

Tjänsteutlåtande
Kommunstyrelsens förvaltning
Daniel Nygårds

Till: Kommunstyrelsen

Datum: 2025-03-24
Diarienummer: KS 2018/0025

Avslut av planarbete gällande upprättande av detaljplan för Skåvsjöholm samt Skåvsjöholm del 2

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen för Skåvsjöholm är att möjliggöra en utbyggnad av småhus, handel, skola, förskola samt gator och parker. Även en utveckling av befintlig bebyggelse och konferensanläggning i enlighet med Svinninge planprogram. Under den tid som detaljplanerna för Skåvsjöholm har upprättats har det tillkommit nya förutsättningar och rättspraxis som medför att tidigare föreslagen utformning och innehåll inte kan genomföras. Därmed föreslås att detaljplanerna för Skåvsjöholm och Skåvsjöholm del 2 avslutas.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

- Planarbetet gällande upprättande av detaljplanerna för Skåvsjöholm samt Skåvsjöholm del 2 avslutas.

Ärendet

Detaljplaneläggningen i hela Svinninge, syftar övergripande till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende och en utbyggnad av allmänt va-system i Svinninge.

I samband med att Svinninge planprogram godkändes som underlag till fortsatt planläggning så fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att detaljplanelägga hela Svinninge etappvis enligt programmet. En av detaljplaneetapperna omfattade området runt Skåvsjöholm. Planarbetet för Skåvsjöholm påbörjades strax efter att planprogrammet godkändes. Därmed finns det inget separat detaljplaneuppdrag för Skåvsjöholm. Byggnadsnämnden beslutade om samråd 2008-11-18 (BN § 429) och kommunstyrelsens arbetsutskott om utställning 2014-05-07 (KSAU § 5:3).

Detaljplanen syftade till att möjliggöra en utbyggnad av ca 130 småhus, servering i anslutning till konferenscentret, skola och förskola samt gator och parkmark. Planförslaget reglerade även befintlig markanvändning för Skåvsjöholm konferenscenter, Svinninge handel, ca 20 bostäder, naturområde och badplats. Planförslaget hade enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Inför ett antagande delades detaljplanen för Skåvsjöholm upp i tre olika detaljplaner. En anledning var att vissa delar behövdes utredas vidare angående nya behov och krav på skolområden samt en eventuell markförening. Dessa delar blev förslag till detaljplan för Skåvsjöholm del 2.

Utöver detta hade kommunen kommit fram till att den föreslagna huvudgata som skulle trafikförsörja området och möjliggöra för kollektivtrafik bör ha kommunalt huvudmannaskap. Denna huvudgata blev en separat detaljplan kallad Nya Skåvsjöholmsvägen (dpl 496). Samhällsbyggnadsförvaltningen fick år 2015 även i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Svavelsövägen för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap mellan Nya Skåvsjöholmsvägen och Svinningevägen.

Kommunstyrelsen antog detaljplan för Skåvsjöholm 2017-05-15 KF § 4:11 och beslutet blev därefter överklagat. Mark- och miljödomstolen upphävde sedan Österåkers kommuns beslut att anta detaljplanen 2018-02-05, mål nr P3633-17. Anledningen var att enligt Plan- och bygglagen, PBL, ska huvudregeln vara att kommunen är huvudman för allmänna platser. Domstolen fann inte att det här fanns några särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap.

Detaljplanen för Nya Skåvsjöholmsvägen antogs av kommunfullmäktige 2017-12-11 KF § 9:5 och fick laga kraft 2018-05-09.

Kommunen beslutade att fortsätta arbetet med detaljplanerna Skåvsjöholm och Skåvsjöholm del 2, denna gång med kommunalt huvudmannaskap. Men nu har ny kunskap och nya krav och ny rättspraxis ändrat förutsättningarna. Bland annat och kanske mest avgörande är att rättspraxis avseende ianspråktagande av jordbruksmark har skärpts.

Detaljplanen för Skåvsjöholm del 2 delades sedan ännu en gång och området för handel och en drivmedelsstation blev detaljplan för Svinninge handel, vilken antogs av kommunfullmäktige 2020-01-27 KF § 1:8 och fick laga kraft 2020-02-26.

Förvaltningens slutsatser

Under den tid som detaljplan för Skåvsjöholm har upprättats har det tillkommit nya förutsättningar som starkt påverkat planprojektets fortsatta arbete. Tidigt kom utmaningar om avvägning mellan enskilda och allmänna platser, behov av samhällsfastigheter, strandskydd och huvudmannaskap. På senare tid har frågor rörande bland annat geoteknik, skyfalls- och dagvattenhantering fått ännu mer fokus och högre krav på lösningar. Den största utmaningen var att förutsättningarna har skärpts gällande rättspraxis av lagstiftningen för jordbruksmark. För att exploatera på jordbruksmark så

behöver kommunen numera visa på att exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse och inte går att genomföra på annan plats. På denna plats har förvaltningen bedömt att det inte är möjligt att exploatera på jordsbruksmarken och att det är svårt att komma vidare med en utveckling inom det aktuella området med den markanvändning som ursprungligen varit tanken.

Inom planområdet finns ett mindre antal befintliga bostadsfastigheter och en befintlig konferensanläggning, dessa kommer fortsatt vara utom detaljplan.

Nästan hela planområdet består av fastigheten Svartgarn 2:6. Tidigt i processen tecknades ett planeringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren Skåvsjöholm AB. Båda parter är nu överens om att upprättande av detaljplanerna för Skåvsjöholm och Skåvsjöholm del 2 kan avslutas.

Tidigare beredning

Antagande av detaljplan för Skåvsjöholm, Kommunfullmäktige 2017-05-15 KF § 4:11.

Bilagor

Karta över berörda planområden, 2025-03-24.

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Verifikat

Transaktion 09222115557543608402

Dokument

Tjut - Avslut av upprättande av detaljplan för Skåvsjöholm, del 1 och del 2
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2025-04-07 14:14:52 CEST (+0200) av Kristin Jonsson (KJ)
Färdigställt 2025-04-07 18:29:54 CEST (+0200)

Initierare

Kristin Jonsson (KJ)
Österåkers kommun
Org. nr 212000-2890
kristin.jonsson@osteraker.se

Signerare

Charlotta Sangregorio (CS)
Österåkers kommun
charlotta.sangregorio@osteraker.se
Signerade 2025-04-07 18:29:54 CEST (+0200)

Maria Bengs (MB)
Österåkers kommun
maria.bengs@osteraker.se
Signerade 2025-04-07 14:38:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

