

AU § 2:10

Dnr. KS 2012/0036-214

Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge

Arbetsutskottets förslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Förslag till detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge, rev. 2013-08-21 antas.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i området. Detaljplaneläggningen av Rydbo Saltsjöbad del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående successiva 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.

Kommunstyrelsen har 2013-11-25 återremitterat ärendet avseende antagande av detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 med hänsyn till oklarheter bakom föreslagen byggrätt, i första hand förbudet mot inredning av vind, v1.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-01-10.
- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2013-11-25, § 12:4. Återremitterades.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att förslag till detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge, rev. 2013-08-21 antas.

Propositionsordning

Ordförande frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- Akten

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Leif Sörensson

Datum 2014-01-10

Dnr KS 2012/0036-214

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Förslag till detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge, rev. 2013-08-21 **antas**.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 ”Svinninge planprogram” och ”Svinninge – översiktlig MKB” som underlag för vidare detaljplanläggning i området. Detaljplanläggningen av Rydbo Saltsjöbad del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående successiva 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.

Kommunstyrelsen har 2013-11-25 återremitterat ärendet avseende antagande av detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 med hänsyn till oklarheter bakom föreslagen bygg rätt, i första hand förbudet mot inredning av vind, v₁.

Förvaltningens slutsatser

Detaljplanläggningen av Svinningehalvön innebär att ett tidigare fritidshusområde, med stor andel enplanshus, successivt omvandlas till ett mer ordinärt villaområde med stora tomter och relativt gles bebyggelse. Vid utformningen av planbestämmelserna har eftersträvat bestämmelser som ger förutsättningar för byggande av villor av ordinär storlek men som samtidigt skall passa i den befintliga miljön.

I detta sammanhang har bestämmelsen ”Fril II v₁” bedömts lämplig. Den innebär att man antingen kan bygga ett plan med inredd vind eller två plan utan inredd vind. Detta i kombination med bestämmelsen om max byggnadsarea om 10 % av fastighetsarean för huvudbyggnad innebär att planen medger en omfattande bygg rätt. Om vindsinredning skulle medges även för tvåplans hus skulle detta medföra att man i praktiken möjliggör trevåningsbebyggelse vilket inte bedömts lämpligt med hänsyn till områdets karaktär.

Tjänsteutlåtande

Denna bestämmelse överensstämmer med det planprogram för Svinninge som kommunfullmäktige godkände 2005-12-19. Planbestämmelsen har tillämpats i alla planer i Svinninge som hittills vunnit laga kraft. Förutom de gestaltningsmässiga aspekterna skulle en ändring av bestämmelserna kunna medföra att kommunens tillämpning av likhetsprincipen ifrågasätts.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, 2011-12-05, rev. 2013-08-21
2. Samrådsredogörelse 2, 2011-12-05
3. Utlåtande, 2013-08-21



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Sören Karlsson
Tf Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR

RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 5 DECEMBER 2011

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA

Rev. 2013-08-21



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORIENTERINGSBILD

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2**,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

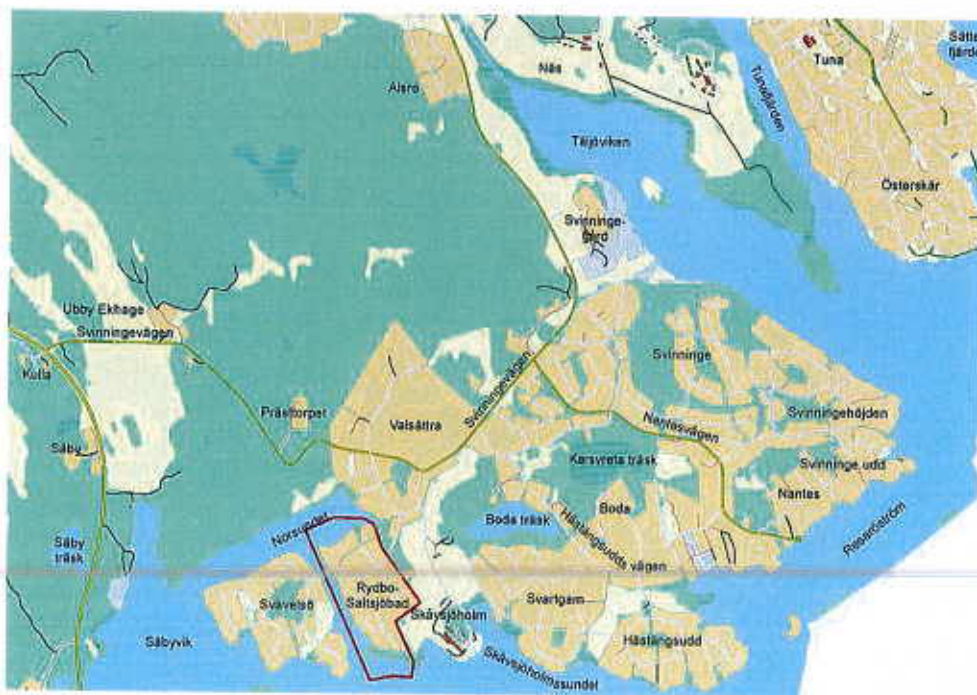
HANDLINGAR

Till detaljplanen hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen i Rydbo Saltsjöbad del 2, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet för avstyckning av större fastigheter beroende av topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra framtida vägutbyggnader samt för att skapa möjlighet för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge.

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



Orienteringsbild över Svinninge. Planområdet är markerat med röd linje.

PLANDATA

Lägesbestämning

Rydbo Saltsjöbad ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca sju kilometer sydväst om Åkersberga. Rydbo Saltsjöbad del 2 utgörs av den södra delen av Rydbo Saltsjöbads föreningsområde. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl.a. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförenings utbredning, vatten- och bebyggelsestruktur samt fastighetsgränser.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 38 ha varav ca 11 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Idag finns 80 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet, samtliga i privat ägo. Utöver dessa finns gatu- och naturmark som ägs av Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägareförening UPA (Svartgarn 2:4 och Svartgarn 2:132).



Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening har markinnehav inom planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Program för planområdet

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 ett Svinninge som helhet. Rydbo Saltsjöbad del 2 behandlas inte i detalj utan planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande t.ex. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är inte sedan tidigare planlagt.

Huvudmannaskap

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 lagakraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Tomterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, simskola, bryggor, etc. Rydbo Saltsjöbad ingår tillsammans med Svavelsö i ett enhetligt förvaltningsområde som förvaltar planområdets park- och gatumark genom Svartgarn gemensamhetsanläggning 2.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de kommande detaljplaner som bedöms medföra, respektive de kommande detaljplaner som *inte* bedöms medföra, betydande miljöpåverkan vid detaljplanering. Rydbo Saltsjöbad del 2 är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen separat MKB erfordras. Den främsta orsaken till detta är att planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse.

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Rydbo Saltsjöbad del 2 enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL.

Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål och naturområde. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning.

Planområdet hyser inga, av myndigheter fastställda, skyddsvärda eller känsliga naturområden. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Större delen av planområdet består av tomtmark i blandskog. Naturområden utgör ca 2,1 ha av planområdet. Berggrunden i området utgörs av granit och gnejs. Delar av området är starkt kuperat längs strandlinjen. Inslag av ädelträd förekommer vid de något flackare områdena på planområdets centrala och östra sida.

Geotekniska förhållanden

Större delen av detaljplaneområdet består av berg eller morän med mindre partier av lera.

Inom fastigheten Svartgarn 2:526 har en översiktlig beskrivning av mark- och grundläggningsförhållanden tagits fram som underlag för detaljplan (*Structor 2010-11-22*). Beskrivningen anger att jordlagerföljden sannolikt utgörs av ett mulljordslager av lös till mycket lös postglacial lera ovan siltig och/eller sandig morän på berg inom delar där marknivån idag ligger på nivå ca 2,0 eller lägre. I högre liggande terräng utgörs sannolikt jordlagerföljden av ett tunnare mulljordslager ovan morän på berg. Nybyggnation inom området kan kräva utfyllnad av mark samt muddring i strandzonen. Grundläggning för såväl mark som bebyggelse bör utläggas så tidigt som möjligt för att framtvunga konsolidering av marken. Vissa grundkonstruktioner kan behöva utföras med vattentäta konstruktioner med hänsyn till framtida vattenstånd. De geotekniska frågorna som rör fastigheten ska utredas ytterligare i samband med projektering av mark och bebyggelse. Muddring eller anläggning i vatten kräver anmälan till Länsstyrelsen.

Risk för skred

Enligt SGUs jordartskarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av en kapp av morän vilken är bredare på de östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framförallt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1,0 m. Grundläggning och uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.

Höga vattenstånd

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl.a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, t.ex. RUFSS 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystemet RH 1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH 1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Förorenad mark

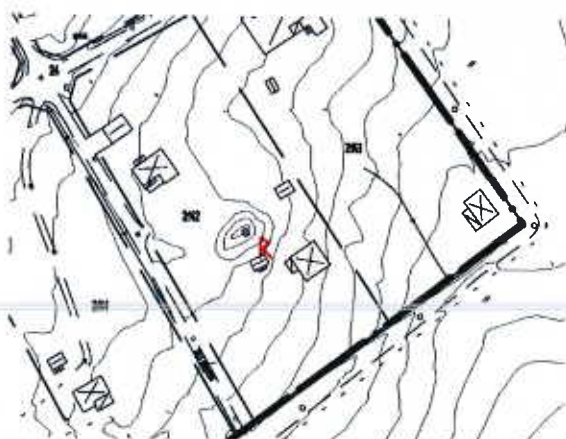
Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

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

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämning på fastigheten Svartgarn 2:142. Det är en höglignande lämning, i Riksantikvarieämbetets register har lämningen beteckning Östra Ryd 32:1. Området kring fornlämningen får inte bebyggas och är skyddad med prickmark i detaljplanen. Fornlämningen innebär att styckningsmöjligheterna för fastigheten begränsas.



Fornlämning (R) inom fastighet Svartgarn 2:142.

Bebyggelseområden

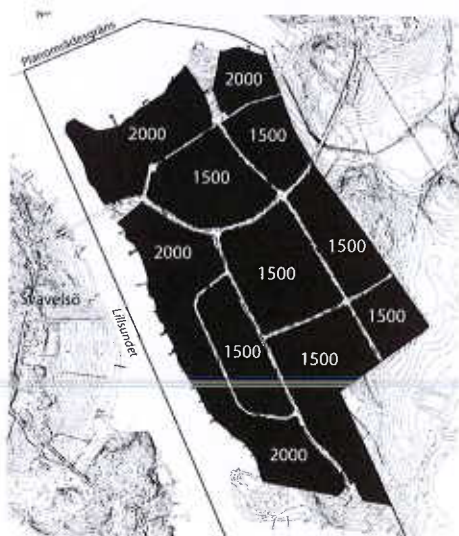
Inom detaljplaneområdet medges bostäder, tekniska anläggningar samt natur- och vägområde.

Bostäder

Idag utgörs planområdet av 82 fastigheter, varav 76 är bebyggda med enbostadshus, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Detaljplanen medger ytterligare 32 fastigheter för enbostadshus genom styckning. Merparten av de nya fastigheterna ligger öster om Rydbo Saltsjöbads väg och längs den norra strandlinjen. Vilka fastigheter som föreslås bli styckningsbara framgår av illustrationsplanen.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området utvecklas. Befintliga fastigheter inom aktuellt planområde består idag av tomter i storlekar från 1 500 upp mot 5 000 kvm med få undantag. Minsta tomtstorlek för Svinninge som helhet ligger generellt i ett spann mellan 1 500 och 2 500 kvm. De centrala och östra delarna av planområdet är flacka med ett fåtal branta partier. Anslutningsmöjligheterna för trafik och VA är generellt sett goda och stycknings- och exploateringsmöjligheterna bedöms kunna tillgodoses med en minsta tomtstorlek som uppgår till 1 500 kvm. För större fastigheter redovisas i planprogrammet möjligheter till mer samlad bebyggelse och mindre tomtstorlek. Fastigheten Svartgarn 2:526 som uppgår till ca 12 700 kvm beskrivs närmare under egen rubrik.

Strandfastigheterna längs norra och västra strandlinjen sluttar bitvis brant mot Norsundet resp. Lillsundet. Stycknings- och exploateringsmöjligheterna är därför begränsade eftersom tillgängligheten begränsas av topografin. Minsta tomtstorlek för dessa fastigheter uppgår till 2 000 kvm. I de fall en strandfastighet kan styckas till en fastighet utan strandkontakt är den minsta tomtstorleken 1 500 kvm.



Generell bild på föreslagna minsta tomtstorlekar inom aktuellt planområde.

Byggrätter

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landareal. Huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm. Inom planområdet medges endast en bostadslägenhet per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.

Husen får ha högst två våningar och vind får inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

Svartgarn 2:526

Fastighet Svartgarn 2:526 är en stor strandfastighet om ca 12 700 kvm belägen där Norsundet och Lillsundet möts. Fastigheten är flack med en del branta partier. En separat planutredning har genomförts som underlag för planläggningen. Liksom för övriga området gäller en minsta tomtstorlek för strandfastigheter som uppgår till 2 000 kvm. Här ges även möjlighet att stycka med minsta tomtstorlek som uppgår till 1 200 kvm för den inre delen av strandfastigheten. På fastighetens udde planläggs ett ca 1 500 kvm stort naturområde med badplats. Udden tillgängliggörs genom allmän väg. Ett samlat genomförande av vägutbyggnad och markarbeten är en förutsättning för styckning. Delar av marken är lågt belägen och kommer att kräva markuppfyllnad varvid markförstärkning kan erfordras. Geotekniska utredningar kommer att erfordras. Ett separat exploateringsavtal upprättas med fastighetsägaren i enlighet med genomförande-beskrivningen.



*Perspektiv sett från Svavelsö av fastighet Svartgarn 2:526. Exempel på bebyggelse.
Illustration: REFLEX Arkitekter AB/Kristoff Laufersweiler.*

Verksamheter

En ny teknisk anläggning för avloppspumpstation föreslås intill bron mot Svavelsö. En befintlig transformatorstation vid fastighet Svartgarn 2:142 föreslås få ny placering inom allmän plats, lokalgata, strax norr om badplatsen i planområdets södra del.

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste skola finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 7 km avstånd finns såväl högstadie- som gymnasieskola. Ingen skola eller förskola ingår i denna detaljplan men en skoltomt planeras i detaljplan för Skåvsjöholm.

En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås flera nya förskoletomter inom Svinninge.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga och i Arninge, ca 7 km norr om resp. 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Svinninge saknar gångbanor och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljpanelläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 2 har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

Byggnadskultur och gestaltning

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

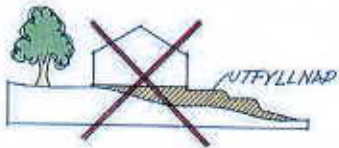
Bebyggelsen inom aktuellt planområde är varierad. Den övervägande delen består av enfamiljshus för permanentboende eller fritidshus. Många hus är om- och tillbyggda fritidshus. Stora delar av Rydbo Saltsjöbad del 2 är synligt från Norsundet och Lillsundet samt från Svavelsö. Det är därför viktigt att ny bebyggelse anpassas efter terrängen. Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 m om inget annat anges. Ny bebyggelse ska även anpassas till vegetation och träd som generellt omfattas av utökad lovplikt för fällning. Då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader

anpassas till de topografiska förhållandena bedöms påverkan på landskapsbilden kunna begränsas. Vid nybyggnad, om- eller tillbyggnad ska *Råd och vägledning för byggande i Svinninge* användas. I samband med mark- eller bygglovsansökan kan ytterligare information ges om detta.

Gestaltungsprinciper

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

Ett fristående gestaltungsprogram, *Råd och vägledning för byggande i Svinninge*, 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledande och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. Nedan följer 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 Rydbo Saltsjöbad del 2 ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg och i ett läge anpassat till tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader, så att de bildar en väl sammanhållen miljö.
- 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.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus.

Byggnadsarea för ett enplanshus bör inte överstiga 160 kvm.

- 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 sluttning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- 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.
- Fasadmaterial bör i huvudsak vara trämålat 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.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns två badplatser som föreslås på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. I anslutning till den södra badplatsen finns lekplats. Inom och utanför planområdet finns skogs- och naturområden.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 2 finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns naturmark med badområden med goda rekreativsvärden.

Vattenområden

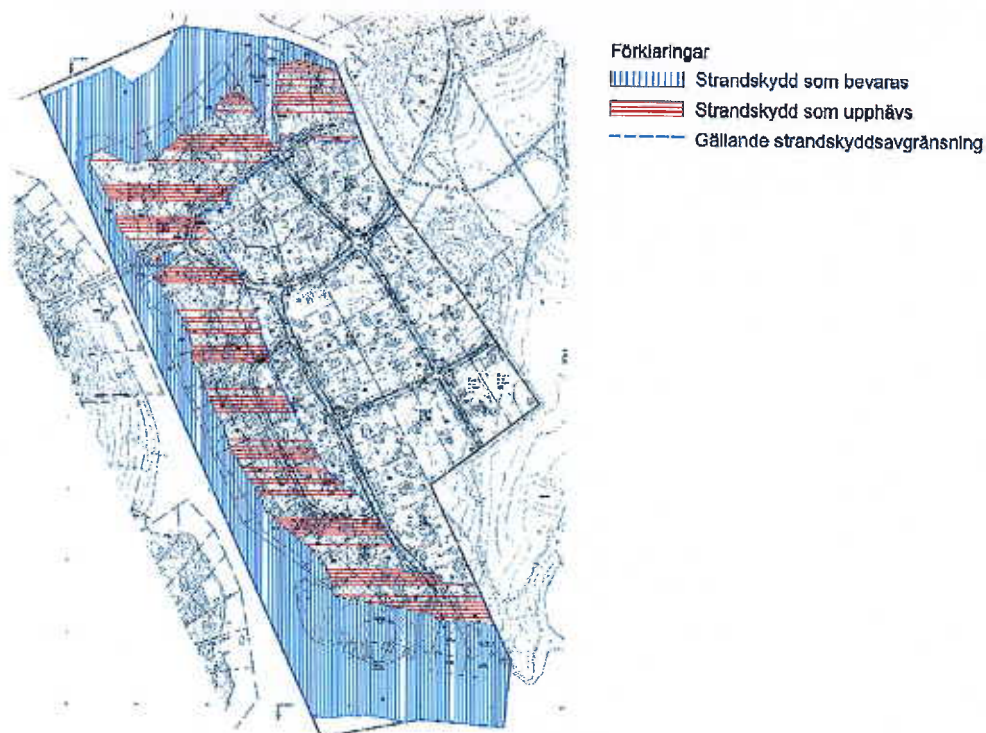
Planområdets strandlinje uppgår till ca 1500 m. Strandlinjen omfattas till stora delar av privat tomtmark med strandkontakt. I planens södra del finns ett större område där det finns tillgång till bryggor och bad på allmän plats. Även i planområdets norra del finns möjlighet till bad på allmän plats. Intill brofästet på Svavelsövägen finns en mindre allmän plats med brygga. Strandområdet är i dagsläget ianspråktaget med bebyggelse och bryggor. Nybyggnation av bryggor samt ökad småbåtstrafik anses inte bli

omfattande och inte påverka vattenmiljöerna eller det rörliga friluftslivet i området nämnvärt. Delar av vattenområdet föreslås planläggas för mindre bryggor för de närboende. I södra vatten- och naturområdet föreslås ett samlat bryggområde för småbåtar. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i kräver dispens från strandskydd. Närmare placering och utformning prövas i varje enskilt dispensärende.

Strandskydd

Inom området råder strandskydd om 100 m på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinje. Strandområdet inom aktuell detaljplan ligger i huvudsak inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. De är ursprungligen ianspråkta för fritidsboende men idag uppgår permanentboende till ca 70 %. Stranden med tillhörande enskilda bryggor och uthus samt bostadshusen tillhör hemfridszonen. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd.

Strandskydd föreslås upphävt på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde. Befintligt strandskydd inom naturmark och vattenområden föreslås bibehållas.



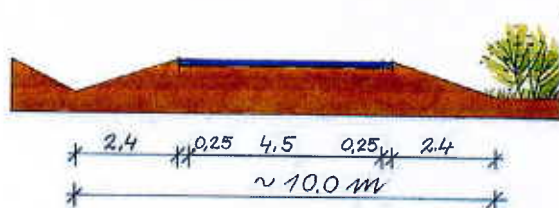
Strandskydd föreslås bevarat inom vertikalt skrafferat område, d.v.s. inom naturområde samt från strandlinjen och 100 m ut i vattnet. Strandskyddet avses upphävt inom horisontellt skrafferat område, d.v.s. på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde.

Gator och trafik

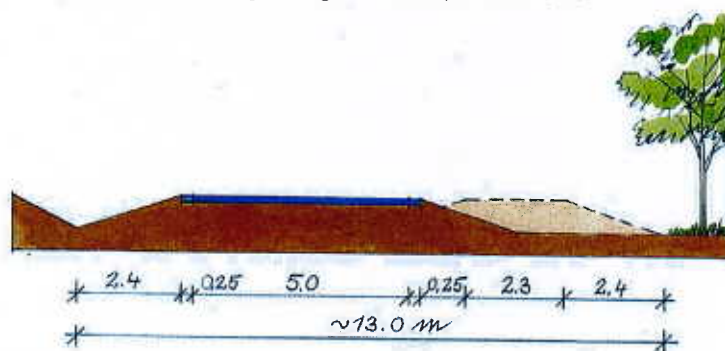
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. De flesta vägarna är planerade för fritidshusbebyggelse. Vägarna är sämre anpassade för dagens tätare biltrafik och permanentboende. I planen har större vägområden avsatts för att kunna anpassa vägarna efter en ökad användning, bättre framkomlighet och bärighet för bl.a. renhållnings- och utryckningsfordon, samtidigt som områdets karaktär ska kunna bevaras.

De flesta vägarna inom aktuellt planområde är av typen *Övrig lokalgata* med enskilt huvudmannaskap. *Övrig lokalgata* är definierad i *Svinninge Planprogram* som en gata med 4,5 meters vägbredd. Undantagen är Lillsundsvägen med 3,5 m bred enkelriktad vägbana och Svavelsövägen som möjliggör en 5,0 m bred vägbana samt en 2,0 m bred gång- och cykelbana. Med undantag för Svavelsövägen förutsätts gång- och cykeltrafik dela utrymme med övrig trafik.



Principsektion för övrig lokalgata med 4,5 m körbana.



Principsektion för Svavelsövägen med 5,0 m körbana och 2,0 m gångväg.

Vissa fastigheter berörs av s.k. z₁-områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Fastighetsägaren har skötselansvar för släntområde med beteckning z₁.

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

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns på Svinningevägen, ca 1 km från planområdets centrala delar. Detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad del 1 möjliggör busshållplats som minskar avståndet till ca 400 m.

Parkering och utfarter

Parkering för enskilda fastigheter sker på tomtmark. En mindre parkering finns intill badplatsen i planområdets södra del.

Störningar

Enligt beräkningar utförda av Acoustic Control Laboratories 2005 är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Generellt sett understiger ljudnivåerna i planområdet Länsstyrelsens riktvärden för utomhusbuller. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra avsevärda förändringar på bullernivån.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 2 finns idag endast enskilda VA-lösningar. Efter detaljplaneläggning kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet.

Anslutning till kommunalt VA-system 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-systemet kommer belastningen på de lokala grundvattensmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi. En ny avloppspumpstation föreslås intill bron mot Svavelsö.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge ska dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet.

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 recipienten Säbyvik som omger 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.

Beträffande miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Säbyvik (SE592600-181600) 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.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

El och tele

E.ON Sverige Nät AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 10 kV-ledningar från mottagningsstationen i Täljö till olika befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19). En befintlig transformatorstation vid fastighet Svartgarn 2:142 föreslås få ny placering inom allmän plats, lokalgata, strax norr om stora badplatsen i planområdets södra del.

I Svinninge är en stor del av telenätet i dagsläget utformade som friledningar.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushålls-avfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11*, alternativt vid närmast farbara väg. För övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinningeområdet och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation planeras i Skåvsjöholm.

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 genomförande-beskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, genom planarkitekt Hayoung Kang, Sweco, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Hayoung Kang
Planarkitekt, Sweco

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för **Rydbo Saltsjöbad del 2**,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

Allmänt

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

Detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad del 2 upprättas med normalt förfarande. Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft.

1.2 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Huvudmannaskap VA

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom hela planområdet.

Huvudmannaskap EL mm

E.ON Sverige Nät AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till eldistributionsnätet.

Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar av respektive ledningsägare.

Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)

I överensstämmelse med riktlinjerna i det planprogram för Svinningeområdet som godkänts av kommunfullmäktige förutsätts enskilt huvudmannaskap avseende vägar och grönområden inom aktuellt detaljplaneområde.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva genom en samfällighetsförening (se nedan) svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom t ex nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden.

Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som erfordras för att omhänderta och avleda dagvatten.

I de fall gemensamma anläggningar omfattar flera detaljplaneplanområden kan större gemensamhetsanläggningar behöva inrättas/ombildas i takt med att detaljplaneringen och utbyggnaden av Svinningeområdet fortskrider. Detta förhållande gäller inte minst områdets dagvattenanläggningar (diken, magasin, kulvertar).

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

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

Byggande på kvartersmark

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

1.3 Avtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att, utöver befintlig byggrätt, tillskapa 3 byggrätter eller fler (Svartgarn 2:526), avser kommunen teckna exploateringsavtal.

Avtal enligt ovan skall tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar mm med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen 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.

I anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in eller upplåtas för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning.

Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos lantmäteriet ansöka om erforderliga åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande. Inom planområdet ingår huvuddelen av vägarna i en befintlig gemensamhetsanläggning, Svartgarn ga:2, som förvaltas av Rydbo-Saltsjöbads vägförening.

Avstående av mark

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av markintrång vid en eventuell utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos Lantmäteriet av en omprövning av Svartgarn ga:2.

Övrig fastighetsbildning

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

Lantmäteriförrättning kan komma att erfordras när utrymme för ledningar genom planområdet skall ianspråkta och säkerställas. Detaljplanen anger där detta kan bli aktuellt.

3. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnaden av de gemensamma anläggningarna med enskilt huvudmannaskap såsom vägar, grönområden och dagvattensystem. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörd samfällighetsförening beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna förändringar av gemensamma anläggningar.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet kommer, när anslutningspunkter upprättats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande va-taxa när förbindelsepunkt meddelas. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer "lägenhetsavgift".

Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten AB (huvudägare till Österåkersvatten AB).

El-anslutningsavgift

Information om anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON El-nät Sverige AB.

Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Förrättningskostnader betalas till lantmäterimyndigheten när fastighetsbildning skett.

Lantmäterimyndigheten handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäterimyndigheten beräknar kostnaden för detta efter nedlagt arbete. Det enskilda huvudmannskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande.

Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av lantmäterimyndigheten i Stockholm.

Bygglov

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

4. Tekniska utredningar

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

Stadsarkitektkontoret har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom området redovisats.

Kompletterande dagvattenstudier kan komma att behövas i samband med projektering och utbyggnad av eventuella gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden i angränsande områden. En dagvattenlösning omfattande flera planområden kan komma att behöva anordnas.

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. Rydbo Saltsjöbad del 2 är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna står för utförande och kostnader.

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

5. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Hayoung Kang och Jonas Carlsson, SWECO, och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör

Bilaga till genomförandebeskrivning Illustration över mark- och släntinrång

Detailplan för Rydbo Saltsjöbad del 2
Upprättad den 5 december 2011
Rev. 2013-08-21

Följande enskilt ägda fastigheter kan beröras av intrång för vägområde eller av släntinrång, s.k. z1-område, vid en utbyggnad av vägområdet enligt detaljplaneförslaget.

Teckenförklaring

-  Område med markintrång
-  Område med släntinrång (z1-område)

Preliminära ytor för markintrång per fastighet

Svartgarn 2:51, 110 kvm
Svartgarn 2:173, 5 kvm

Preliminära ytor för markintrång per fastighet

Svartgarn 2:29, 85 kvm
Svartgarn 2:30, 135 kvm
Svartgarn 2:47, 125 kvm
Svartgarn 2:48, 200 kvm
Svartgarn 2:49, 180 kvm
Svartgarn 2:50, 20 kvm
Svartgarn 2:51, 130 kvm
Svartgarn 2:55, 95 kvm
Svartgarn 2:56, 50 kvm
Svartgarn 2:57, 45 kvm
Svartgarn 2:58, 130 kvm
Svartgarn 2:59, 10 kvm
Svartgarn 2:64, 85 kvm
Svartgarn 2:66, 55 kvm
Svartgarn 2:67, 10 kvm
Svartgarn 2:68, 25 kvm
Svartgarn 2:69, 10 kvm
Svartgarn 2:70, 70 kvm
Svartgarn 2:71, 170 kvm
Svartgarn 2:78, 10 kvm
Svartgarn 2:79, 5 kvm
Svartgarn 2:81, 40 kvm
Svartgarn 2:82, 75 kvm
Svartgarn 2:84, 5 kvm
Svartgarn 2:85, 105 kvm
Svartgarn 2:91, 60 kvm
Svartgarn 2:96, 125 kvm
Svartgarn 2:97, 70 kvm
Svartgarn 2:98, 90 kvm
Svartgarn 2:99, 50 kvm
Svartgarn 2:100, 10 kvm
Svartgarn 2:101, 170 kvm
Svartgarn 2:136, 225 kvm
Svartgarn 2:137, 25 kvm
Svartgarn 2:138, 65 kvm
Svartgarn 2:139, 225 kvm
Svartgarn 2:140, 80 kvm
Svartgarn 2:141, 260 kvm
Svartgarn 2:142, 175 kvm
Svartgarn 2:143, 25 kvm
Svartgarn 2:144, 280 kvm
Svartgarn 2:145, 150 kvm
Svartgarn 2:146, 105 kvm
Svartgarn 2:147, 105 kvm
Svartgarn 2:148, 50 kvm
Svartgarn 2:151, 60 kvm
Svartgarn 2:152, 5 kvm
Svartgarn 2:153, 30 kvm
Svartgarn 2:158, 40 kvm
Svartgarn 2:159, 55 kvm
Svartgarn 2:160, 55 kvm
Svartgarn 2:161, 40 kvm
Svartgarn 2:162, 55 kvm
Svartgarn 2:163, 25 kvm
Svartgarn 2:164, 45 kvm
Svartgarn 2:165, 15 kvm
Svartgarn 2:166, 110 kvm
Svartgarn 2:173, 155 kvm
Svartgarn 2:174, 160 kvm
Svartgarn 2:342, 75 kvm
Svartgarn 2:518, 140 kvm
Svartgarn 2:525, 5 kvm
Svartgarn 2:526, 185
Svartgarn 2:536, 25 kvm



ÖSTERÅKER BYGGGÄMNING

Byggnads- och tekniska förvaltningen
Kommunhuset, 701 82 Österåker
Telefon: 08-730 20 00
E-post: byggnads@osteraker.se

ÖSTERÅKER KOMMUN

Byggnads- och tekniska förvaltningen
Kommunhuset, 701 82 Österåker
Telefon: 08-730 20 00
E-post: byggnads@osteraker.se

ÖSTERÅKER KOMMUN

Byggnads- och tekniska förvaltningen
Kommunhuset, 701 82 Österåker
Telefon: 08-730 20 00
E-post: byggnads@osteraker.se

ÖSTERÅKER KOMMUN

Byggnads- och tekniska förvaltningen
Kommunhuset, 701 82 Österåker
Telefon: 08-730 20 00
E-post: byggnads@osteraker.se



Detaljplan för RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 har varit på samråd under tiden 18 april – 23 maj 2011.

Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden

1. Lantmäteriet
2. Vattenfall
3. TeliaSonera Skanova Access AB
4. SL
5. Roslagsvatten
6. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening
7. Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening
8. Svartgarn 2:101
9. Svartgarn 2:236, 2:235 och 2:81
10. Svartgarn 2:49
11. Svartgarn 2:50
12. Svartgarn 2:142
13. Svartgarn 2:159 och 2:170
14. Svartgarn 2:161 och 2:172
15. Svartgarn 2:535

Yttranden inkomna efter samråd tidens slut

16. Trafikverket
17. Svartgarn 2:51 och 2:52
18. Länsstyrelsen

Sammanfattning av förändringar efter samråd

- Planbestämmelser har förtydligats avseende bryggornas utformning, strandskyddsdispens för bryggor samt utökad lovplikt för markuppfyllnad och trädfällning
- Beskrivning av risk för skred, höga vattenstånd, miljökvalitetsnormer för vatten samt dagvatten har lagts till/förtydligats i planbeskrivningen
- Befintlig transformatorstation föreslås få nytt läge på allmän platsmark, lokalgata, vid stora badplatsen
- Det västra GCL-området har ersatts av gångväg och kompletterats med ett g-område i fastighet Svartgarn 2:53
- Fastigheten Svartgarn 2:535 har fått ändrat/utvidgat området för byggrätt (bostadshus)
- Fastigheterna Svartgarn 2:41 resp 2:52 har fått bestämmelsen e₃ istället för e₂

- Läget för området för gemensam dagvattenanläggning på fastigheten Svartgarn 2:159 har ändrats.
- En större ek på Svartgarn 2:526 har fått fällningsförbud
- Områden för z₁ har reviderats
- Läge för pumpstation vid Svavelsöbron har flyttats något
- Redaktionella ändringar

1. Lantmäteriet

Valet av enskilt huvudmannaskap bör motiveras. Lantmäteriet vill se en föreslagen lösning för utfart för blivande avstyckningar från Svartgarn 2:140 och 2:143. Lantmäteriet reser frågan vem som har ansvar att sköta släntområdena (bestämmelsen z₁).

Kommentar: Enskilt huvudmannaskap har varit en förutsättning för planeringen i Svinninge sen programskedet som genomfördes 2004-2005. Utgångspunkten är att bibehålla nuvarande förhållanden där samfälligheten sköter allmänna platser samt att området är av sådan karaktär att särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägaren kommer att ha skötselansvar för släntområdena med beteckning z₁. Utfart från Svartgarn 2:140 och 2:143 kommer att ske via skaft.

2. Vattenfall

Ingen erinran.

3. TeliaSonera Skanova Access AB

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Skanova förutsätter att den part som initierar åtgärder för flytt eller skydd av telekablar även bekostar den. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenätet till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Kommentar: Synpunkten noteras.

4. SL

Enligt RUF 2010 ligger detaljplaneområdet inom det som kallas övrig regional stadsbygd. Bebyggelsen bör lokaliseras i direkt anknytning till befintlig tätort för att kunna utnyttja befintlig kollektivtrafikförsörjning. Planområdet får en dålig tillgänglighet till kollektivtrafiken. Hållplatsen Rydbo Saltsjöbad på Svinningevägen ligger inte inom acceptabelt gångavstånd till planområdet enligt de riktlinjer SL har. Gång- och cykelvägar till hållplatsen bör utformas attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. (SL har yttrat sig gemensamt för Dpl Rydbo Saltsjöbad 1 respektive 2.)

Kommentar: Kommunen har sedan programskedet inbjudit till aktiv dialog med SL. Kommunen uppfattar SL som att inget intresse finns att i dagsläget ändra linjesträckningen för aktuella busslinjer i området. Det

pågående planarbetet syftar dock till att möjliggöra framtida förändringar som minskar gångavståndet med ca 500 m.

5. Roslagsvatten

Roslagsvatten kommer ej att bygga allmänna VA-ledningar i GCL-vägarna i jämnhöjd med fastighet Svartgarn 2:54 och 2:51, då Roslagsvatten bestämt sig för att upprätta förbindelsepunkt vid vändplanen (norra delen av Lilla Badvägen). Även sopbilar kommer att vända vid vändplanen. Roslagsvatten undrar om GCL-vägen inte bör få samma bred som föreslagen gångväg?

Södra delen av Lilla Badvägen kommer att få självfall ned mot pumpstation vid Skåvsjöholms kursgård och kan ej anslutas förrän denna pumpstation är utbyggd.

Principsektion visar att vägområdet slutar i dikesbotten vilket kan innebära att vägdiket blir svårt att underhålla om fastighetsgräns kommer att vara där.

Kommentar:

GCL-vägen i jämnhöjd med Svartgarn 2:54 har tagits bort från detaljplanen. Roslagsvatten och kommunen är överens om att förbindelsepunkt måste upprättas ända fram till Svartgarn 2:50, varför GCL-vägen i jämnhöjd med denna fastighet finns kvar. Synpunkten gällande VA-nätets anslutning mot Skåvsjöholm noteras som en förutsättning för vidare planarbete. Vad gäller utformning och skötsel av gata och släntområden stämmer det att fastighetsgränsen i vissa fall kommer att ligga i dikesbotten. I dessa fall omfattas det område som krävs för vägens skötsel av beteckning z₁ på plankartan. Det är fastighetsägarens ansvar att sköta de områden som omfattas av planbestämmelsen z₁.

6. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening

Föreningen yrkar att den lantliga karaktären bibehålls, varför minsta tomtstorlek ska vara 2000 kvm. I övrigt ingen erinran mot planförslaget för Rydbo Saltsjöbad del 2. Yttranden som berör detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1 redovisas i samrådsredogörelsen för respektive plan.

Kommentar: Kommunen har noterat föreningens ståndpunkt gällande minsta tomtstorlek. Inom området finns också många enskilda fastighetsägare som har stort intresse av att stycka sina fastigheter. Kommunen gör därför en avvägning och rimlighetsbedömning kring avstyckningar av enskilda fastigheter i området.

7. Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening (ÖHF)

I och med att strandskyddet upphävs bör det skapas en lösning så att allmänheten så långt det är möjligt kan röra sig längs stranden. Detta kan åtminstone genomföras inom ca 5-10 m från vattnet. ÖHF hänvisar till

vägledning 1.3 i riktlinjerna för "De gröna frågornas hantering" (antagen av kommunfullmäktige) som betonar att "Strandområden är särskilt attraktiva för rekreation. Det är därför viktigt att säkerställa allmänhetens tillgång till dessa områden". ÖHF anser även att området norr om Svavelsöbron bör hållas fritt från bebyggelse.

Kommentar: Kommunen anser också att allmänhetens tillträde till vatten- och strandområden är en angelägen planfråga. Inom Svinninge består dock en stor del av strandområdet av privata fastigheter. Det är mycket sällan som privat, ianspråktagen tomt/ fastighetsmark övergår till allmän plats och gångstråk. Strandskyddet i sig styr inte allmänhetens tillträde till strandområden. Allmänhetens tillträde styrs av allemansrätt respektive detaljplanens bestämmelse om allmän plats eller kvartersmark. Strandskyddet föreslås upphävt inom kvartersmark, dvs inom privata fastigheter där det idag redan finns bostadshus med tillhörande komplementbyggnader (bodar, garage, gäststugor) och för vägar. Strandskyddet upphävs ej inom områden som planläggs som natur, bad, etc liksom vattenområden. Motivet till att inte upphäva strandskyddet inom dessa områden är att naturvärden och det rörliga friluftslivet ska prioriteras. Strandskyddsdispenser för bryggor och eventuella omklädningsrum kan eventuellt medges.

Området norr om Svavelsöbron utgör enskild fastighet ianspråktagen för bebyggelse vilket innebär att den kommer hanteras som övriga större fastigheter i området.

8. Svartgarn 2:101

Fastighetsägaren vill ej ha busslinje eller gatubelysning i området och anser att minsta tomtstorlek bör vara 2000 kvm.

Kommentar: Gällande tomtstorlek se svar nr 6 (Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening). Kommunen och SL ser idag inget behov/ möjlighet att ändra befintliga busslinjesträckningar i Svinningeområdet. Däremot kommer kommunen att i detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad 1 skapa möjlighet för framtida busslinje när befolkningen har växt ytterligare. Gatubelysning är en fråga framförallt för väghållaren, dvs aktuell väg/ samfällighets/ fastighetsägareförening.

9. Svartgarn 2:236, 2:235 och 2:81

En annan text föreslås för planbestämmelsen WB₂ som gäller bryggornas tekniska utförande. Bryggor som utförs som pålade bryggor skadas allvarligt av våra lokala isförhållanden, varför flytbryggor föredras med förankringar i land och i vatten.

Kommentar: Kommunen noterar synpunkten och föreslår en mer flexibel planbestämmelse.

10. Svartgarn 2:49

Fastighetsägaren vill ej ha busslinje eller gatubelysning i området och anser att minsta tomtstorlek bör vara 2000 kvm.

Kommentar: Se svar nr 6 (Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening) samt svar nr 8 (Svartgarn 2:101).

11. Svartgarn 2:50

Fastighetsägarna invänder mot östra GCL-vägen som bl.a. berör deras fastighet. I dagsläget har infartsväg lösts genom servitut belastande 2:518. GCL-vägen skulle ta i anspråk del av föreningens grönområde och det har inte påvisats något allmännyttigt skäl för den föreslagna vägen.

Kommentar: GCL-vägen är utritad för att kunna försörja befintliga och kommande fastigheter med VA-ledningar och anslutningspunkten så nära fastighetsgräns och tilltäckt byggrätt som möjligt.

12. Svartgarn 2:142

Fastighetsägaren ställer sig positiv till planförslaget. Särskilt positivt är att fornlämningen inryms på en och samma tomt vid ev. styckning.

Kommentar: Kommunens intentioner vad gäller styckningar visas i illustrationsplanen. Vid styckning skapas en förrättning hos Lantmäteriet och det är då som fastighetsgränserna definieras.

13. Svartgarn 2:159 och 2:170

Fastighetsägaren föreslår ett läge för dagvattenledningen något mer österut som är mer samstämd med befintlig dränering av dagvatten. Fastighetsägaren har för avsikt att uppföra ett större hus där det föreslagna läget medför ett problem. Det nu inritade läget kommer inte att accepteras.

Kommentar: Kommunen har i dialog med fastighetsägaren flyttat på läget för dagvattenledningen.

14. Svartgarn 2:161 och 2:172

Fastighetsägarna har problem med dagvatten från nordöstliga fastigheter som inte fördröjs i de dåligt anlagda och skötta dikena. De föreslår att det tydliggörs att ansvaret för anläggande och underhåll av anordningar för avledning av dagvatten – utöver vad som kan omhändertas på den egna fastigheten, entydigt ligger på samfällighetsföreningar och inte på den enskilde fastighetsägaren.

Kommentar: Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten tas om hand inom den enskilda fastigheten, inklusive eventuella z₁-områden. I övrigt är det väghållarens ansvar att se till att vägdiken underhålls och håller tillräcklig standard för att kunna omhänderta det dagvatten som

kommer från vägar och vissa fastigheter (högt belägna, huvudsakligen berg eller av annan anledning svag infiltration mm).

15. Svartgarn 2:535

Planförslaget strider mot syftet "att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende" eftersom det i sin nuvarande utformning nästan omöjliggör ett långsiktigt framtida permanentboende på fastigheten.

Kommentar: Kommunen har i samråd med fastighetsägaren justerat området för byggrätt.

16. Trafikverket

Trafikverket har inte någon möjlighet att genomföra eventuella bulleråtgärder till följd av detaljplanens utbyggnad. I övrigt ingen erinran mot planförslaget för Rydbo Saltsjöbad del 2. Yttrande som berör detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1 redovisas i samrådsredogörelsen för respektive plan.

Kommentar: Synpunkten gällande Rydbo Saltsjöbad 2 noteras.

17. Svartgarn 2:51 och 2:52

Fastighetsägarna är generellt sett positiva till planförslaget. Fastighetsägarna vill dock få möjlighet att tillskapa tomt utan strandkontakt med minsta tomtstorlek 1500 kvm, dvs få bestämmelsen e_3 istället för e_2 , vilket skulle vara mer ändamålsenligt markutnyttjande i enlighet med planförslagets syfte. På deras branta fastigheter är 1 meters maximal markuppfyllnad en onödig låsning som inte ger arkitekten möjlighet att skapa väl gestaltade hus utifrån förutsättningarna på platsen. Bestämmelsen om markens anordnande bör därför ändras till n_2 .

Kommentar: Kommunen har i dialog med fastighetsägare tillgodosett önskemål om minsta tomtstorlek. Fastigheterna är förhållandevis normalstora och medger enstaka styckningsmöjligheter. Mot bakgrund av att fastigheternas storlek, terräng och kontakt med strand inte medger en större och samlad exploatering, kvarstår bestämmelse om markuppfyllnad.

18. Länsstyrelsen

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Eftersom planarbetet är påbörjat före den 1 juli 2009, så är det Länsstyrelsen som enligt 7 kap 15 § MB hanterar ett eventuellt strandskyddsupphävande. Ett upphävande av strandskyddet förutsätter att det finns *särskilda skäl*. Att marken tagits i anspråk som tomtplats och ingår i bostadshusets hemfridszon kan vara ett sådant

särskilt skäl. Kommunen ska senast i samband med utställningen till Länsstyrelsen lämna in en särskild begäran om upphävande av strandskyddet, med uppgifter om vilka särskilda skäl som föreligger för ett upphävande. Av begäran ska framgå vilka områden som idag omfattas av strandskydd och för vilka delar som strandskyddet föreslås upphävas. Detta görs lämpligen med en karta i A3 eller A4 format, med plankartan som underlag. För större strandfastigheter och särskilt när bostadshusen ligger nivåmässigt avskilt från strandlinjen, bör hemfridszonens omfattning, den allemansrättsliga tillgängligheten och eventuella möjligheter till passage i strandkanten eller ner till strandpartiet beskrivas. Bryggor och bodar genererar inte hemfridszon och utgör normalt inte hinder för allmänheten att passera, vilket ska beaktas när hemfridszonen beskrivs. Eventuella naturvärden på platsen med hänsyn till livsvillkoren för växt- och djurlivet ska även belysas. Bifoga gärna foton över området. Avsikten att upphäva strandskyddet ska framgå av kungörelsen i samband med utställning av planen.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas inom vägområdet.

Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma i vilken omfattning strandskyddet kan upphävas inom kvartersmark, med hänsyn till den allemansrättsliga tillgängligheten och eventuella naturvärden inom planområdet. Utifrån nuvarande underlag bedömer vi att området närmast strandlinjen inom fastigheten Svartgarn 2:526 ligger utanför hemfridszon och därmed är allemansrättslig tillgänglig både från vattnet och från land.

Vi delar kommunens uppfattning om att strandskyddet ska ligga kvar i vattenområdet (W, WB₁ och WB₂) på samma sätt som i detaljplanen för Rydbo Saltjöbad del 1. I linje med Länsstyrelsens yttrande över del 1 daterat 2011-09-19, anser vi att bryggans storlek och möjligheten att uppföra en byggnad på bryggan inte ska detaljregleras som en rättighet i detaljplan, utan får avgöras i kommande dispensprövningar. En planbestämmelse WB bör endast reglera att "brygga kan tillåtas" med en upplysning om att åtgärden kräver dispens från strandskyddet. Närmare placering och utformning bör prövas i varje enskilt dispensärende, vilket ska framgå av planbeskrivningen. Utifrån nuvarande underlag ställer vi oss mycket tveksamma till föreslagen omfattning och utformning av brygganläggningarna. Av projektet BALANCE₁ framgår att vattenområdet inom planområdet utgör potentiella lekområden för abborre respektive uppväxtområde för gös och gädda (se bilaga). Det finns därmed sannolika höga naturvärden i den marina miljön som kan komma att påverkas negativt av bryggorna. Vi bedömer även att föreslagna bryggutformningar kommer att ha en avhållande effekt på det rörliga friluftslivet i vattenområdet och att bryggorna därför kommer i konflikt med strandskyddets syften. Det gäller i synnerhet i Lillsundet där det redan är smalt samt i vattenområdet utanför fastigheten Svartgarn 2:526 där det

idag inte finns några bryggor. Några särskilda skäl för dispens från strandskyddet tycks inte heller finnas, som möjliggör bryggor i den omfattning som planförslaget medger.

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets synpunkter och delar dessa i sin helhet.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som åsyftas i MKB förordningen.

Formalia

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före denna tidpunkt. Av planhandlingarna bör framgå vilken lag som har tillämpats vid framtagandet av planen.

Kommentar:

Strandskydd

Kommunen kommer att lämna in en särskild begäran om upphävande av strandskyddet, i samband med utskick av utställningshandlingar. Kommunen anser att marken på fastigheten Svartgarn 2:526 har tagits i anspråk som tomtplats och ingår i bostadshusets hemfridszon. Av begäran framgår vilka områden som idag omfattas av strandskydd och för vilka delar som strandskyddet föreslås upphävas.

Planbestämmelsen WB förtydligas med en upplysning om att åtgärden kräver dispens från strandskyddet. Vad gäller bryggornas utformning beskrivs kommunens gestaltningsprincipiella intentioner som ger beslutsunderlag i bygglovsskedet. Vad gäller omfattning av brygganläggningarna är området kring Svinninge i dagsläget kraftigt exploaterat med bebyggelse och bryggor. Nybyggnation av bryggor samt ökad småbåtstrafik bedöms inte bli omfattande och inte påverka vattenmiljöerna eller det rörliga friluftslivet i området nämnvärt. Uppförandet av bryggor och badplats för intilliggande bostadsfastigheter styrs i detaljplanen med restriktioner.

Formalia

Synpunkten har beaktats.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Hayoung Kang
Planarkitekt

**Detaljplan för RYDBO SALTSJÖBAD del 2,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 var på samråd under tiden 18 april – 23 maj 2011 och ställdes ut 16 januari – 13 februari 2012.

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

Inkomna yttranden

Remissinstanser

1	Lantmäteriet	Ingen erinran
2	Storstockholms Lokaltrafik AB (SL)	
3	E.ON	Ingen erinran
4	Roslagsvatten AB	
5	TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)	
6	Vattenfall	Ingen erinran
7	Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)	
8	Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran (inkom efter utställningstidens slut)
9	Länsstyrelsen	(inkom efter utställningstidens slut)

Sakägare

10	Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening	
11	Svartgarn 2:50	
12	Svartgarn 2:51 och 2:52	(inkom efter utställningstidens slut)
13	Svartgarn 2:55	
14	Svartgarn 2:63	
15	Svartgarn 2:154	

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget.

- Bestämmelse om utformning av bryggplan och bod har tagits bort i WB₁ och WB₂.
- Felaktig illustration för styckning av fastigheterna Svartgarn 2:101, 2:144 och 2:145 är justerad. Planbestämmelsen för minsta tomtstorlek är oförändrad.
- På fastighet Svartgarn 2:526 har ett naturområde och en allmän väg tillkommit i samråd med fastighetsägaren och länsstyrelsen. Antal möjliga styckningar är ändrade till fyra.
- Utökad lovplikt för uppfyllnad mer än 0,2 m har tagits bort.
- Utökad lovplikt för fällning av träd är ändrad till att omfatta ädelträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid bröst höjd (ca 1,4 m).
- W₁, lägsta underkant för bro är ändrad till +1,7 m.
- g₁-området inom fastighet Svartgarn 2:54 är anpassat till befintlig infart.
- Redaktionella ändringar

1. Lantmäteriet

Ingen erinran.

2. Storstockholms Lokaltrafik AB (SL)

I samrådsskedet påpekade SL att området har en dålig tillgänglighet till befintlig kollektivtrafik och därför inte bidrar till byggandet av ett hållbart samhälle. Att skapa en kollektivtrafik som erbjuder ett konkurrenskraftigt alternativ till bilen uppnås genom att förtäta kringena, befintliga kollektivtrafikstråk snarare än att göra busslinjedragningar som väsentligt förlänger restiden för övriga resenärer, såsom föreslås i samrådsredogörelsen. Den framtida eventuella busstrafik som har diskuterats i samband med permanentningen av Svinninge är att trafikera den planerade nya väg som utgör fortsättningen på Bodavägen med linje 629, framförallt i syfte att skapa en trafiksäkrare angöring till den planerade skolan. Det närmare hållplatsavstånd som förs fram i planen förutsätter alltså utbyggnad av denna nya planerade väg och är beroende av var hållplatsen placeras. Det dimensionerande resenärsflödet för kollektivtrafiken är skolbarnens behov av att ta sig till skolan, framförallt i Rydbo. En ny skoletablering i Svinninge planeras och bör tillkomma så snart som möjligt för att inte öka transportefterfrågan mer än nödvändigt.

Kommentar: Det pågående planarbetet syftar till att möjliggöra framtida förändringar som minskar gångavståndet med ca 500 m till närmsta busshållplats, vilket är en betydlig förbättring.

3. E.ON Elnät Stockholm AB

Ingen erinran.

4. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten AB har följande att anföra:

- Roslagsvatten kommer ej att bygga allmänna VA-ledningar i GCL-vägen i jämnhöjd med fastigheten 2:51, då förbindelsepunkten kommer att upprättas vid vändplanen där fastighetsgränsen är idag via skaftvägen. Även sopbilar kommer att vända vid vändplanen. Bör inte GCL-vägen få samma bredd som föreslagen gångväg?
- Södra delen av Lilla Badvägen som kommer att ha självfall ned mot pumpstationen vid Skåvsjöholms kursgård kan ej anslutas förrän pumpstationen är utbyggd.
- Där fastighet ej kan nås med underhållen väg samt erforderligt vändutrymme ej finns för sopbil, riskerar fastighetsägaren att få ställa ut sitt avfall till en plats där detta uppfylls. Sopbilar kommer att behöva köra på gång- och cykelvägar.

Kommentar: Planen medger alternativa placeringar av förbindelsepunkt för Svargarn 2:51. Den föreslagna GCL-vägen möjliggör angöring anpassat till den exploatering som detaljplanen medger. Gemensamma vägar bör samordnas inom samfärd mark så långt det är möjligt. Vad gäller genomförandet ansvarar Roslagsvatten för utbyggnad av försörjningssystemet. Det är vägföreningen som ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna vägar och vändplaner.

5. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova hänvisar till yttrande på samrådsförslaget. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Skanova förutsätter att den part som initierar åtgärder även bekostar den.

Kommentar: Synpunkten noteras.

6. Vattenfall

Ingen erinran.

7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)

ÖHF vill återkomma med tidigare framförda synpunkter (2011-05-03). Med tanke på att Svinningeområdet blir allt mer exploaterat kan det vara en nackdel att närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande. Närheten till naturen och vattnet är kvalitéer i Österåker som både gamla och nya invånare skattar högt. Därför anses att, när nu strandskyddet upphävs bör det skapas en lösning så att allmänheten så långt som möjligt kan röra sig längs stranden. Detta kan åtminstone genomföras inom en smal zon, ca 5-10 meter från vattnet. Udden norr om bron till Svavelsö i bör även bibehållas fri från mer bebyggelse.

ÖHF anser att detta förhållningssätt är i överensstämmelse med de av kommunfullmäktige nyligen antagna riktlinjerna för "De gröna frågornas hantering."

Kommentar: Kommunen ställer sig också bakom målet att behålla den ursprungliga karaktären av grönt och relativt glest bebyggt samhälle och på plankartorna säkerställs naturområden, även längs med strandlinjen. Stranden är till stora delar redan ianspråktagen. Svartgarn 2:526 är tomtmark som sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. Ett allmänt naturområde med bad föreslås på udden.

8. Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret har ingen erinran men hänvisar till tidigare yttrande.

Kommentar: Synpunkterna i samrådet har beaktats. Kommunen förutsätter att brandförsvaret för en dialog med Roslagsvatten vad gäller brandvattenförsörjning i Svinninge.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv till att strandskyddet ligger kvar inom vattenområdet men anser att det är olämpligt att genom planbestämmelser i detaljplanen ge en "rättighet" enligt PBL att bygga brygga, eftersom åtgärden ska prövas enligt 7 kap miljöbalken.

Innehållet i planbeskrivningen och planbestämmelserna WB1 och WB2 kan uppfattas som att dispens från strandskydd alltid kommer att medges för bryggor under förutsättning att bryggan är utformad på det sätt som är angivet i planhandlingarna. Dispensprövningen ska dock följa miljöbalkens bestämmelser och med hänsyn till påverkan på växt- och djurlivet kan prövningen resultera i att dispens inte medges. Länsstyrelsen anser det därför mer lämpligt att införa en generell WB-bestämmelse som anger att "brygga kan medges". Plankartan bör även kompletteras med en upplysningstext om att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken råder inom planområdet och att brygga kräver dispens från strandskyddet.

Av planbeskrivningen framgår att strandskyddet föreslås upphävt på kvartersmark för bostad och tekniskt anläggning samt för vägområde. Om Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet ska en särskild begäran om upphävande skickas in.

Kommentar: Bestämmelse om att byggande i vatten kräver dispens från strandskydd är införd i plankartan. Utformningsbestämmelse för bryggplan har tagits bort. Kommunen anser att förslaget på generell WB-bestämmelse skapar otydlighet och ger svagt stöd vid lovprövning.

Begäran om upphävande av strandskydd på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde är inlämnad till Länsstyrelsen. Antagande av detaljplanen kommer att ske efter bifallande av upphävandet. Vid planens antagande kommer därför strandskydd enligt 7 kap miljöbalken endast råda inom delar av planområdet.

10. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening

Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening lämnar samma synpunkter för Rydbo Saltsjöbad del 1 och del 2. Föreningen (ordföranden) anser att det är av största vikt att områdets lantliga karaktär bevaras. Minsta tomtstorlek bör därför ligga inom intervallet 2000-2500 m², vilket även en majoritet av medlemmarna har uttryckt i en enkätundersökning. Föreningen har uttryckt detta till kommunen men känner sig inte hörda. De konstaterar att några tomter planeras bli 1400 m² vilket inte ligger i linje med kommunens planprogram för området.

Föreningen yrkar att Svavelsövägens bredd i Rydbo Saltsjöbad del 1 får samma dimension som i detaljplanen för del 2. Detta eftersom en majoritet av medlemmarna inte vill ha någon busstrafik i området. Även detta har tidigare framförts till kommunen.

Kommentar: Många fastighetsägare har hört av sig till kommunen och uttryckt önskemål om mindre tomtstorlek än det intervall föreningen uppger. Kommunens uppfattning är att många fastighetsägare stödjer en mindre tomtstorlek. Befintliga fastigheters storlek och karaktär varierar kraftigt, varför även förutsättningarna för förnyelse och förtätning varierar. Svinninge planprogram föreslår en generell målsättning för tomtstorlekar på ca 1500-2000 m². Inslag av fastigheter ned mot 1200 m² bör dock kunna accepteras om det sker välordnat och förutsättningarna i övrigt på platsen möjliggör detta.

Kommunen önskar värna karaktären i planområdet och föreslår generellt sett minsta tomtstorlek för strandtomt 2000 m² landareal och minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt 1500 m² landareal. Avvikelse kan förekomma om förutsättningarna möjliggör detta. Ett fristående gestaltungsprogram, "Råd och vägledning för byggande i Svinninge", 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledning och underlätta för de som ska bygga i Svinninge.

Breddning av Svavelsövägen berör inte aktuell detaljplan. Se utlåtande i detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1.

11. Svartgarn 2:50

Undertecknade ägare av fastigheten Svartgarn 2:50 invänder mot irriterande och anläggande av GCL-väg från vändplanen på Lilla badvägens norra slut och upp mellan fastigheterna Svartgarn 2:52,

2:51 respektive 2:518 och 2:50. Alltsedan Rydbo Saltsjöbad tillkom som sportstugeområde har det funnits en stig (grönområde Svartgarn 2:4) mellan fastigheterna Svartgarn 2:52, 2:51 respektive 2:50 samt en infartsväg för Svartgarn 2:51 inritad och löpande parallellt med stigen. I samband med arvskifte och avstyckning av 2:518 från 2:50 tillkom ett vägservitut belastande 2:518 till förmån för 2:50. På egen bekostnad har infartsväg anlagts till fastighet 2:50 som med denna infartsväg planerats för bostadshus och tillhörande carport. Bostadshuset är uppfört, men ännu ej carporten. De nuvarande ägarna av 2:51 och 2:52 resp. 2:518 var, då de köpte respektive fastigheter, medvetna om såväl förekomst av grönområdet (stigen) som ovan nämnda vägservitut. Infart för fastigheterna 2:52 och 2:51 finns således inritad i nu gällande plan och kan utan hinder användas även för ytterligare fastigheter avstyckade från 2:51 och 2:52. Fastigheterna 2:51 och 2:52 har sådan areal att de tillåter såväl upp-delning i fyra fastigheter som anläggande av infartsväg på de egna fastigheterna. Den föreslagna GCL-vägen skulle ta i anspråk en del av Rydbo fastighetsägareförenings grönområde, på vilken redan finns en gångstig samt potentiellt öka vägföreningens kostnader. Infart på "egen" mark klarlägger tydligt vem som har skötselansvaret.

Kommentar: Till antagandet är gångvägen markerad som naturområde med gångväg. Gemensamma vägar bör samordnas inom samfällid mark så långt det är möjligt. Det är även viktigt ur framkomlighetsaspekt för utryckningsfordon. Därför kvarstår GCL-vägen. Se vidare svar nr 4.

12. Svartgarn 2:51 och 2:52

Fastighetsägarna är tillfredställda med att de egna fastigheterna betecknas e3 men har fortfarande erinringar mot planförslaget. De hänvisar till det stråk med "gång, cykel och begränsad lokaltrafik" (GCL) som delvis ligger på deras mark i söder. Enligt fastighetsägarna finns det redan en iordninggjord väg söder om föreslagen, varför det är onödigt att anlägga en ny väg.

Bestämmelsen n1 anses vara för detaljerad eftersom den kan ge en onödig låsning för kuperade fastigheter. Fastighetsägarna föreslår en bestämmelse med innebörden "omfattande markarbeten får inte vidtas" utan att ange en exakt nivå för ändring av markens höjd.

Kommentar: Vad gäller bestämmelsen GCL, se svar nr 4. "Iordninggjord väg söder om föreslagen" är ett servitut på privat mark.

Det är en viktig gestaltningsprincip att ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden.

13. Svartgarn 2:55

Undertecknade motsäger att Svartgarn 2:4, 2:51, 2:132 och 2:173 föreslås ingå helt eller delvis i allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Kommentar: Svartgarn 2:4 och 2:132 utgörs av gatu- och naturmark som ägs av Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening. En preliminär vägprojektering visar att Svartgarn 2:51 och 2:173 kan beröras av intrång för vägområde.

Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär bland annat att vägförening eller annan väghållare i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. När, om och hur förändringarna av vägarna ska göras är upp till väghållaren.

14. Svartgarn 2:63

Undertecknade ägare av fastigheten hänvisar till förslaget till detaljplan och avsnittet Teknisk försörjning där följande text återfinns: "En befintlig transformatorstation vid fastighet Svartgarn 2:142 föreslås få ny placering inom allmän plats, lokalgata, strax norr om stora badplatsen i planområdets södra del." Fastighetsägarna anser att förslaget läge är olämpligt då platsen, sommar som vinter, används frekvent av sommarens badgäster, barn som vuxna samt även fungerar som parkeringsplats. Ytterligare anledningar är att badplatsen fungerar som samfällighetens samlingsplats samt att upplevelsen av platsen, en av de få platser där strandlinjen är tillgänglig för alla, bör bevaras. Fastighetsägaren anser istället att alternativa platser för transformatorstationen måste utredas.

Fastighetsägaren anser att det är svårt att utläsa hur utformningsregler avseende tekniska anläggningar ser ut för att kunna bevara områdets karaktär och anser att det måste klargöras.

Slutligen påpekar de att det på illustrationsplanen ligger parkeringsplatser framför infarten till fastigheten och önskar att det korrigeras.

Kommentar: En preliminär vägprojektering visar att transformatorstationen riskerar att inte kunna stå kvar i sitt befintliga läge om vägstandarden höjs, se vidare svar nr 13. Att i detaljplanen ge möjlighet till en eventuell flytt av transformatorstation är en förutsättning för att området ska kunna försörjas med el även i framtiden och med den pågående utbyggnaden. Den föreslagna placeringen ligger inom allmän plats och bedöms vara geografiskt mest lämplig. Badplatsens användning kommer inte att förändras. Utformning av tekniska anläggningar prövas i bygglovsärende. Parkeringsplatserna framför infarten är borttagna i illustrationsplanen.

15. Svartgarn 2:154

Undertecknad avger samma synpunkter för Rydbo Saltsjöbad del 1 och del 2. Fastighetsägaren påpekar att det i båda planförslagen redovisas olika uppgifter om antalet fastigheter i nuläget, vilket ger ett slarvigt intryck. Planförslagen innebär en mycket kraftig förtätning jämfört med idag, varav ett stort antal av förslagen innebär att besvärliga skafftomter skapas. Vidare ifrågasätts att det förslås minsta tomtstorlekar till 1400 m² för vissa delar. Fastighetsägaren hänvisar till den enkätundersökning som Rydbo Saltsjöbads fastighets- och vägförening genomförde under 1999 och 2010, där det framkom mycket starka önskemål om att bibehålla områdets karaktär och inte tillåta tomtstorlekar under 2000-2500 m². Enkätresultaten har framförts till kommunens tjänstemän. Förslagen leder till stora påfrestningar och slitage på gemensamma vägar och naturområden.

Vidare ifrågasätts kommunens beslut att inte genomföra en miljökonsekvensbeskrivning då muddringar kommer att krävas för exploatering på Svartgarn 2:526.

Fastighetsägaren saknar en motivering till att Svavelsövägen ska breddas och emotsätter sig den föreslagna busslinjen inom detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1.

Fastighetsägaren anser att det är Roslagsvatten/Österåkservatten som driver utvecklingen i området av ekonomiska skäl, och inte fastighetsägarna som kommunen hävdar. Ett starkt önskemål är att genomförandetiden för framdragningen av VA går så snabbt som möjligt.

Kommentar:

I planbeskrivningen anges tre olika uppgifter om antalet fastigheter; antal bostadsfastigheter (ej vägar och naturområden), antal fastigheter (inklusive vägar och naturområden) samt antal bebyggda fastigheter (det finns ett antal obebyggda).

Vad gäller minsta tomtstorlek och förtätning, se svar nr 10.

Vad gäller underhåll av vägar och naturområden samt breddning av Svavelsövägen, se svar nr 13.

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. Rydbo Saltsjöbad del 2 är en av de planer i Svinninge som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Detta stöds av Länsstyrelsen i samrådsyttrandet. Det åligger fastighetsägaren att anmäla eventuell muddring

eller anläggning i vatten till Länsstyrelsen. Det är en separat process, skild från detaljplaneprocessen.

Buslinje på Svavelsövägen berör inte aktuell detaljplan. Se utlåtande i detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 1.

Detaljpaneläggningen i Rydbo Saltsjöbad del 2, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet för avstyckning av större fastigheter beroende av topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra framtida vägutbyggnader samt för att skapa möjlighet för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge. Roslagsvatten ansvarar för genomförandet av VA-utbyggnaden, inklusive tidplanen.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Hayoung Kang
Planarkitekt, Sweco