

DETALJPLAN FÖR

BODA GÅRD 1

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 28 JUNI 2013

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA



ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för **BODA GÅRD 1**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljpaneläggningen i Boda gård 1, liksom för hela Svinningeområdet, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Inom Boda gård 1 finns dock ett antal större fastigheter varför omvandlingen får delvis annan karaktär än i tidigare planlagda och tätbebyggda delar. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge.

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



Orienteringsbild över Svinninge med planområdet markerat med rött.

PLANDATA

Lägesbestämning

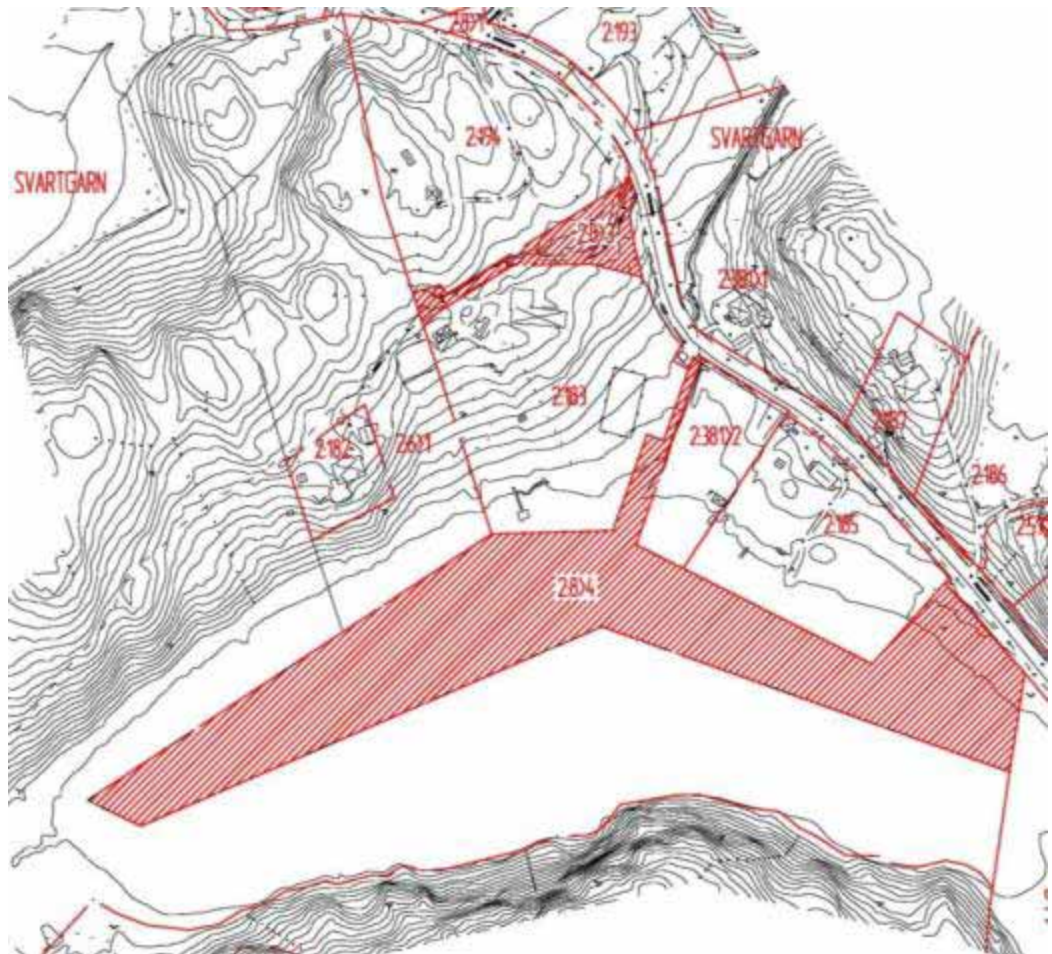
Boda gård 1 ligger centralt i Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till angränsande detaljplaner som Skåvsjöholm, Hästängsuddsvägen del 1 och 2 och en fastighetsgräns i Boda träsk.

Areal

Arealen för aktuellt detaljplaneområde uppgår till knappt 10 hektar varav drygt 3,5 ha utgörs av vattenområde (Boda träsk).

Markägoförhållanden

Inom detaljplaneområdet finns åtta fastigheter, varav tre har permanent-bebodda villor, två har vardera mindre fritidshus och två är helt obebyggda. Utöver bostadsfastigheter finns föreningsgemensamma vatten, grön- och vägområden som ägs av Hästängsudds Fastighetsägareförening.



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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Planprogram för området

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

Planområdet för Boda gård 1 utpekas som utredningsområde för bostäder utöver redan ianspråktagen bostadsmark. Sjön Boda träsk liksom mindre skogspartier är redovisade som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO).

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 förvaltrade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, simskola, bryggor, etc.

Detaljplanens avgränsning

Detaljplanen för Boda gård 1 är en ny etapp som inte redovisades i planprogrammet för Svinninge. Plansamråd har genomförts för Boda gård. Efter samrådet har planen delats i Boda gård 1 och Boda gård 2 som består av två planområden på var sida av Hästängsuddsvägen vilka har likartade förutsättningar beträffande tomtstorlekar och befintlig bebyggelse. Utbyggnaden kräver samverkan mellan ett flertal fastighetsägare.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning, MKB som tillhör Planprogram

för Svinninge. Godkändes av kommunfullmäktige 2005-12-19. I MKB:n görs avvägningar för de områden som bedöms medföra, respektive de områden som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen för Boda gård 1 bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Den föreslagna kvartersmarken inom planområdet hyser inga (av myndigheter fastställda) skyddsvärda eller känsliga naturområden. Däremot finns en nyckelbiotop i planområdets nordvästra del form av större tallar inom fastigheten Svartgarn 2:6. Den del av nyckelbiotopen som ligger inom aktuellt planområde planläggs som Natur, vilket medför att de skyddsvärda intressena inte bedöms påverkade.

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, vegetation och våtmark

Detaljplaneområdet består av sjö (Boda träsk), barr- och blandskog på höjden samt öppna gräsytor (anlagd gräsmatta) och övrig öppen tomtmarksyta. Planområdet höjer sig från sjön i söder knappt 20 meter upp till mer kuperad terräng och berg i väster. Flera av fastigheterna har en skogsliknande karaktär.



Utblick väster ut över naturmark mot Boda träsk.



Utblick väster ut över tomtmark och Boda träsk.

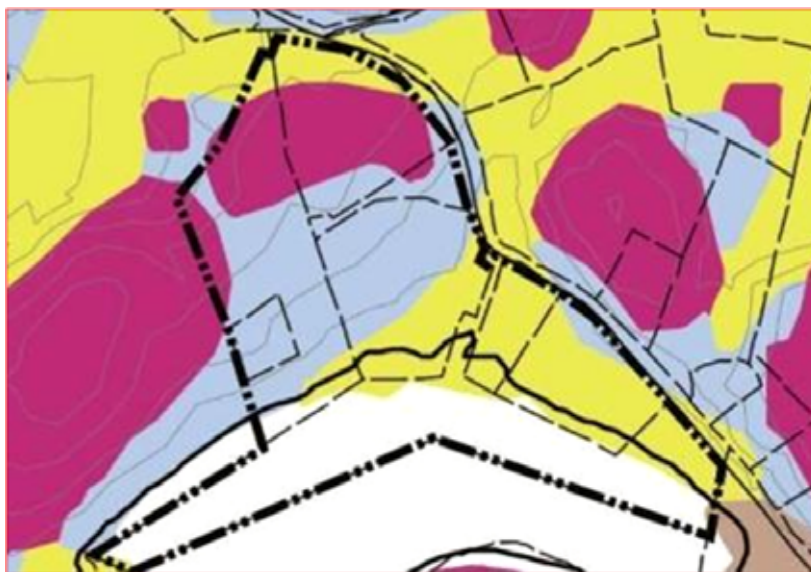
Naturvärden

Det finns en nyckelbiotop i den nordvästra delen av planområdet på Svartgarn 2:6. Den består av gammal och talldominerad skog i kuperad terräng med många grova trädstammar. Nyckelbiotopen ligger i den östra delen av Skåvsjöholms ägor, varav ca 4700 kvm ligger inom planområdet. Vissa träd är omkring 150 år gamla. Här finns spridda förekomster av lågor och torra träd. Grova, gamla träd är numer sällsynta i landskapet och här gynnas arter som kräver grov ved t ex vissa insekter. Fåglar finner föda och boplatser i de gamla träden. Den gamla skogen utgör ovanliga och värdefulla miljöer varför den i kommunens grönplaneunderlag har getts naturvärde, klass 2. Ingen nybyggnation planeras inom detta område. Marken planläggs som Natur om ca 7700 kvm.

Boda träsk har i *Vattenprogram Österåkers kommun* (2009) getts den nästa högsta klassningen "högt naturvärde" liksom den nästa högsta klassningen "god ekologisk status".

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU's jordartskarta för aktuellt planområde består höjden av berg i dagen (röd) som omges av morän (blå) medan de lägre partierna som angränsar till sjön består av lera (gul).



Jordartskarta för planområdet. (Svinninge Översiktlig MKB 2005)

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 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.

Höga vattenstånd

Vattenståndet i Boda träsk kan som högst uppgå till + 5,30 m enligt dom i Miljööverdomstolen, Mål nr M4657-03 från maj 2005. Med hänsyn till bedömd högsta vattenståndshöjd får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än +6,3 m i höjdsystemet RH 1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +5,5 m i höjdsystem RH 1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta och total överbyggnadstjocklek.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

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

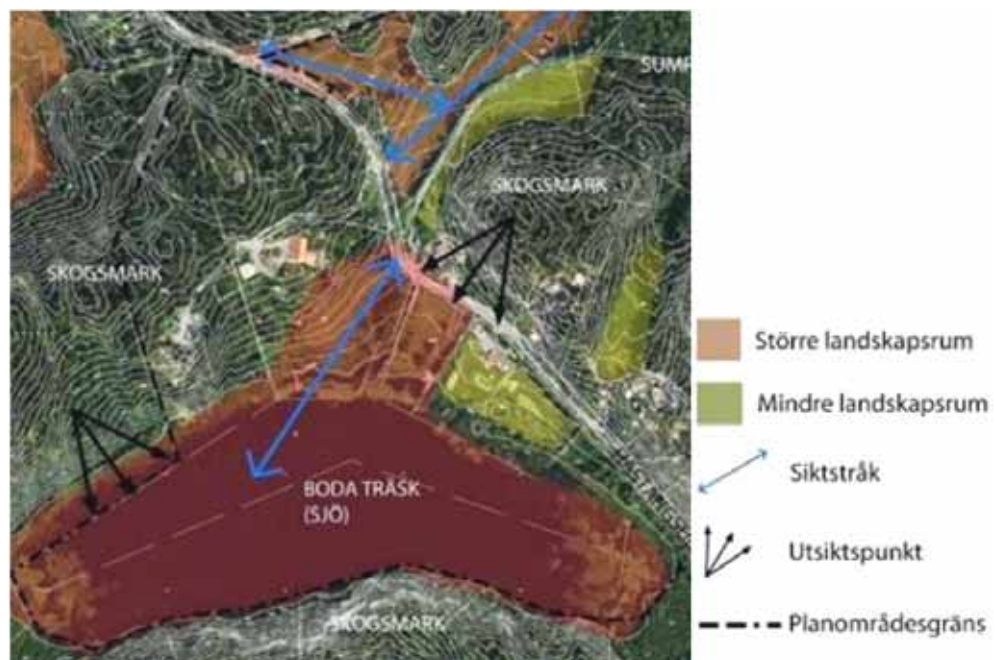
Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar. Stockholms Läns museum har genomfört en arkeologisk undersökning där inga ej tidigare kända fornlämningar påträffades. De enstaka föremål som

hittades var av sentida karaktär. Om det under bygg- eller markarbeten påträffas några föremål som kan misstänkas vara fornlämningar, ska detta anmälas till Riksantikvarieämbetet.

Landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena. Historiskt sett har huvudbyggnaderna placerats långt in på de stora tomterna vilket är ett bevarandevärde karaktärsdrag.



Landskapsrum och väsentliga siktstråk i Boda Gård 1 med omgivningar.

Bebyggelseområden

Idag finns det 7 fastigheter inom detaljplaneområdet varav 5 med bostadsbebyggelse. Detaljplanen föreslår totalt 7 tomter för friliggande småhus, 24 tomter med parhus alternativt 12 med friliggande småhus samt två tomter med 1 respektive 3 flerfamiljsvillor. Utöver bostäder medger planen tekniska anläggningar, transformatorstation samt vägar.

Bostäder

Avstyckningar för bostadsbebyggelse föreslås på följande fastigheter; Svartgarn 2:6>1 (ett friliggande småhus respektive 7 parhus), 2:183 (totalt 5 friliggande småhus), 2:194 (totalt 17 parhus), 2:381 (en lägenhetsvilla) och 1:185 (tre lägenhetsvillor). Kommunen har samverkat med berörda fastighetsägare för att komma fram till väl avvägt planförslag. Alla fastighetsägare med tillräckligt stora fastigheter inom planområdet önskar exploatera sina fastigheter genom styckning eller byggnation av parhus eller flerfamiljsvillor.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området ges förutsättningar att utvecklas. Merparten av planområdet utgörs av kvartersmark för bostadsändamål.



Illustrationsplan

Den relativt kuperade terrängen innebär att planområdet lämpar sig väl för ett samordnat genomförande inom fastigheterna Svartgarn 2:194 och 2:6>1 respektive 2:381 och 2:185. Motivet till en koncentrerad bebyggelse är bl.a. att möjliggöra god terränganpassning av hus i kuperad mark. Lägenhetsvillorna söder om Hästängsuddsvägen föreslås placerade så att Boda träsk förblir synlig från vägen.

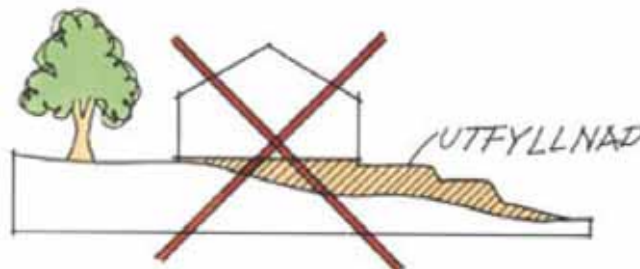
Byggnadskultur och gestaltning

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

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

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

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



- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsett om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.
- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och placering av tomten. Kuperade tomter kräver med omsorg vid val av byggnadstyp är en plan tomt.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½ planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-

planshus. Byggnadsarean bör helst inte överstiga 160 m².

- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.
- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i sluttning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nytilskott i form av sjöbodar, 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 trä målat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material prövas i bygglov.
- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Papp eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material prövas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

Beskrivning av byggrätter

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

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader är 7,0 meter och för komplementbyggnader, såsom uthus och garage, 3,0 meter. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns.

I syfte att värna landskapsbilden får endast komplementbyggnader uppföras längs stranden inom en zon om 30-70 meter från strandlinjen. Maximalt en brygga per fastighet eller en brygga per 100 meter får uppföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskyddet. Inom del av fastigheten Svartgarn 2:185 medges rullstolsanpassad badbrygga.

Friliggande småhus inom Svartgarn 2:182 och del av 2:6>1 (söder om Bodavägen)

Minsta tomtstorlek för fastigheten 2:182 är 2500 kvm vilket motsvarar fastighetens befintliga storlek. Minsta tomtstorlek för del av Svartgarn 2:6>1, mellan Svartgarn 2:182 och 2:183, är 1300 kvm.

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

Friliggande småhus 2:183

Svartgarn 2:183 får styckas i totalt 5 fastigheter med en minsta tomtstorlek på 1300 kvm per fastighet med undantag för stamfastigheten där minsta tomtstorlek är 8000 kvm. Då stamfastigheten vetter mot Boda träsk och till större del upptas av mark i strandzonen anses den inte lämplig att bebygga med ytterligare huvudbyggnad.

Friliggande småhusbebyggelse för bostäder och icke störande verksamhet i maximalt två våningar medges inom fastigheterna. Endast en bostadslägenhet medges per fastighet. Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.

Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad medges om 10 procent av fastighetens landareal, dock högst 500 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.



Vy från Svartgarn 2:381 där naturområde syns mitt i bild och där befintlig tennisbana och bostadsbebyggelse inom Svartgarn 2:183 skymtar bakom träden.



Illustration av föreslagna styckningar för Svartgarn 2:183, Lindberg Stenberg Arkitekter.

Parhus inom Svartgarn 2:194 och del av 2:6>1 (norr om Bodavägen)
Parhus alternativt friliggande småhus medges i maximalt två våningar.

Minsta tomtstorlek och byggrätt skiljer sig för parhus respektive friliggande hus vilket anges i två separata e-bestämmelser. För parhus medges en minsta tomtstorlek om 500 kvm per fastighet och största byggnadsarea om 15 % av fastighetens storlek i kvadratmeter. För friliggande småhus medges en minsta tomtstorlek om 1000 kvm per fastighet och byggrätt med en största byggnadsarea om 12 % av fastighetens storlek i kvm. För båda alternativen tillåts utöver huvudbyggnad komplementbyggnader om 30 kvadratmeter byggnadsarea.

Bebyggelsen ska utföras med minst två av varandra skilda hustyper där gestaltning av tak och fasad samt byggnadsvolym varieras i syfte att

skapa variation i området. Variationen ska gälla gestaltning av byggnadsvolymer, taklutning och fasad. Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.



T.v, befintlig stuga inom Svartgarn 2:194. T.h, aktuell del av Svartgarn 2:6>1.



Föreslagen utformning av parhusbebyggelse, cK Arkitektkontor

Lägenhetsvillor inom Svartgarn 2:185 och 2:381

Minsta tomtstorlek inom Svartgarn 2:185 är 7500 kvm landareal. Minsta tomtstorlek inom Svartgarn 2:381 är 3000 kvm landareal. För båda fastigheterna motsvarar det befintlig tomtstorlek.

Totalt 3 lägenhetsvillor föreslås i två plan, med en tredje gavel och en inredningsbar vind med möjlighet till vindsкупа, föreslås inom de båda fastigheterna. Byggnadstypen möjliggör mindre lägenheter för så kallat trygghetsboende och bidrar därmed till större variation på boendeformer i Svinninge, vilket ses som positivt. Varje villa kan inrymma mellan 6 - 8 lägenheter beroende på om vinden förses med en eller två lägenheter och på behovet av gemensamma utrymmen.

Inom Svartgarn 2:185 får huvudbyggnader uppföras om 800 kvm byggnadsarea, varav maximalt 250 kvm vardera. Utöver huvudbyggnader får komplementbyggnader uppföras om maximalt 340 kvm byggnadsarea varav den största får vara 80 kvm och maximalt 30 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon. Caféverksamhet och växthus medges i östra delen av Svartgarn 2:185 om maximalt 120 kvm byggnadsarea med en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter.

Inom Svartgarn 2:381 får huvudbyggnad uppföras om maximalt 250 kvm byggnadsarea. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras om maximalt 100 kvm byggnadsarea varav den största får vara 80 kvm och maximalt 20 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon



Svartgarn 2:185.



Svartgarn 2:381.



Sektion, nordöst/sydvästlig riktning genom Svartgarn 2:185, Greitz arkitekter.



Illustration av förslag för Svartgarn 2:185, fågelyt från söder, Greitz arkitekter.



Exempel på lägenhetsvillor med inredningsbar vind i Tullinge Trädgårdsstad. Foto: Joe Lindström.

Offentlig service

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

En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås i Svinninge planprogram flera nya förskoletomter inom hela Svinninge. Ingen skola eller förskola ingår i denna detaljplan.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

Kommersiell service

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

Tillgänglighet

Svinninge saknar gångbanor och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplanläggningen 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 Boda gård 1 har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap men angränsar till Hästängsuddsvägen som har kommunalt huvudmannaskap. När det gäller nya byggnader provas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökningen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns i dagsläget inga iordninggjorda platser för lek eller rekreation.

Natursläppet från Hästängsuddsvägen till Boda träsk, mellan fastigheterna Svartgarn 2:183 och 2:381, föreslås något bredare på dikets östra sida i syfte att tillgängliggöra en liten udde för allmänheten och ge plats för exempelvis bad och fiske.

Naturmiljö

Aktuellt planområde innehåller områden med skogs- och naturmark med goda rekreativvärden. I planområdet finns ett ESKO-område, Boda träsk. I västra planområdet finns en nyckelbiotop för barrskog med större förekomst av grova tallar som har ett stort lokalt värde för Svinninge. Området berörs inte av ny bebyggelse eller styckningar inom planen.

Vattenområden

Planområdets strandlinje uppgår till ca 450 m och omfattas till stor del, 250 m, av privat tomtmark med strandkontakt. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet säkerställs vid tre områden med icke privat mark; ca 100 m starkt sluttande och skogsbeklädd strandremsa längs Boda träsk norra sida, ca 80 m låglänt och vassbevuxen strandmark i den sydöstra delen av planområdet samt ett ca 20 meter brett natursläpp i mellersta planområdet med en stig som sträcker sig väster om det dagvattendike som löper från Karsvreta träsk.



Boda träsk sett västerut.

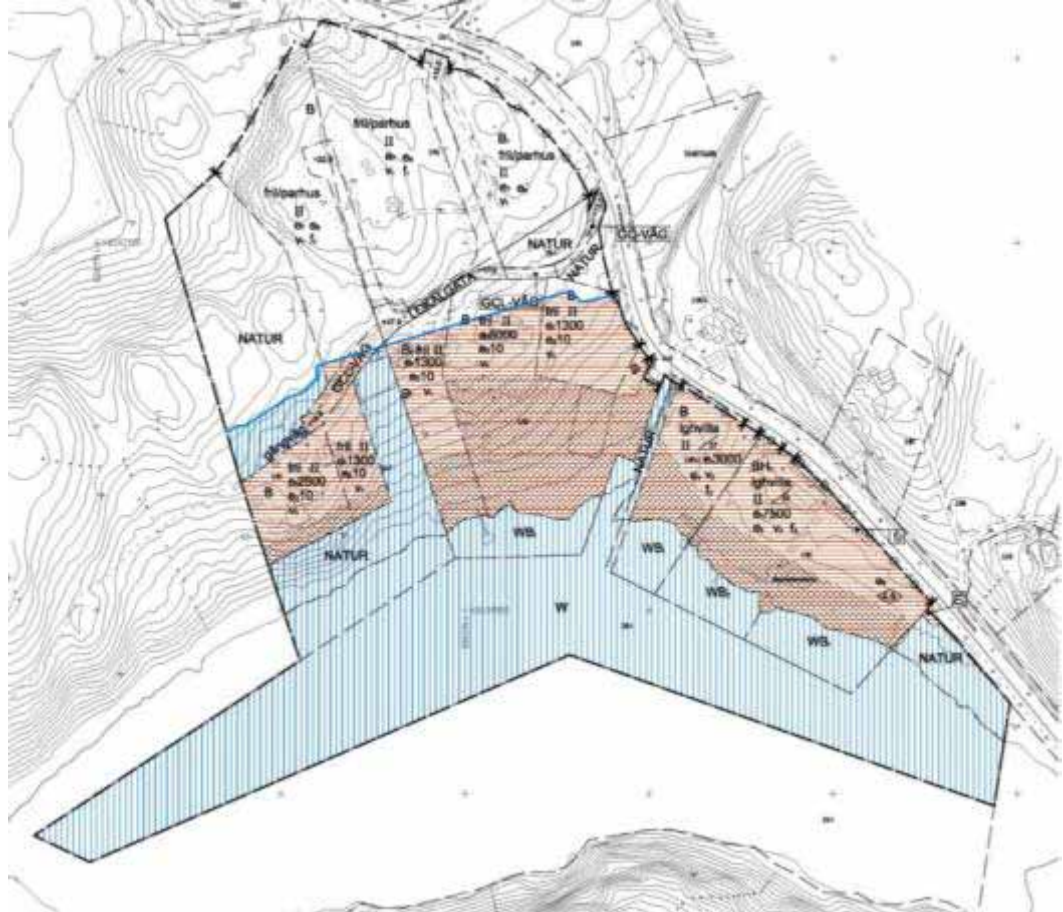
Vattenområdet längs allmän plats planläggs som öppet vattenområde med undantag för en lite yta i mellersta planområdet där brygga kan uppföras mot naturmark. Vattenområdet längs kvartersmark föreslås planläggas för mindre bryggor för de närboende. Inom fastigheten 2:185 medges rullstolsanpassad badbrygga.

För samtliga vattenområden där bryggor, gemensamma eller privata, medges gäller att bryggan ska vara max 2,5 meter bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Alla åtgärder i vattenområden och på land inom strandskyddat område kräver dispens från strandskyddet. En brygga kan även vara anmälning- och tillståndspliktig vattenverksamhet enl. 11 kap. miljöbalken. Närmare placering och utformning prövas i varje enskilt dispensärende. Vattenområdet utanför bryggområdet är planlagt som öppet vattenområde.

Strandskydd

I Boda träsk, som utgör en del av planområdet, råder strandskydd 100 m i vattnet och 100 m på land. Särskilda skäl föreligger för upphävandet av

strandskyddet på kvartersmark samt för vägar och tekniska anläggningar. Strandskydd inom naturmark och vattenområden avses kvarstå.



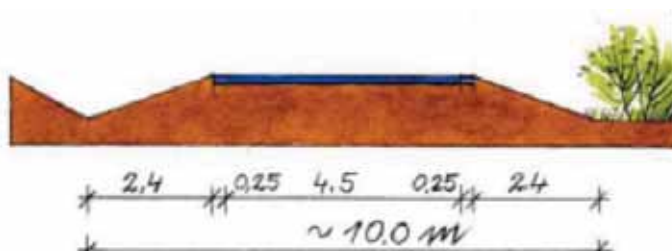
Röd skraffering visar där strandskyddet avses upphävt. Blå skraffering visar där strandskyddet avses bevarat.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Hästängsuddsvägen trafikeras idag med buss och förses med gång- och cykelbana på den västra sidan av vägen, dvs mot aktuellt planområde.

Planen föreslår en ny väg inom Boda gård 1 som ska försörja den föreslagna bostadsbebyggelsen på ett mer trafiksäkert sätt än vad som sker via den befintliga Bodavägen. Den nya vägen tar delar av den befintliga Bodavägen i anspråk och anpassas för god framkomlighet och bärighet för t ex renhållnings- och utryckningsfordon. Vägen kommer att ha enskilt huvudmannaskap. Bodavägens östra mynning mot Hästängsuddsvägen görs i planen om till gång- och cykelväg och dess västra ände görs om till gång-, cykel- och begränsad lokaltrafikväg. Utfartsförbud föreslås inom delar av området mot Hästängsuddsvägen. Inga intrång kommer att ske på omgivande fastigheter.



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

Kollektivtrafik

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

Parkering

All parkering inom detaljplaneområdet ska ske på kvartersmark.

Störningar

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

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Roslagsvatten AB kommer att sluta avtal med enskilda fastighetsägare i planområdet för att bygga ut VA-nätet.

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

En VA-pumpstation inom detaljplanen för Hästängsuddsvägen del 2 försörjer aktuellt planområde. Efter detaljplanläggning kommer successivt hela Svinningeområdet att kopplas till det allmänna vatten- och avlopps-nätet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-

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

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

Miljö kvalitetsnorm för vatten

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

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

E/

E.ON Sverige NÄT AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats i Svinninge och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad. För elförsörjning till den nya bebyggelsen planeras en transformatorstation (E₁) inom detaljplanen.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av en entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11, alternativt vid närmast farbara väg.

För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen-Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation är föreslagen 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 genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Hanna Ellmén, Sweco och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av och mark- och exploateringsingenjör Eva Sköllerfelt på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Hanna Ellmén
Planarkitekt, Sweco

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för **Boda Gård 1**,
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

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

1. Organisatoriska frågor

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

Detaljplanen för Boda Gård 1 omfattar del av området direkt norr om Boda träsk, Svinninge i Österåker kommun. Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Detaljplanen tillåter en förtätning av området och möjliggör att bebyggelsen kan kompletteras med ytterligare 12 en- eller tvåfamiljshus och 5 enfamiljshus. Utöver det ges möjlighet att bygga 4 lägenhetsvillor som rymmer 6 – 8 lgh vardera.

1.1 Tidplan

Utställningsförfarandet har planerats till hösten 2013. Efter utställningen skall detaljplanen antas. Planen kan antas och vinna laga kraft under 2014.

1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighet" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Huvudmannaskap VA

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom Svinninge. Utbyggnaden inom planområdet sker på så vis att förbindelsepunkter anläggs vid befintliga fastighetsgränser. Respektive fastighetsägare svarar sedan för utbyggnaden av behövt VA för aktuell exploatering.

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)

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av båda permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraftvunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och är glest bebyggt. Tomterna är stora och vägen i planområdet är av enkel standard. Hästängsudd Vägförening förvaltar idag Bodavägen i planområdet.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva 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 krävs för att omhänderta och avleda dagvatten från väg- och grönområden.

Såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar kommer således även fortsättningsvis att förvaltas gemensamt av fastighetsägarna inom området. Inom planområdet ägs föreslagen gatu- och parkmark samt vattenområde av Hästängsudds Fastighetsägareförening (Svartgarn 2:8).

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

Befintlig vegetation inom flertalet naturområden ska skötas försiktigt. Stora förändringar som t ex trädfällning och liknande får endast ske i undantagsfall (av säkerhetsskäl, för att främja områdets biologiska mångfald eller underhåll av befintlig stig).

Byggnad på kvartersmark

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

1.4 Avtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att tillskapa motsvarande 3 byggrätter eller fler (Svartgarn 2:183, 2:185, 2:194 och 2:381) avser kommunen teckna exploateringsavtal för reglering av vissa åtaganden.

Avtalen enligt ovan skall tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

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

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, sk delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening sk föreningsförvaltning. Hästängsudd Vägförening förvaltar den idag befintliga vägen inom detaljplaneområdet.

2.2 Avstående av mark

Inom planområdet berörs fastigheter av markintrång i de delar som i detaljplanen avsätts till allmän plats såsom gata (Svartgarn 2:194, 2:8), gång- och cykelväg (Svartgarn 2:6, 2:8) och natur (Svartgarn 2:6, 2:8, 2:381). Det har även skapats en yta för transformatorstation (Svartgarn 2:8).

2.3 Övrig fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen erfordras utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar även fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter för en- eller tvåfamiljshus utifall de ska upplåtas med äganderätt. Inom planområdet kan även fastighetsindelning behöva ändras med stöd av fastighetsreglering enligt planförslaget.

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

3. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

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

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet kommer, när anslutningspunkter upprättats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande va-taxa när förbindelsepunkt meddelas.

Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten (ägare till Österåkersvatten AB), tfn 08 - 540 835 00.

El-anslutningsavgift

Information om anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON Elnät Sverige AB, tfn 040 - 25 50 00.

Fastighetsbildningskostnader

Fastighetsbildning samt omprövning av gemensamhetsanläggning och inrättande av ny gemensamhetsanläggning handläggs av Lantmäteriet. Det är upp till fastighetsägaren/vägföreningen att ansöka om och bekosta fastighetsbildning och anläggningsåtgärder. Lantmäteriet debiterar kostnader efter hur mycket arbete

som läggs ned. Det enskilda huvudmannaskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli omfattande.

Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av Lantmäteriet i Stockholm, tfn 0771 63 63 63.

Bygglov- och planavgift

För nya bygglovpliktiga anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om bygglov besvaras av kommunens bygglovenhet, tfn 08 - 540 810 00.

4. Tekniska utredningar

För hela Svinningeområdet finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) godkänd av kommunfullmäktige 2005-12-19. I dokumentet beskrivs vilka områden inom Svinningeområdet som till följd av detaljplaneringen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Boda Gård 1 är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB har utförts.

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

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. Stadsarkitektkontoret har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom Svinningeområdet redovisats. Kompletterande dagvattenstudier kommer sannolikt att behövas i samband med projektering och utbyggnad av gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden i angränsande områden. En gemensam dagvattenlösning med en förvaltande samfällighet omfattande fastigheter från flera planområden kan eventuellt behöva inrättas. Berörd samfällighetsförening/fastighetsägare ansvarar själv för att sådan förrättning initieras.

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna står för dessa kostnader. Som tidigare nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän. Det är därför viktigt att fastighetsägareföreningen/samfällighetsföreningen i tidigt skede etablerar kontakt med berörda huvudmän inför projektering av såväl enskilda som gemensamma anläggningar. Betydelsen av samordning med Österåkersvatten AB understryks.

5. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Hanna Elmén och arkitekt Joe Lindström, SWECO FFNS Arkitekter AB på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Eva Sköllerfelt vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Eva Sköllerfelt
lantmätare

UPPLYSNINGAR

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



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta:

- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA: Lokaltrafik
- GC-VÄG: Gång- och cykeltrafik
- GCL-VÄG: Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik
- NATUR: Naturområde

Kvartersmark

- B: Bostäder för bostadsfastigheter. Brygga får vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.
- BH: Bostäder för bostadsfastigheter och mindre kaféverksamhet
- E: Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- WB: Bryggor för bostadsfastigheter. Brygga får vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB: Rullstolsanpassad brygga får anordnas. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB: Bryggplats. Brygga får vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästet på naturmark får tillåtas. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

gångväg: Gångväg
n: Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfrämling av säkerhetsskäl. Åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stöpsystem.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e. 0000: Minsta tomstorlek i kvadratmeter
- e. 00: Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e. 00: Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 500 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e: Huvudbyggnad får uppföras om maximalt 250 kvm byggnadsarea. Utöver huvudbyggnader får komplementbyggnader uppföras om maximalt 100 kvm byggnadsarea varav den största får vara 80 kvm och maximalt 20 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon.
- e: Huvudbyggnader får uppföras om maximalt 800 kvm byggnadsarea, varav maximalt 250 kvm vardera. Utöver huvudbyggnader får komplementbyggnader uppföras om maximalt 340 kvm byggnadsarea varav den största får vara 80 kvm och maximalt 30 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon.
- e: Café och växthus får uppföras om maximalt 120 kvm byggnadsarea
- e: Vid uppförande av friliggande småhus ska minsta tomstorlek vara 1000 kvm. Största byggnadsarea medges om maximalt 12 procent av fastighetens storlek i kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras om maximalt 30 kvm byggnadsarea.
- e: Vid uppförande av parhus ska minsta tomstorlek vara 500 kvm. Största byggnadsarea medges om maximalt 15 procent av fastighetens storlek i kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras om maximalt 30 kvm byggnadsarea.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för infartsväg och gemensamma VA-ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas
- Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 m
- Markens höjd får inte ändras mer än 1,6 m

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns. Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +6,3 m i höjdsystem RH 1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +5,5 m i höjdsystem RH 1900. Om- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggnad i Svinninge.

- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Komplementbyggnader får uppföras i en våning. Högsta byggnadshöjd i meter
- fril/parhus: Friliggande småhus alt. parhus medges, se bestämmelse om utnyttjandegrad och fasthetsindelning (e) för respektive hustyp. Friliggande småhus
- lghvill: Lägenhetsvillor
- v: Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas
- v: I flerfamiljsvillor får utöver tillåtet antal våningar vind inredas. Till det får maximalt en vindskupa uppföras med 4 meters bredd.
- v: På komplementbyggnader får souterrängvåning anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- f: Bebyggelsen ska utföras med minst två av varandra skilda hustyper där gestaltning av tak och fasad samt byggnadsvolym varierar.
- f: På flerfamiljsvillor får balkonger anordnas till ett maximalt djup om 1,6 meter. Balkonger får ej glasas in. Balkonger ska placeras på ett avstånd om minst 0,7 meter från husknut. Frontespis på flerfamiljsvillor ska byggas som en tredje gavel förutsatt att den sträcker sig minst 2,5 meter från huvudbyggnads långsida.
- f: Bräddkläddning på carportar ska ha genomskiktig spålkonstruktion. Bräddkläddning får maximalt täcka 50 % av höjden till takfot på kort- och långsida mot Hästängsuddsvägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

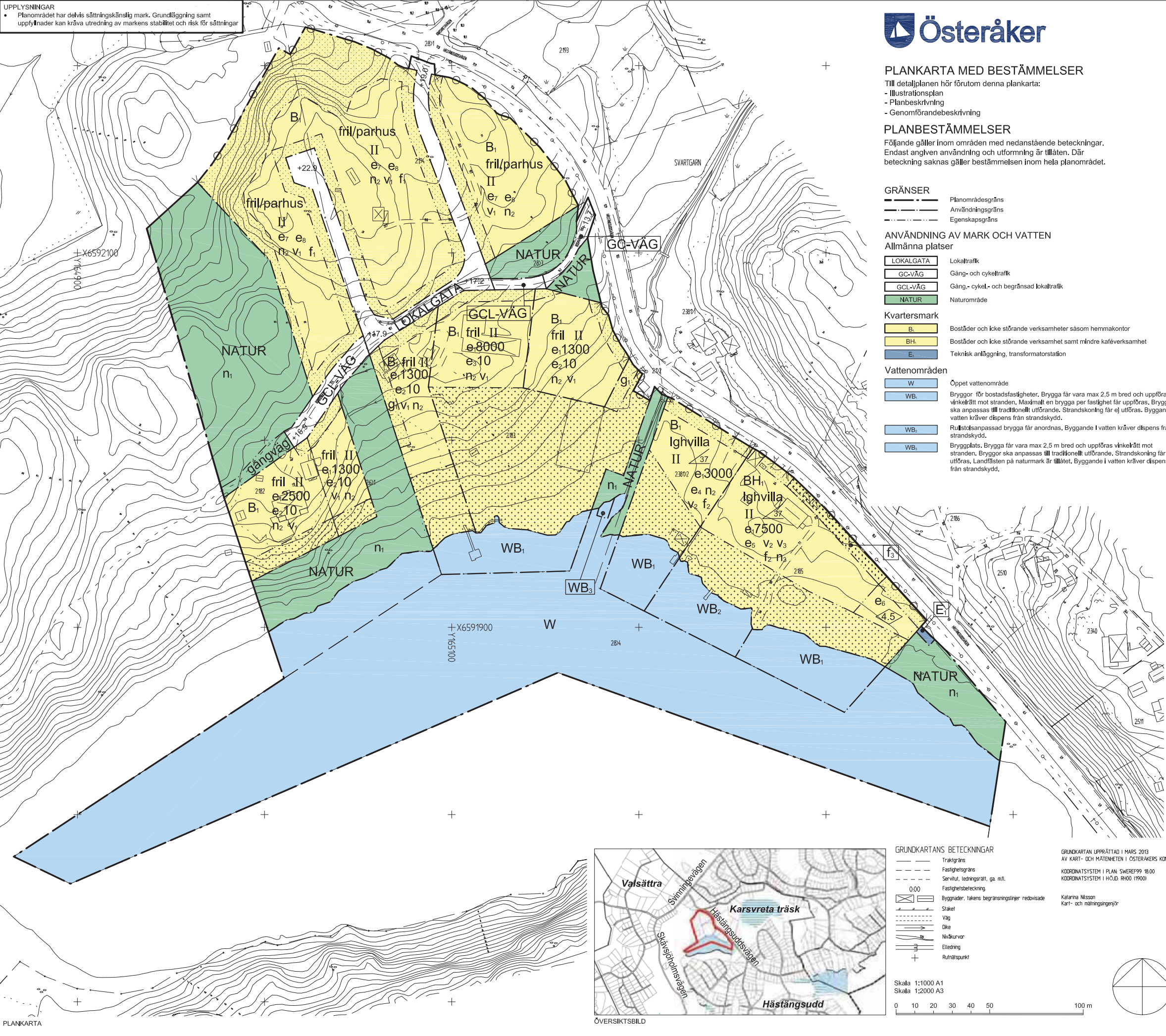
Detaljplan för

BODA GÅRD 1

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Hanna Ellmén Planarkitekt, Sweco	Joe Lindström Arkitekt
Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar
Beslutsdatum		Plan nr
Instans	KF	

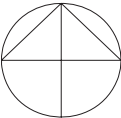


GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. mfl.
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Ellledning
- Rutningspunkt

Skala 1:1000 A1
Skala 1:2000 A3

0 10 20 30 40 50 100 m



ÖVERSIKTSBILD

GRUNDKARTEN UPPRÄTTAD I MARS 2013

AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18.00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningssjör



ILLUSTRATIONSPLAN



ILLUSTRATIONSPLAN

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

Förklaringar

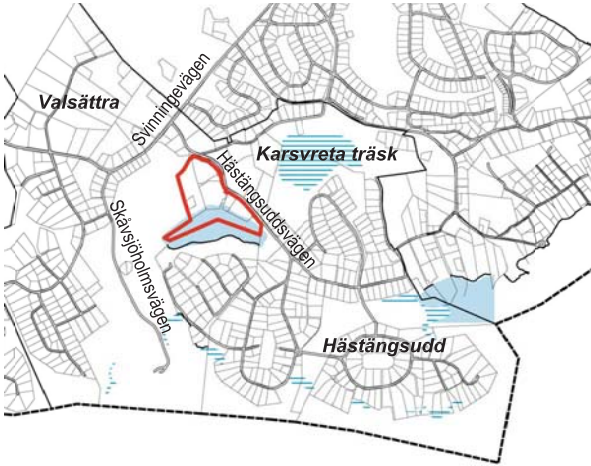
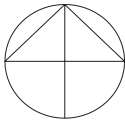
- Befintlig byggnad och uthus
- Föreslagen ny byggnad
- Föreslagen kompletterbyggnad
- Tomtmark
- Natur
- Grässlätt
- Teknisk anläggning, transformatorstation
- Föreslagen ny fasthetsgräns
- Föreslagen ny brygga
- Föreslagen gångväg

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trädgräns
- Fasthetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Ellledning
- Riktspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2013
AV KART- OCH MÄTNÄTET I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 1300
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)
Katarina Nilsson
Kart- och mätningssingenör

Skala 1:1000 A1
Skala 1:2000 A3
0 10 20 30 40 50 100 m



ÖVERSIKTSBILD

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
BODA GÅRD 1
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Hanna Ellmén Planarkitekt, Sweco	Joe Lindström Arkitekt
Antagande	Laga kraft	Genomförandefel slutar
Beslutsdatum		Plan nr
Instans	KF	