.

Påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena.

### **Bebyggelseområden**

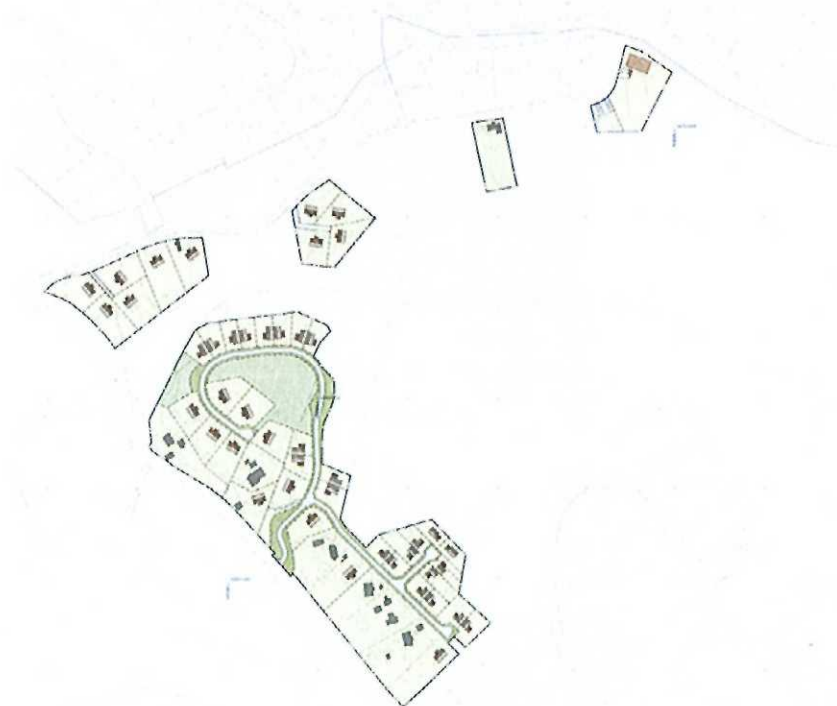
#### *Bostäder*

Inom detaljplaneområdet finns totalt 15 fastigheter, varav sju är bebyggda. Av dessa fastigheter är fem permanentbebodda villor medan övriga två är fritidshus. Resterande åtta fastigheter är obebyggda och består av vatten- och grönområden.

Kommunen har samverkat med berörda fastighetsägare för att komma fram till ett välavvägt planförslag. Alla fastighetsägare med tillräckligt stora fastigheter inom planområdet önskar exploatera sina fastigheter genom styckning för byggnation av enbostadshus eller parhus.

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

Detaljplanen föreslår totalt 23 nya tomter för friliggande småhus och 22 tomter med parhus, vilket ger totalt 45 nya bostäder. I den norra delen av planområdet planeras en förskola om maximalt 700 kvm BTA.



*Illustrationsplan (Sweco Architects)*

Avstyckningar för ny bostadsbebyggelse föreslås på följande fastigheter:

Svartgarn 2:1	5 par- & 2 enbostadshus, totalt 12 lägenheter
Svartgarn 2:135	1 enbostadshus
Svartgarn 2:186	2 par- & 2 enbostadshus, totalt 6 lägenheter
Svartgarn 2:187	1 enbostadshus
Svartgarn 2:188	1,5 parhus, totalt 3 lägenheter
Svartgarn 2:189	4 enbostadshus
Svartgarn 2:192	2 enbostadshus
Svartgarn 2:193	4 enbostadshus
Svartgarn 2:340	1 enbostadshus
Svartgarn 2:381	2,5 par- & 6 enbostadshus, totalt 11 lägenheter

Totalt antal lgh: 45 nya bostäder, varav 23 nya tomter med friliggande småhus och 22 tomter med parhus.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

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

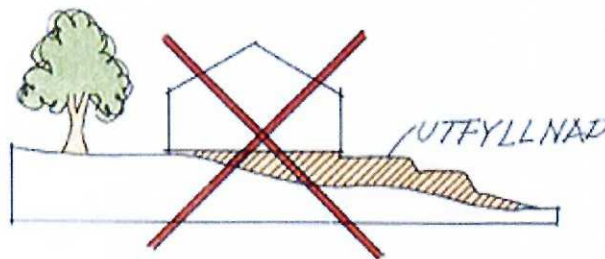
Tillkommande bebyggelse, både tillbyggnader och helt ny bebyggelse, bör underordna sig den befintliga och så långt som möjligt ha liknande karaktär och samma typ av volymer.

Ett fristående gestaltningsprogram, "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. Denna vägledning är av stor vikt, främst för den bebyggelse som angränsar till naturreservatet där bebyggelsen integrering i landskapet blir extra viktig. 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 området 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 maximalt +/- 1 m i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsett om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.
- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och placering på tomten. Kuperade tomter kräver mer omsorg vid val av byggnadstyp är 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. Byggnadsarean bör helst inte överstiga 160 m<sup>2</sup>.
- 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 sockelväning.
- Nyttillskott i form av sjöbodrar, båthus och andra komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. Komplementbyggnader så som garage bör ägnas stor omsorg så att de inte blir för dominanta i förhållande till

huvudbyggnad.

- Fasadmateriel 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*

Bestämmelser för byggrätterna bör tillsammans med riktlinjerna för gestaltning styra utformningen av bebyggelsen inom planområdet.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader är 7,0 meter och för komplementbyggnader, såsom uthus och garage, 3,0 meter.

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns, om inte annat anges (se bestämmelse för parhus).

#### Friliggande småhus inom del av Svartgarn 2:1

Friliggande småhusbebyggelse för bostäder och icke störande verksamhet medges i maximalt två våningar utan inredd vind. Endast en bostadslägenhet medges per fastighet. Minsta tomtstorlek ska vara 1000 kvm. Största byggnadsarea medges om 15 procent av fastighetens storlek i kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras om maximalt 30 kvm byggnadsarea.

Parhus inom fastigheterna Svartgarn 2:381, 2:186, 2:188 och 2:1



*Barrskog karaktäriserar Svartgarn 2:381, 2:186 och 2:188 som är planlagda med parhus och friliggande villor.*

Den relativt kuperade terrängen innebär att planområdet lämpar sig väl för ett samordnat genomförande inom fastigheterna Svartgarn 2:381, 2:186, 2:188 och 2:1. Detta gäller framförallt samordnad byggnation av internt vägnät samt ledningsinfrastruktur för vatten och avlopp. Dessa fastigheter föreslås få en mer koncentrerad bebyggelse främst i form av parhus med mindre tomtstorlekar.

Parhus får uppföras i två våningar utan inredd vind på en tomtstorlek om minst 500 kvm. Största byggnadsarea medges om maximalt 15 procent av fastighetens storlek i kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras om maximalt 30 kvm byggnadsarea.

Parhus respektive komplementbyggnad får sammanbyggas vid en sida av fastighetsgräns. Huvudbyggnad ska för övriga sidor placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns

Friliggande småhus inom Svartgarn 2:186, 2:187, 2:188, 2: 340, 2:497, 2:510, 2:511, 2:1



*Svartgarn 2:188 är planlagd med åtta parhus och två friliggande villor.*

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 1300 kvm inom Svartgarn 2:186 resp. 2:188.

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 1800 kvm inom Svartgarn 2:187.

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 1800 kvm inom Svartgarn 2:340, 2:497, 2:510, 2:511, 2:1.

Friliggande småhusbebyggelse för bostäder och icke störande verksamhet medges i maximalt två våningar utan inredd vind. Endast en bostadslägenhet medges per fastighet. Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad medges om 8-10 procent av fastighetens landareal. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 40 kvm uppföras. Största komplementbyggnad får bebyggas samman med huvudbyggnad.



*Tv, Svartgarn 2:186 är planlagd med två friliggande villor och fyra parhus.  
Th, Svartgarn 2:187 är planlagd med en ny styckningsrätt för friliggande villa.*

#### Friliggande småhus inom Svartgarn 2:381



*Boda torp (inom 2:381) är en k-märkt byggnad.*

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 2600 kvm inom Svartgarn 2:381.

Friliggande småhusbebyggelse för bostäder och icke störande verksamhet medges i maximalt två våningar utan inredd vind. Endast en

bostadslägenhet medges per fastighet. Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad medges om 8 respektive 10 procent av fastighetens landareal. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 40 kvm uppföras. Största komplementbyggnad får bebyggas samman med huvudbyggnad.

Huvudbyggnaden är planlagd med en så kallad k-märkning med bestämmelsen att karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad.

#### Friliggande småhus inom Svartgarn 2:189, 2:192 och 2:193



*TV, vy mot sydväst vid Svartgarn 2:189 som är planlagd med fyra nya tomter  
TH, vy väster ut vid Svartgarn 2:192 och 2:193 som är planlagd med totalt sex nya tomter.*

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 1500 kvm.

Friliggande småhusbebyggelse för bostäder och icke störande verksamhet medges i maximalt två våningar utan inredd vind. Endast en bostadslägenhet medges per fastighet. Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad medges om 10 procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.

#### Förskola inom del av Svartgarn 2:1 samt entréplats till Karsvreta träsk

Detaljplanen föreslår en förskola samt entréplats till Karsvreta träsk i korsningen Nantesvägen-Karsvretavägen. Platsen är en fin naturtomt i sluttande söderläge med utsikt över hagar och det planerade naturreservatet. Fastigheten utgör en del av den stora kommunalt ägda

fastigheten Svartgarn 2:1 som även omfattar Karsvreta träsk. Förskolan får byggas i två våningar om totalt 700 kvm bruttoarea, BTA.

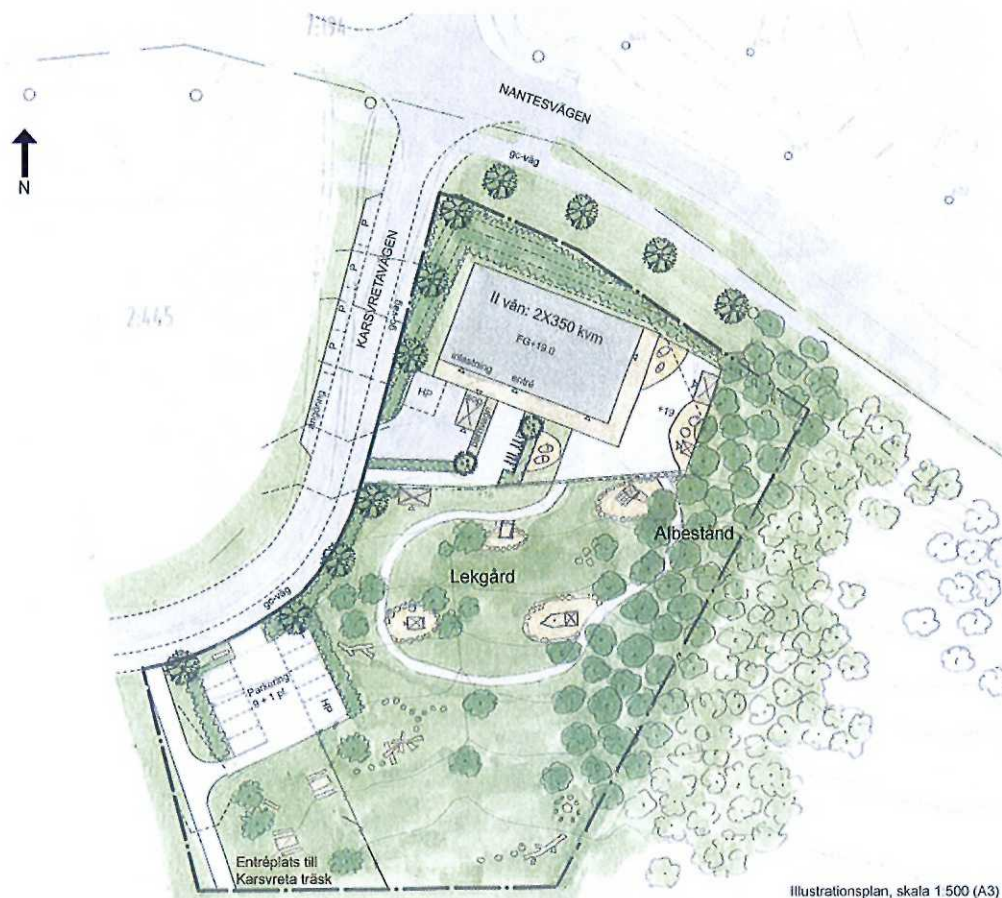


Illustration visar möjlig disposition av förskolegård inklusive entréplats till Karsvreta träsk (Illustration: Sweco Architects AB).

Förskolebyggnaden placeras högt upp på tomten för att kunna utnyttja merparten av den södervända, lätt sluttande tomtytan till lekgård. Större delen av den soliga slänten sparas på så sätt till barnens lek. Förslaget utgår från grundläggning på bottenplatta, men det går även göra en suterränglösning för att ta upp höjdskillnaderna ytterligare. Södra och östra sidan mot lekgården förses lämpligen med en veranda i form av ett trädäck med skärmtak över.

Från Nantesvägen kommer endast taket på den planerade förskolebyggnaden vara synligt, då entréplan ligger 5 meter nedanför Nantesvägen. Öster ifrån, sett från naturreservatet, kommer byggnaden vara skymd av albeståndet medan det söder ifrån kommer vara synligt då landskapet är mer öppet.

Parkering ligger vid entrépunkten till Karsvreta träsk och kan utnyttjas både av förskolans personal och besökare till det planerade naturreservatet. En handikapplats finns vid förskolebyggnaden respektive parkeringsplatsen. Parkeringsfickor för hämtning och lämning av barn, placeras inom vägområdet i den gällande detaljplanen för Karsvretavägen (kommunalt huvudmannaskap). Vid förskolebyggnadens sydöstra hörn finns en angörningsplats för matleveranser och sophämtning.

Lekgården föreslås behålla sin naturkaraktär och kompletteras med klätterstockar, stubbar och stenar samt lekredskap av naturmaterial. Gårdens utemiljöer ska vara jämställda och tillgängliga. Lekredskap ska integreras i naturmiljön och bidra med förståelse för naturens skiftningar, växter och djur. Stora träd sparas för att bidra med ett naturligt inslag samt skapa skugga. Småbarnsleken ligger närmast byggnaden och de flesta lekytorna ligger längs en tillgänglig gångväg. Södra delen av gården sparas som naturtomt med få tillägg av lekelement och samlingsplatser. I öster sparas albeståndet som en liten skog.

Från Nantesvägen går idag ett dagvattenstråk genom området för förskolan och ner mot Karsvreta träsk. Vid byggnation måste dagvattnet samordnas och ledas om för att säkra dagens flöden och att inga instängda områden uppstår.



*Vy mot söder vid del av Svartgarn 2:1 som är planlagd för förskola.*



*Befintlig entréplats med informationstavla och sittbänk.*



#### *Offentlig service*

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga. I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste skolor, Rydboskolan (F-5) och Rydbo friskola, (F-5), finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 6 km avstånd finns såväl högstadie- som gymnasieskola.

En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås i Svinninge planprogram flera nya förskoletomter inom Svinninge. Utöver detaljplanen för Boda gård 2 planeras förskolor i planer för Hästängsudd, Björnkärsvägen, Björnhammar och Skåvsjöholm.

#### *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*

Samtliga kommunala gator (huvudstråk) i Svinninge planeras få gång- och cykelbanor. Detaljplanerna för allmänna gator har vunnit laga kraft eller är utbyggda. Gång- och cykelbanorna är tillgängliga för funktionshindrade. Inom detaljplaneområdet för Boda gård 2 har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap men angränsar till Hästängsuddsvägen som har kommunalt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap medför att den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. När det gäller nya byggnader provas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökningen.

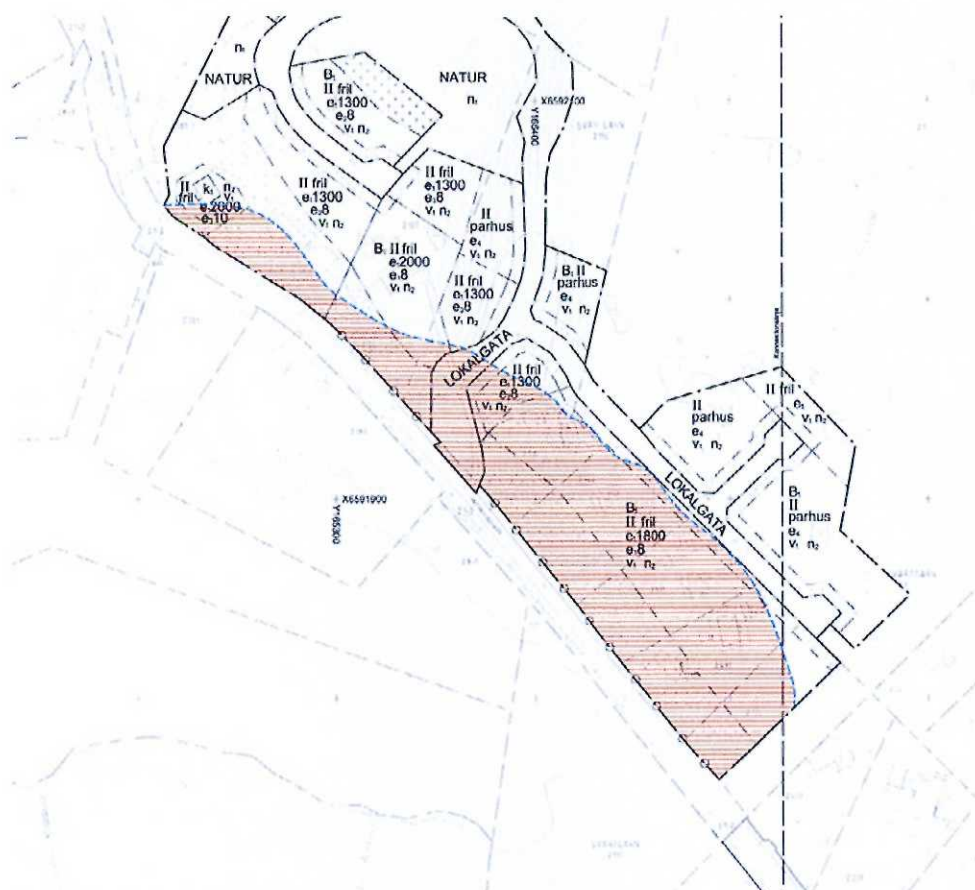
#### **Friytor**

##### *Lek och rekreation*

Inom planområdet finns i dagsläget inga iordninggjorda platser för lek eller rekreation. Det finns dock naturmark i direkt anslutning till planområdet som kan användas för rekreation. Angränsande Karsvreta träsk instiftas som kommunalt naturreservat.

##### *Strandskydd*

Vid Boda träsk, söder om planområdet, råder strandskydd 100 m i vattnet och 100 m på land. Särskilda skäl föreligger för upphävandet av strandskyddet på kvartersmark och för vägar. Separat ansökan om upphävande av strandskydd görs hos Länsstyrelsen innan detaljplanen kan antas.

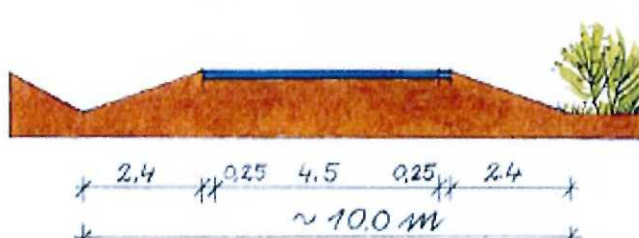


Röd skraffering visar där strandskyddet avses upphävt.

### Gator och trafik

*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Hästängsuddsvägen trafikeras idag med buss och det finns gång- och cykelbana på den västra sidan av vägen, d.v.s. på motsatt sida vägen om aktuellt planområde.



Principsektion för Övrig lokalgata med 4,5 meter körbana, ur Svinninge planprogram.

Planen föreslår en ny väg inom fastigheterna Svartgarn 2:186, 2:831 och 2:1. Vägen anpassas för god framkomlighet och bärighet för t ex renhållnings- och utryckningsfordon. Vägen kommer att ha enskilt huvudmannaskap. Föreslaget vägområde belastar i sin helhet endast de fastigheter som ska exploatera och inga intrång kommer att ske på omgivande fastigheter.

#### *Kollektivtrafik*

Buslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet utmed Hästängsuddsvägen och Nantesvägen. Busshållplatser för boende inom detaljplaneområdet nås inom ca 500 meter.

#### *Parkering*

All parkering inom detaljplaneområdet ska ske inom kvartersmark.

#### **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 på 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*

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Österåkersvatten AB kommer att sluta avtal med enskilda fastighetsägare i planområdet för att bygga ut allmänt vatten- och avloppsledningsnät (VA-nät).

Anslutning till VA-nätet och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållande till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet kommer belastningen på de lokala grundvattenmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi.

Efter detaljplaneläggning kommer successivt hela Svinningeområdet att kopplas till det allmänna VA-nätet.

##### *Dagvatten*

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge skall dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram dagvattenutredning, (Sweco VIAK på uppdrag av Österåkers kommun, 2006) i samband med detaljplaneläggningen i Svinninge som ligger till grund för föreslagen dagvattenhantering. Utredningen redovisar dagvattenflödena inom området, förslag på dagvattenstråk och utlopp.

Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta.

Dagvattnet bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen Säbyviken söder om planområdet. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna. En separat rening av trafikdagvattnet bedöms inte vara nödvändig då planområdet har en låg trafikintensitet.

#### *Miljö kvalitetsnorm för vatten*

Planrådets avrinning sker mot vattenförekomst Säbyvik (SE592600-181600). Säbyviken har idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsten inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till 2021. Då planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av kommunalt VA-nät samt omhändertagande av spillvatten, bedöms planen bidra till en förbättring av vattenkvaliteten av både Säbyviken och Boda träsk. Det övervägande miljöproblemet för Säbyviken präglas främst av övergödningsproblematik.

#### *Värme*

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

#### *Ei*

E.ON Elnät Stockholm 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. Nya återvinningsstationer är föreslagna i Skåvsjöholm och vid Björnhammarvarvet.

#### **Administrativa frågor**

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

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge planprogram och kommunens översiktsplan. Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen. 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 lagakraftvunna 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.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekterna Henrik Svensson, Hanna Ellmén och Nisse Örnberg, Sweco, samt arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av lantmätare Eva Sköllerfelt, Österåkers kommun.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Nisse Örnberg  
Planarkitekt, Sweco

Joe Lindström  
Arkitekt

Detaljplan för **Boda Gård 2**,  
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen. Den ska 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

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

Detaljplanen för Boda Gård 2 omfattar delar av område invid Karsvreta träsk, Svinninge i Österåker kommun. Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Detaljplanen tillåter en förtätning av området och möjliggör att bebyggelsen kan kompletteras med ytterligare 22 parhus och 23 enbostadshus. Utöver detta avsätts en tomt till förskola.

#### 1.1 Tidplan

Utställningsförfarandet har planerats till hösten 2015. Efter utställningen skall detaljplanen antas. Planen kan antas och vinna laga kraft under 2015.

#### 1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 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

#### *Huvudmannaskap VA*

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom Svinninge. Utbyggnaden inom planområdet sker på så vis att förbindelsepunkter anläggs vid befintliga fastighetsgränser. Inom nyexploateringsområden avser Österåkersvatten AB att bygga ut VA-ledningsnät till gränsen för nybildad fastighet. Respektive fastighetsägare svarar sedan för utbyggnaden av behövt VA för aktuell exploatering.

#### *Huvudmannaskap el mm*

E.ON Elnät Stockholm AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till eldistributionsnätet. Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar av respektive ledningsägare.

#### *Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)*

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 kraftvunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och är glest bebyggt. Planområdet i vilket bostäder och förskola föreslås ligger i direkt anslutning till Nantesvägen, Karsvretavägen och Hästängsuddsvägen, för vilka kommunen är huvudman.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom nya eller ändrade vägsträckningar och grönområden. Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som krävs för att omhänderta och avleda dagvatten från väg- och grönområden. Såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar kommer således även fortsättningsvis att förvaltas gemensamt av fastighetsägarna inom området.

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

Befintlig vegetation inom naturområden ska skötas försiktigt och med hänsyn till områdets naturvärden. Stora förändringar som trädfällning och liknande får endast ske i undantagsfall (av säkerhetsskäl, för att främja områdets biologiska mångfald eller underhåll av befintlig stig). Trädfällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter över 0,4m i brösthöjd (1,4m över marken) kräver marklov inom hela planområdet.

### *Byggande på kvartersmark*

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Invid mark med bestämmelse skola (förskola) föreslås en yta med bestämmelsen parkering. Skola med parkering ligger inom kommunens fastighet som i övrigt till största delen är tänkt att inrättas som naturreservat. Marken med parkeringsbestämmelse avser kommunen ställa iordning och ska kunna användas gemensamt som parkering till både förskola och naturreservat samt som entré till naturreservatet.

## **1.4 Avtal**

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att tillskapa motsvarande 3 byggrätter eller fler (Svartgarn 2:186, 2:189, 2:193 och 2:381) avser kommunen teckna exploateringsavtal för reglering av vissa åtaganden.

Avtalen enligt ovan skall tecknas innan detaljplanen antas.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **2.1 Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening**

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar mm med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som behöver ordna gemensam anläggning (för att kunna exploatera) kan hos lantmäteriet ansöka om åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning. Befintlig väg inom planområdet förvaltas för närvarande av de fastighetsägare vars fastigheter försörjs av vägen.

### **2.2 Avstående av mark**

Inom planområdet berörs fastigheter i de delar som i detaljplanen avsätts till allmän plats såsom gata (Svartgarn 2:1, 2:186, 2:188, 2:381) och natur (Svartgarn 2:186, 2:381). Därutöver har utgångspunkten i detaljplanearbetet varit att nämnda fastigheter samt Svartgarn 2:192 och 2:135 (som samtliga erhåller byggrätter) avsätter mark till det planerade naturreservatet; Karsvreta träsk.



## 2.3 Övrig fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen erfordras utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar även fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter för en- eller tvåfamiljshus utifall de ska upplåtas med äganderätt. Inom planområdet kan även befintlig fastighetsindelning ändras med stöd av fastighetsreglering enligt planförslaget. I planen ges utrymme till ny fastighetsindelning för Svartgarn 2:510 och 2:187. Ny indelning är dock inget krav för att kunna genomföra planen utifrån de föreslagna bestämmelserna.

Fastighetsägarna i planområdet svarar själva för att ansöka hos Lantmäteriet om de anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

## 3. Ekonomiska frågor

### *Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar*

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnaden av de gemensamma anläggningarna med enskilt huvudmannaskap såsom vägar, grönområden och dagvattensystem. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörd fastighetsägare eller 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.

### *EI-anslutningsavgift*

Information om anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON Elnät Stockholm AB.

### *Fastighetsbildningskostnader*

Avgifter för fastighetsbildning 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 huvudmannaskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande. Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av Lantmäteriet i Stockholms län.

### *Bygg/marklov- och planavgift*

För nya mark- och bygglovpliktiga åtgärder, anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om lov besvaras av kommunens bygglovenhet.

#### **4. Tekniska utredningar**

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. Boda Gård 2 är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB har utförts.

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. Områdets nybyggnation ska anslutas till det vatten- och avloppsnät som håller på att byggas ut inom Svinninge och som kommer förvaltas av Österåkers vatten AB.

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. Tidigare stadsarkitektkontoret har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom Svinningeområdet redovisats. Kompletterande dagvattenstudier kommer sannolikt att behövas i samband med projektering och utbyggnad av gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) och för dagvattenhanteringen inom området. Kompletterande dagvattenstudier behövs sannolikt inför exploatering av förskoletomt eftersom dagvatten från Skepparvägen har sitt utlopp till diken inom den föreslagna tomten. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden i angränsande områden.

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av nödvändiga 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 fastighetsägareföreningen/samfällighetsföreningen i tidigt skede etablerar kontakt med berörda huvudmän inför projektering av såväl enskilda som gemensamma anläggningar. Betydelsen av samordning med Österåkersvatten AB understryks.

#### **5. Medverkande tjänstemän**

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Nisse Örnberg, SWECO Architects AB och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Eva Sköllerfelt, Structor FM Projektutveckling i uppdrag för kommunens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Eva Sköllerfelt  
lantmätare

## **Detaljplan för BODA GÅRD 2, I Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Ett förslag till detaljplan för Boda Gård, har varit föremål för samråd under tiden 6 maj - 9 juni 2008. Ett samrådsmöte hölls i kommunhuset i Åkersberga den 27 maj 2008.

Till utställningen har detaljplanen delats upp i två delar, Boda gård 1 och Boda gård 2. Boda gård 1 ligger väster om Hästängsuddsvägen medan Boda gård 2 ligger öster om densamma. Samrådsredogörelse för båda detaljplanerna har redovisats i samband med utställning av Boda gård 1 under perioden 30 oktober – 27 november 2013.

Synpunkter rörande endast Boda gård 2 redovisas i aktuell samrådsredogörelse med uppdaterade kommentarer från kommunen.

### **Myndigheter och föreningar**

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäterimyndigheten
3. Regionplane- och trafikkontoret inga synpunkter
4. Vattenfall Eldistribution AB inga synpunkter
5. Vägverket inga synpunkter
6. E.ON Elnät Sverige AB ingen erinran
7. AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) hänvisning till Hästängsuddsvägen
8. Södra Roslagens Brandförsvarsförbund
9. Roslagsvatten AB
10. Hästängsudds vägförening
11. Hästängsudds fastighetsägareförening
12. Kommunala pensionärsrådet, SPF Vikingen, PRO Åkersberga
13. Österåkers hembygds- och fornminnesförening samt Naturskyddsföreningen Österåker
14. Karsvretagruppens styrelse

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

15. Svartgarn 2:189 Boda gård 2
16. Svartgarn 2:190, Svartgarn 2:502 Boda gård 2
17. Svartgarn 2:191, 2:192 (3 yttranden) Boda gård 2
18. Svartgarn 2:340 Boda gård 2
19. Svartgarn 2:497 Boda gård 2
20. Svartgarn 2:510 Boda gård 2
21. Svartgarn 2:511 Boda gård 2

### **Övriga privatpersoner**

- 22. Svartgarn 2:178
- 23. Svartgarn 2:450
- 24. Svartgarn 2:449
- 25. Svartgarn 2:197
- 26. Svartgarn 2:432

### **Sammanfattning av revideringar av samrådsförslaget**

- Revidering av planområdets avgränsning och byggrätter med hänsyn till naturvärden kopplade till Karsvreta träsk och bildandet av kommunalt naturreservat
- Planområdet har utökats mot nordost att omfatta befintlig bostadsfastighet vid Karsvretavägen samt föreslagen förskoletomt
- Planbeskrivningen har omarbetats och kompletterats främst med utförligare beskrivning av områdets naturvärden
- Plankartan och dess bestämmelser har reviderats främst avseende byggrätter och naturvärden
- Planbestämmelserna kompletteras med att markens höjd inte får ändras mer än 1,0 m i förhållande till grundkartans höjder
- Planbestämmelserna kompletteras med att åtgärder inom NATUR inte får vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen (n<sub>1</sub>)

## **Myndigheter och föreningar**

### **1. Länsstyrelsen**

Naturvärden behöver inventeras

I planprogrammet var delar av aktuellt planområde utpekade som utredningsområde. Nu föreslås både nyexploatering och en förtätning i området. Länsstyrelsen skrev i yttrande över programmet 2005 särskilt om de höga naturvärden som finns runt Karsvreta och Boda träsk, och behovet av att inventera naturvärdena och rekreationsvärdena innan fortsatt detaljplanering. Någon sådan inventering av naturvärden, strandområden och s.k. blå-gröna stråk finns inte redovisad i aktuell planhandling. Ny bebyggelse föreslås i nyckelbiotop och i område klassat som naturvärdesobjekt. Länsstyrelsen vill understryka att för att ta ställning till om nu föreslagen bebyggelse är lämplig med hänsyn till områdets allmänna intressen behöver förutsättningarna utredas och ett sådant underlag läggas till grund för utformningen av ett planförslag och beskrivning av förslagets konsekvenser.

Strandskydd

För området gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet. Planhandlingarna bör kompletteras med karta som visar strandskyddets utbredning idag, och i vilka delar kommunen avser att begära att

Länsstyrelsen upphäver strandskyddet. Avsikten att upphäva strandskyddet ska även framgå av kungörelse i samband med utställande av detaljplanen.

Länsstyrelsen vill uppmana kommunen att efter sommaren, men innan planförslaget förs vidare, kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöenhet angående eventuellt behov av arkeologisk utredning.

#### Behov av miljöbedömning

Länsstyrelsen har i yttrandet över programmets MKB 2006 framhållit att såväl behovsbedömningen som avgränsningarna i den översiktliga MKB:n är preliminära och kan behöva omprövas i varje enskild detaljplaneetapp, särskilt när planetappernas avgränsning ändras. Länsstyrelsen ansåg inte att underlaget var tillräckligt för att i programskedet kunna ta slutlig ställning till vilka kommande detaljplaner som kunde medföra en betydande miljöpåverkan eller ej. Den nu aktuella planen Boda gård omfattar områden som i programmet redovisades som utredningsområden. Det finns därför anledning i denna detaljplan att göra en särskild behovsbedömning, och utifrån den ta ställning till om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej. Länsstyrelsen kan inte på nuvarande underlag bedöma omfattningen av planens konsekvenser. Även om en MKB inte görs så ska planens konsekvenser kunna utläsas av planhandlingarna. För detta behövs ett bättre underlag som beskriver områdets värden för växt- och djurlivet och friluftslivet, även i förhållande till omgivande bebyggelse- och grönområden.

Planens prickmarksområden och korsprickade områden har inte markerats på kartan.

#### *Kommentar*

*Kvartersmark för ny bebyggelse har justerats så att den inte ligger inom nyckelbiotop. Området får användningen "NATUR". Inga andra (av myndigheter fastställda) skyddsvärda eller känsliga naturområden finns i området. Planhandlingarna ska fortsättningsvis inkludera beskrivning av och konsekvenser för värden för växt- och djurliv samt friluftsliv, även i förhållande till omgivande bebyggelse- och grönområden. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.*

*Kommunen kommer att göra en ansökan om upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet. Området som avses upphävas kommer att redovisas i planhandlingarna till utställning och avsikten att upphäva strandskyddet kommer att framgå i kungörelse.*

*Vidare redovisar planbeskrivningen att kommunen avser att ansöka om upphävande av förordnande enligt § 113 BL för delar av planområdet.*

*Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar. Stockholms Läns museum har genomfört en arkeologisk undersökning där inga ej tidigare kända fornlämningar påträffades. De enstaka föremål som hittades var av sentida karaktär.*

*Prickmarksområden och korsprickade områden har kompletterats enligt Länsstyrelsens påpekanden.*

## **2. Lantmäterimyndigheten**

I genomförandebeskrivningen föreslås att kommun inte ska vara huvudman för allmän plats, då inga särskilda skäl har angetts för detta så skall kommunen enligt plan- och bygglagen 6 kap 26§ vara huvudman för dessa platser.

Plankartan saknar koordinater, vilket bör kompletteras.

### *Kommentar*

*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. Svinninges överordnade försörjningsvägar Hästängsuddsvägen och Nantesvägen har planlagts med kommunalt huvudmannaskap.. Dessa vägar utgör huvudgator inom Svinninge och förses med gång- och cykelbana och möjliggör utökad och trafiksäker busstrafik. Därutöver har även Karsvretavägen som utgör en viktig länk främst för gång- och cykeltrafik planlagts med kommunalt huvudmannaskap.*

*Koordinater har lagts till i plankartan.*

## **3. Regionplane- och trafikkontoret (numera TMR)**

Ingen erinran.

## **4. Vattenfall Eldistribution AB**

Ingen erinran.

## **5. Vägverket (numer Trafikverket)**

Ingen erinran.

#### **6. E.ON Elnät Stockholm AB**

Ingen erinran.

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

Hänvisar till sitt yttrande över detaljplanen för Hästängsuddsvägen del 2, Svinninge, Österåkers kommun.

##### *Kommentar*

*Detaljplanen för Hästängsuddsvägen del 2 har nu vunnit laga kraft. Synpunkterna bedöms därför inte längre vara relevanta i aktuell detaljplan.*

#### **8. Södra Roslagens Brandförsvarsförbund**

Förbundet förutsätter att vatten för brandsläckning enligt konventionellt system för brandvattenförsörjning anordnas inom rubricerade område samt att bärighet och framkomlighet för brandförsvarsförbundets fordon beaktas.

Förutom dessa förutsättningar har brandförsvarsförbundet ingen erinran.

##### *Kommentar*

*Kommunen genom Roslagsvatten AB har överenskommit med brandförsvaret om principerna för brandvattenförsörjning. Vägar inom planområdet med enskilt huvudmannaskap görs framkomliga. Roslagsvatten AB har möjlighet att ställa krav på huvudman gällande vägarnas bärighet och framkomlighet.*

#### **9. Roslagsvatten AB**

Roslagsvatten AB har flera detaljerade synpunkter på planhandlingarna avseende formalia och ansvarsförhållande mellan kommunen och Roslagsvatten AB. En åtgärd kan nämnas – att föreslagen plats för avloppspumpstation (planbestämmelse E2) har flyttas till detaljplanen för Hästängsuddsvägen del 2 på grund av att planen upprättas med kommunalt huvudmannaskap.

##### *Kommentar*

*Kontinuerlig dialog förs med Roslagsvatten AB och synpunkterna har beaktats under planarbetet.*

#### **10. Hästängsudds vägförening**

Hästängsudds vägförening (HVF) uppskattar att grönstråket mellan Hästängsuddsvägen och Karsvreta fortfarande är intakt.

HVF frågar om en gatukostnadsavgift kommer tas ut av de boende för Karsvretavägen eller om den finansieras av kommunen.

HVF noterar att två stycken vändplaner planerats vilket de ifrågasätter p.g.a. försämrad kommunikation och snöröjning.

Vidare noterar HVF att tomtstorlekarna i planprogrammet om 1300- 1500 kvm per tomt frångås.

#### *Kommentar*

*Grönstråket ses som ett allmänt intresse för de boende i Svinninge då det knyter samman Karsvreta träsk med Boda träsk och strandområdena kring Skåvsjöholm.*

*Ingen gatukostnadsavgift kommer att tas ut av kommunen då det inte rör sig om kommunalt huvudmannaskap.*

*Eftersom terrängen är relativt kuperad är det svårt att skapa ett genomgående vägnät, varför vägar med vändplatser bedöms som mer lämpligt. Speciellt för att undvika för stora intrång på befintliga naturvärden bl.a. avseende värdefulla skogsområden och rekreationsmöjligheter. Vändplatserna kommer att projekteras så att snöröjning underlättas.*

*I Svinninge planprogram anges att tomtstorlekar om 1500 – 2000 m<sup>2</sup> är en generell målsättning för Svinninge. Inslag av fastigheter med mindre tomtstorlekar kan prövas om förutsättningarna på platsen motiverar detta. Vidare anger planprogrammet att slutlig prövning av tomtstorlekar sker vid detaljplaneläggning.*

*Då Boda gård ligger i kuperad terräng lämpar det sig väl för en samlad exploatering där en mer koncentrerad bebyggelse med god terränganpassning kan prövas, t.ex. på "berget" inom fastigheten Svartgarn 2:1, inom detaljplan för Boda gård 2. I dessa fall har stora delar av fastigheten avsatts till naturmark och bebyggelsens placering är anpassad till områdets karaktär. Förslagen utformning har förändrats sedan samrådsförslaget med hänsyn till påverkan på värdefull naturmark. De föreslagna tomterna har generellt sett blivit större och antalet tomter har reducerats.*

#### **11. Hästängsudds fastighetsägareförening**

Föreningen motsätter sig den föreslagna ombildningen av fastighet 2:135 till grönområde, i stället föreslås fastighet 2:135 förses med byggrätt. Då föreningen är positivt inställd till ett sammanhängande grönområde föreslås att en grön korridor skapas mellan fastigheterna 2:135 och 2:452 för att öka den fria rörligheten. Vidare föreslår föreningen att ansluta fastighet 2:135 med den nya lokalgatan för att möjliggöra bildandet av ytterligare en byggrätt för kommunen. Den föreslagna lokalgatan bör rätas ut samt anläggas omedelbart utanför fastigheterna 2:510, 2:340 samt 2:511.



*Kommentar*

*Planförslaget har utformats såsom föreningen föreslår, med en ny fastighet om ca 2300 kvm och öster om den ett natursläpp som är ca 22 meter brett. Den nya fastigheten ligger i förlängningen av den nya lokalgatan. Lokalgatan har placerats i fastighetsgräns mot fastigheterna 2:510, 2:340 samt 2:511.*

**12. Kommunala pensionärsrådet, SPF Vikingen, PRO Åkersberga**

Det föreslås att namnet Boda gård ändras då det kan förväxlas med Boda gård norr om Åkersberga. Nya namnförslag är Boda eller Boda träsk.

Föreningen framför en önskan om någon form av äldreboende med hyreslägenheter.

Vidare påpekas det att naturen i området Karsvreta träsk inte bör exploateras för hårt då det bl.a. häckar 150 fågelarter där samt att det finns ett bestånd av sällsynta alar.

*Kommentar*

*Namnet har god anknytning till platsen genom torpet Boda Gård varför det kommer att kvarstå för att inte skapa otydlighet och förvirring i kommande faser av detaljplanearbetet.*

*Angående äldreboende planeras Svartgarn 2:185 (Boda gård 1) innehålla s.k. trygghetsboende med tillgänglighetsanpassade bostadslägenheter.*

*Kommunen har ett uppdrag att utreda möjligheterna för Karsvreta träsk att bli ett kommunalt naturreservat. I samband med detta arbete har planområdets avgränsning och föreslagna byggrätter anpassats till naturvärden. I samband med utredning av Karsvreta träsks förutsättningar att bli ett naturreservat har även dess ekologiska samband med Boda träsk studerats. Bebyggelse i detaljplanerna Boda gård 1 respektive Boda gård 2 anpassas till träskan och till övrig natur- och kulturmiljö i området. Områden med höga naturvärden och nyckelbiotoper skyddas genom att få användningen "NATUR" alternativt ingå i reservatet. En skyddsbestämmelse om att åtgärder inte får vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem har lagts in i områden med beteckningen NATUR.*

**13. Österåkers hembygds- och fornminnesförening samt Naturskyddsföreningen Österåker**

Österåkers hembygds- och fornminnesförening samt Naturskyddsföreningen Österåker värderar Boda- och Karsvretaområdet till ett mycket värdefullt

område både historiskt och för sina naturkvaliteter. Samt att det utgör en fantastisk källa som en centralt belägen "upplevelsepark" för främst Svinningeborna. Med den planerade utbyggnaden längs Karsvretavägen, Boda träsk samt nära Karsvreta träsk går många naturvärden till spillo. Det historiska landskapets sammanhang kan inte upprätthållas, Karsvreta träsk ekosystem kan inte utvecklas och möjligheterna till verklig kontakt med Boda träsk för allmänheten försvinner. Därför önskar de att Boda- och Karsvreta området behandlas i ett sammanhang för att inte helheten skall gå förlorad.

*Kommentar*

*Detaljplanerna i Svinninge säkrar ett sammanhängande naturstråk från östra delarna av Karsvreta Träsk till Norsundet. Se även föregående kommentar till yttrande 12 om utredning av Karsvreta träsk som ett naturreservat.*

**14. Karsvretagruppens styrelse**

Karsvretagruppen ogillar tills vidare förslaget om exploatering av Boda gård och anser att en utredning om förekomsten av fridlysta djur så som salamander bör göras.

Vidare anser de också att strandskyddet bör utredas runt Karsvreta träsk. De motsätter sig även en exploatering av "den gröna trollskogen" och syftar på en del av Boda gård 2.

*Kommentar*

*Se kommentar ovan under yttrande 12 om utredning av Karsvreta träsk som ett naturreservat. Förslaget för bebyggelsen i den s.k. trollskogen har bearbetats och minskats ner i samband arbetet med att utreda möjligheterna för ett naturreservat.*

*Bebyggelsen längs Karsvretavägen har minskats och de partier som identifierats som mest intressanta med hänsyn till salamandrar har undantagits från planen och ingår i stället i naturreservatet.*

*I plan- och projekteringsarbete för Hästängsuddsvägen har hänsyn tagits till grod- och kräldjurs möjlighet till förflyttningar mellan Karsvreta träsk och Boda träsk.*

## Sakägare

### **15. Svartgarn 2:189, Boda gård 2**

Fastighetsägaren har många synpunkter på samrådsförslaget, särskilt gällande styckning inom den egna fastigheten Svartgarn 2:189.

Fastighetsägaren upplever en inkonsekvens då detaljplanen anger en minsta tomtstorlek till 1500 m<sup>2</sup> för Karsvretavägen och Hästängsuddsvägen, samt planprogrammet föreslår en storlek på 1500- 2000 m<sup>2</sup> för Svinninge. Men för Svartgarn 2:1 är en minsta tomt storlek satt till 400 m<sup>2</sup>, det ifrågasätts då den omgivande tomtstrukturen i dessa områden är likartad.

Eventuella naturvärden på fastigheten bör utredas. Fastighetsägaren undrar vidare hur ett tidigare av kommunen benämnt skyddsvärt naturområde inom Svartgarn 2:1 numera kan kallas för ett slyigt kalhygge enligt detaljplanen och att 10 parhus föreslås byggas där.

Med tanke på det öst- västligt grönstråket mellan Svinninges östra och västra delar via Karsvreta och Boda träsk ställs frågan ifall en kommunalägd fastighet kommer att ha andelar i gemensamhetsanläggningen och vara med och bekosta anläggande och skötsel.

Hästängsuddsvägen bekostas av kommunen, gäller det detsamma för Karsvretavägen?

Fastighetsägaren ställer sig frågande till bedömningen att skyddsvärda intressen på fastigheten 2:189 omfattar en så stor del att endast 3000 m<sup>2</sup> av fastighetens 11 000 m<sup>2</sup> kan användas för bostadsändamål och bifogar en skiss med ett alternativt styckningsförslag med 5 styckningar.

#### *Kommentar*

*Sedan samrådet har planförslaget för Boda gård 2 bearbetats i samband med utredningen av Karsvreta träsk som naturreservat (se kommentar 12). Kommunen har i nuvarande planförslag gjort en avvägning mellan den enskilda fastighetsägarens önskemål och det allmänna intresset att Karsvreta träsk är ett värdefullt natur- och våtmarksområde som kräver visst skyddsavstånd mot ny bebyggelse. Därför bedöms endast del av fastigheten som lämplig att bebygga.*

*Tomtstorlekar för parhusbebyggelsen har ändrats från 400 m<sup>2</sup> till 500 m<sup>2</sup> mellan samråd till utställning. I delar av planområdet har små tomter föreslagits till förmån för att huvuddelen av fastigheten lagts ut som "NATUR" alt. naturreservat. Ytterligare information angående tomtstorlekar, se även kommentar ovan under yttrande 10.*

*Planhandlingarna har kompletterats med beskrivning av värden för växt- och djurliv samt friluftsliv, även i förhållande till omgivande bebyggelse- och grönområden.*

*Det naturvärde som hänvisas till är av klass 3, vilket är den lägsta klassningen av ett skogsbestånd. Klassningen genomfördes 2002 och delar av området har sedan dess avverkats alternativt stormfällts varför kommunen ifrågasätter skogsvärdena och bedömer att de idag inte är så höga som denna tidigare klassning anger. Bebyggelsens utbredning har anpassats efter den naturvärdesinventering som nu genomförts.*

*Den kommunalägda fastigheten kommer att ha andelar i gemensamhetsanläggningen.*

*Såväl Hästängsuddsvägen som Karsvretavägen har, i och med laga kraftvunna detaljplaner, kommunalt huvudmannaskap. Med det menas att kommunen står för byggnation och drift liksom de kostnader som uppstår i samband med detta. Kommunen kommer också behöva lösa in mark på enskilda fastigheter som vägområdet gör intrång på. Schablonersättning betalas ut för själva marken och för eventuella tomtanläggningar såsom staket, häckar och större träd. Ombyggnad av Karsvretavägen är f.n. inte aktuellt.*

#### **16. Svartgarn 2:190, Svartgarn 2:502, Boda gård 2**

Fastighetsägarna motsätter sig detaljplanen för området kring Boda gård och anser att det ger negativ påverkan för den unika flora och fauna som finns vid Karsvreta träsk.

Med de planerade villatomterna och dagis som planeras vid träsket blir det svårt att hålla betande djur i området på grund av miljö- och hälsoskydds-enhetens riktlinjer om djurhallning vid bebyggelse. Detta skulle medföra att träsket växer igen.

#### *Kommentar*

*Se kommentar ovan under yttrande 12 om utredning av Karsvreta träsk som ett naturreservat.*

*Generellt behövs tillstånd för att få hålla får, häst eller andra av lantbrukets djur inom detaljplanelagt område, även om det bara handlar om sommarbete. Kommunens miljö- och hälsoskydds-enhet kräver att tomten ska vara tillräckligt stor och ligga lämpligt till. För att kunna få tillstånd måste även grannarna samtycka. Minimikraven i djurskyddslagstiftningen ska uppfyllas och gödselhanteringen vara acceptabel både ur miljöskydds- och hälsoskydds-hänseende. Troligtvis blir det svårt att hålla hästar på bete vid en fullt utbyggd*

*detaljplan i naturdalstraket söder om Karsvretavägen. Avstånd mellan bostäder och betesmarker för hästar bör vara ca 50 meter enligt rapporten "Hästar och bebyggelse - Underlag för den fysiska planeringen" (utgiven av Länsstyrelsen i Skånes län). Detta kan inte uppnås inom planområdet.*

#### **17. Svartgarn 2:192 och 2:193, Boda gård 2**

Fastighetsägaren "överklagar" kommunens planer att överta huvudmannaskapet av Karsvretavägen samt att en gång- och cykelbana anläggs. Gång- och cykelbanan är delvis belägen på fastigheten Svartgarn 2:191 och ingen diskussion om ersättning har förts. Karsvretavägen riskerar att förvandlas till en genomfartsled och därmed försämra värdet på hennes fastighet Svartgarn 2:191.

Vidare "överklagar" fastighetsägaren kommunens sätt att hantera styckningsrätterna rörande fastigheterna Svartgarn 2:192 och 2:193 och ställer sig fragande till kommunens förslag på en ny gränsdragning där grannfastigheten ska kunna bygga ett uthus.

Karsvreta träsk med anslutande bäck är ett biologiskt känsligt område för främst utrotningshotade grodarter. En utbyggnad av Karsvretavägen till genomfartsväg skulle störa denna miljö.

#### *Kommentar*

*Detaljplanen för Karsvretavägen har vunnit laga kraft i vilken ett kommunalt huvudmannaskap fastställts. För resonemang kring vägdragning, se kommentar under yttrande 18. I och med att Karsvretavägen får kommunalt huvudmannaskap kommer kommunen att lösa in mark på enskilda fastigheter som vägområdet gör intrång på. Schablonersättning betalas ut för själva marken och för eventuella tomtanläggningar såsom staket, häckar och större träd.*

*Dialog har förts med fastighetsägaren. Planförslaget har justerats sedan samradet där en avvägning mellan privata och allmänna intressen har gjorts.*

*I samband med plan- och projekteringsarbete för Hästängsuddsvägen har grod- och kräldjurs möjlighet till förflyttningar mellan Karsvreta träsk och Boda träsk studerats. Karsvreta träsk bedöms inte påverkas av utbyggnad av befintlig väg. Se även kommentar ovan under yttrande 12 om utredning av Karsvreta träsk som ett naturreservat.*

#### **18. Svartgarn 2:340 Boda gård 2,**

Fastighetsägarna hävdar att med tanke på topografin på deras mark gör den svar att bebygga och då kommunen vill expropriera delar av deras mark till förmån för en väg, anser de att de bör få behålla den byggbara marken fullt ut.

Då det finns ett nyttjandeförbud på ca 5 m innanför den exproprierade vägen anser de att detta nyttjandeförbud ska hävas. Även mark på nedre delen av fastigheten har lagts med nyttjandeförbud/byggbud. Sammantaget ger denna expropriering och blockering enligt fastighetsägarnas egna beräkningar en sammanlagd förlust på 1900 m<sup>2</sup> av totalt 4000 m<sup>2</sup>. Finns det några gränser för hur mycket av sin egen mark man kan bli fråntagen/hindrad att utnyttja.

Vidare ifrågasätter de trafikintensiteten på vägen som går förbi deras fastighet som de anser redan idag är hårt belastad, och med utbyggnad på berget kommer trafikintensiteten att öka ytterligare.

Fastighetsägarna framför även att förslaget från fastighetsägarna till Svartgarn 2:510 ska diskuteras och tas på allvar.

Parhusen bör halveras till enfamiljsvillor.

Hela området bör skjutas norrut om kommunens planering ska kvarstå.

Den kraftiga förtätningen och borttagande av natur får inte ske för att spara natur! Dessa argument anses inte gå att förstå och acceptera.

#### *Kommentar*

*Kommunen avser inte att exproprieras mark. Planen möjliggör att den nya vägen kan anläggas med hög teknisk och trafiksäkerhetsmässig standard jämfört med den befintliga grusvägen. Det ger denna fastighet och övriga fastigheter utmed vägen en bättre tillgänglighet. Vägen dimensioneras för att kunna försörja de föreslagna parhusbyggrätterna på berget. I utställningsförslaget för Boda gård 2 ligger hela vägområdet utanför de enskilda fastigheterna. En mindre del av vägslänter och diken kan komma att inkräkta på enskilda fastigheter. Detta ersätts i så fall enligt schablonkostnader och regleras efter det att planen vunnit laga kraft och vägen byggts, av den enskilda väghållaren.*

*Det som benämns som "nyttjandeförbud om 5 m" är egentligen ett byggnadsförbud med prickmark om 6 m. Det är ett avstånd som kommunen använder standardmässigt utmed alla vägar i Svinninge och även i andra områden. Detta för att inte huvudbyggnad eller uthus ska ligga för nära vägen eller skymma sikten för trafik. Planen ger fastighetsägarna ytterligare en byggrätt genom styckning och undantar en del av fastigheten från bebyggelse, dels ovan nämnda 6 m från vägen dels den starkt sluttande delen ner mot Hästängsuddsvägen. Det sistnämnda p.g.a. att den branta terrängen (15 meters höjdskillnad till Hästängsuddsvägen) inte lämpar sig för bebyggelse. Kommunen anser dessutom att bergsryggen som vetter mot sjön bör fredas*

*från byggnation. Vidare bedömer kommunen att det finns tillräckligt med plats att bygga norr om höjdryggen.*

*Med föreslagen bebyggelse ökar trafikintensiteten i jämförelse med idag men är fortsatt låg. Risken för bullerstörningar bedöms som liten. Föreslagen ny vägutformning bidrar till ökad trafiksäkerhet och framkomligheten vintertid kommer att öka.*

*Planförslaget har sedan samrådet bearbetats i samband med utredning av Karsvreta träsk som naturskyddsområde. Nya tomter föreslås bli färre och något större än i samrådet. Kommunen ser positivt på att kunna erbjuda en viss variation av boendeformer i området.*

*Om naturvärdet, se kommentar under yttrande 22.*

#### **19. Svartgarn 2:497, Boda gård 2**

Fastighetsägarna kräver att deras tomt inte ska beläggas med några förbud om nyttjanderätt och föreslår en styckningsrätt med områdeskaraktär.

Vidare framför de en önskan om att kommunens planer för nybyggnation av parhus ska omvärderas till förmån för fastighetsägareföreningens förslag på tomter om minimum 1500 m<sup>2</sup> för att behålla områdets karaktär. Fastighetsägarna föreslår 8 friliggande villor med en tomtstorlek på 1500 m<sup>2</sup> samt byggnation närmare Karsvreta träsk.

Vidare uttrycker fastighetsägarna en önskan om att kommunens planer för en uppfartsväg mot bostadsområdet på kommunens mark ska omdirigeras då de anser att den planeringen inte är sund med tanke på den ökade trafiken med buller och ökad olycksrisk som följd. Istället föreslår de en rakare anslutning samt att vägsträckan placeras något längre norrut längre bort från fastigheterna.

#### *Kommentar*

*Fastigheten förslås inte få nyttjandeförbud. Mot vägen planeras en 6 m bred prickmarkzon för att bevara områdets karaktär och för att motverka dåliga siktförhållanden vid utfarter.*

*Angående parhus, se kommentar under yttrande 10 resp. 20.*

*Angående vägen, se kommentar under yttrande 16.*

#### **20. Svartgarn 2:510, Boda gård 2**

Fastighetsägaren ifrågasätter bedömningen att det ej blir någon miljöpåverkan och vill att bedömningen och utförandet ska redovisas.

Enligt översiktsplanen fastslås att samarbete mellan kommun och fastighetsägarna ska ske. Detta anser undertecknade inte har skett för de "små fastighetsägarna". Vidare ifrågasätter de detaljplanen som säger att en majoritet önskar stycka sina fastigheter. Enligt en tidigare enkätundersökning var resultatet att majoriteten inte vill förtäta.

Fastighetsägarna uttrycker skepsis mot förslaget på 10 parhus med tomtstorlek på 400 m<sup>2</sup> på platån norr om Boda träsk. Tomtstorleken ska vara 1300 m<sup>2</sup> - 1500 m<sup>2</sup>.

*Kommentar*

*Angående betydande miljöpåverkan, se kommentar under yttrande 1.*

*Dialog med fastighetsägare som önskat stycka sina fastigheter, oavsett storlek har pågått kontinuerligt under planarbetet.*

*Angående tomtstorlekar, se kommentar under yttrande 10 resp. 22.*

**21. Svartgarn 2:511, Boda gård 2**

Fastighetsägaren kan inte se nyttan av att kommunen exproprierar deras tomtmark när det går att anlägga väg på kommunens egen mark. De anser att den föreslagna vägdragningen försämrar styckning av fastigheten, bullernivån ökar samt att olycksrisken ökar för deras barn. Istället föreslår fastighetsägaren att anlägga vägen 6 m norrut samt lämna en grönremsa mot fastigheten.

Fastighetsägaren uttrycker ogillande mot den nya dragningen av uppfarten till deras område, istället föreslås att vägen flyttas 20 m nordväst så att vägen blir rakare och mer framkomlig vintertid.

Vidare protesterar fastighetsägaren mot att strandskydd ska gälla för fastigheten då det försämrar en framtida styckning av fastigheten.

Fastighetsägaren kan inte acceptera att 10 st. parhus byggs norr om deras fastighet då de anser att deras område blir alldeles för tätbefolkat, trafiken på den intilliggande vägen blir för stor, bullret ökar, olycksrisken för deras barn ökar samt att miljön påverkas negativt. Istället föreslår fastighetsägaren att kommunen styckar området till 8 - 10 enfamiljlägenheter, vilket skulle passa bättre med området karaktär.

*Kommentar*

*Angående expropriering av mark, se kommentar yttrande 17. Alternativa vägdragningar har provats men de ger stora ingrepp i naturen i form av uppfyllnader och sprängningar samt kräver mer avverkning av fullvuxen skog.*



*Angående uppfart, se kommentar under yttrande 17.*

*Angående parhus, se kommentar under yttrande 10 resp. 15.*

## **Övriga privatpersoner**

### **22. Svartgarn 2:178, Boda gård 2**

Fastighetsägaren betonar vikten av Karsvretavägen som ett uppskattat promenadstråk med sin lantliga idyll och "överklagar" beslutet att kommunen tar över huvudmannskapet för Karsvretavägen. Fastighetsägaren föreslår att transporter från Nantesvägen till Hästängsuddsvägen kan ske via Svinningevägen istället.

Vidare "överklagar" fastighetsägaren detaljplanen då det står att det inte finns några skyddsvärda områden ur miljösynpunkt. Skogen söder om bäcken är unik då den är grön året runt samt har ett flertal gamla träd. Det finns även flertalet godarter i området. Fastighetsägaren motsätter sig att de som styckar sina tomter inte bor i området samt att kommunen tillåter tomter på 400 m<sup>2</sup>.

#### *Kommentar*

*Detaljplanen för Karsvretavägen har vunnit laga kraft och i denna detaljplan fastställs att vägen får kommunalt huvudmannskap. En utbyggnad av Karsvretavägen är fn. inte aktuell.*

*Alternativa vägdragningar till de högt belägna bostadskvarteren har prövats men de ger stora ingrepp i natur i form av uppfyllnader och sprängningar samt kräver mer avverkning av fullvuxen skog.*

*I detaljplanen pekas skyddsvärda områden ut, dessa områden omfattas inte av kvartersmark utan med användningen "NATUR". Se även kommentar ovan, yttrande 12, om utredning av Karsvreta träsk som ett naturreservat.*

*Fastighetsägaren har rätt att ansöka om styckning oavsett om de bor i området eller inte. Angående tomtstorlekar hänvisas till tidigare kommentar yttrande 10 och 15.*

### **23. Svartgarn 2:450, Boda gård 2**

Fastighetsägarna är emot byggandet av bostäder på tomterna närmast hagarna i Karsvreta träskområde. Detta kommer att leda till att de betesdjur som håller grönområdet öppet inte kommer att kunna beta av de områdena närmast de nya bostäderna p.g.a. allergigränser.

Vidare yttrar de sig mot den stora förtätningen på väldigt små tomter som planeras på höjden. De undrar om inte kommunen ser något värde i att bevara den genuina skog som nu finns där samt att man endast ser planen i pengavärde och går spekulanterna till mötes.

De motsätter sig den kraftiga exploateringen av hela området utan hänsyn till miljökonsekvenser. De kan inte förstå att kommunen inte värderar och värnar bättre om denna gröna lunga och en kulturmiljö att vara stolt över och rädd om.

#### *Kommentar*

*Angående djurhållning/betesmark, se kommentar under yttrande 16.*

*Angående naturvärden och tomtstorlekar, se kommentar under yttrande 10.*

*I planarbetet gör kommunen en avvägning mellan privata och allmänna intressen. I detta fall menar kommunen att höjden är lämplig att bebygga med tanke den utveckling som pågår i Svinninge. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att planen kan genomföras utan att natur- samt kulturmiljö påverkas i betydande omfattning.*

### **24. Svartgarn 2:449, Boda gård 2**

År 2003 gjorde Hästängsudds Fastighetsägareförening en enkätundersökning om bl.a. tomtstorleken, där majoriteten förordade en tomtstorlek på 2500 m<sup>2</sup> ner till 1800 m<sup>2</sup>. Detta för att inte ändra karaktär på området, vilket kommunen då höll med om.

Fastighetsägarna anser att fastigheterna 2:186, 2:187, 2:188, 2:189 samt den angränsande Svartgarn 2:381 inte bör bebyggas då dessa enligt fastighetsägarna är ett skyddsvärt naturvårdsområde.

Vidare tycker de att kommunen bör köpa ut dessa fastighetsägare eller byta mot annan mark där det kan vara lämpligt att bygga. T.ex. föreslås stora markområden på andra sidan Svinningevägen mellan Valsättravägen samt det tilltänkta reningsverket.

De önskar bevara den lantliga idyll med grönområde och betande djur, de ser Sollentuna och Täby som varnande exempel.

*Kommentar*

*Planen har bearbetats med hänsyn till naturvärden i form av sumpskogen och våtmarken Karsvreta träsk. Dock utgör inte de nämnda fastigheterna i sin helhet så stora naturvärden att det kan motivera att de ska vara obebyggda. Angående tomtstorlekar, se även kommentar under yttrande 10.*

*Kommunen planerar inte att köpa ut dessa fastighetsägare eller byta mot annan mark. Den framtida expansionen av Svinninge kommer innebära en större befolkning och tätare exploatering, vilket slogs fast redan i Svinninge planprogram från 2005. Se även kommentar om djurhållning under yttrande 16.*

**25. Svartgarn 2:197, Boda gård 2**

Fastighetsägaren ställer sig frågande till ökningen av antal boende i planområdet från 6-8 familjer till 80 - 90 familjer och samtidigt hur det ökande behovet av båt- och badplatser ska lösas.

Fastighetsägaren hänvisar till att i plan- och bygglagen är det normala kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanerad bebyggelse och ifrågasätter lämpligheten i att ge enskilda föreningar detta ansvar.

*Kommentar*

*En ökad efterfrågan på båtplatser gäller hela Svinninge. Kommunen bedömer dock att alla fastighetsägare inte kommer ha behov av båtplats. Angående huvudmannaskap för vägar, se kommentar under yttrande 2.*

**26. Svartgarn 2:432, Boda gård 2**

De boende motsätter sig detaljplanen då de anser att det blir stora inskränkningar i skogspromenaderna då all mark kommer att bebyggas och naturen försvinner.

*Kommentar*

*I och med detaljplanen kommer stora delar av privata fastigheter att läggas ut till allmän plats i form av natur och gata liksom att stora arealer frigörs till naturreservat. Det sker en betydande förtätning inom planområdet såsom Svinninge Planprogram redan bestämt, men stora delar blir också planlagt som naturmark. Den marken kan användas till rekreation och fortsatt skydd av biologiska värden.*

ÖSTERÅKERS KOMMUN  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2  
2015-04-27

18(18)

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Nisse Örnberg  
Planarkitekt Sweco

Joe Lindström  
Arkitekt