

DETALJPLAN FÖR

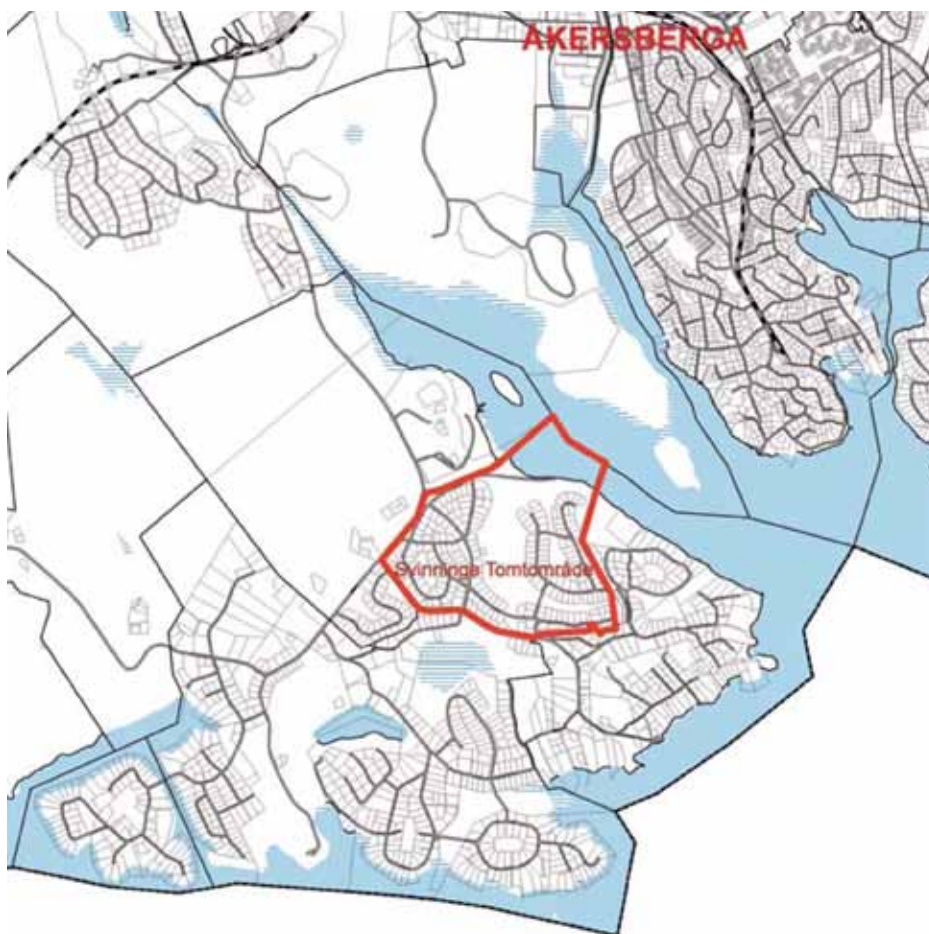
SVINNINGE TOMTOMRÅDE,

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

SAMT UPPHÄVANDE DETALJPLAN FÖR

SVINNINGE 7:1 M.FL (FASTSTÄLLD 1961-04-07) M.FL.

UPPRÄTTAD DEN 12 FEBRUARI 2007 PÅ STADSARKITEKTKONTORET I ÅKERSBERGA



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Plats och tid Fullmäktigesalen, Alceahuset, Åkersberga den 27 april 2009 kl 18.30 – 23.00

Ledamöter Ledamöter och ersättare enligt bifogade upprops- och omröstningslista

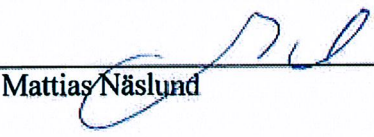
Tjänstgörande ers ”

Övriga ersättare “

Övriga Gunbritt Nikolausson, kommundirektör, Katarina Leinar, ekonomichef, Mattias Näslund, kanslichef, Lennart Carlsson, IT-tekniker, Anna Talling, arkivarie

Utses att justera, plats och tid Lars Österlind (fp), Johan Boström (m) och Margareta Olin (s)
Justering av dagens protokoll äger rum i kommunkansliet, Alceahuset, den 8 maj 2009 kl 15.00

Sekreterare


Mattias Näslund

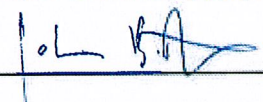
§§ 27-56

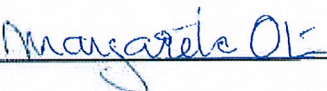
Ordförande/
Justerande


Lars Österlind (fp) (ordf. §§ 27-31, 42)

§§ 27-56

Justerande


Johan Boström (m)
(ordf. §§ 32-41)


Margareta Olin (s)
(ordf. §§ 43-56)

§§ 27-56

BEVIS/ANSLAG

Justeringen har tillkännagivits genom anslag som sätts upp 2009-05-09—2009-05-29

Organ

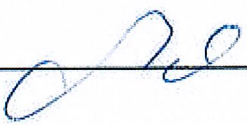
KOMMUNFULLMÄKTIGE

Sammanträdesdatum 2009-04-27

Förvaringsplats för
protokollet

Kommunstyrelsens kansli, Alceahuset, Österåkers kommun

Underskrift


Mattias Näslund

KF § 50

Plan dnr. 2005.64 214

Utdrag: Akten, samhällsbyggnadsförvaltningen

Medgivande till upphävande av antagandebeslut för del av detaljplan för Svinninge tomtområde samt uppdrag om ansökan om upphävande av förordnande enl. 6 kap 19 § PBL inom delar av planområde.

Ärende

Miljödepartementet har vid handläggning av överklagande av detaljplan för Svinninge tomtområde bett kommunen att yttra sig över överklagandet och att därvid särskilt behandla frågor kring förordnande enl. 6 kap 19 § plan- och bygglagen (PBL) samt att ta ställning till att detaljplanens antagande upphävs i viss del.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 mars 2008, § 67, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av förordnande enl. 6 kap 19 § PBL inom delar av detaljplan för Svinninge tomtområde.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2009-02-23.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet vid sammanträde 2009-03-11, § 46.

Kommunstyrelsen har behandlat ärendet vid sammanträde 2009-03-23, § 67.

Kommunfullmäktiges beslut

Upphävande av antagandebeslutet för detaljplan för Svinninge tomtområde medges i de delar av planen som framgår av Kommunstyrelsens beslut av den 23 mars 2009, § 67.



**LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN**

Juridiska enheten
Kjell Cromnier
08-785 45 03

BILAGA 2

Tillhör regeringens beslut den 11 juni 2009 nr 6

1 (3)

BESLUT

Datum
2007-11-27

Beteckning
4031-2007-101359
4031-2007-101396

Österåker kommun
Kommunfullmäktige
184 86 Åkersberga

Överklagande i fråga om detaljplan för Svinninge Tomtområde i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Österåkers kommun antog den 24 september 2007 detaljplan för Svinninge Tomtområde i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

ÖVERKLAGANDEN

Kommunens beslut har överklagats av Svinninge Vägförening och Svinninge Tomtägarförening genom ordförande Lars Hoff samt av Jan Carlsson (Svinninge 7:47), Ingrid Abrahamsson (Svinninge 7:48), Sören Nygren (Svinninge 7:61), Gösta Sköld (Svinninge 7:64), Bernt Larsson (Svinninge 7:65), Peter Jismalm Funk (Svinninge 7:49), Stig Himberg (Svinninge 7:50) och Yvonne Alm (Svinninge 7:46) för egen del samt som ombud för Tomas Alm (Svinninge 7:46).

Svinninge Vägförening och Svinninge Tomtägarförening har i huvudsak anfört följande. Styrelserna har vid en granskning av överlämnat protokollsutdrag, planhandlingar och utlåtande från 07-07-05 funnit att våra medlemmars intresse att detaljplanen inte ska uppta en tomt för en förskola inom vårt område inte har hörsammats. Eftersom en förskola ska byggas söder om Nantesvägen, enligt detaljplan Nantesvägen 1, ca 500 meter från den planerade inom vårt område och då kommunen planerar att bygga ytterligare en ny förskola ca 1 kilometer från den förra enligt kommunens samrådshandling 07-10-04 för Björnkärsvägens detaljplan så bedöms detta tillgodose såväl våra medlemmar som angränsade boendes behov av förskoleplatser. I vårt yttrande föreslog vi att kommunen bör överväga att placera en tomt för förskola i kommande detaljplan för Västerskärsringen på den ännu obebyggda granntomten nordost om Svinninge 7:6. Detta har inte hörsammats av kommunen. Våra medlemmar anser att om inte de två nu planerade förskolorna i Nantesvägen 1 och Björnkärsvägens detaljplaner skulle räcka för att täcka närområdets behov av förskoleplatser bör hänsyn tas till de boendes krav på att inte bygga en förskola inom det redan färdigplanerade Svinninge tomtområde utan istället förlägga förskolan till ett område som är under nybyggnation.



BESLUT

Datum
2007-11-27

Beteckning
4031-2007-101359
4031-2007-101396

2 (3)

Jan Carlsson, Ingrid Abrahamsson, Sören Nygren, Gösta Sköld, Bernt Larsson, Peter Jismalm Funk, Yvonne Alm, Tomas Alm och Stig Himberg har i huvudsak anfört följande. Vi anser att den planerade förskolan öster om Skepparvägen innebär en mycket stor negativ förändring på vår boendemiljö och naturområde. Trafiken till och från den planerade förskolan skulle innebära ett mycket störande inslag och förändring för oss som bor i dess närhet. Naturområdet öster om Skepparvägen är idag ett välbesökt och mycket omtyckt naturområde för promenader och friluftsliv. Vi anser därför att detta naturområde bör bevaras intakt. Kommunens argument att marken mellan tomtområdet och Svinninge Marina ska hållas orört är mycket oseriöst när man samtidigt anser att det är helt riktigt att förstöra vårt grönområde med en stor byggnad och parkeringsplats. Den prognos som kommunen hänvisar till gällande ökning av antal barn i området bör omprövas och hänsyn tas till att detta område bebos av permanentboende med blandad ålder samt sommarboende. Således är det knappast troligt med en snabb ökning av antal barn utan snarare en långsam föryngring av bosättare. Vi anser att förskolan inte bör placeras i det redan färdigplanerade Svinninge Tomtområde utan istället placeras inom områden som är under nybyggnation.

MOTIVERING

Länsstyrelsen ska i detta ärende endast pröva den av kommunen antagna detaljplanen. Vid denna prövning ska länsstyrelsen enligt 13 kap. 8 § Plan- och bygglagen (1987:10), PBL, antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen medgett det får beslutet upphävas i viss del eller ändras på annat sätt. Utan kommunens medgivande får ändringar av ringa betydelse göras. Länsstyrelsen finner att de yrkade ändringarna i form av annan placering av förskolan inte är av ringa betydelse. Länsstyrelsen kan alltså inte i anledning av överklagandena göra ändringar i eller tillägg till planen utan bara pröva om planen sådan den antagits är godtagbar eller inte.

Den överklagade detaljplanens syfte är enligt planhandlingarna att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Planläggningen är, enligt planhandlingarna, en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinningeområdet. Planområdet omfattar ca 116 hektar. För planområdet finns idag en gällande detaljplan från 1961. För det område som nu är aktuellt för placering av förskola anger detaljplanen allmän plats (park eller plantering) samt område för vattenreservoar.

PBL bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Således föreskrivs i 1 kap. 2 § PBL att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. En konsekvens av detta är att den statliga kontroll som besvärspövningen innefattar i många fall stannar vid



BESLUT

Datum
2007-11-27

Beleckning
4031-2007-101359
4031-2007-101396

en prövning av om ett överklagat kommunalt beslut ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen.

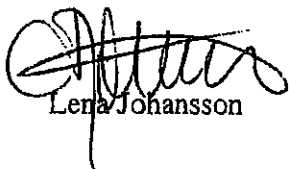
I planbeskrivningen anför kommunen bland annat följande beträffande offentlig service. "En förskola med två avdelningar finns idag centralt placerad vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås flera nya förskoletomter bl.a. inom aktuellt detaljplaneområde. Förskoletomten inom Svinninge Tomtområde placeras öster om Skepparvägen inom det centrala grönstråket invid den gamla vattenreservoaren. Vattenreservoaren ska sättas igen i samband med att förskolan byggs." Länsstyrelsen noterar att det i detaljplanen avsatts mark på cirka 4500 kvadratmeter för en förskola. Tomten ligger i ett idag befintligt naturområde som omfattar ett större område än enbart den avsatta tomten för förskola. För klaganden medför detaljplanen påverkan i form av bortfall av en del av det idag befintliga naturområdet samt ökad trafik i närområdet. Länsstyrelsen finner att olägenheterna av påverkan inte bör bli större än att de kan godtas.

Länsstyrelsen finner inte att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen hos kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens antagandebeslut inte tillkommit i laga ordning. Att klagandena inte fått gehör för sina synpunkter utgör inte skäl till annat ställningstagande än att antagandebeslutet tillkommit i laga ordning.

Länsstyrelsen finner att det som klagandena anført, vid en vägning mellan deras enskilda intressen och de intressen som planen syftar till att tillgodose, inte utgör tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Inte heller i övrigt har framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut får överklagas hos Regeringen, Miljödepartementet, enligt bilaga.



Lena Johansson



Kjell Cromnier

KOPIA (Förenklad delgivning)
Enligt sändlista



Antagen KF 5325, 07.08.28
Laga kraft reg. beslut 09.06.16
Genomförandetiden slutar 2024.06.16
Marganne Hermansson
Betygar

Regeringsbeslut

6

2009-06-11

M2008/271/F/P

Miljödepartementet

Österåkers kommun
184 86 ÅKERSBERGA**Överklagande i fråga om detaljplan för Svinninge tomtområde i Svinninge, Österåkers kommun**

2 bilagor

Regeringens beslut

Regeringen tar inte upp överklagandet av Ingrid Abrahamsson och Bernt Larsson till prövning.

Regeringen upphäver kommunfullmäktiges i Österåkers kommun beslut den 24 september 2007 att anta detaljplan för Svinninge tomtområde i Svinninge i kommunen, vad gäller de delar av detaljplanen som är markerade med röd färg på *bilaga 1*.

Regeringen avslår överklagandet i övrigt.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Österåkers kommun beslutade den 24 september 2007 att anta detaljplan för Svinninge tomtområde i Svinninge i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 27 november 2007 att avslå överklagandena, se *bilaga 2*.

Jan Carlsson, Ingrid Abrahamsson, Sören Nygren, Gösta Sköld, Bernt Larsson, Peter Jismalm Funk, Yvonne Alm, Stig Himberg och Tomas Alm har överklagat länsstyrelsens beslut. De har yrkat att naturområdet öster om Skepparvägen bevaras intakt och att den planerade förskolan utgår ur detaljplanen. De har anfört bl.a. följande. Trafiken till och från en förskola med ca 50 barn kommer att bli omfattande, särskilt eftersom den planerade infarten kommer att vara en smal återvändsgata med dubbelriktad trafik. Naturområdet öster om Skepparvägen är i dag ett välbesökt och mycket omtyckt naturområde för promenader och friluftsliv. Placeringen av förskolan innebär en negativ förändring på

deras boendemiljö och naturområde. Totalt har 173 tomtägare, dvs. 74 procent av samtliga tomtägare, skrivit under en protestlista mot nybyggnation på grönområdet. Den prognos som kommunen hänvisar till gällande ökningen av antal barn i området bör omprövas och hänsyn bör tas till att området bebos av permanent boende med blandad ålder samt sommarboende. Således är det knappast troligt med en snabb ökning av antal barn utan snarare en långsam förnygring av bosättare. Förskolan bör inte placeras i det redan färdigplanerade Svinninge tomtområde utan inom områden som är under nybyggnation.

Curt och Elisabeth Jismalm har inkommit med skrivelser. De har anfört bl.a. följande. De är nya ägare till Svinninge 7:48 och vill överta det överklagande som gjorts av Ingrid Abrahamsson som tidigare ägare till fastigheten. Grönområdet och vägar på Svinninge tomtområde utgör inte allmän plats utan är privat egendom som ägs av 234 tomtägare. Av dessa har 74 procent ställt sig negativa till all byggnation öster om Skepparvägen. Det är endast på ett av Svinninge Samfällsförening sammankallat årsmöte som en alternativ användning kan godkännas. För ett eventuellt beslut fordras dessutom 2/3 majoritet. Antingen måste föreningen på årsmötet 2010 besluta att sälja mark till kommunen för byggande av förskola eller så måste kommunen expropriera marken på föreningens grönområde. Curt Jismalm har inkommit med en karta på vilken han har markerat ett område som han anser är bättre lämpat för kommunala ändamål än föreningens mark.

Österåkers kommun har inkommit med tjänsteutlåtande daterat den 23 februari 2009. Av utlåtandet framgår bl.a. följande. Inom detaljplanen gäller förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), BL. Förordnandet infördes den 7 april 1961 i syfte att de dåvarande exploatörerna skulle upplåta den allmänna platsmarken utan ersättning. Detta förordnande gäller och måste upphävas i vissa delar innan hela detaljplanen kan vinna laga kraft.

Österåkers kommun har även inkommit med sammanträdesprotokoll daterat den 23 mars 2009 varav framgår att kommunstyrelsen har beslutat att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av förordnande enligt 6 kap. 19 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, inom delar av aktuell detaljplan. Vidare har kommunen gett in sammanträdesprotokoll daterat den 27 april 2009 där det framgår att kommunfullmäktige medger att aktuell detaljplan upphävs i vissa delar som berörs av förordnandet enligt 113 § BL enligt en bifogad karta.

Av fastighetsregistret framgår att fastigheten Svinninge 7:65 som tidigare ägts av Bernt Larsson genom köp den 15 oktober 2008 har övergått till annan ägare. Vidare framgår att fastigheten Svinninge 7:48 som tidigare ägts av Ingrid Abrahamsson genom köp den 3 juli 2008 har övergått till Curt och Elisabeth Jismalm.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen konstaterar att Ingrid Abrahamsson och Bernt Larsson, såvitt framgår av handlingarna i ärendet, inte längre äger någon fastighet inom eller i anslutning till planområdet och inte heller har någon särskild rätt som berörs av ifrågavarande detaljplan. I ärendet har inte heller framkommit att det på annan grund föreligger skäl att nu ändå pröva deras överklagande. Överklagandet av Ingrid Abrahamsson och Bernt Larsson bör därför inte tas upp till prövning.

Av handlingarna i ärendet framgår vidare att Curt och Elisabeth Jismalm har förvärvat fastigheten Svinninge 7:48 efter att säljaren Ingrid Abrahamsson överklagat länsstyrelsens beslut till regeringen. Curt och Elisabeth Jismalm får såsom nya ägare anses ha rätt att ta över den klagorätt som tillkom tidigare ägare i ärendet.

Regeringen tar således upp ärendet till prövning på talan av Jan Carlsson, Sören Nygren, Gösta Sköld, Peter Jismalm Funk, Yvonne Alm, Stig Himberg, Tomas Alm samt Curt och Elisabeth Jismalm.

Av planbeskrivningen framgår att syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i området. I dag finns 239 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Detaljplanen medger ytterligare totalt fem tomter för bostäder. Planen innehåller även en tomt för förskoleverksamhet.

Regeringen konstaterar att det av handlingarna i ärendet framgår att planområdet omfattar mark som enligt gällande byggnadsplan från 1961 lagts ut som allmän plats. Det förhållande att en del av området, som enligt antagen detaljplan bl.a. avses tas i anspråk som kvartersmark för förskoleändamål, även omfattas av ett förordnande enligt 113 § BL omnämns inte alls i planbeskrivningen. Vidare kan konstateras att planens genomförandebeskrivning inte heller redovisar planens konsekvenser för berörda rättighetshavare. Av uppgifter från kommunen framgår att någon prövning av om förutsättningar föreligger för att ändra förordnandet enligt 113 § BL inte har skett innan detaljplanen antogs.

Ett förordnande enligt 113 § BL gäller numera som förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL. Vidare gäller ett meddelat förordnande även om marken numera ägs av en förening.

Regeringen finner att de nu angivna förhållandena innebär att de rättigheter som fastighetsägare i området har inte har behandlats på ett tillfredsställande sätt innan den nu överklagade detaljplanen antogs. Brister får anses så allvarliga att de inte kan accepteras.

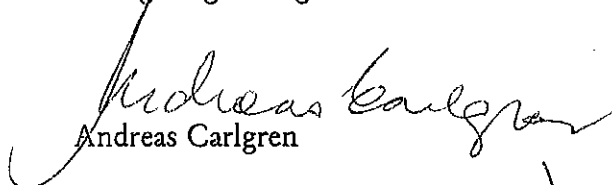
Om regeringen vid sin prövning av ett överklagande av kommunens beslut att anta en detaljplan finner att överklagandet bör bifallas har

regeringen enligt 13 kap. 8 § första stycket PBL att upphäva kommunens beslut i dess helhet. Beslutet får dock enligt samma lagrum upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt om kommunen medger det.

Österåkers kommun har medgett att aktuell detaljplan upphävs i de delar som berörs av förordnandet enligt 113 § BL. Regeringen finner att detaljplanen bör upphävas i de delar som berörs av förordnandet enligt 113 § BL.

Vid ärendets prövning i övrigt finner regeringen att de olägenheter i form av bl.a. påverkad närmiljö som detaljplanen kan medföra för klagandena inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena har framfört utgör inte heller skäl att i övrigt ändra länsstyrelsens beslut.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Lina Oskarsson

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Stockholms län (handlingarna återsänds)

Jan Carlsson, Skepparvägen 14, 184 92 ÅKERSBERGA

Ingrid Abrahamsson, Skepparvägen 12, 184 92 ÅKERSBERGA

Sören Nygren, Styrmansvägen 14, 184 92 ÅKERSBERGA

Gösta Sköld, Skepparvägen 11, 184 92 ÅKERSBERGA

Bernt Larsson, Skepparvägen 13, 184 92 ÅKERSBERGA

Peter Jismalm Funk, Skepparvägen 10, 184 92 ÅKERSBERGA

Yvonne Alm, Skepparvägen 16, 184 92 ÅKERSBERGA

Tomas Alm, c/o Yvonne Alm, Skepparvägen 16, 184 92 ÅKERSBERGA

Stig Himberg, Skepparvägen 8, 184 92 ÅKERSBERGA

Curt och Elisabeth Jismalm, Skepparvägen 10-12,

184 92 ÅKERSBERGA

Detaljplan för **SVINNINGE TOMTOMRÅDE**,
I Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Antagen KF	9.325, 07.08.28
Laga kraft	reg. beslut 09.06.16
Genomförandetiden slutar	2024.06.16
	Mananne Heimansson
Betygar	

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanläggningen i Svinninge Tomtområde, liksom för hela Svinningeområdet, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinningeområdet. Gällande planer är upprättade med hänsyn till tidigare fritidshus-användning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Svinninge Tomtområde ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl.a. föreningsgränser. Hela Svinningeområdet avses att detaljplanläggas inom de närmaste åren.

Areal

Arealen för aktuellt detaljplaneområde uppgår till ca 116 ha.

Markägoförhållanden

I dag finns 239 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Av dessa är 234 medlemmar i Svinninge Tomtägareförening medan 5 fastigheter (1:129, 130, 131, 132, 133) är utan föreningstillhörighet. Utöver bostadsfastigheter finns föreningsgemensamma gröns- och vattenområden som ägs av samfällighetsföreningen Svinninge vägförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Svinningeområdet nämns i gällande översiktsplan från 2006 som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses bli försörjt med allmänt VA-system.

Översiktsplanen anger att: *"huvuddelen av kommunens bebyggelseområden utgörs av områden med enskilt huvudmannaskap för vägar och annan allmän plats. Enskilt huvudmannaskap i förnyelseområden kommer även fortsättningsvis att gälla som planeringsförutsättning."*

Program för Svinningeområdet

För hela Svinningeområdet finns ett planprogram godkänt 2005-12-19 av kommunfullmäktige att ligga till grund för fortsatt planering. Det behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinningeområdet med utgångspunkt från Svinningeområdet som helhet. Svinninge Tomtområde behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Aktuellt planområdet har idag en gällande detaljplan för fritidsbebyggelse. Området täcks till största del av detaljplan Svinninge 7:1 mfl som fastställdes 1961-04-07. Denna plan ersätts av aktuell detaljplan.

Strandskyddet gäller ej inom planområdet. Strandområdet är idag allmänt tillgängligt.

Svinninge Tomtområde tillhörde ursprungligen Svinninge Gård men började styckas på 1930-talet för fritidshusbebyggelse.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinningeområdet finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning 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. Planen för Svinninge Tomtområde bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4. Den främsta orsaken till detta är att planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bebyggelse, i huvudsak för bostäder. Gällande detaljplan från 1961 anger fritidshusbebyggelse men genom åren har andelen permanentbebodda fastigheter ökat. Planområdet har flera vackra grönområden men inget formellt skydd gällande natur- och/ eller kulturvärden. Planområdet hyser heller inga (av myndigheter fastställda) extra skyddsvärda eller känsliga naturområden. Aktuell detaljplan medför därför endast marginella förändringar för mark-användningen samt marginellt tillskott av ny bebyggelse i form av ett fåtal bostäder och förskola. Planläggningen

möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms medföra en betydande förbättring vad gäller förorening av yt- och grundvatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Detaljplaneområdet består av tomtmark i blandskog. Berggrunden i området utgörs av granit och gnejs. Den högst belägna punkten inom detaljplanområde är en av de högst belägna topparna i landskapet kring Åkersberga och Svinninge och därmed förmodligen en av de första delarna av fastlandet som steg ur Littorinahavet. Spår av detta finns med partier av ursvallad morän. Större delen av området är högt beläget och består av relativt kuperad terräng. Många bostadsfastigheter har en skogsliknande karaktär. I planområdets norra del finns gemensamt bad och båtplatser. Föreningens gemensamma grönområden består av blandskog med vissa höjdområden där berget går i dagen.

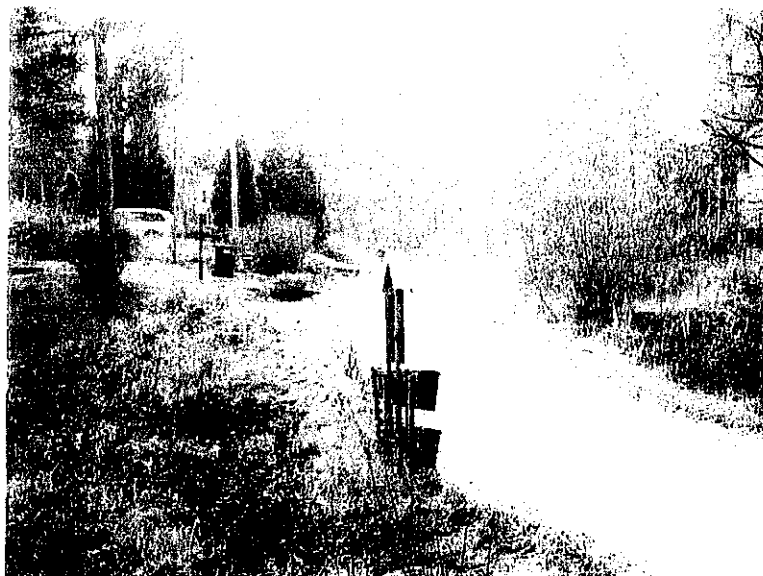


Bild från Skutvägen

Geotekniska förhållanden

Större delen av detaljplaneområdet består av berg eller morän. Planområdets norra delar består av lera.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Inom detaljplaneområdet finns inga kända radonförekomster.

Radonundersökning kan dock komma att krävas vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns fyra stycken kända fornlämningar. Av dessa fyra är två stycken fynd i form av lösa föremål. Tre av fynden är registrerade hos Riksantikvarieämbetet.

RAÅ 86:1 är en bergartsyxa som återfunnits inom Svinninge 7:115 (Kommendörsv 7).

RAÅ nr 87:1 har återfunnits inom tomt 9:2 (Skepparv 4) och utgörs av en malsten och en löpare. Då de lösa fynden utgörs av ett föremål finns inget fornlämningsskydd för marken.

RAÅ 485:1 utgörs av en skålgropssten som är belägen inom fastighet 3:34 i korsningen Skepparvägen/ Nantesvägen. Ingen åverkan eller förändring av fornlämningen och marken i dess närhet får ske mot bakgrund av bestämmelserna i Kulturminneslagen 2 kap § 6, 10.

Den fjärde fornlämningen, som inte är registrerad hos Riksantikvarieämbetet, är belägen på fältet mot Svinninge Marina i höjd med fastighet 7:74/ 7:75. Fornlämningen utgörs av ett röjningsröse.

Klapperstensfält

Öster om Skepparvägen inom tomtområdets centrala grönstråk, finns ett så kallat klapperstensfält. Klapperstensfält finns ofta på högt belägna platser i landskapet och är lämningar i form av stenar och stenblock efter att inlandsisen dragit sig tillbaka.

Klapperstensfältet i Svinninge finns inte dokumenterad i någon av de naturinventeringar som genomförts av kommunen, (dvs underlag för naturvårdsplan Vaxholm, Bertil Hediensstierna 1982 eller Naturvårdsplan från 1999) och har heller inget formellt skydd som fornminne eller liknade eftersom klapperstensfält är relativt vanligt längs hela kusten i Sverige. Klapperstensfält är en form av naturminne, som dock är så pass vanligt förekommande i naturen, att det inte utgör skäl för att inte exploatera marken.

Bebyggelseområden

Bostäder, generella riktlinjer

Idag finns det 239 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Detaljplanen medger ytterligare totalt 5 tomter för bostäder enligt beskrivning nedan. Planen innehåller även en tomt för förskoleverksamhet, se vidare under offentlig service.

Utgångspunkten är att områdets karaktär med relativt stora tomter ska bevaras vilket innebär att områdets tomtstorlekar ska förbli oförändrad. Minsta tomtstorlek inom området uppgår till 1500-1700 kvm beroende på kvarterets storlek och karaktär. Ett par större tomter är inte styckningsbara pga in- och utfartsförhållanden eller topografi och höjdförhållanden. Detta innebär att 5 st tomter inom området bedöms som styckningsbara. Se vidare illustrationsplan.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad inom bostadsfastighet är 10% av fastighetens storlek i kvadratmeter, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. I huvudbyggnad får endast en bostad anordnas.

Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm. En additionsbostad om maximalt 50 kvm får uppföras per fastighet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom detaljplaneområdet medges bebyggelse för bostäder och förskola. I bostadshus eller komplementbyggnad tillåts mindre icke störande verksamheter såsom hårvård, hemmakontor eller likvärdigt som inte fordrar någon större kundparkering.

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinningeområdet. Närmaste F – 5 skola finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 6 km avstånd finns såväl 7 – 9 som gymnasienivå. I planprogrammet redovisas en skoltomt i Svinningeområdet.

En förskola med två avdelningar finns idag centralt placerad vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås flera nya förskoletomter bl.a inom aktuellt detaljplaneområde. Förskoletomten inom Svinninge Tomtområde placeras öster om Skepparvägen inom det centrala grönstråket invid den gamla vattenreservoaren. Vattenreservoaren ska sättas igen i samband med att förskolan byggs. Kommunen har studerat tomtens utformning och tagit fram en preliminär skiss till utformning. Förskolans tomt omfattar ca 4500 kvm och byggnadens area får inte överstiga 700 kvm.

Kommersiell service

Inom Svinningeområdet finns idag bara en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel.

Tillgänglighet för funktionshindrade, barn, äldre

I princip hela planområdet saknar idag trottoarer och gångbanor och är i stora delar svårtillgängligt för handikappade. Under detaljplanläggningen för hela Svinningeområdet kommer gång- och

cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. Svinningeområdet är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Svinninge Tomtområde har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

När det gäller nya byggnader provas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökningen.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom aktuellt planområde finns varierad bebyggelse. Den övervägande delen består av fritidshus, typhus eller till- och ombyggda fritidshus. Ny bebyggelse ska anpassas till tomtens terräng och vegetation.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns en badplats samt en fotbollsplan på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Utöver det finns inga iordningställda platser för lek eller rekreation inom detaljplaneområdet. Dock finns stora möjligheter till lek och rekreation i planområdet och omkringliggande skogs- och naturområden.

Naturmiljö

Aktuellt planområde innehåller områden med skogs- och naturmark med goda rekreationsvärden. I området finns inget område som är betecknat som extra skyddsvärt eller känsligt ur naturvårdsynpunkt.

Vattenområden

Inom aktuellt planområde finns ett hamnområde för fritidsbåtar samt ett öppet vattenområde företrädesvis för bad. Detaljplanen tillåter hamnen att utvidgas ca 70 m österut. Utvidgningen kräver eventuellt tillstånd för vattenverksamhet. Verksamhetsutövaren ansvarar för att tillstånd söks. Planen möjliggör också att befintlig parkering utökas med ca 500 kvm. Parkeringen tillåts också användas som båtupplag.

Friluftsbad

Inom området finns ett friluftsbad som sköts av Svinninge Tomtägareförening. Badplatsen är i detaljplan reglerad som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En övervägande del av vägarna inom aktuellt planområde är av typen lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Skepparvägen föreslås dock bli "större lokalgata" vilket innebär att planen möjliggör en utbyggnad med gc-väg intill körbanan. Vägbeläggningen inom Svinninge tomtområde är huvudsakligen asfalt, gångbanor saknas. Ny gång- och cykelväg planeras längs Svinninge-vägen samt längs busslingen vid Nantesvägen, detta befästs i separata detaljplaner.

Detaljplanen befäster en ny vägkoppling mellan Västerskärsringen och Kommendörsvägen. Vidare kvarstår kopplingen mellan Galjonsvägen och Västerskärsringen som finns i gällande plan (1961) men som aldrig blivit genomförd. Dessa två vägkopplingar bedöms som väsentliga för att i framtiden uppnå en ökad flexibilitet i vägnätet då andelen permanent-boende och därmed trafiken mellan de olika delarna i området kommer att öka. Planen möjliggör dessa kopplingar men det ankommer på väghållaren att genomföra dem.

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet. Galjonsvägen samt de norra delarna av Amiralsvägen och Kommendörsvägen har mer än 500 m till närmsta busshållplats.

Parkering, varumottag, utfarter

Huvuddelen av parkeringen inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. Inom området finns en föreningsgemensam parkering i närheten av korsningen Kommendörsvägen och Matrosvägen samt vid bad och båthamn.

Störningar

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar pga trafiken relativt liten nu och i överskådlig framtid.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdets östra del finns idag en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Denna försörjer 97 fastigheter varav 12 ligger inom den angränsande föreningen Korallstigen. Korallstigen omfattas inte av aktuell detaljplan. Planområdets västra del har idag renvatten från Österåkersvatten, dock ej avlopp. Svinninge Tomtägareförening och Korallstogens fastighetsägarförening kommer att sluta avtal med Österåkersvatten om överlåtelse av befintligt VA-område. Österåkersvatten kommer på sikt att bygga om och modernisera VA-anläggningen.

Efter detaljplanläggning kommer successivt hela Svinningeområdet att kopplas till det allmänna vatten- och avloppssystemet.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas i första hand på egna fastigheten. Då området är mycket stort finns flera olika avledningsområden för dagvatten. Ett för området väsentligt dagvattenstråk löper i grönområdet mellan Kommendörsvägen och Skutvägen och mynnar i Svinningeviken. Området är avsatt som gemensamt dagvattenstråk i plankartan. Inom aktuellt planområde finns i övrigt ett flertal trummor och mindre dagvattenledningar. Vissa av dessa är i så dåligt skick att de är svåra att upptäcka, alternativt söndervittrade. Kommunen bedömer att dessa ledningar är av mindre betydelse och att dagvattnet i framtiden bör hanteras med hjälp av diken längs områdets vägar.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

Ei

E.ON Sverige Nät AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Österåkers kommun. En 20 kV- ledning löper genom området från mottagnings-stationen i Täljö och försörjer befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19). Inom aktuellt planområde finns en elnätstation vid korsningen Skepparvägen/ Skutvägen. Denna kommer att kvarstå genom att befintlig stolpstation ersätts med ny nätstation på i princip samma plats. Ytterligare en nätstation finns vid korsningen Matrosvägen/ Lotsvägen.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinningeområdet och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. En ny återvinningsstation bör anordnas inom Svinningeområdet. Inom aktuellt planområde finns ingen tomt för detta ändamål föreslagen.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförande-beskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Ebba Ohlén-Carlsson och arkitekt Joe Lindström, SWECO FFNS Arkitekter AB på uppdrag av Österåkers kommuns stadsarkitektkontor. Genomförandebeskrivningen har upprättats av lantmätare Mikael Åklint vid kommunens exploateringsenhet.

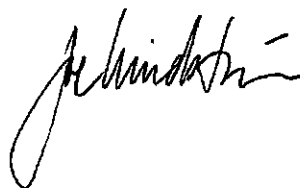
STADSARKITEKTKONTORET I ÖSTERÅKERS KOMMUN



Lars Barrefelt
Stadsbyggnadschef



Ebba Ohlén-Carlsson
Planarkitekt FPR/MSA
SWECO FFNS



Joe Lindström
Arkitekt SAR/MSA
SWECO FFNS

Detaljplan för **SVINNINGE TOMTOMRÅDE**,
I Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagen KF	9325	07.08.28
Laga kraft	eq. beslut	09.06.16
Genomförandetiden slutar	2024.06.16	
Manavne Herrman 3107		
Betygar		

1. Organisatoriska frågor

Allmänt

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

Detaljplanen för Svinninge Tomtområde upprättas med normalt förfarande. Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

En övergripande förutsättning för kommunfullmäktiges antagande av aktuell detaljplan är att Österåkersvatten AB erhåller miljödom/ledningsrätt för överföringsledning för avloppsvatten från Svinninge till Margretelunds reningsverk. Ett sådant beslut väntas under hösten 2007. Vidare förutsätts att Österåkersvatten AB innan detaljplanen antas sluter avtal med Svinninge tomtägareförening/ Korallstigens samfällighet om övertagande av befintlig VA-anläggning.

1.2 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Huvudmannaskap VA

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom hela planområdet. Befintlig VA-anläggning övertas enligt ovan av Österåkersvatten.

Huvudmannaskap EL mm

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

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

Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)

I överensstämmelse med riktlinjerna i det planprogram för Svinningeområdet som godkänts av kommunfullmäktige förutsätts enskilt huvudmannaskap avseende vägar och grönområden inom aktuellt detaljplaneområde. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva genom en samfällighetsförening (se nedan) svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom t ex nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som erfordras för att omhänderta och avleda dagvatten.

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

Såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar kommer således även fortsättningsvis att förvaltas av fastighetsägarna inom området genom samfällighetsföreningen Svinninge vägförening.

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

Inom planen finns tre vägkorsningar där kommunen kommer att iordningställa del av väg samt korsningspunkt inom fastigheten 7:6. Den första punkten är korsningen Nantesvägen/ Skepparvägen, den andra punkten är korsningen Styrman svägen/ Svinningevägen och den tredje är den gc-väg som kommer att förbinda Skepparvägen med Svinningevägen.

Svinningevägen och Nantesvägen

Planområdet begränsas i söder av Nantesvägen och i väster av Svinningevägen. Huvudman för dessa vägar är staten genom vägverket. I och med den fortgående detaljplaneringen av Svinningeområdet avser kommunen successivt överta väghållaransvaret för Nantesvägen. De förändringar som föreslås i detaljplan för Nantesvägen bekostas av Österåkers kommun.

Vägverket kvarstår som huvudman för Svinningevägen.

Byggande på kvartersmark

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

1.3 Avtal

Ett avtal mellan Österåkersvatten AB, såsom huvudman för den allmänna VA-anläggningen, och Svinninge Tomtägareförening/ Korallstigens samfällighet skall tecknas. Avtalet kommer att reglera villkoren för övertagande av befintlig anläggning, anläggningsavgifter mm.

Avtalen enligt ovan skall tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar mm med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. I anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in 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. Svinninge vägförening förvaltar idag vägarna inom detaljplaneområdet.

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.

Avstående av mark

Kommunen får genom de direkt angränsande detaljplanerna för Nantesvägen och Svinningevägen rätt att lösa den mark som behövs för Nantesvägens ombyggnad resp. utbyggnad av gång och cykelväg längs Svinningevägen. Detaljplanerna för Nantesvägen och Svinningevägen har tagits fram parallellt med aktuell detaljplan för Svinninge tomtområde. Överföring av mark för allmän plats avses ske genom fastighetsreglering.

Inom planområdet kan ca 150 fastigheter komma att beröras av s.k. släntintrång vid en eventuell upprustning av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom samfällighetsföreningen. Mer information om utbredning och area för släntintrång finns i "illustration markintrång" som bifogas handlingarna.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

MH

Övrig fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen erfordras utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar och fastighetsregleringar fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter. Den i planen föreslagna förskoletomten avses bildas genom fastighetsreglering omfattande fastigheterna Svinninge 7:2 och 7:6.

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

3. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

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

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet kommer, när anslutningspunkter upprättats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande va-taxa när förbindelsepunkt meddelas. För en fastighet med en yta av 2 000 kvadratmeter uppgår anläggningsavgiften för närvarande enligt 2005-års gällande VA-taxa till ca 140 000 kronor inkl moms.

För de fastigheter inom planområdet som idag har gemensam vatten- och/eller spillvattenförsörjning avses anläggningsavgifternas storlek reduceras samt villkor för erläggandet i övrigt att regleras i avtal mellan Österåkersvatten AB och Svinninge Tomtägareförening/ Korallstogens samfällighet.

Frågor om VA-avgifter besvaras av Anders Jonsson eller Jeannette Beiming, tfn 08-540 83500.

EI-anslutningsavgift

Avgiften för ny anslutning till E.ON Sverige Nät AB:s eldistributionsnät är enligt 2006-års taxa ca 19 000 kronor inkl moms för en normal villa (25A). Ytterligare upplysningar lämnas av Maria Spårin på E.ON, tfn 08-590 951 16.

Fastighetsbildningskostnader

Fastighetsbildningsavgift betalas till lantmäterimyndigheten när fastighetsbildning skett. Avgiften uppgår för närvarande till ca 25 000 kr för avstyckning av en normal villatomt.

Lantmäterimyndigheten handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäterimyndigheten 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 Lars Axelsson eller Viola Härenby (tfn 685 57 00) på lantmäterimyndigheten i Stockholm.

Bygglov

För nya bygglovpliktiga anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. För en normalvilla uppgår dessa avgifter enligt gällande taxa till ca 35 000 kronor. Frågor om bygglov mm kan ställas till Hans Lindström på stadsarkitektkontoret, tfn 540 813 23.

Kostnader för anläggningar med kommunalt huvudmannaskap

Kostnader för anläggningar med kommunalt huvudmannaskap (Nantesvägen, GC-väg längs Svinningevägen) bekostas av Österåkers kommun.

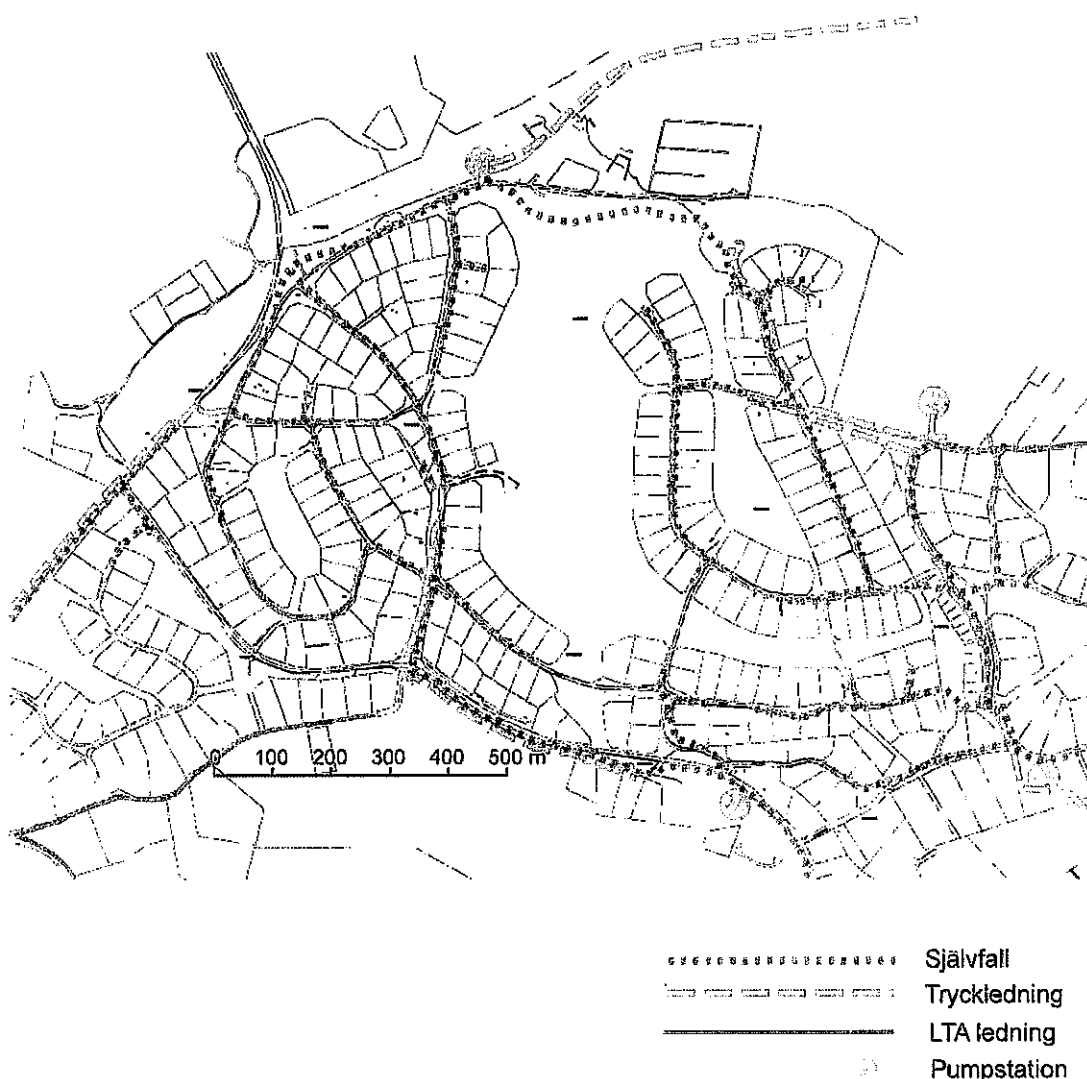
4. Tekniska utredningar

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

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

MT



Planerat VA-område i Svinninge Tomtområde

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

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

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

5 Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Ebba Ohlén-Carlsson och arkitekt Joe Lindström, SWECO FFNS Arkitekter AB på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av lantmätare Mikael Åklint vid kommunens exploateringsenhet.

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Kommunstyrelsens kontor
Exploateringsenheten



Tommy Bokell
Exploateringschef



Mikael Åklint
Lantmätare

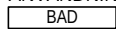
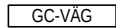
PLANBESTÄMMELSER

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

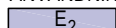
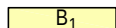
GRÄNSBETECKNINGAR

	Linje belägen 3 meter utanför planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

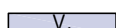
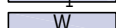
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

	Bad och friluftsområde, mindre byggnader för omklädning och/eller toaletter får uppföras.
	GC-väg
	Lokalgata
	Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Teknisk anläggning, transformatorstation
	Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom hemmakontor och frisör är tillåtna
	Förskola

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

	Småbåtshamn, uppläggningsplats
	Vattenområde, öppet vattenområde
	Vattenområde, småbåtshamn
	Gångbrygga
	Vattenområde, badplats

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

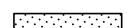
Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

dike	Område för öppet dagvattenstråk.
+ 0,0	Föreskriven höjd över nollplanet.
gångväg	Strandbrygga för allmänna gångtytor får anordnas.
parkeringsplats	Parkeringsplats och/ eller båtuppläggningsplats

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁ 10	Största byggnadsarea för huvudbyggnad inom bostadsfastighet är 10% av fastighetens area, dock högst 250 kvm. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad.
e ₂ 0000	Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
e ₃ 0000	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter.
e ₃ 0000	Största byggnadsarea i kvadratmeter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får ej bebyggas.
g ₁	Marken skall vara tillgänglig för gemensam dagvattenledning eller dike.
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
z ₁	Marken skall vara tillgänglig för släntområde (lokalgata).
[u]	Område för allmänna ledningar till dess att ledningen flyttats till allmän platsmark.

MARKENS ANORDNANDE

	Körbar utfart får inte anordnas
n ₁	Området ska bevaras som naturmark, (fornlämning).

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

<u>Utformning</u>	
II	Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd är 7,0 m för huvudbyggnad och för uthus och garage 3,0 m.
v ₁	Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.
fril.	Endast friliggande hus
	Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnader skall placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.