

AU § 1:4

Dnr. KS 2012/0020-214

Detaljplan för Svavelsö, Svinninge

Arbetsutskottets förslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Svavelsö antas.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning inom området.

Detaljplaneläggningen av Svavelsö, 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.

Länsstyrelsen beslutade den 13 december 2013 att bevilja Österåkers Kommuns begäran om upphävande av del av förordnande enligt § 113 BL. Den 20 november 2014 beslutade Länsstyrelsen att bifalla kommunens begäran om upphävande av strandskyddet inom områden som planläggs som kvartersmark för bostäder (B), anläggningar (E₂) och allmän plats (Lokalgata).

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-12-03.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att detaljplan för Svavelsö antas.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så fallet.

Expedieras

- Akten

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elise Kieri

Datum 2014-12-03

Dnr 2012/0020-214

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan för Svavelsö, Svinninge

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Förslag till detaljplan för Svavelsö **antas**.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljpaneläggning inom området. Detaljpaneläggningen av Svavelsö, 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.

Länsstyrelsen beslutade den 13 december 2013 att bevilja Österåkers Kommuns begäran om upphävande av del av förordnande enligt § 113 BL. Den 20 november 2014 beslutade Länsstyrelsen att bifalla kommunens begäran om upphävande av strandskyddet inom områden som planläggs som kvartersmark för bostäder (B), anläggningar (E₂) och allmän plats (Lokalgata).

Förvaltningens slutsatser

Detaljplanen för Svavelsö redovisar friliggande småhusbebyggelse. Planområdet omfattar idag 86 fastigheter och detaljplanen medger ytterligare 40 fastigheter för enbostadshus. Ett planförslag har upprättats som medger bostad, teknisk anläggning, naturmark samt lokalgata. Detaljplanen kommer att möjliggöra en succesiv förtätning av planområdet.

Detaljplanen har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga yttranden har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 2 samt i ett särskilt utlåtande. Mindre revideringar, som kommunicerats med berörda fastighetsägare, har genomförts. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i lagens mening, varför miljöbedömning inte erfordras. Miljöfrågorna beskrivs i planbeskrivningen.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, 2013-05-28, rev. 2014-10-01, genomförandebeskrivning 2014-02-06
2. Samrådsredogörelse 2, 2013-05-28
3. Utlåtande, 2014-10-01


Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef


Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR
SVAVELSÖ

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 28 MAJ 2013

REV. 2014-10-01

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA



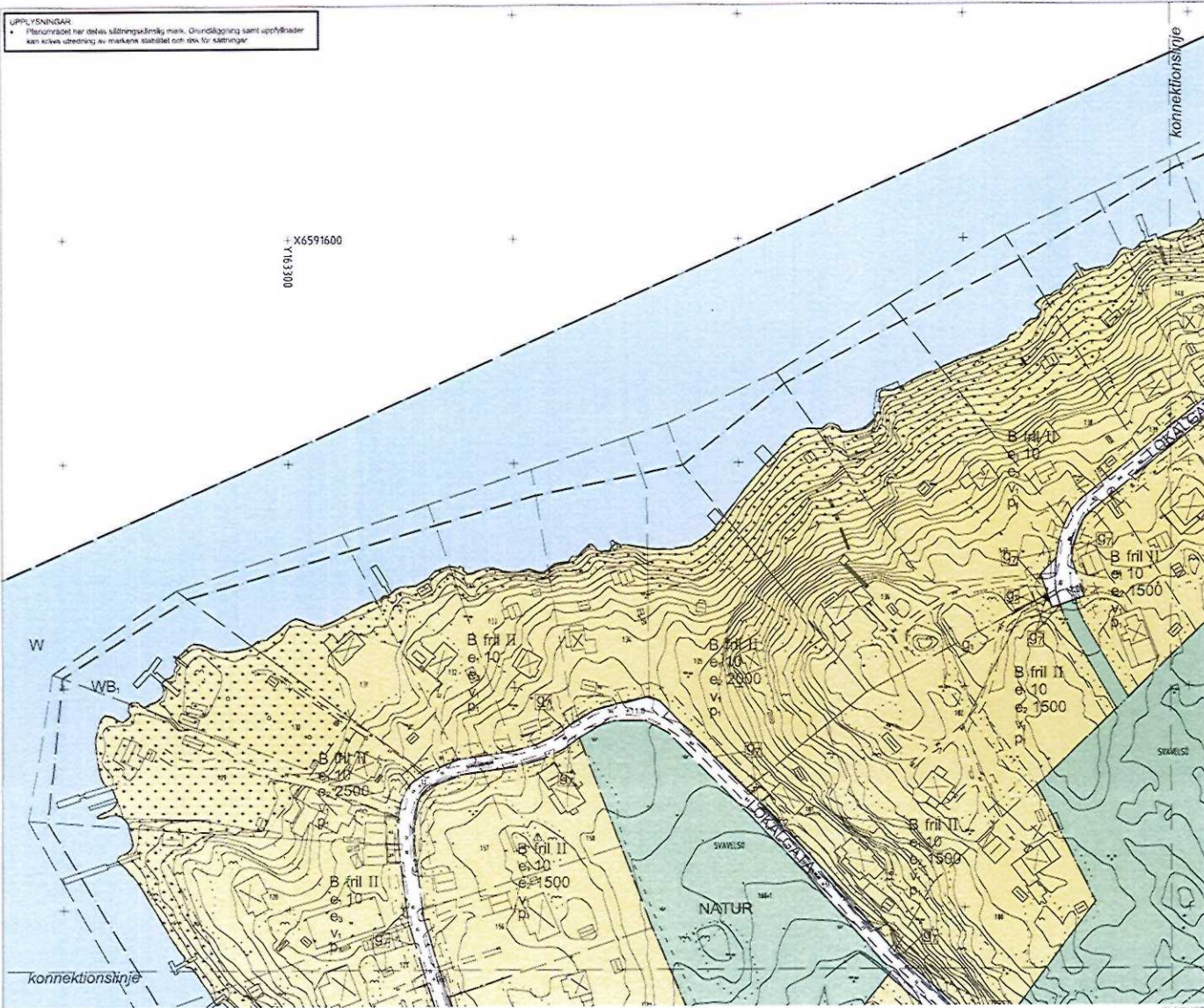
ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

UPPLYSNINGAR
 • Planområdet har delvis slättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för slättningar.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. I rött angiven användning och utformning är tillåten. Beträffande utformning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokalkafé

Kvartersmark

- B Bostäder, mindre löse störande verksamheter såsom fraktur och hemmakskolor
- E Teknisk anläggning, transformstation

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- W Öppet vattenområde där bro får uppföras med lägsta underkant på +1.7 m i höjdsystem RH1900 inom en färdstreckvidd av minst 10 m
- WB Brygger för bostadsfastigheter. Brygga ska 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. Byggnaden i vatten kräver öppens från strandskyddet.
- WBs Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfasten på naturmark är tillåten. Byggnaden i vatten kräver öppens från strandskyddet.
- WN Baoplatz

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e 00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighets storlek i kvadrater, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm bevaras anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför konceptiskt område. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara max 50 kvm och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 kvm får uppföras inom konceptiskt strandszon.
- e 0000 Minsta tomstorlek i kvadrater landareal
- e Minsta tomstorlek för strandtomt är 2000 kvm landareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomstorlek 1500 kvm landareal.
- e Maximalt 3 fastigheter inom område

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 kvm.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg och gemensam VA-ledning
- Marken ska vara tillgänglig för väglädd

MARKENS ANORDNANDE

Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkartan. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggnad i Svinninge.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

I lärdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2.2 m i höjdsystem RH1900.

Om-, till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper sid 9-11. Se även Råd och vägledning för byggnad i Svinninge.

- p Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- q Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- ii Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m.
- fril Endast friliggande hus
- v Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas
- k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning vid byggnad i Svinninge.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

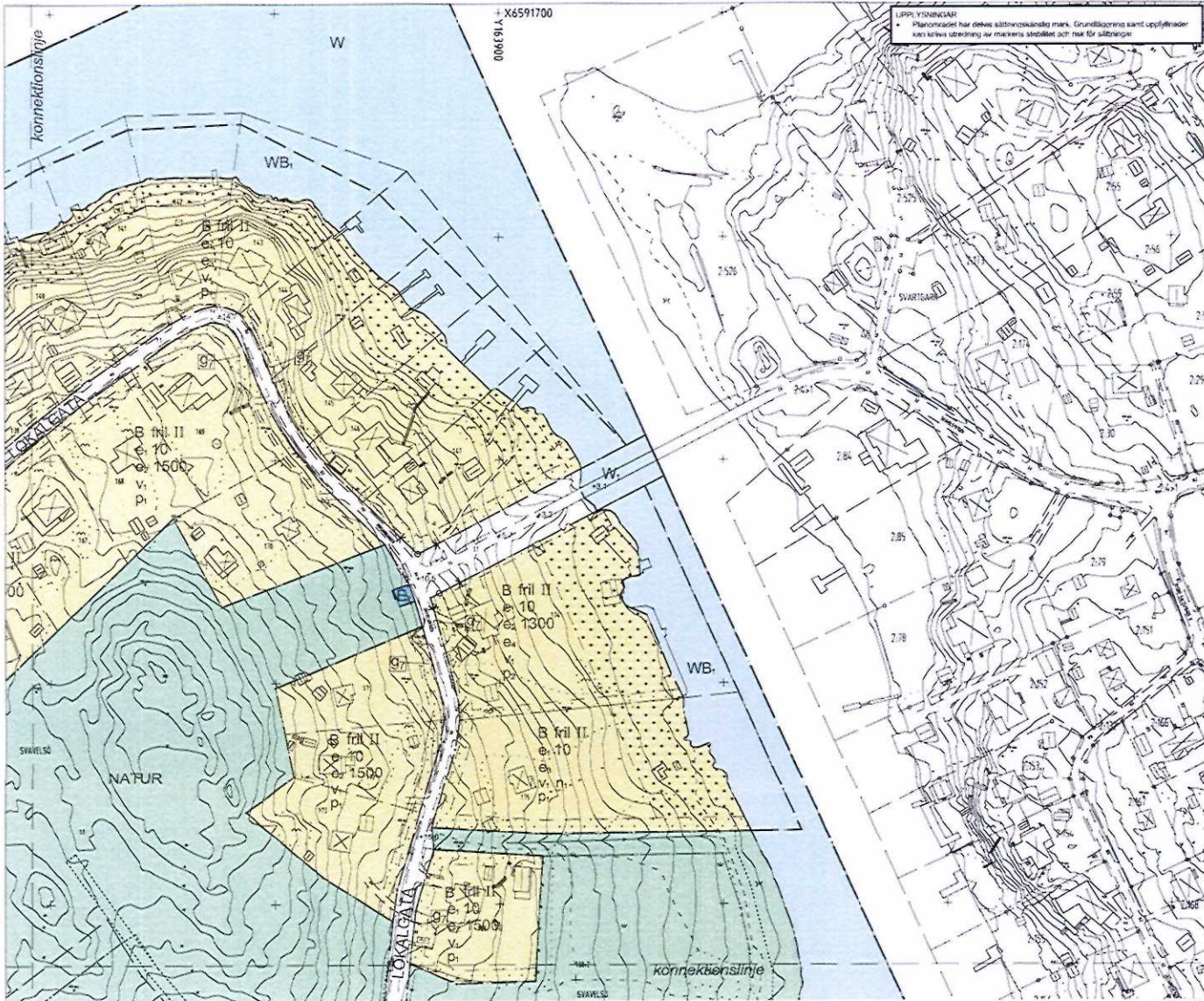
Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 0,4 m vid 1,4 m över mark.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **SVAVELSO**
 Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 1 februari 2014, enligt PBL (1987:10)
 Rev. 2014-10-01

Lars Skarrelid Stadsarkitekt	Daniel Djomellid Planarkitekt Sweco	Jose Lindström Arkitekt
Responsible Bredare	Arkitekt Laga kraft	Genomförandebudet Plan nr
KJP		





PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast ändring av användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR Naturområde
- LÖKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder, mindre isoe störande verksamheter såsom fräsor och termoskåp
- E Teknisk anläggning, transformstation

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- W Öppet vattenområde där bro får uppföras med tillägg underkant på +1,7 m i höjdsystem RH1900 inom en fartledare av minst 10 m
- WB Brygger för bostadsfastigheter. Bryggja ska vara max 2,8 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en bryggja per fastighet får uppföras. Bryggja ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnaden i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB Bryggplats. Bryggja ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggja ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfasten på naturmark är tillåten. Byggnaden i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WN Badsplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar:

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e. 60 Största byggnadsareal för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadratmeter, 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 komplementområde. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsareal uppföras varav den största får vara max 50 kvm och varav maximalt en byggnad om maximalt 25 kvm får uppföras inom komplementstrandzon.
- a. 0000 Minsta tomtestorlek i kvadratmeter landareal
- e. Minsta tomtestorlek för strandtomt är 2000 kvm landareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomtestorlek 1500 kvm landareal.
- e. Maximalt 3 fastigheter inom området

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsareal per uthus är 20 kvm
- Marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg till gemensam VA-ledning
- Marken ska vara tillgänglig för väglänt

MARKENS ANORDNANDE

Markens höjd får inte anordnas mer än 1 m i förhållande till grundkartan. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se gränsskivningen samt Råd och vägledning för byggnad i Svinninge.

Körbär eller utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Färdigt golv i bostadsenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH1900.

Om-, till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper sid 9-11. Se även Råd och vägledning för byggnad i Svinninge.

- ii Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.
- pi Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.
- ii Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m.
- fril Endast friliggande hus
- w Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas
- k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning vid byggnad i Svinninge.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fallning av träd med en stamdiameter över 0,4 m vid 1,4 m över mark.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **SVAVELSD** Blad 2 av 4

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 1 februari 2014, enligt PBL (1987:10)
 Rev. 2014-10-01

Lars Bernefelt Planeringsledare	Suneil Elmblad Planeringsledare	Jose Lindström Arkitekt
Antagande	Laga kraft	Genomförandebeslut
Beställare: Instans	KÖ	Plan nr



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Tränggräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Kommungräns
- Sjögräns
- Väg
- Gata
- Kanal
- Översikt
- Översikt

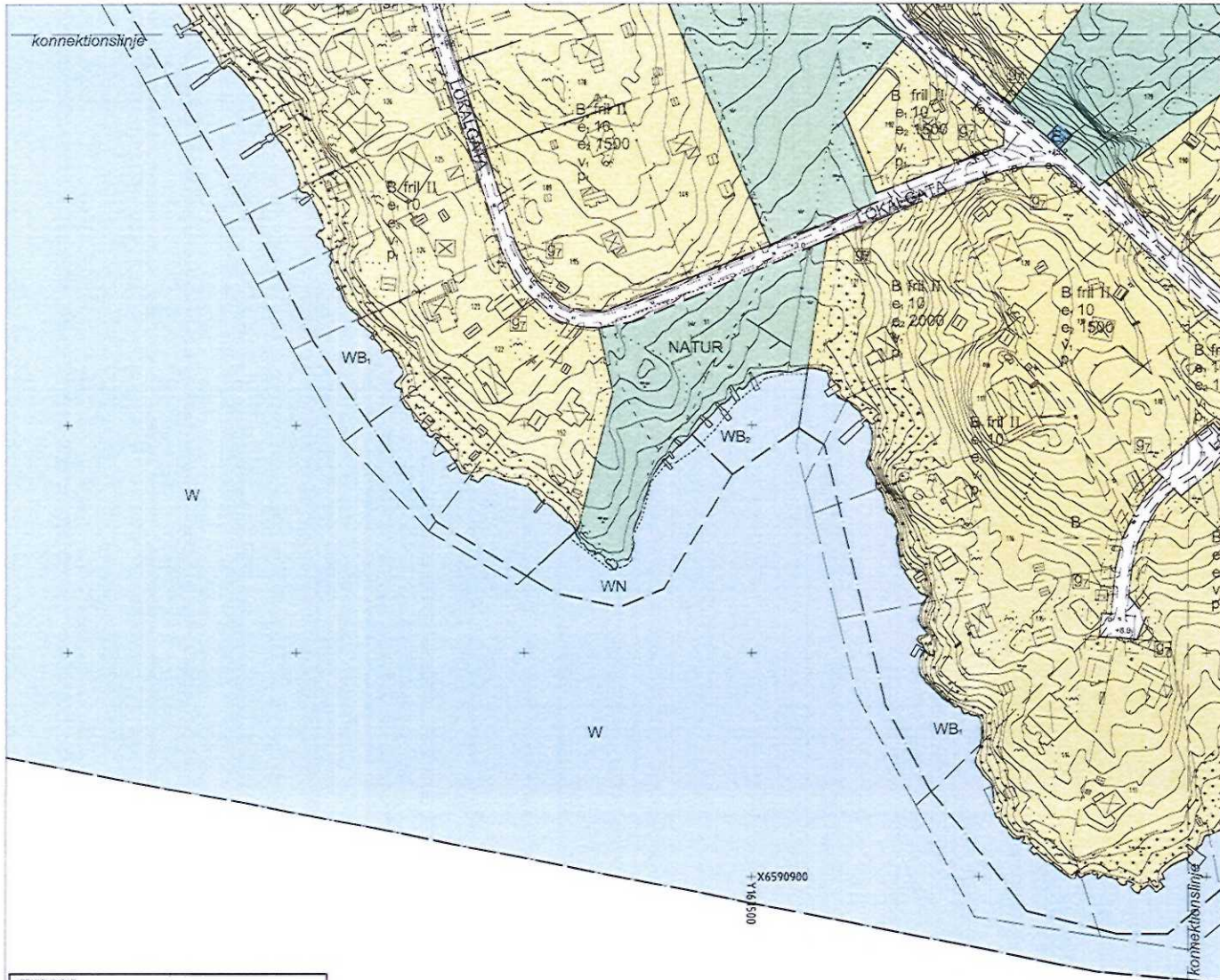
Skala 1:5000 (A1)
 Skala 1:2000 (A3)
 0 10 20 30 40 50 100 m



GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD SEPTEMBER 2013

AV NATURTEKNIK OCH SVAVELSD KOMMUN
 ADDITIONÄRSYFTEN PLAN SVAVELSD 2010
 ADDITIONÄRSYFTEN HÖJDE 2010

Kartorna tillhör
 Kart- och planmyndigheten



PLANBESTÄMMELSER

Färdig eller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivet användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom flera planområden.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder, mindre och större bostadsområden såsom fräsor och hemmesporer
- TEKNIK Anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- W1 Öppet vattenområde där bro får uppföras med lägsta underkant på +1,7 m i höjdsystem RH1900 inom en färdigsbredd av minst 10 m
- WB1 Byggor för bostadsfastigheter. Bygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en byggnad per fastighet får uppföras. Byggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnaden i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB2 Byggnadsplats. Bygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Byggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landlästen på naturmark är tillåten. Byggnaden i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WN Båtplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e.00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadratmeter, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm beaktas anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför konsprickat område. Utöver huvudbyggnad för komplementbyggnader om max 50 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara max 50 kvm och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 kvm får uppföras inom konsprickad strandzon.
- e.0000 Minsta tomtstorlek i kvadratmeter landareal
- e. Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 kvm landareal. För toret utan strandkontakt är minsta tomtstorlek 1500 kvm landareal.
- e. Maximalt 3 fastigheter inom område

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 kvm.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg och gemensam VA-ledning
- g: Marken ska vara tillgänglig för vägsänt

MARKENS ANORDNANDE

Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkartan. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. De planbeskrivningen samt karta och vägledning för byggande i Svinninge.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH1900

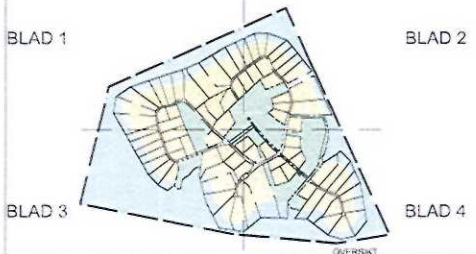
Om-, till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper sid 9-11. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

- p. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- ii. Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- iii. Högsta antal våningar: Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m.
- iv. Endast tilläggsbyggnad
- v. Utöver tilläget annat våningar får vind inte inredas
- k. Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt karta och vägledning vid byggande i Svinninge.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Genomförandebeslut är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft. Ändrad lovplikt, lov med villkor. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 0,4 m vid 1,4 m över mark.

ÖPPNINGSBESKRIVNING
 Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt asfaltstråkar ska kräva utredning av markens stabilitet och ris för utsläpp.

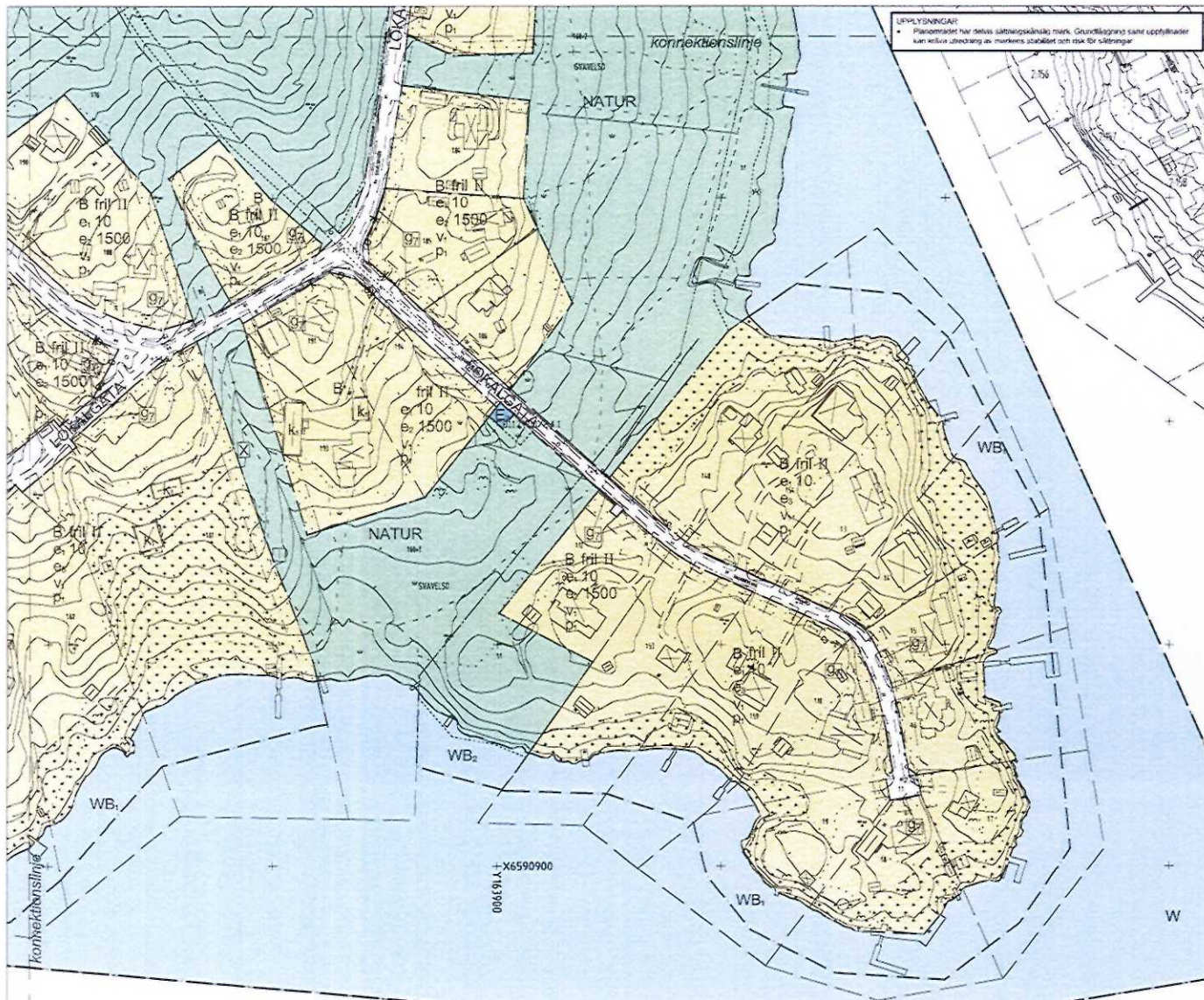


ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för **SVAVELSO** Blad 3 av 4

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 1 februari 2014, enligt PBL (1987:10)
 Rev. 2014-10-01

Lars Barnefelt Stadsarkitekt	Clara Löfdahl Planarkitekt/Svinninge	Jon Lindström Arkitekt
Antagare	Laga kraft	Genomförandebeslut
Resulteradatum Instans	KSAU	Platser



PLANBESTÄMMELSER

Förändrade gällande områden med nedsträvt beteckningar. Endast angivet användning och utformning är tillämpliga. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR Naturområde
- OKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom fräsör och hemmakontor
- W Vattenområde

Vattenområden

- W Öppet vattenområde där broar får uppföras med lägsta underkant på +1,7 m i höjdsystem RH+900 inom en färdsträcka av minst 10 m
- WB Hyggor för bostadsfastigheter. Hyggor ska vara max 2,5 m breda och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en bygga per fastighet får uppföras. Hyggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnaden i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB Hyggor. Hyggor ska vara max 2,5 m breda och uppföras vinkelrätt mot stranden. Hyggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfasten på naturmark är tillåtet. Byggnaden i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WN Isoplatser

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Marken ska vara tillgänglig för allmänna undersökta ledningar
- 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- 0,0 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadratmeter, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 80 kvm bostadsareal anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför kornerad område. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsarea uppföras värd den största får vara max 10 kvm och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 kvm får uppföras inom kornerad strandzon
- 0,0000 Minsta tomtestorlek i kvadratmeter landareal
- en Minsta tomtestorlek för strandbortområde är 2000 kvm landareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomtestorlek 1500 kvm landareal
- a Maximalt 3 fastigheter inom området

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Hyggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsareal per uthus är 20 kvm
- Marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg och gemensam VA-ledning
- Marken ska vara tillgänglig för vägrätt

MARKENS ANORDNANDE

Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkartan. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggnaden i Svinninge.

Körban eller utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Färdigt golv i bostadsbyggnaden, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH+900.

Om-, till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper sid 9-11. Se även Råd och vägledning för byggnaden i Svinninge.

- i Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns
- o Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns
- ii Högsta antal våningar: Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m om för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m
- iii Endast fristående hus
- v Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas
- k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggnaden i Svinninge.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändrad löpplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 0,4 m vid 1,4 m över mark



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader: Lagers begränsningslinjer, redovisade
- Slätt
- Väg
- Öst
- Hälsöburen
- Elledning
- Wattensymbol

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

0 10 20 30 40 50 100 m

GRUNDKARTAN UPPRITAD I SEPTEMBER 2012 AV HÅKAN TEN I ÖSTVALSKES KOMMUN

KODORDNA SVS1201 PLAN SVA0199 1600

KODORDNA SVS1201 HÖJD 1600 0100

Katarina Nilsson
Kart- och utvärderingsgrupp



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län Blad 4 av 4

SVAVELSDÖ

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 1 februari 2014, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2014-10-01

Lars Björnfelt Rådgivande	Daniel Björnfelt Planeringsledare	Josef Lindström Arkitekt
Antagande	Laga kraft	Genomförandetiden sluter
Resolutsdatum: Instans	KS/LU	Plac nr



- Förklaringar**
-  Föreslagen ny fastighetsgräns
 -  Tomtmark
 -  Natur
 -  Gravelände
 -  Lokalgata
 -  Befintligt hus
 -  Möjlig framtida ny byggnad
 -  Teknisk anläggning, transformatorstation
 -  Brygga

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
-  TråkigLin
 -  Fastighetsgrän
 -  Fastighetsbeteckning
 -  Begränsning: teknisk begränsning/planer/ redovisade
 -  Staket
 -  Väg
 -  Dike
 -  Nattskuggor
 -  Eldledning
 -  Rådhuspunkt

GRUNDKARTAN UPPGÄTTAD I SEPTEMBER 2010
AV MATHIAS EN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KÖRORDNINGSSYSTEM I PLAN, SWEDENS
M 88
KÖRORDNINGSSYSTEM I WGS84, BÄDD 1980
Källor: NISSE
Kort: icke utvecklingsplan



ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för
SVAVELSÖ
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 1 februari 2014 enligt PlSk. (1987:10)

Lars Barnefelt Stadsarkitekt	Daniel Blomfeldt Planarkitekt	Jon Lindström Arkitekt
Antagande	Laga kraft	Gemensamhetligt beslut
Beslutdatum		Plan nr
Instans	KSAU	

Detaljplan för **SVAVELSÖ**
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljpaneläggningen på Svavelsö, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet till avstyckning av större fastigheter beroende av bl.a. 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.

PLANDATA

Lägesbestämning

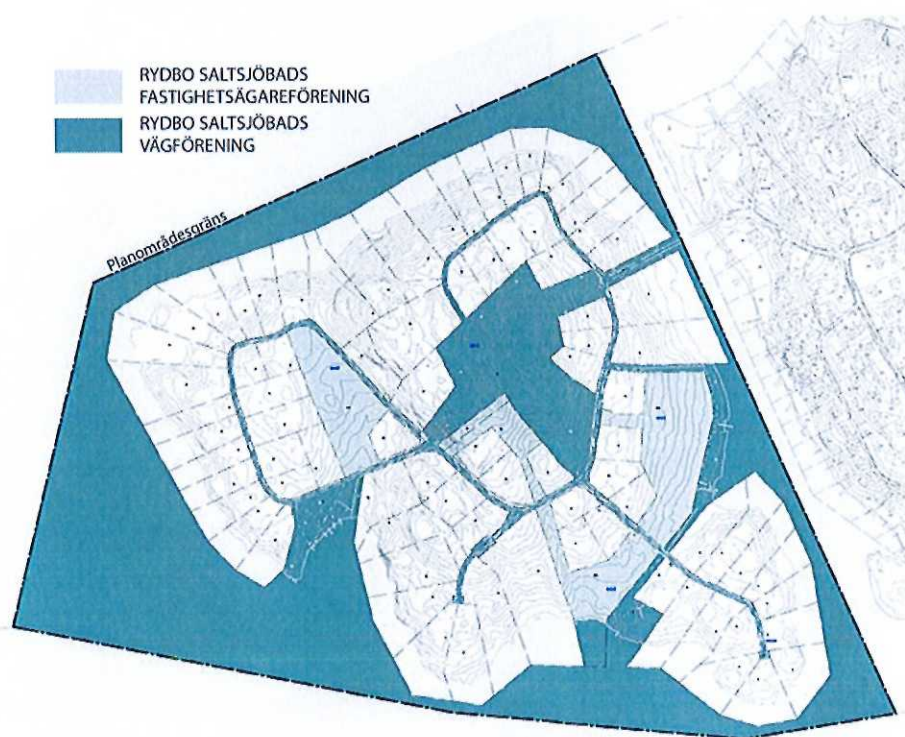
Svavelsö ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca åtta kilometer sydväst om Åkersberga. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till administrativa gränser och geografiska förutsättningar.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 71 ha, varav ca 30 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

I dag finns 82 privata bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Samtliga tillhör Rydbo Saltsjöbads föreningsområde. Rydbo Saltsjöbads vägförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Svartgarn ga:2 som omfattar lokalgata, strandområde och vatten inom Svavelsö 1:1. Svavelsö 1:60, 1:76 och 1:79 omfattar naturmark och strand, och ägs av Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägareförening UPA.



Markägoförhållanden på Svavelsö.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

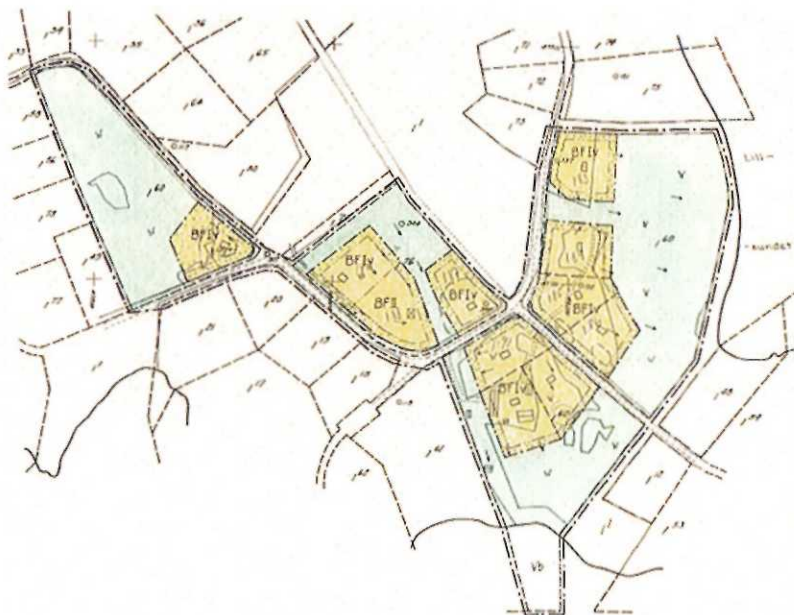
Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 06) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses att försörjas med allmänt VA-system. Översiktsplanen förutsätter att allmän plats i förnyelseområden förvaltas av enskild huvudman.

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 detaljplanområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Svavelsö behandlas inte i detalj utan planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad. Planprogrammet förutsätter att allmän platsmark förvaltas av enskild huvudman.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För del av planområdet finns gällande detaljplan *Byggnadsplan för Svavelsön 1:60 och 1:76 m.fl.* som fastställdes 1962-10-31. För den del av gällande detaljplan som utgör allmän plats gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (6 kap 19 § plan- och bygglagen). Förordnandet föreslås upphävt för kvartersmark för befintlig transformatorstation.



Byggnadsplan för Svavelsön 1:60 och 1:76 m.fl.

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. Svavelsö ingår tillsammans med Rydbo Saltsjöbad i ett enhetligt förvaltningsområde som förvaltar planområdets gatumark genom Svartgarn ga:2 samt parkmark genom gemensamt markägande.

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 områden som bedöms medföra, respektive de områden som *inte* bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Svavelsö är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och 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 Svavelsö 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 i huvudsak redan ianspråktaget för bostadsändamål och naturområde. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Planområdet hyser heller 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

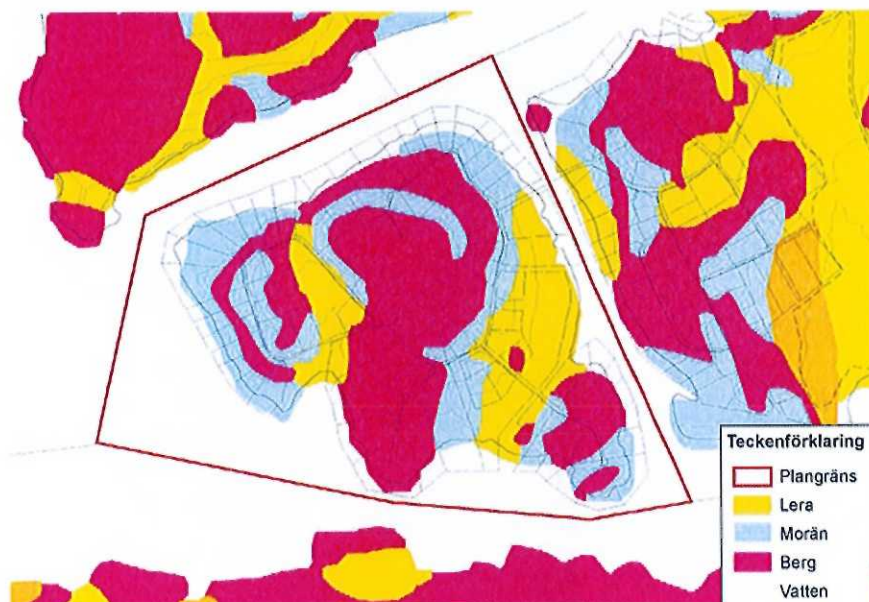
Större delen av detaljplaneområdet består av befintlig tomtmark och de övriga, idag obebyggda, delarna består av blandskog i kuperad terräng. Planområdet ger sommartid ett grönt och lummigt intryck där bebyggelsen

är inbäddad i grönska med utblickar mot vattnet. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 0,4 m vid 1,4 m över mark.

Strandlinjen på Svavelsö ligger huvudsakligen inom privat tomtmark. De av Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägareförening UPA ägda gräsområden omfattar en ca 450 m lång strandlinje fördelade på tre strandområden. Flertalet av de privata strandfastigheterna är mycket kuperade men många strandfastigheter omfattar markområden med stora delar som ligger lägre än +2,2 m RH1900. Dessa områden ligger i riskzonen för framtida översvämning.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består omväxlande av lera, morän och berg.



Jordartskarta över planområdet.

Risk för skred

Enligt SGUs jordartskarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av kappa av morän vilken är bredare på östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framförallt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd, med hänsyn till detta, generellt sett inte ändras mer än 1,0 m. Uppfyllnad 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 RH1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH1900. Angivna nivåer tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom detaljplaneområdet.

Radon

Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet.

Bebyggelseområden

Inom detaljplaneområdet medges bostäder och tekniska anläggningar.

Bostäder

Idag utgörs planområdet av 86 fastigheter, varav 79 är bebyggda med enbostadshus i en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Detaljplanen medger ytterligare 40 fastigheter för enbostadshus genom styckning från privatägda fastigheter. 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. En minsta tomtstorlek på 1500-2000 kvm föreslås som en generell målsättning men avvägningar görs för varje enskild tomt beroende av terräng, angöringsmöjligheter och karaktär. Tomterna på Svavelsö varierar i storlek men många är stora, vilket innebär att den lummiga och gröna karaktären i området kan bibehållas. En del strandtomter tillhör de största tomterna på Svavelsö och många av dem är starkt kuperade.

Byggrätter

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea (BYA) om maximalt 10 % av fastighetens landareal. Huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm (BYA). Inom planområdet medges endast en bostadslägenhet per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför korsprickat område. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm, varav maximalt en byggnad om max 20 kvm får uppföras inom korsprickat område.

Eftersom en komplementbyggnad innebär just ett komplement krävs det att det finns en huvudbyggnad på fastigheten. Med komplementbyggnad avses t.ex. garage, förråd, båthus och liknande. Med strandzon menas i planen korsprickad mark i kontakt med strandlinjen. Inom strandzonen är uppförandet av komplementbyggnader begränsat med syftet att bevara ekologiska- rekreativa och landskapsbildmässiga värden. Endast en komplementbyggnad om maximalt 20 kvm medges inom korsprickad strandzon.

Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader såsom uthus och garage är 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

Verksamheter

I dagsläget finns tre transformatorstationer på Svavelsö; en vid Svavelsöbron, en vid Svavelsöslingans början och en vid Talluddens väg.

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste skola finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 8 km avstånd finns såväl högstadie- som gymnasieskola. En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås flera nya förskoletomter inom hela Svinninge samt en skoltomt. 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 8 km norr om Svinninge och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Vägnätet i Svinninge saknar gångbanor och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplaneläggningen 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 väghållaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

När det gäller ny bebyggelse provas tillgängligheten enligt plan- och bygglagen vid bygglovsansökan.

Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den äldre bebyggelse 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. Runtom i hela Svinninge finns enstaka hus och äldre bebyggelsemiljöer som är värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt.

Svavelsö gård fungerade som arrendegård under Rydboholm. Vissa delar av anläggningen härstammar från 1700-talet. Broförbindelse till fastlandet kom på 1930-talet och innan dess gick all trafik med båt. 1933 avyttrades gården från Rydboholm och har sedan dess brukats som sommarbostad. Tomten styckades och gårdens ekonomibyggnader hamnade på grannfastigheten Svavelsö 1:93. På övriga styckade fastigheter uppfördes fritidshusbebyggelse under 1950-talet. Svavelsö gård är en välbevarad anläggning i gott skick. Svavelsö 1:61 och 1:93 har i *Kulturmiljöprogram för Svinninge* bedömts vara en s k grönklassad byggnad. Det betyder att byggnaden är värdefull från kulturhistorisk synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Stranden på Svavelsö är huvudsakligen ianspråktagen av sjötomter med privata badhus och bryggor. Många villor är placerade högre upp i terrängen. På 2000-talet har antalet permanentboende i området ökat och ombyggnader av sommarhus till åretruntboende samt ersättning av äldre byggnader till nya pågår.



Gårdsbildning på Svavelsö 1:61 med byggnader från 1800-talet.



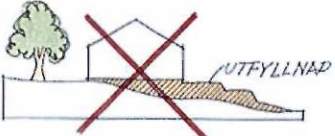
På vägen ner till bryggan finns en äldre byggnad som används och sköts av fastighetsägareföreningen.

Gestaltungsprinciper

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 vägledande och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. För att nybyggnader på Svavelsö ska bli ett positivt tillskott till den fortsatta utvecklingen av Svinninges bebyggelsemiljö är det viktigt att;

- Bevara och utveckla den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön på Svavelsö som utgörs av jordbruksegendomar från 1800-tal.
- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. De allra viktigaste aspekterna 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. På just Svavelsö finns också byggnader, framför allt garage, placerade nära eller vid tomtgräns mot väg.

- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna på Svavelsö ligger ofta placerade en bit in 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 0,5 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 planering av tomten. Kuperade tomter kräver mer omsorg vid val av byggnadstyp än en plan tomt.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea för ett 1-planshus 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 sjöbodas, 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.

Friytor

Lek och rekreation

Inom detaljplaneområdet för Svavelsö finns inga iordningställda ytor för lek. Vid s.k. Badudden finns en mindre badplats på allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet för Svavelsö finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns skogs- och naturmark med goda rekreativsvärden som förvaltas av enskild huvudman.

Vattenområden

Planområdets strandlinje uppgår till ca 3 km. Strandlinjen omfattas till stora delar av privat tomtmark med strandkontakt. Vid s.k. Badudden finns ett område där det finns tillgång till bryggor och bad på allmän plats. Vid s.k. Lillsundsängen och Kalles äng finns bryggor på allmän plats.

Vattenområdet inom planområdet utgör potentiella lekområden för abborre respektive uppväxtområde för gös och gädda. Strandområdet på Svavelsö är i dagsläget ianspråktaget 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.

Delar av vattenområdet föreslås planlagt för mindre bryggor för de närboende. Vid Badudden och Kalles äng föreslås samlade bryggområden för småbåtar för de närboende inom ett ca 25 m brett område från strandlinjen och ut i vattnet. Vid Badudden föreslås även bad på allmän plats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåten. Byggnation av bryggor kräver dispens från strandskyddet. Närmare placering och utformning prövas i varje enskilt dispensärende. För enskilda bryggor får maximalt en brygga per fastighet och/eller per 100 m uppföras.

Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet omfattar ett strandområde om 100 m på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinje. Delar av strandområdet inom aktuell detaljplan ligger inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. Fastigheterna är bebyggda med bostadshus och tillhörande komplementbyggnader samt bryggor, och uppfattas som en sammanhängande enhet. Fastigheterna i sin helhet

tillhör hemfridszonen. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd.

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

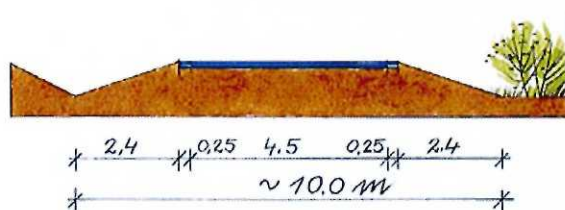
Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Svavelsö angörs via Svavelsöbron som är den enda vägförbindelsen till fastlandet. Körbanan är ca 4,5 m bred och sträcker sig ca 75 m över öppet vatten. Körbanans höjd över nollplanet är +3,1 m och den fria höjden är +1,7 m i höjdsystem RH1900. Enligt planprogrammet var trafikflödet på bron 110 fordon per dygn år 2005, vilket förväntas mer än fördubblas till år 2030 vid full utbyggnad.

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 åretruntboende. I planen har vägområden avsatts för att kunna anpassa vägarna efter en ökad användning, bättre framkomlighet och bärighet för t ex 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. Gång- och cykeltrafik förutsätts dela utrymme med övrig trafik.



Principsektion för övrig lokalgata med 4,5 m körbana.

Vissa fastigheter berörs av s.k. g₇-områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Fastighetsägaren har skötselansvar för släntområde med beteckning g₇.

Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär att vägförening eller annan vägghållare i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. Det är huvudmannens beslut att fatta om och när vägarna ska byggas om.

Kollektivtrafik

Buslinje till Åkersberga och Danderyd finns på Svinningevägen utanför detaljplaneområdet. Svavelsövägen är i detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 delvis föreslagen att vara anpassad för busstrafik för att möjliggöra en eventuell framtida förändring av linjenätet. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är ca 2 km. Vid ny huvudgata mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen inom detaljplanen Skåvsjöholm samt förändrad linjeföring kan avståndet till närmaste busshållplats minskas till ca 1,5 km.

Parkering och utfarter

Parkeringen för enskilda fastigheter sker på tomtmark. Möjlighet till mindre parkeringar på allmän plats finns vid Badudden och Kalles Äng.

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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet för Svavelsö finns idag endast enskilda VA-lösningar. Efter detaljplaneläggning kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna ren- 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 grundvattenmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. 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. 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 kvalitetsnormer för vatten

Beträffande miljö kvalitetsnormerna för vatten har vattenförekomst Säbyvik (SE592600-181600) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Risken att inte uppnå kvalitetskravet god kemisk status till år 2015 bedöms som låg. Tidsfristen för kvalitetskravet god ekologisk status har för vattenförekomst Säbyvik förlängts till år 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 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 föreslagna utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19). Tre E-områden för befintliga transformatorstationer är föreslagna i aktuell detaljplan.

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*. För övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Nya återvinningsstationer planeras vid Skåvsjöholm och vid Björnhammarvarvet.

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, genom planarkitekt Daniel Blomfeldt, Sweco, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Elise Kieri vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Daniel Blomfeldt
Planarkitekt, Sweco

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för **SVAVELSÖ**,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

Allmänt

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

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för Svavelsö i Svinninge.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

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

1.1 Tidplan

Detaljplanen kan antas och vinna laga kraft 2015.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" 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 och huvudmannaskap

Huvudmannaskap VA

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

Huvudmannaskap EL m.m.

E.ON Elnät Sverige AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till el-distributionsnätet.

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 nya eller ändrade vägsträckningar samt 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 avses större gemensamhetsanläggningar inrättas/ombildas i takt med att detaljplaneringen och utbyggnaden av Svinningeområdet fortskrider.

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

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

1.4 Exploateringsavtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att, utöver befintlig bygg rätt, tillskapa tre byggrätter eller fler, avser kommunen teckna exploateringsavtal.

Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar m.m. 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 utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder påbörjas av fastighetsägarna själva genom ansökan om en omprövningsförrättning enligt anläggningslagen av Svartgarn ga:2 hos Lantmäteriet.

Övrig fastighetsbildning

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

Lantmåteriförrättning kan komma att behövas när utrymme för ledningar genom planområdet skall ianspråk tas och säkerställas. Eventuella ledningsrätter berör allmän platsmark.

3. Tekniska frågor

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. Svavelsö är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom Svinninge 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.

Bebyggandet av kvartersmark ska 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.

4. 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 samsällighetsförening 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 så kallad lägenhetsavgift.

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

Ei-anslutningsavgift

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

Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Förrättningskostnader betalas till Lantmäteriet när fastighetsbildning skett.

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

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

Bygglov

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

5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Daniel Blomfeldt, Sweco, och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Elise Kieri vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen
Österåkers kommun**

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Elise Kieri
Exploateringsingenjör

Bilaga till genomförandebeskrivning Illustration över preliminärt mark- och släntintrång

Detaljplan för SVAVELSÖ
Upprättad den 28 maj 2013

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

Teckenförklaring

- Preliminärt intrång för vägområde
- Preliminärt intrång för slänt (z1-område)

Preliminära ytor för markintrång respektive släntintrång per fastighet

Fastighet	Preliminära ytor för släntintrång	Preliminära ytor för markintrång	Fastighet	Preliminära ytor för släntintrång	Preliminära ytor för markintrång
Svavelsö 1:3	75 kvm		Svavelsö 1:44	55 kvm	
Svavelsö 1:4	36 kvm		Svavelsö 1:45	70 kvm	
Svavelsö 1:5	66 kvm		Svavelsö 1:46	65 kvm	
Svavelsö 1:6	665 kvm	5 kvm	Svavelsö 1:47	45 kvm	
Svavelsö 1:7	5 kvm		Svavelsö 1:48	75 kvm	
Svavelsö 1:8	5 kvm		Svavelsö 1:49	80 kvm	
Svavelsö 1:9	25 kvm		Svavelsö 1:52	10 kvm	
Svavelsö 1:10	322 kvm	5 kvm	Svavelsö 1:53	90 kvm	
Svavelsö 1:12	40 kvm		Svavelsö 1:54	65 kvm	
Svavelsö 1:13	10 kvm		Svavelsö 1:56	110 kvm	
Svavelsö 1:15	40 kvm		Svavelsö 1:57	175 kvm	
Svavelsö 1:16	35 kvm		Svavelsö 1:58	75 kvm	
Svavelsö 1:17	60 kvm		Svavelsö 1:59	115 kvm	
Svavelsö 1:18	175 kvm		Svavelsö 1:61	75 kvm	
Svavelsö 1:19	135 kvm		Svavelsö 1:62	140 kvm	70 kvm
Svavelsö 1:20	145 kvm		Svavelsö 1:66	100 kvm	55 kvm
Svavelsö 1:21	55 kvm		Svavelsö 1:67	90 kvm	
Svavelsö 1:22	35 kvm		Svavelsö 1:68	140 kvm	
Svavelsö 1:23	55 kvm		Svavelsö 1:69	655 kvm	
Svavelsö 1:24	25 kvm		Svavelsö 1:70	235 kvm	
Svavelsö 1:25	20 kvm		Svavelsö 1:71	165 kvm	
Svavelsö 1:26	30 kvm		Svavelsö 1:72	210 kvm	
Svavelsö 1:27	50 kvm		Svavelsö 1:73	120 kvm	
Svavelsö 1:28	65 kvm		Svavelsö 1:74	80 kvm	
Svavelsö 1:29	25 kvm		Svavelsö 1:75	80 kvm	
Svavelsö 1:30	35 kvm		Svavelsö 1:78	100 kvm	
Svavelsö 1:31	25 kvm		Svavelsö 1:80	30 kvm	
Svavelsö 1:32	30 kvm		Svavelsö 1:81	30 kvm	
Svavelsö 1:33	60 kvm		Svavelsö 1:82	5 kvm	25 kvm
Svavelsö 1:34	60 kvm		Svavelsö 1:83	5 kvm	
Svavelsö 1:35	20 kvm		Svavelsö 1:85	45 kvm	
Svavelsö 1:36	30 kvm	44 kvm	Svavelsö 1:86	95 kvm	
Svavelsö 1:37	660 kvm	22 kvm	Svavelsö 1:87	125 kvm	
Svavelsö 1:38	120 kvm		Svavelsö 1:88	0 kvm	
Svavelsö 1:39	60 kvm		Svavelsö 1:89	130 kvm	
Svavelsö 1:40	60 kvm		Svavelsö 1:91	10 kvm	
Svavelsö 1:41	55 kvm		Svavelsö 1:92	10 kvm	
Svavelsö 1:42	40 kvm				



BLAD 1

BLAD 2

BLAD 3

BLAD 4

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Fäktgräns
 - Färdvägnät
 - Järnväg
 - Vatten
 - Slänt
 - Höjdningslinjer
 - Byggnader
 - Träd
 - Övrigt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 2011
AV NÄRSTÄMME OCH ÖSTRAÅKER KOMMUN
KARTSTAVNINGEN I 1:5000 SKALA
KARTENS FÖRSTÄLLNING I HÖJDEN
KÄLLA: NATIONEN
KART: 801-1000000



ÖVERSIKT

Bilaga till genomförandebeskrivning Illustration över mark- och släntintrång

Detaljplan för SVAVELSÖ
Upprättad den 28 maj 2013

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

Teckenförklaring

- Preliminärt intrång för vägområde
- Preliminärt intrång för slänt (z1-område)

Preliminära ytor för markintrång respektive släntintrång per fastighet

Fastighet	Preliminära ytor för släntintrång	Preliminära ytor för markintrång	Fastighet	Preliminära ytor för släntintrång	Preliminära ytor för markintrång
Svavelsö 1:3	75 kvm		Svavelsö 1:44	55 kvm	
Svavelsö 1:4	36 kvm		Svavelsö 1:45	70 kvm	
Svavelsö 1:5	66 kvm		Svavelsö 1:46	66 kvm	
Svavelsö 1:6	665 kvm	5 kvm	Svavelsö 1:47	45 kvm	
Svavelsö 1:7	5 kvm		Svavelsö 1:48	75 kvm	
Svavelsö 1:8	5 kvm		Svavelsö 1:49	80 kvm	
Svavelsö 1:9	26 kvm		Svavelsö 1:52	10 kvm	
Svavelsö 1:10	320 kvm	5 kvm	Svavelsö 1:53	90 kvm	
Svavelsö 1:12	40 kvm		Svavelsö 1:54	60 kvm	
Svavelsö 1:13	10 kvm		Svavelsö 1:56	110 kvm	
Svavelsö 1:16	40 kvm		Svavelsö 1:57	175 kvm	
Svavelsö 1:18	35 kvm		Svavelsö 1:58	75 kvm	
Svavelsö 1:17	60 kvm		Svavelsö 1:59	115 kvm	
Svavelsö 1:18	175 kvm		Svavelsö 1:61	75 kvm	
Svavelsö 1:19	135 kvm		Svavelsö 1:62	140 kvm	70 kvm
Svavelsö 1:20	145 kvm		Svavelsö 1:66	100 kvm	55 kvm
Svavelsö 1:21	55 kvm		Svavelsö 1:67	80 kvm	
Svavelsö 1:22	35 kvm		Svavelsö 1:68	140 kvm	
Svavelsö 1:23	55 kvm		Svavelsö 1:69	655 kvm	
Svavelsö 1:24	26 kvm		Svavelsö 1:70	235 kvm	
Svavelsö 1:25	20 kvm		Svavelsö 1:71	165 kvm	
Svavelsö 1:26	30 kvm		Svavelsö 1:72	210 kvm	
Svavelsö 1:27	50 kvm		Svavelsö 1:73	120 kvm	
Svavelsö 1:28	65 kvm		Svavelsö 1:74	80 kvm	
Svavelsö 1:29	26 kvm		Svavelsö 1:75	80 kvm	
Svavelsö 1:30	35 kvm		Svavelsö 1:78	100 kvm	
Svavelsö 1:31	25 kvm		Svavelsö 1:80	30 kvm	
Svavelsö 1:32	30 kvm		Svavelsö 1:81	30 kvm	
Svavelsö 1:33	80 kvm		Svavelsö 1:82	5 kvm	25 kvm
Svavelsö 1:34	50 kvm		Svavelsö 1:83	5 kvm	
Svavelsö 1:35	20 kvm		Svavelsö 1:85	45 kvm	
Svavelsö 1:36	30 kvm	44 kvm	Svavelsö 1:86	95 kvm	
Svavelsö 1:37	660 kvm	22 kvm	Svavelsö 1:87	125 kvm	
Svavelsö 1:38	120 kvm		Svavelsö 1:88	0 kvm	
Svavelsö 1:39	80 kvm		Svavelsö 1:89	130 kvm	
Svavelsö 1:40	50 kvm		Svavelsö 1:91	10 kvm	
Svavelsö 1:41	55 kvm		Svavelsö 1:92	10 kvm	
Svavelsö 1:42	40 kvm				

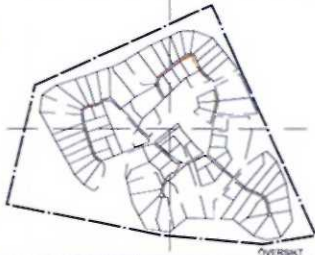


BLAD 1

BLAD 2

BLAD 3

BLAD 4



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Tullgrän
 - Fastighetsgrän
 - Separat, även begravningsplatser utomhus
 - Vägar
 - Väg
 - Buss
 - Bussvägar
 - Elledning
 - Markpunkt

ILLUSTRATION MARKINTRÅNG
GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1 SEPTEMBER 2011
AV NÄRSTÄNDEN I ÖSTERÅKER KOMMUN
KORREKTURUTVECKNING ENLIGT SVAVELSÖ 2010
KORREKTURUTVECKNING I HÖJD ENLIGT 2010

Källa: NIS
Kart. och mätningar





Bilaga till genomförandebeskrivning
Illustration över mark- och släntintrång

Detaljplan för SVAVELSÖ
Upprättad den 28 maj 2013

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

Teckenförklaring

- Preliminärt intrång för vägområde
- Preliminärt intrång för slänt (z1-område)

Preliminära ytor för markintrång respektive släntintrång per fastighet

Fastighet	Preliminära ytor för släntintrång	Preliminära ytor för markintrång	Fastighet	Preliminära ytor för släntintrång	Preliminära ytor för markintrång
Svavelsö 1:3	75 kvm		Svavelsö 1:44	55 kvm	
Svavelsö 1:4	36 kvm		Svavelsö 1:45	70 kvm	
Svavelsö 1:5	65 kvm		Svavelsö 1:46	66 kvm	
Svavelsö 1:6	665 kvm	5 kvm	Svavelsö 1:47	45 kvm	
Svavelsö 1:7	5 kvm		Svavelsö 1:48	75 kvm	
Svavelsö 1:8	5 kvm		Svavelsö 1:49	80 kvm	
Svavelsö 1:9	25 kvm		Svavelsö 1:52	10 kvm	
Svavelsö 1:10	320 kvm	5 kvm	Svavelsö 1:53	90 kvm	
Svavelsö 1:12	40 kvm		Svavelsö 1:54	65 kvm	
Svavelsö 1:13	10 kvm		Svavelsö 1:56	110 kvm	
Svavelsö 1:15	40 kvm		Svavelsö 1:57	175 kvm	
Svavelsö 1:16	35 kvm		Svavelsö 1:58	75 kvm	
Svavelsö 1:17	60 kvm		Svavelsö 1:59	115 kvm	
Svavelsö 1:18	175 kvm		Svavelsö 1:61	75 kvm	
Svavelsö 1:19	135 kvm		Svavelsö 1:62	140 kvm	70 kvm
Svavelsö 1:20	145 kvm		Svavelsö 1:66	100 kvm	55 kvm
Svavelsö 1:21	55 kvm		Svavelsö 1:67	90 kvm	
Svavelsö 1:22	35 kvm		Svavelsö 1:68	140 kvm	
Svavelsö 1:23	55 kvm		Svavelsö 1:69	655 kvm	
Svavelsö 1:24	25 kvm		Svavelsö 1:70	235 kvm	
Svavelsö 1:25	20 kvm		Svavelsö 1:71	165 kvm	
Svavelsö 1:26	30 kvm		Svavelsö 1:72	210 kvm	
Svavelsö 1:27	50 kvm		Svavelsö 1:73	120 kvm	
Svavelsö 1:28	65 kvm		Svavelsö 1:74	80 kvm	
Svavelsö 1:29	25 kvm		Svavelsö 1:75	80 kvm	
Svavelsö 1:30	35 kvm		Svavelsö 1:78	100 kvm	
Svavelsö 1:31	25 kvm		Svavelsö 1:80	30 kvm	
Svavelsö 1:32	30 kvm		Svavelsö 1:81	30 kvm	
Svavelsö 1:33	60 kvm		Svavelsö 1:82	5 kvm	25 kvm
Svavelsö 1:34	50 kvm		Svavelsö 1:83	5 kvm	
Svavelsö 1:36	20 kvm		Svavelsö 1:86	45 kvm	
Svavelsö 1:38	30 kvm	44 kvm	Svavelsö 1:86	95 kvm	
Svavelsö 1:37	660 kvm	22 kvm	Svavelsö 1:87	125 kvm	
Svavelsö 1:38	120 kvm		Svavelsö 1:88	0 kvm	
Svavelsö 1:39	80 kvm		Svavelsö 1:89	130 kvm	
Svavelsö 1:40	60 kvm		Svavelsö 1:91	10 kvm	
Svavelsö 1:41	55 kvm		Svavelsö 1:92	10 kvm	
Svavelsö 1:42	40 kvm				

BLAD 1

BLAD 2

BLAD 3

BLAD 4

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Gränslinje
 - Fastighetsgräns
 - Fastighetsbebyggelse
 - Vatten
 - Väg
 - Järnväg
 - Öppning
 - Manhole

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 2011
AV MILJÖTEKNIK I ÖSTERÅKER KOMMUN
KÖRSTÄLLNING I PLAN 1:5000
KÖRSTÄLLNING I HÖJD 1:5000
Källa: NISAM
Kart: och måttangivning



Bilaga till genomförandebeskrivning Illustration över preliminärt mark- och släntintrång

Detaljplan för SVAVELSÖ
Upprättad den 28 maj 2013

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

Teckenförklaring

- Preliminärt intrång för vägområde
- Preliminärt intrång för slänt (z1-område)

Preliminära ytor för markintrång respektive släntintrång per fastighet

Fastighet	Preliminära ytor för släntintrång	Preliminära ytor för markintrång	Fastighet	Preliminära ytor för släntintrång	Preliminära ytor för markintrång
Svavelsö 1:3	75 kvm		Svavelsö 1:44	55 kvm	
Svavelsö 1:4	35 kvm		Svavelsö 1:45	70 kvm	
Svavelsö 1:5	65 kvm		Svavelsö 1:46	65 kvm	
Svavelsö 1:6	885 kvm	5 kvm	Svavelsö 1:47	45 kvm	
Svavelsö 1:7	5 kvm		Svavelsö 1:48	75 kvm	
Svavelsö 1:8	5 kvm		Svavelsö 1:49	80 kvm	
Svavelsö 1:9	25 kvm		Svavelsö 1:52	10 kvm	
Svavelsö 1:10	320 kvm	5 kvm	Svavelsö 1:53	90 kvm	
Svavelsö 1:12	40 kvm		Svavelsö 1:54	65 kvm	
Svavelsö 1:13	19 kvm		Svavelsö 1:56	110 kvm	
Svavelsö 1:15	40 kvm		Svavelsö 1:57	175 kvm	
Svavelsö 1:16	35 kvm		Svavelsö 1:58	75 kvm	
Svavelsö 1:17	50 kvm		Svavelsö 1:59	115 kvm	
Svavelsö 1:18	175 kvm		Svavelsö 1:61	75 kvm	
Svavelsö 1:19	135 kvm		Svavelsö 1:62	140 kvm	70 kvm
Svavelsö 1:20	145 kvm		Svavelsö 1:66	100 kvm	55 kvm
Svavelsö 1:21	55 kvm		Svavelsö 1:67	90 kvm	
Svavelsö 1:22	35 kvm		Svavelsö 1:68	140 kvm	
Svavelsö 1:23	55 kvm		Svavelsö 1:69	655 kvm	
Svavelsö 1:24	25 kvm		Svavelsö 1:70	235 kvm	
Svavelsö 1:25	20 kvm		Svavelsö 1:71	165 kvm	
Svavelsö 1:26	50 kvm		Svavelsö 1:72	210 kvm	
Svavelsö 1:27	50 kvm		Svavelsö 1:73	120 kvm	
Svavelsö 1:28	65 kvm		Svavelsö 1:74	80 kvm	
Svavelsö 1:29	75 kvm		Svavelsö 1:75	80 kvm	
Svavelsö 1:30	35 kvm		Svavelsö 1:76	100 kvm	
Svavelsö 1:31	25 kvm		Svavelsö 1:80	30 kvm	
Svavelsö 1:32	30 kvm		Svavelsö 1:81	30 kvm	
Svavelsö 1:33	60 kvm		Svavelsö 1:82	5 kvm	25 kvm
Svavelsö 1:34	50 kvm		Svavelsö 1:83	5 kvm	
Svavelsö 1:35	20 kvm		Svavelsö 1:85	45 kvm	
Svavelsö 1:36	30 kvm	44 kvm	Svavelsö 1:86	95 kvm	
Svavelsö 1:37	660 kvm	22 kvm	Svavelsö 1:87	125 kvm	
Svavelsö 1:38	120 kvm		Svavelsö 1:88	0 kvm	
Svavelsö 1:39	60 kvm		Svavelsö 1:89	130 kvm	
Svavelsö 1:40	60 kvm		Svavelsö 1:91	10 kvm	
Svavelsö 1:41	55 kvm		Svavelsö 1:92	10 kvm	
Svavelsö 1:42	40 kvm				

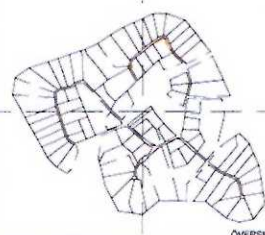


BLAD 1

BLAD 2

BLAD 3

BLAD 4



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Trafikgrän
 - Fastighetsgrän
 - Fastighetsindelning
 - Stoppel, lågare vegetationer, naturskott
 - Skog
 - Väg
 - Ute
 - Högskärr
 - Högskärr
 - Källspår

ILLUSTRATION MARKINTRÅNG

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1 SEPTEMBER 2011
AV MATTHEW SMITH I ÖSTERÅKER KOMMUN
KARTORNA UPPRÄTTADES AV PLAN SVAVELSÖ 2010
KARTORNA UPPRÄTTADES AV PLAN SVAVELSÖ 2010

Kajana Nilsson
Kart- och planläggning

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m



ÖVERSIKT

Detaljplan för SVAVELSÖ, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Svavelsö har varit på samråd under tiden 22 oktober – 26 november 2012.

Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Inkomna yttranden

1. E.ON Elnät Stockholm AB
2. Lantmäteriet
3. Roslagsvatten
4. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening
5. Storstockholms Lokaltrafik
6. Storstockholms brandförsvär
7. TeliaSonera Skanova Access AB
8. Vattenfall
9. Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening
10. Svavelsö 1:35
11. Svavelsö 1:37
12. Svavelsö 1:56
13. Svavelsö 1:74
14. Svavelsö 1:80
15. Svavelsö 1:95

Yttranden inkomna efter samrådstidens slut

16. Länsstyrelsen
17. Svavelsö 1:69

Sammanfattning av förändringar efter samråd

- Tomtstorlek 1:35 ändrat till 2000 istället för 2500
- Fastighet 1:37 går under bestämmelsen e3 istället för minsta tomtstorlek 3000 m
- Redaktionella ändringar

1. E.ON Elnät Stockholm AB

Inget erinran

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet önskar förtydliganden i grundkartan samt i genomförande-beskrivningen som är av redaktionell karaktär.

Kommentar: Synpunkterna noteras och åtgärdas.

3. Roslagsvatten

G1-områden ska även omfatta gemensamt VA. Roslagsvatten kommer att göra förbindelsepunkter vid dessa framtida utfarter. Vändplanerna bör ha en fri radie på 9 m för att säkra att sopbilen kan vända.

Kommentar: Gällande vändplanerna är dess radie minst 6,5 meter. Eftersom backningsmanöver godtas enligt arbetsmiljöverket är radien ok (enligt mail från Roslagsvatten, Therese von Stedingk, 2011-06-20).

4. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening

Föreningen yrkar att minsta tomtstorlek ska vara 2000 kvm och hänvisar till tidigare undertecknad överenskommelse mellan föreningen och kommunen. Enligt föreningens inventering av bryggplatser kan det finnas behov över tid av att ianspråkta strandlinjen nedanför Lillsundsängen och yrkar därför att detta medges i detaljplan.

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.

Kommunen stödjer inte föreningens tankar om att fastlandsborna ska ha båtplats på Svavelsö. Kommunen är inte positiva till en utbyggnad av bryggplatser nedanför Lillsundsängen utan bedömer att Kalles äng och Badudden är mer ändamålsenliga.

5. Storstockholm Lokaltrafik (SL)

SL anser att gångavståndet till befintlig kollektivtrafik är stort och att ett hållbart resande med kollektiva färdmedel inte gynnas. I planbeskrivningen beskrivs att utbyggnad av detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 medför en hållplatsplacering närmare Svavelsö. SL påpekar att det förutsätter utbyggnad av en ny planerad väg, som utgör fortsättningen på Bodavägen, och är beroende av var hållplatsen placeras.

Kommentar: Synpunkterna har noterats.

6. Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

SSBF förutsätter att brandvattenförsörjningen anordnas som konventionellt system inom planområdet och hänvisar till Svenskt Vatten P83 respektive P76. Om det är av intresse att ordna brandvattenförsörjningen via ett alternativsystem med tankbilar, ska frågan utredas vidare i samråd med SSBF. Det förutsätts att framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon beaktas.

Kommentar: En överenskommelse (DNR 305-311/09) har gjorts 2009-05-29, mellan Storstockholms brandförsvaret och Roslagsvatten. Kommunen hänvisar till denna överenskommelse, som avviker från ovanstående krav.

7. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova önskar att behålla teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Kommentar: Synpunkterna har noterats.

8. Vattenfall

Ingen erinran.

9. Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening (ÖHF)

ÖHF lyfter fram att närheten till naturen och vattnet är kvaliteter i Österåker som både gamla och nya invånare skattar högt. 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. Förslaget behåller för övrigt flera värdefulla grönytor.

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 för bostäder, dvs inom privata fastigheter där det idag redan finns bostadshus med tillhörande komplementbyggnader (bodnar, garage, gäststugor), för vägar samt för tekniska anläggningar. 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.

10. Svavelsö 1:35

Planbestämmelsen för minsta tomtstorlek möjliggör inte den i illustrationsplanen illustrerade styckningen. Fastighetsägarnas synpunkt är att minsta tomtstorlek sätts till 2000 kvm, som också är avsikten enligt planhandläggaren.

Kommentar: Som det framgår av illustrationsplan var avsikten av detaljplanen skulle möjliggöra två avstyckningar. Kommunen har i dialog

med fastighetsägarna justerat planbestämmelsen för minsta tomtstorlek till 2000 kvm.

11. Svavelsö 1:37

Fastighetsägaren ställer sig frågandes till varför fastigheten inte omfattas av den allmänna bestämmelsen för minsta tomtstorlek om 1500-2000 kvm. Fastighetsägarna har låtit ta fram ett förslag till en avstyckning som bifogas. Hur beräknas husets våningsantal och höjd vid ett suterränghus? Räknas suterräng som ett våningsplan?

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att fastigheten är möjlig att styckas på ett lämpligt sätt. Detaljplanen ändras så att fastigheten ingår under bestämmelsen e3. I övriga frågor hänvisas till bygglövsavdelningen.

12. Svavelsö 1:56

Fastighetsägarna lämnar förslag till och argumenterar för styckning av fastigheten som innebär att en eventuell ny fastighetsgräns dras öster om befintligt hus, och inte väster om som det är illustrerat i illustrationsplanen. Förslaget är enligt fastighetsägarna inom ramarna för detaljplanens planbestämmelser om minsta tomtstorlek.

Kommentar: Fastighetsägarna ansöker själva om styckning och fastighetsreglering hos Lantmäteriet och det är då som fastighetsgränserna definieras. Illustrationsplanen är således inte juridiskt förpliktigande.

13. Svavelsö 1:74

Fastighetsägaren önskar göra undantag avseende maximal byggnadshöjd för huvudbyggnad respektive för uthus och garage. Fastighetsägaren avser bygga suterränghus, vilket, med tanke på nivåskillnaderna i terrängen, förutsätter en högre maximal byggnadshöjd. Hur mäts byggnadshöjden?

Vidare anser fastighetsägaren att ytterligare en fastighet kan tillskapas. Det skulle ge bra tomter som är i linje med bebyggelsen på granntomten och som inte medför insynsproblem. Därutöver önskar fastighetsägaren diskutera möjligheten att placera huskropp närmare tomtgräns mot Svavelsöbron. Avslutningsvis ifrågasätts att huset närmast vattnet är X-markerat lik huvudbyggnaden.

Kommentar: Byggnadshöjden mäts enligt bestämmelserna i Plan- och byggförordningen SFS 2011:338. Kommunen anser att nybyggnation, med markarbeten inom planbestämmelsernas ramar, är fullt möjlig på fastigheten. Kommunen har, med hänsyn till fastighetens läge och angöringsmöjligheter, redan gjort undantag för minsta tomtstorlek. Ytterligare undantag kommer inte att medges. Gällande X-markering på huset vid vattnet bedöms huset inte vara en huvudbyggnad. Grundkartan har uppdaterats och X-markeringen tagits bort.

14. Svavelsö 1:80

Angöring till fastigheten är i detaljplanen inte i enlighet med befintligt servitut som nyttjas av Svavelsö 1:80 och belastar Svavelsö 1:82. Därmed yrkar fastighetsägare att nuvarande servitut åtföljs. Servitutsavtalet bifogas i yttrandet.

Kommentar: Angöringen till Svavelsö 1:80 har justerats så att den överensstämmer med befintliga angöringen. Eftersom tillfartsvägen till Svavelsö 1:80 är tryggad med servitut kan del av vägen inte flyttas utan att en ny lantmäteriförrättning är genomförd. Om ägaren till Svavelsö 1:82 väljer att genomföra det som detaljplanen medger krävs en omläggning av vägen. En eventuell omläggning av vägen bekostas av ägaren till Svavelsö 1:82.

15. Svavelsö 1:95

Fastighetsägaren är mycket kritisk till föreslagen parkering vid Badudden. Den skulle kräva att vägen breddas, vilket innebär att intrång görs i grönområdet, att utsikten mot vattnet förstörs, att trafiksäkerheten riskerar försämrans samt att den riskerar nyttjas av permanentboende som sin egen.

Kommentar: Kommunen anser att platsen lämpar sig väl för parkering och att nyttan av den överväger de negativa inträngen. Det är väghållaren som ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna vägar och parkeringar.

16. Länsstyrelsen

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen upplyser om att 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 förminskad plankarta.

För upphävande av strandskydd inom kvartersmark anser sig inte Länsstyrelsen, utifrån nuvarande underlag, kunna bedöma om de områden som i planförslaget anges som kvartersmark i alla delar får anses vara ianspråktagna. Detta gäller särskilt de större tomterna. De anser även att korsprickad mark bör ses över, då berghällar, branter mm. som finns i området närmast vattnet har stor betydelse ur strandskyddssynpunkt.

Gällande strandskydd inom vattenområde anser Länsstyrelsen att kommunen och berörda fastighetsägare bör uppmärksammas på att strandskydd gäller samt behovet av dispens. Även att en brygga kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Ovan kan framgå genom en upplysning på plankarta och planbeskrivning. De anser vidare att upplysningen "Byggnade i vatten kräver dispens från strandskydd" förtydligas och kompletteras. Det bör även framgå på plankartan inom vilka områden som strandskydd upphävs och inte. De anser även att formuleringarna intill planbestämmelserna på plankartan avseende vattenområde WB1 och WB2 behöver ses över och tydliggöras.

Dagvatten och klimatanpassning

Länsstyrelsen poängterar att flertalet fastigheter inom planområdet ligger inom områden som utgörs av berg eller lera vilket kan försvåra lokal infiltration av dagvatten på varje fastighet. De påtalar därför att planbeskrivningen bör kompletteras med genomförda dagvattenutredningar och beskrivningar av recipientförhållanden, renings- och fördröjningsbehov samt hur lokalt omhändertagande av dagvatten kan se ut. De hänvisar till länsstyrelsens webbplats för mer information.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen lagt in planbestämmelse med lägsta bebyggelsenivå +2,2 m och +1,7 m (RH1900) för övriga byggnader. De påtalar dock att det är viktigt att grundkonstruktionen inte riskerar att hamna under vatten. Därför bör inte underkant på grundsula tillåtas under den angivna nivån. Länsstyrelsen anser att det är rimligt att tillämpa försiktighetsprincipen och rekommenderar att tillkommande bebyggelse i första hand inte lokaliseras på en lägre nivå än 2,5 – 3,0 m (RH2000) vid havet i kommunen.

Huvudmannaskap

Länsstyrelsen framför att synpunkter uttalade under tidigare planskeden kvarstår. Vidare menar de att oberoende huvudmannaskap behöver konsekvenserna av planförslaget för fastigheterna och sakägarna kunna utläsas i planhandlingarna, förslagsvis genom att visa gemensamhetsanläggningar för vägar samt vilka fastigheter som kan beröras av intrång för att möjliggöra vägförbättringar.

113 § BL-förordnande

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har för avsikt att inkomma med begäran om upphävande av förordnandet för det område som berör en befintlig transformatorstation.

Planbestämmelser/Formalia

Gällande bestämmelsen om att marklov krävs för fällning av träd anser Länsstyrelsen att bestämmelsen bör kombineras med en

vegetationsbestämmelse. Formuleringen "vid brösthöjd" behöver ersättas med en tydligare måttangivelse, t.ex. 1,4 meter.

Angående användning av z-bestämmelse i planförslaget rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen bör stämma av med Lantmäteriet om bestämmelsen är möjlig att använda även om kommunen inte är huvudman för allmän plats.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Kommunen kommer att lämna in en särskild begäran om upphävande av strandskyddet, i samband med utskick av utställningshandlingar. Av begäran framgår vilka områden som idag omfattas av strandskydd och för vilka delar som strandskyddet föreslås upphävas. Planbestämmelsen WB1 och WB2 förtydligas med en upplysning om att åtgärden kräver dispens från strandskyddet. Det framgår av planbeskrivningen inom vilka områden strandskyddet föreslås upphävas och inte.

Tillkommande bebyggelse anser kommunen kunna placeras på en lägsta bebyggelsenivå på +2.2 m (RH1900) då siffran motsvarar ca +2.7 m i höjdsystemet RH2000.

Preliminära illustrationer över mark- och släntintrång medföljer planhandlingarna.

Upphävande av förordnande 113 § skickades in till länsstyrelsen 2012-10-24.

Bestämmelsen om marklov för fällning av träd ändras till att gälla träd med en stamdiameter över 0,4 m vid 1,4 m över mark.

17. Svavelsö 1:69

Fastighetsägarna lämnar skiss på var de vill att infart till avstyckad fastighet ska ligga.

Kommentar: Se svar nr 12.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Daniel Blomfeldt
Planarkitekt Sweco

**Detaljplan för SVAVELSÖ,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för Svavelsö var på samråd under tiden 22 oktober-26 november 2012 och ställdes ut 22 oktober-19 november 2013.

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

Inkomna yttranden

Remissinstanser

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | (inkom efter Utställningstidens slut) |
| 2. Roslagsvatten AB | Ingen erinran |
| 3. E.ON | Ingen erinran |
| 4. Trafikverket | |
| 5. Lantmäteriet | (inkom efter utställningstidens slut) |
| 6. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF) | |
| 7. Trafikförvaltningen | |
| 8. Vattenfall | (inkom efter utställningens slut) |
| | Ingen erinran |

Sakägare

9. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening
10. Svavelsö 1:16
11. Svavelsö 1:68
12. Svavelsö 1:69
13. Svavelsö 1:74
14. Svavelsö 1:81
15. Svavelsö 1:87
16. Svavelsö 1:89
17. Svavelsö 1:9
18. Svavelsö 1:91

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget.

- Bestämmelse gällande största byggnadsarea (e1) har kompletterats i plankarta samt planbeskrivning.
- Bestämmelse gällande förändring av markens höjd (n1) har utgått och ersatts av en generell bestämmelse.
- Bestämmelse gällande mark avsedd för släntområde (z1) har ersatts av g7. Innebörden är fortfarande detsamma.
- Avsnitt gällande kollektivtrafik i planbeskrivningen är kompletterat.
- Redaktionella ändringar av plankarta och planbeskrivning.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen.

Strandskydd

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen påpekar att begäran om upphävande behöver kompletteras med eventuella yttranden som inkommit under utställningen, som rör strandskyddet, innan de kan ta slutlig ställning.

Upphävande inom strandområde

Länsstyrelsen anser att för att strandskyddet ska kunna upphävas i denna del (korsmarkerad kvartersmark) behöver antalet komplementbyggnader begränsas, och det ska inte heller vara möjligt att inreda bostad inom dessa områden.

Dispens för bryggor och bebyggelse inom naturmark

Länsstyrelsen konstaterar att det finns en risk för att dispens inte alltid kan medges och att förutsättningarna för dispens kan variera inom olika delar/fastigheter inom samma planområde, även när en planbestämmelse som medger brygga är generell för hela planen.

113§ byggnadslagen

Slutligen framhäver Länsstyrelsen att de delar kommunens uppfattning att förordnandet (enligt 113 § byggnadslagen) kan upphävas för området för transformatorstationen som i den nya detaljplanen har lagts ut som allmän plats. Det formella beslutet kommer att fattas inom kort. Kommunen bör inte anta detaljplanen förrän upphävandet av 113 § BL-förordnandet har vunnit laga kraft.

Kommentar: Plankartan är kompletterad med följande bestämmelse för e1: ... Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför korsprickat område. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm, varav maximalt en byggnad om max 20 kvm får uppföras inom korsprickat område.

2. Roslagsvatten AB

Ingen erinran.

3. E.ON

Ingen erinran.

4. Trafikverket

Frånsett de generella synpunkter Trafikverket redan har framfört tidigare under planprograms- och detaljplaneprocessen inom området,

har Trafikverket ingen specifik erinran.

Kommentar: Tidigare synpunkter har beaktats.

5. Lantmäteriet

Viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

Det är felaktigt att berörd fastighetsägare, enligt planbeskrivningen, har skötselsansvar för släntområde med beteckningen z1-områden. Kommunen är primärt ansvarig för drift och underhåll av z-områden. Detta torde gälla även om kommunen i övrigt inte är huvudman för allmänna platser i planen. Några möjligheter till finansiering genom avgifter från fastighetsägarna föreligger inte. Vidare gäller att för att planen säkert ska kunna genomföras måste det finnas förutsättningar för att bilda servitut för z-områden.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta/bestämmelser

Begreppen tomt och fastighet bör ses över.
Användningsbestämmelse av W redovisas endast på plankartor 1 och 3. Bör även redovisas på plankartor 2 och 4.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor

Plankartan med bestämmelser saknar reserverade utrymmen för ledningar. Lantmäteriet förutsätter därför att eventuella ledningsrätter kommer att beröra allmän platsmark. Rätt till utrymme för ledningar inom kvartersmark ska annars säkras med u-områden.

Grundkarta

Grundkartan saknar befintliga servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar. Dessa bör redovisas i grundkartan. Vid ett utelämnande bör det tydligt framgå att grundkartan inte är komplett.

Illustrationsplan

Felaktig definition för symbolen brygga.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i Fastighetsförteckningen.

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.

Begreppen tomt och fastighet används utefter Boverkets handbok. Kommunen gör tolkningen att det är möjligt att använda sig av z1 bestämmelse utan att själva ha skötselansvaret. Kommunen väljer dock att ändra bestämmelse z1 till g7. Innebörden är fortfarande densamma.

Reserverade utrymmen för ledningar finns enbart inom allmän platsmark.

Redaktionella ändringar har noterats och beaktats.

6. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ÖHF)

Föreningen anser att det kan vara en nackdel när närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande eftersom närheten till natur och vatten skattas högt av invånarna i Österåkers kommun. De anser därför att det är viktigt att det skapas en lösning som möjliggör att allmänheten kan röra sig nära stranden – åtminstone inom en smal zon. ÖHF avslutar med att uttrycka tillfredsställelse över att området närmast vattnet ges en begränsad bygg rätt och medger att förslaget för i övrigt behåller flera värdefulla grönytor.

Kommentar: Nybyggnad sker enbart inom privatägda, redan bebyggda villatomter. Stranden är till stora delar redan ianspråktagen varför det idag inte är möjligt för allmänheten att röra sig intill stranden.

7. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningens synpunkter som lämnades i samrådet kvarstår: De anser att gångavstånden till befintlig hållplats är långa och att skrivningen kring förändrat linjenät behöver klargöras att det är beroende av en ny vägsträckning från Bodavägen.

Kommentar: Synpunkten beaktas och planbeskrivningen kompletteras. Planen berörs inte av Bodavägens nya vägsträckning.

8. Vattenfall

Ingen erinran.

9. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening

Föreningen yrkar att:

För att den lantliga karaktären ska bibehållas, bör minsta tomtstorlek ligga mellan 2000-2500 m².

Det kan över tid finnas behov av att ianspråkta strandlinjen nedanför Lillsundsängen. Föreningen yrkar därför att plats för bryggor medgives även nedanför Lillsundsängen.

Föreningen ifrågasätter beräkningen av antalet bilar som kommer att

passera över bron till eller från ön.

Kommentar: 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. Avvikelser 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.

Kommunen stödjer inte föreningens tankar om att fastlandsborna ska ha båtplats på Svavelsö. Kommunen är inte positiva till en utbyggnad av bryggplatser nedanför Lillsundsängen utan bedömer att Kalles äng och Badudden är mer ändamålsenliga.

En övergripande trafikprognos över Svinninge är gjord 2005. Den visar att antalet fordon ökar från 110 stycken år 2005 till mellan 190-250 stycken år 2030. Siffrorna är en prognos och spannet beror på osäkerhet av antalet permanentboende år 2030. Förtätningsgraden har dock blivit högre sedan trafikprognosen gjordes, en mer rimlig siffra kan vara 400-500 fordon vilket fortfarande anses vara en låg trafikbelastning.

10. Svavelsö 1:16

Fastighetsägarna bekräftar att de tycker att detaljplanen är bra.

11. Svavelsö 1:68

Fastighetsägaren har följande synpunkter:
Tomterna ska vara minst 2000 kvm.

Fastighetsägaren vill inte upplåta 140 kvm av sin tomt till släntintrång då Svavelsö 1:40 mitt över gatan endast föreslås upplåta 60 kvm. 100 kvm per fastighet anser fastighetsägaren mer solidariskt.

Fastighetsägaren vill inte att Svavelsö 1:69 ska vara styckningsbar då det kommer leda till en oönskad förtätning.

Kommentar: 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.

Gällande släntintrång har en vägprojektering genomförts. Vägprojekteringen visar den bästa vägdragningen för att skapa minsta möjliga intrång inom Svavelsö. Det är upp till vägföreningarnas medlemmar att bestämma om vägutbyggnaden ska genomföras.

12. Svavelsö 1:69

Fastighetsägaren anser det är viktigt att kommunens riktlinjer gäller angående tomtstorlekar; det vill säga 1500 kvm (2000 gällande sjötomter) så att enskilda vägföreningar inte kan gå in och styra över tomtstorlekarna.

13. Svavelsö 1:74

Fastighetsägaren har ingen önskan om att få sina framtida möjligheter att utveckla den egna fastighet beskuren i en högre omfattning än fastighetsägare i närliggande områden.

Fastighetsägare uttrycker att han kan acceptera kommunens önskan om att reglera förtätningsgraden genom att reglera fastighetsstorlek. Dock skulle han gärna vilja se denna reglering som en generell förslagen tomtstorlek där man kan fatta avvikande beslut efter provning i det enskilda fallet.

Fastighetsägare önskar inte acceptera en begränsning till maximalt 3 fastigheter på hans tomt eftersom han önskar att ha möjligheten att stycka sin tomt i fyra (sjö)tomter och har förslag på hur detta kan låta sig göra.

Fastighetsägaren har tidigare ställt frågan om begränsningen av komplementbyggnader på max 50 kvm tillåter byggnation av 2-bilsgarage. Han upplyser om att han sannolikt kommer att ha ett önskemål om att placera detta garage i området markerat med +++.

Ytterligare ifrågasätter han vilken praktisk betydelse beteckningen z1 kan få för fastighetens disposition och utnyttjande eftersom han kan

tänka sig att förelägga ett par (företrädesvis garage) i närheten av fastighetsgräns mot väg som har denna föreslagna begränsning.

Fastighetsägaren ifrågasätter valet av höjdsystem om andra möjliga relevanta höjdsystem skulle få mindre märkbara begränsningar av bebyggelsemöjligheten.

Fastighetsägaren anser att muddring och vassbekämpning kan vara av godo och att ett generellt förbud mot strandskoningar inte är tillrådligt.

Slutligen önskar fastighetsägaren ha rätten att ta ned träd oavsett storlek på egen fastighet utan omvägen via bygglov.

Kommentar: Kommunen står fast vid sitt beslut att fastigheten enbart bör styckas i två nya fastigheter. Bestämmelser inom Svavelsö grundar sig på de målsättningar som beslutades i Svinninge planprogram från 19 december 2005. Inom område markerat med +++ får endast en byggnad uppföras. Den byggnaden får maximalt vara 20 m².

Område med beteckningen z1 ska vara tillgänglig som släntområde. Koordinatsystem i höjd RH00 (1900) är standard. Bestämmelser gällande strandskoning samt marklov för fällning av träd finns för att skona den ursprungliga miljön.

14. Svavelsö 1:81

Fastighetsägarna ger sin syn på tomtstyckning. De tycker det är ok att stycka av tomter på 1500 kvm. Då de eventuellt kan vara intresserade av och ha möjligheten till att göra detta någon gång i framtiden.

Kommentar: Synpunkten beaktats.

15. Svavelsö 1:87

Fastighetsägaren bestrider detaljplanen då prickmarken längs med allmännings hindrar en byggnation av garage på den enligt fastighetsägaren bäst lämpade platsen. Fastighetsägaren anser inte att garaget skulle synas från allmännings.

Kommentar: Kommunen står fast vid sitt förslag att området närmast naturen inte är lämplig att bebygga. Anledningarna är att skogssläppet på platsen är så pass smalt samt att samtliga fastigheter invid lika smala släpp behandlats på samma sätt i detaljplanen.

16. Svavelsö 1:89

Fastighetsägarna ansluter sig till detaljplanen och har i övrigt inga synpunkter på den.

17. Svavelsö 1:9

Fastighetsägaren undrar om det är ett misstag att det inte finns symbol för "möjlig framtida byggnad" på hans tomt, eller om det betyder att fastigheten inte kan/får bebyggas ytterligare?

Om fastigheten kan bebyggas undrar fastighetsägaren var byggnaden skulle kunna placeras.

Fastighetsägaren redogör sedan för tomtens delar och föreslår att en anpassad och mindre utsatt placering av ny bebyggelse skulle var insmuget i skydd bakom bergets nordöstra sida, i det "plus"-markerade området.

Slutligen begär fastighetsägaren att detaljplanen för Svavelsö 1:9 görs om, så att man ej förhindrar bebyggelse på den lämpligaste delen av fastigheten, även om det skulle innebära att marknivån inom ett mindre område möjligen måste höjas något mer än den föreslagna begränsningen på 1 meter.

Kommentar: Tomten kan bebyggas med ett enfamiljshus om maximalt 10% av fastighetens landareal. Illustrationsplanen kompletteras med symbolen av en byggnad på tomten. Delar av det plus-markerade området längst från vattnet tas bort för att förenkla en framtida byggnation av tomterna.

18. Svavelsö 1:91

Fastighetsägaren protesterar mot förslag till ny detaljplan.

Fastighetsägaren anser att det finns en skriftlig överenskommelse med Österåkers kommun om tomtstorlek på minimum 2000-2500 kvm. Förhandlingarna fördes med bland annat Lars Barrefelt.

Fastighetsägaren påpekar att det finns en räknefel i detaljplanen då de anser att minst 500 fordon kommer att passera Svavelsöbron per dygn och inte 200 fordon som angivet i detaljplanen. Förslag på lösning av problematiken gällande korsningen/Svinningevägen när trafiken kommer att öka. Redan idag är väldigt svårt att passera denna korsning på ett säkert sätt. Slutligen påpekar fastighetsägaren att Kulla vägskäl kommer drabbas av långa köer på vardagsmorgoner om området förtätas.

Kommentar: I Svinninge planprogram från 19 december 2005 föreslås tomtstorlekar på ca 1500-2000 kvm vara generell målsättning för hela Svinninge. Dessa storlekar bör gälla även inom Svavelsö.

En övergripande trafikprognos över Svinninge är gjord 2005. Den visar att antalet fordon från 110 stycken år 2005 till mellan 190-250 stycken

år 2030. Siffrorna är en prognos och spannet beror på osäkerhet av antalet permanentboende år 2030. Förtätningsgraden har dock blivit högre sedan trafikprognosen gjordes, en mer rimlig siffra kan vara 400-500 fordon vilket fortfarande anses vara en låg trafikbelastning. Gällande Svinningevägen kommer planerad utformning med exempelvis förhöjda gångpassager minska hastigheten och öka framkomligheten.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Daniel Blomfeldt
Planarkitekt, Sweco

Detaljplan för SVAVELSÖ, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Svavelsö var på samråd under tiden 22 oktober-26 november 2012 och ställdes ut 22 oktober-19 november 2013.

Under utställningen angav Länsstyrelsen i sitt yttrande att för att strandskyddet ska kunna upphävas i det aktuella området krävs vissa revideringar i planbestämmelserna för komplementbyggnader på så kallad korsprickad mark.

Länsstyrelsen angav att *"för att strandskyddet ska kunna upphävas i delen med korsmarkerad kvartersmark behöver antalet komplementbyggnader begränsas, och det ska heller inte vara möjligt att inreda bostad inom dessa områden"*.

Österåkers kommun har beaktat Länsstyrelsens yttrande och föreslår att antalet komplementbyggnader för korsmarkerad kvartersmark i strandzon begränsas till en (1). Det ska inte heller vara möjligt att inreda bostad inom plusmarkerad kvartersmark. Föreslagen reviderad bestämmelse:

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁₀₀ "Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadratmeter, 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 utanför korsprickat område. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon."

Då denna förändring skett efter utställning av detaljplanen gick kommunen ut med en underrättelse till berörda fastighetsägare. Möjlighet att lämna synpunkter på föreslagna förändringar fanns under perioden 20 augusti – 4 september 2014.

Inkomna yttranden Sakägare

1. Svavelsö 1:39

1. Svavelsö 1:39

Fastighetsägaren är bosatt på den nordvästra delen av ön och ifrågasätter hur korsprickningen är genomförd och anser att tomter blir svårutnyttjad med föreslagna bestämmelser. Tomten har vid den nuvarande komplementsbyggnaden ytor som passar utmärkt för en byggnad som kan öka utnyttjandegraden och rekreationsnyttan av tomten. Fastighetsägaren motsätter sig förslaget och anser att två alternativ finns för förändringar:

- Minska det korsprickade området för 1:39 till att täcka t.ex. de första 2 höjdmetrarna eftersom tomten sedan inte har strandkaraktär utan är "terrasserad" där.
eller
- Återinför att man får bygga komplementsbyggnad på 50 kvm inom korsprickat.

Anledningarna till varför korsprickningen har förslaget utseende beror på att bostadshusen på gatan generellt är placerade långt från strandkanten pga höjdskillnaderna. Tanken med den delen av ön har då främst varit att bevara traditionen att placera byggnader långt upp från strandkanten, nära gatan. Det är även väldigt svårt att få till en byggnad i branten utan att höja eller sänka marknivån mer än vad planen tillåter.

Kommunen står fast vid förslaget utseende av korsprickningen samt beslutet att beakta länsstyrelsens yttrande gällande storlek och antal komplementsbyggnader.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Daniel Blomfeldt
Planarkitekt, Sweco