Österåke 25

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Leif Sörensson
Datum 2014-05-19
Dnr KS 2012/0036-214

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan Rydbo Saltsjöbad 2

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen beslutar

Österåkers kommun medger att antagandehandlingarna för detaljplan för Rydbo Saltsjöbad 2 ändras avseende lokalisering av E-område för transformatorstation och placering av användningsgränser till allmän plats BAD i enlighet med bifogade reviderade planhandlingar.

Bakgrund

Kommunen har efter samråd och utställning upprättat detaljplan för Rydbo Saltsjöbad 2 som en del av den samlade detaljplaneläggningen av Svinninge. Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2014-03-10, KF § 2:7. Detaljplanen har därefter överklagats av två fastighetsägare Svartgarn 2:50 och Svartgarn 2:63.

Förvaltningens slutsatser

Överklagandena avser två olika frågeställningar.

Svartgarn 2:50 har rest invändningar mot den intilliggande GCL-vägen då tillfarter i området anses kunna ordnas på annat sätt. Förvaltningen anser dock att den föreslagna lösningen, som inte innebär något intrång på Svartgarn 2:50 och som utnyttjar en befintlig allmän passage, utgör den bästa trafiklösningen med hänsyn till de styckningar som möjliggörs i planen.

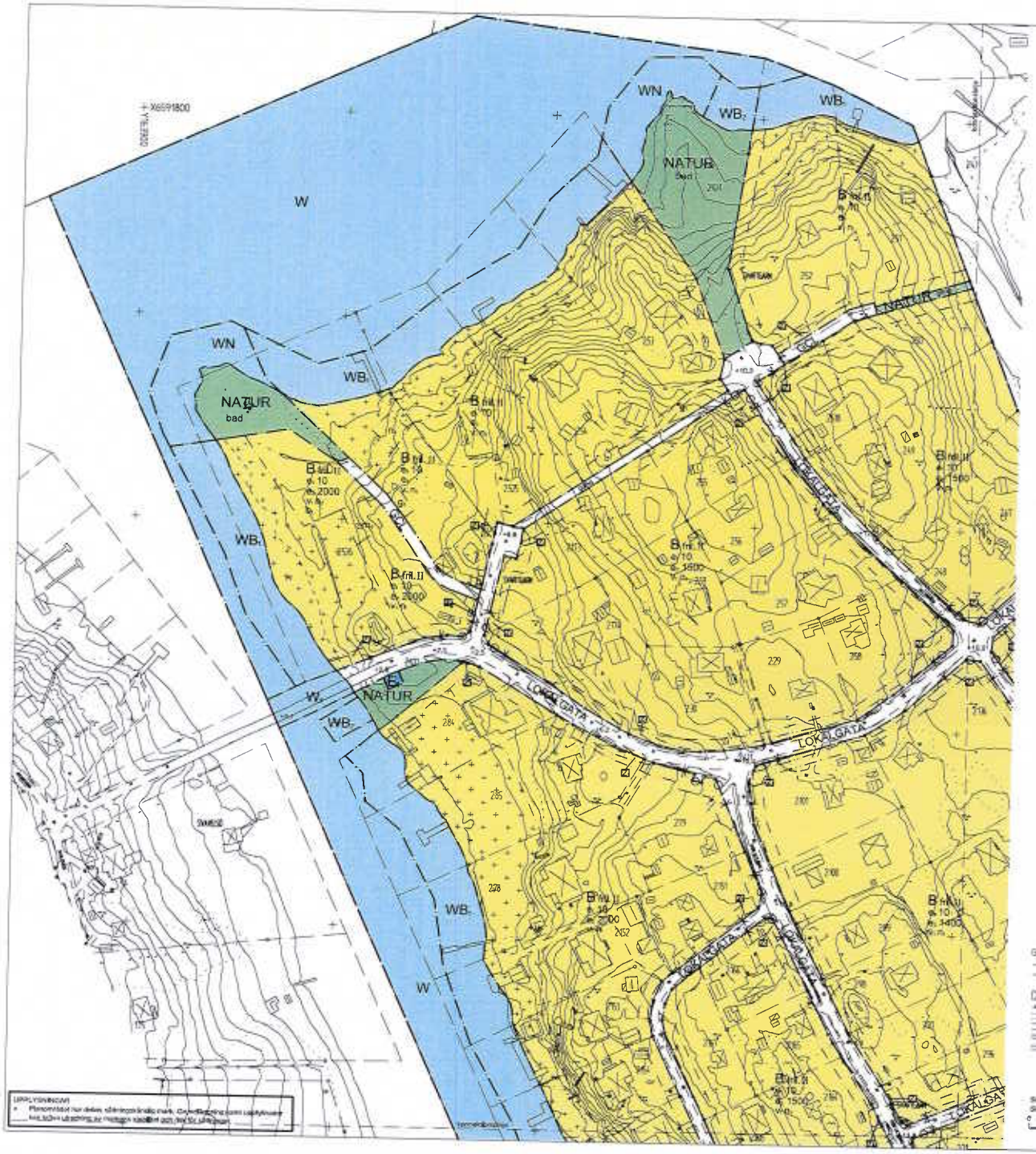
Svartgarn 2:63 har påtalat konflikten mellan E-område för ny transformatorstation och möjligheterna att anordna en vändplan med 18 m diameter. Planarbetet har pågått under lång tid och kravet på 18 m vändplan för sopfordon har tillkommit i ett sent skede.
Ett justerat läge för E-området är därför lämpligt. Efter antagande och överklagande kan länsstyrelsen göra ändringar av detaljplanen, som kommunen ger sitt medgivande till. Ett reviderat planförslag har tagits fram i samråd med den överklagande och Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägarförening. I samband med revideringen föreslås även att läget för användningsområdet BAD och NATUR justeras så att befintlig omklädnadsbyggnad inryms inom området BAD.

Bilaga

- Planförslagets reviderade handlingar i form av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, 5 december 2011, rev 2014-05-19

Kenth Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Österåker

PLANKARTA

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

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

Bad och gemensam brygga. Inom området får byggnad om max 25 kvm uppföras.

Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik

Kvartersmark

Bostäder och icke störande verksamhet, exempelvis hemmakontor och frisör.

Teknisk anläggning, pumpstation

Teknisk anläggning, transformatorstation

ORIENTERINGSKARTA

ÖVERSIKT

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Skala 1:1000 (A1)
Skala 1:2000 (A3)

0 10 20 30 40 50 100 m

Vattenområden

Öppet vattenområde

Bryggor för rekreationsfiske. Bryggor ska vara max 2,5 m breda och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.

Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd. Landfästen på naturmark är tillåtna.

Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Badplats. Toaletter och mindre byggnader för omklädning om max 25 kvm får uppföras.

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 kvm tomtareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomtstorlek 1500 kvm tomtareal.

Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 kvm tomtareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomtstorlek 1200 kvm tomtareal.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får ej uppföras

Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsarea per uthus/garage är 20 kvm.

Marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg och gemensam VA-ledning

Marken ska vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning

MARKENS ANORDNANDE

Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

Markens höjd får inte ändras mer än 1 m

Markens höjd får inte ändras mer än 2 m. Markuppfyllnad kräver grundförstärkning.

Det ska bevarad naturmark

Området ska bevaras som naturmark (ek). Eken får ej fällas. Marknivån får ej ändras.

Körbar in- eller utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

Om-, till- och nybyggnader ska i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltningsprinciper. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge. Färdigt golv i bostadsbyggnaden, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH00 (1900).

Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m.

Endast fläktgränsle tillåtet

Utöver tillåtet antal våningar för vind inte tillåtet

Uteplats/gård en zone till fast system

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Markanvisning är inte huvudmetod för allmän plats

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av träd/träd och träd med en stamdiameter över 0,4 m vid brösthöjd (ca 1,4 m)

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Blad 1 av 3

RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2

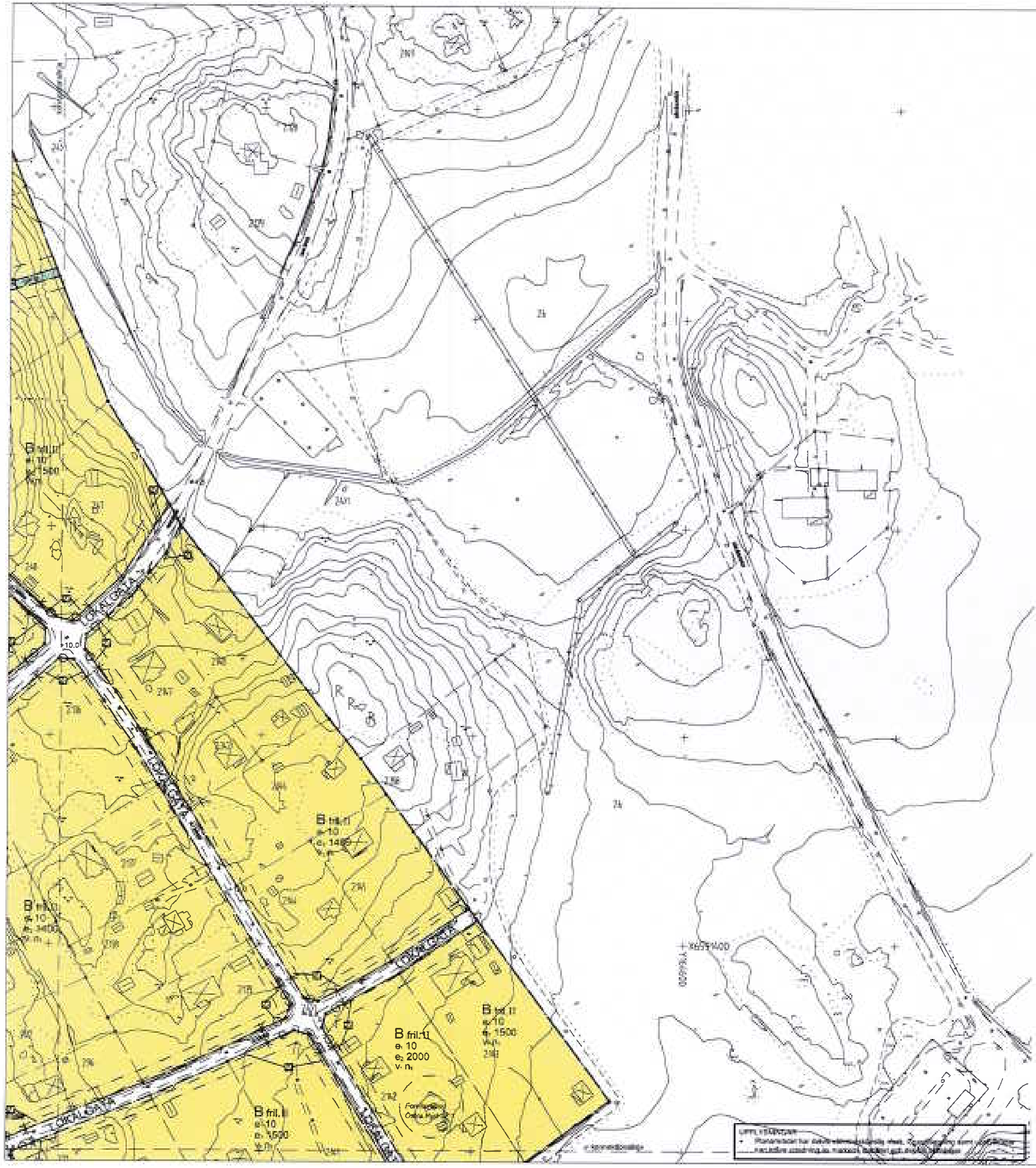
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2014-05-19

Lars Berndtsson	Hansjörg Kung	Jan Lindström
Stadsarkitekt	Planchef/Bitr. Planchef	Zeldist

Beslutsdatum	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid utgår	Plan nr
Diarienr	61			



Österåker

PLANKARTA

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

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR
- BAD
- LOKALGATA — Lokalgata
- GCL — Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik

Kvartersmark

- B
- E1 — Teknisk anläggning, pumpstation
- E2 — Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W — Öppet vattenområde
- W1 — Öppet vattenområde där bro får uppföras med lägsta underkant på +1,7 m i höjdsystem RH00 (1900) inom en fasledsbredd av minst 10 m.
- WB — Brygga för bostadsfastighet. Brygga får vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

UTNYTTJANDEGRAD

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får ej uppföras

Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsarea per uthus/garage är 20 kvm.

MARKENS ANORDNANDE

Markens höjd får inte ändras mer än 2 m. Marklovplikt kräver grundförstärkning.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av ädelträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid brösthöjd (ca 1,4 m)

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Skala 1:1000 (A1)
Skala 1:2000 (A3)

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

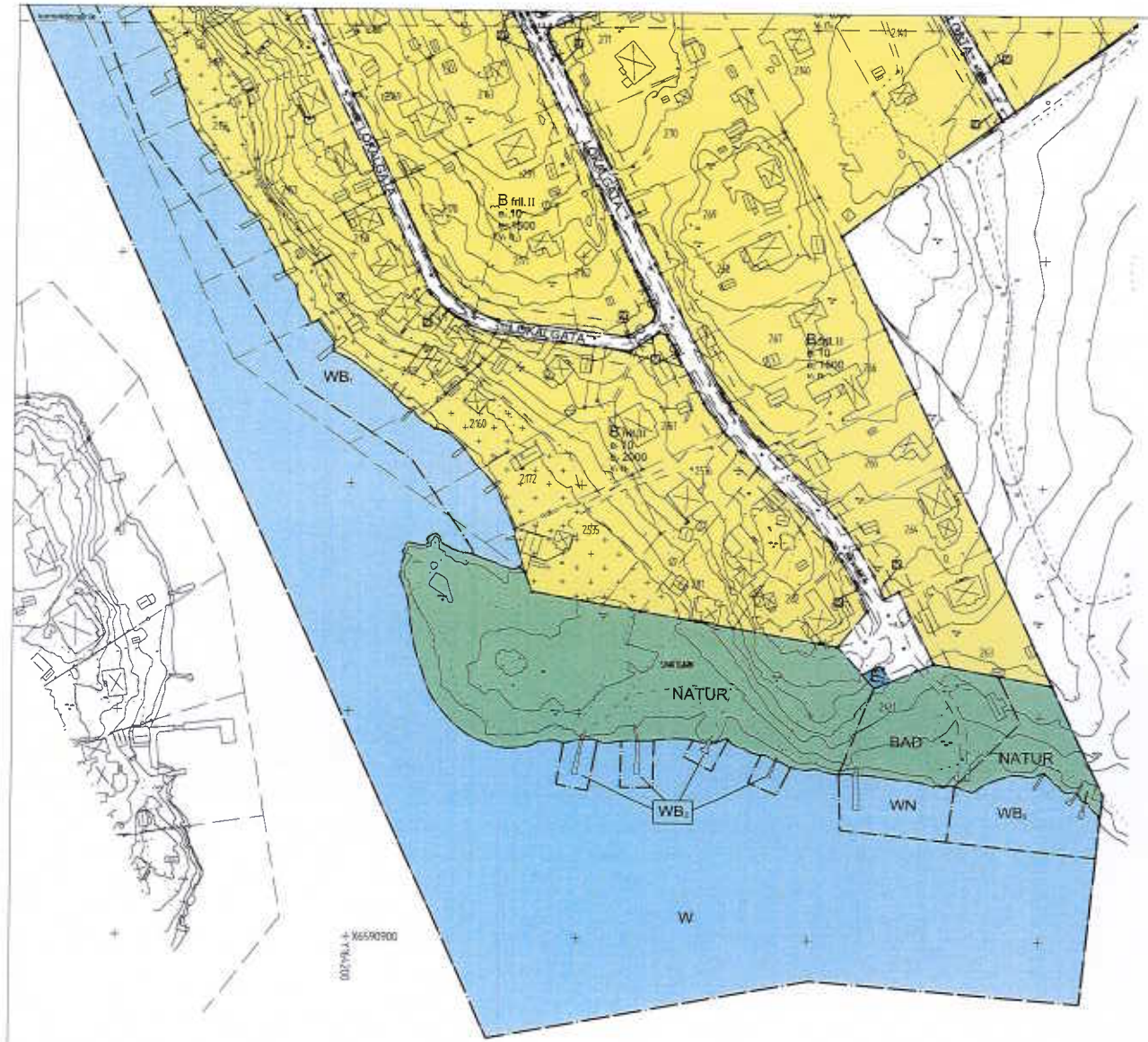
Blad 2 av 3

RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2014-06-19



Österåker

PLANKARTA

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

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns
Användningsgränsen
Egenskapsgränsen

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

NATUR — Naturmarksgränsen

BAD — Bad och gemensam brygga, Inom området får byggnad om max 25 kvm uppföras.

LOKALGATA — Lokalgata

GCL — Gång-, cykel- och begränsad lokalgatu

Kvartersmark

Strandkant och bäck inklusive vattenanläggningar samt mindre parkanlägg och lekytor

Teknisk anläggning, pumpstation

Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

W — Öppet vattenområde

W — Öppet vattenområde där bro tar upp till höjd med lägsta underkant på +1,7 m i höjdsystem RH00 (1900) inom en farledsbredd av minst 10 m.

WB — Brygga för kollektivtrafikbåtar. Brygga för vara max 2,5 m bred och uppföra vinkelrätt mot stranden. Hälsoskäl om brygga per fastighet. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.

WN — Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföra vinkelrätt mot stranden. Brygga ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd. Landfästen på naturmark är tillåten.

WL — Kajplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Markens ska vara tillgänglig för allmänna vattenanslutna byggnader

bad — Badplats. Toaletter och mindre byggnader för omklädning om max 25 kvm får uppföras.

gang — Gångväg

+6,0 — Höjdskillnad tillåt över nivåplanet

UTNYTTJANDEGRAD

e.10 — Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 75 kvm uppföras inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.

e.2000 — Minsta tomtstorlek i kvadratmeter tomtarea

e. — Minsta tomtstorlek för enbostadshus är 2000 kvm tomtarea. För tomt som ursprungligen är mindre tomtstorlek 1500 kvm tomtarea.

e. — Minsta tomtstorlek för enbostadshus är 2000 kvm tomtarea. För tomt som ursprungligen är mindre tomtstorlek 1200 kvm tomtarea.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får ej uppföras.

Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsarea per uthus/garage är 20 kvm.

Marken ska vara tillgänglig för gemensam lokalledning och gemensam kablagning

Marken ska vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning

Marken ska vara tillgänglig för allmän lokalgata, vattenmark

MARKENS ANORDNANDE

Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

Markens höjd får inte ändras mer än 1 m

Markens höjd får inte ändras mer än 2 m. Markuppfyllnad kräver grundförstärkning.

Området ska användas som naturmark (NATUR)

Området ska bevaras som naturmark (ek). Eken får ej fällas. Marknivån får ej ändras.

Höjdskillnad tillåtet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgränsen och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgränsen.

Om-, till- och nybyggnader ska i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltningsprinciper, Se Även Råd och vägledning för byggande i Svinninge. Färdigt golv i bostadsbyggnad, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH00 (1900).

F — Högsta antal vaningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två vaningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m.

Krav på tillgänglig hus

Utöver tillåtet antal vaningar får vind inte inredas

En anläggning på mäter till fast botten

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskyddsbestämmelsen är 45 m från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för detaljplan

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av äldre träd och buskar med en stamdiameter över 0,4 m vid brösthöjd (ca 1,4 m)

ÖVERSIKT

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Skala 1:1000 (A1)
Skala 1:2000 (A3)

0 10 20 30 40 50 100 m

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Blad 3 av 3

RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2014-05-19

Lars Bernfelt
Stadsarkitekt

Hannung Kang
Planarkitekt Sweco

Jon Lindström
Arkitekt

Beslutsdatum

Diarienr. 63

UPPFÖRANDAD
- Planområdet har delvis sättningsskämtig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.

Österåker

ILLUSTRATIONSPLAN

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

Föreslagen huvudbyggnad
Torkmark
Naturmark
Strandbad
Gatumark
Vattenområde
Befintlig huvudbyggnad
Möjlig framtida huvudbyggnad
Möjlig framtida huvudbyggnad som kan tillåtas att befintlig huvudbyggnad rivs
Transformatorstation
Pumpstation

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastigheter
Fastighetsgränser
Fastighetsbeteckning
Byggnader
Städ
Väg
Bro
Vattendrag
Dämning
Kontrollpunkt

Skala 1:2000 (A1)
1:4000 (A3)

0 20 40 80 120 160 200 m

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Blad 1 av 1

RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 5 december 2011, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2014-05-19

Lars Ekenfalk
Stadsarkitekt

Heyerung Kang
Planarkitekt Sweco

Jim Lindström
Arkitekt

Beslutsinstanser

Antagande

Laga kraft

Genomförandetid upphör

Plan nr

Designa 67