

KF § 1:7

Dnr. KS 2013/0018

Antagande av Detaljplan för Boda, Svinninge

Kommunfullmäktiges beslut

1. Anta Detaljplan för Boda, Svinninge.
2. Återkommande inventeringar och/eller uppföljningar av art och djurlivet i och runt området i Karsvreta träsk ska genomföras efter två år.

Reservationer

Ledamöterna för (S) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Jonas Jonsson (MP) lämnar en skriftlig reservation.

Med hänvisning till reservation i KS 2017-01-09 yrkade vi återremiss och hänvisade till behovet av att klarlägga vad innehållet i Callunas bedömning av osäkerheter och förslag innebär för Bodaområdet. Om övriga planer inte tar hänsyn till de bedömningar och råd som behöver beaktas finns risk att beslutet om detaljplanen för Boda på sikt visar sig vara för svag vad gäller hållbarhetshänsyn och inte tillräckligt beaktat försiktighetsprincipen och behovet av en gedigen bedömning av kumulativa effekter. Det som beslutas i närområdet har otvivelaktigt betydelse för detaljplanen för Boda. I Callunas rapport från december 2016 nämns flera osäkerheter, och "planscenariot" har (OBS) inte i analysen innefattat Boda, enligt konsulttexten (sidan 6) från dec. 2016, där dock försiktighetsprincipen och skyddsåtgärder rekommenderas i närområdet. Vad detta innebär i detaljplanen för Boda är ännu 2017 inte klargjort. Detta tas tyvärr inte upp i beslutsförslaget.

Efter votering i kommunfullmäktige konstaterar vi att detaljplanen antagits.

Jonas Jonsson (MP).

Ledamöterna för (V) och (RP) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning

Planområdet utgörs av friliggande småhusbebyggelse och lokalgata. Syftet med detaljplanen är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och skapa avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.

Ärendet återremitterades på Kommunfullmäktiges sammanträde 2015-12-14, § 9:8, Kommunfullmäktiges sammanträde 2016-05-23 § 4:4 samt minoritetsåterremitterades på Kommunfullmäktige sammanträde 2016-10-17, § 7:8.

Forts. nästa sida

Forts. KF § 1:7

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2017-01-09, § 1:3.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2016-12-05.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag.

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar på tillägg:

1. En generell lovplikt införs för trädfallning för träd över 0,4 m i diameter i brösthöjd.
2. Grodtunnlar och/eller andra åtgärder vidtas så att inte barriärer bildas för djurlivet att vandra till och från Karsvreta träsk.

Michaela Fletcher (M) yrkar avslag på Ann-Christine Furustrands (S) tilläggsyrkanden.

Jonas Jonsson (MP) yrkar på återremiss.

Roger Johansson (RP) och Francisco Contreras (V) biträder Jonas Jonssons (MP) yrkande.

Ajournering

Ajournering begärs av Ann-Christine Furustrand (S) och genomförs 18.55-19.05.

Förslag till beslut

Ann-Christine Furustrand (S) biträder i första hand Jonas Jonssons (MP) yrkande om återremiss av ärendet, yrkar i andra hand på avslag av ärendet och i tredje hand på tilläggsyrkanden vilka tidigare angivits.

Propositionsordning

Ordföranden konstaterar att bifall till Kommunstyrelsens förslag, bifall till två tilläggsyrkanden, yrkande om återremiss samt yrkande om avslag föreligger.

Ordföranden ställer först yrkande om återremiss mot avslag och finner att fullmäktige beslutat avslå återremissyrkandet.

Omröstning

Votering begärs och verkställs med ja-röst för att avslå återremissyrkandet och nej-röst för att bifalla återremissyrkandet. Då ärendet tidigare har återremitterats genom en minoritetsåterremiss krävs en majoritet för att återremittera ärendet vid dagens sammanträde.

Omröstningen utfaller med 27 ja-röster, 23 nej-röster och 1 är frånvarande. Kommunfullmäktige har således avslagit återremissyrkandet.

Forts. nästa sida

Forts. KF § 1:7

Propositionsordning

Ordföranden informerar att Kommunstyrelsens förslag kommer att ställas mot avslag. I det fallet att fullmäktige beslutar i enlighet med Kommunstyrelsens förslag kommer proposition att ställas på Ann-Christine Furustrands (S) två tilläggsyrkanden. Ordföranden frågar om fullmäktige godkänner ovan redovisad hantering och finner frågan med ja besvarad. Ordföranden ställer därefter yrkande om bifall till Kommunstyrelsens förslag mot avslag och finner att fullmäktige beslutat bifalla Kommunstyrelsens förslag.

Omröstning

Votering begärs och verkställs med ja-röst för att bifalla Kommunstyrelsens förslag och nej-röst för att avslå ärendet.

Omröstningen utfaller med 27 ja-röster, 23 nej-röster och 1 är frånvarande. Kommunfullmäktige har således beslutat i enlighet med Kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer sedan bifall till Ann-Christine Furustrands (S) första tilläggsyrkande mot avslag och finner att fullmäktige beslutat avslå tilläggsyrkandet.

Omröstning

Votering begärs och verkställs med ja-röst för att avslå Ann-Christine Furustrands (S) första tilläggsyrkande och nej-röst för att bifalla tilläggsyrkandet.

Omröstningen utfaller med 27 ja-röster, 23 nej-röster och 1 är frånvarande. Kommunfullmäktige har således beslutat avslå Ann-Christine Furustrands (S) första tilläggsyrkande.

Propositionsordning

Ordföranden ställer avslutningsvis bifall till Ann-Christine Furustrands (S) andra tilläggsyrkande mot avslag och finner att fullmäktige beslutat avslå tilläggsyrkandet.

Omröstning

Votering begärs och verkställs med ja-röst för att avslå Ann-Christine Furustrands (S) andra tilläggsyrkande och nej-röst för att bifalla tilläggsyrkandet.

Omröstningen utfaller med 27 ja-röster, 23 nej-röster och 1 är frånvarande. Kommunfullmäktige har således beslutat avslå Ann-Christine Furustrands (S) andra tilläggsyrkande.

Forts. nästa sida



Datum
2015-02-20

Beteckning
4024-33246-2013
4024-40116-2013

Enheten för planfrågor
Ewa Andrén Holst

Österåkers kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten
184 86 Åkersberga

Förordnande, utlagt enligt 113 § byggnadslagen, upphävs i delar av Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, inom förslag till detaljplaner för Boda respektive Hästängsudd, i Svinninge, Österåkers kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bevilja Österåkers kommuns begäran om upphävande av delar av förordnande enligt 113 § byggnadslagen (BL), beslutat av Länsstyrelsen i anslutning till fastställelsen av *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*. Upphävandet av förordnandet avser några mindre områden inom byggnadsplanen där allmän platsmark övergår till kvartersmark i samband med att nya detaljplaner ersätter byggnadsplanen. Berörda områden är avsedda att användas för i huvudsak tekniska anläggningar och förskola, enligt förslag till detaljplaner för Boda respektive Hästängsudd. Omfattning av upphävandet framgår av kartor till detta beslut, bilaga 1-2. Upphävandet beslutas med stöd av 6 kap 19 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

För att detta beslut ska bli giltigt respektive förslag till detaljplaner antas och vinna laga kraft.

Beslut om kungörelsedelgivning

Länsstyrelsen beslutar samtidigt, med stöd av 47 § och 49 § punkten 3 i delgivningslagen (2010:1932), att kungörelsedelgivning ska ske av detta beslut. Kungörelse om beslutet införs inom 10 dagar från datum för beslutet i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet. Handlingarna finns tillgängliga i kundtjänst hos Länsstyrelsen, Hantverkargatan 29 i Stockholm till och med 27 mars 2015.

Upplysning

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt, bilaga 3. Överklagandet måste ha inkommit till Länsstyrelsen i Stockholm senast den 27 mars 2015.

Länsstyrelsen påminner om bestämmelserna i 6 kap 20 § ÄPBL att kommunen genast, när en fråga har väckts om tillämpning av 6 kap 19 § ÄPBL, ska vidta de

Datum
2015-02-20

Beteckning
4024-33246-2013
4024-40116-2013

åtgärder som behövs för att en anteckning om detta ska införas i fastighetsregistrets allmänna del.

Bakgrund

I Österåkers kommun pågår arbete med att ta fram ett flertal nya detaljplaner för Svinningeområdet. Planärendena handläggs/upprättas enligt plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Syftet med de nya planerna är möjliggöra succesiv omvandling från fritidsboende till permanentboende och utbyggnad av allmänt VA-system. För delar av Svinninge finns sen tidigare äldre gällande detaljplaner (s.k. byggnadsplaner).

Några av de nya detaljplaneförslagen berörs till vissa delar av en sådan äldre byggnadsplan, *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*. Byggnadsplanen som fastställdes av Länsstyrelsen den 5 april 1949 är upprättad enligt byggnadslagen (1947:385), BL. I samband med fastställandet av byggnadsplanen förordnades ägaren till fastigheterna Svartgarn 2:1 och 2:134, med stöd av 113 § i BL, att utan ersättning upplåta all obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Gällande lagstiftning

Byggnadslagen ersattes den 1 juli 1987 av plan- och bygglagen (1987:10) ÄPBL. Den 2 maj 2011 ersattes ÄPBL av ny plan- och bygglag (2010:900) PBL. Av övergångsbestämmelserna framgår att ärenden som påbörjats enligt den äldre PBL-lagstiftningen (ÄPBL) även ska avslutas enligt äldre lagstiftning. Enligt bestämmelserna i 17 kap 19 § ÄPBL gäller ett förordnande enligt 113 § BL som ett förordnande enligt 6 kap 19 § ÄPBL. Det innebär att 6 kap 19 § ÄPBL ska tillämpas i samband med förändring av förordnande enligt 113 § BL.

Av ovanstående följer att det utlagda förordnandet i *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* fortfarande gäller, och fortsätter att göra det tills det ändras eller upphävs av Länsstyrelsen – även om en ny detaljplan tas fram som ersätter den gamla byggnadsplanen. Kommunen kan dock begära att förordnandet, eller delar av detta, ska upphävas av Länsstyrelsen. I samband med ett sådant beslut ska samtliga fastighetsägare inom den gamla byggnadsplanen höras och ges möjlighet att inkomma med synpunkter.

Kommunen har inkommit med begäran till Länsstyrelsen att ovan nämnda förordnande enligt 113 § BL ska upphävas inom vissa delar. Byggnadsplanen för Svartgarn 2:1 och 2:134 omfattar ett mycket stort område med ett stort antal fastigheter. De nya detaljplaner som håller på att tas fram täcker bara delar av den gamla byggnadsplanen. Totalt kommer fyra av de nya planerna att beröras av det förordnande som finns utlagt i *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134*.

Österåkers kommun har i samråd med Länsstyrelsen, och för att underlätta Länsstyrelsens formella hantering, 2014-12-19 förnyat och reviderat tidigare inlämnade ansökningar (med dnr enligt ovan) om upphävande av förordnandet för

Datum
2015-02-20

Beteckning
4024-33246-2013
4024-40116-2013

två av dessa detaljplaner. Revideringen innebär att man inlämnat en gemensam begäran om upphävande för *Detaljplan för Boda* respektive *Detaljplan för Hästängsudd*. Dessa två detaljplaner kan något förenklat sägas omfatta den södra halvan av byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134 och de områden inom denna del av byggnadsplanen som omfattas av förordnandet. Kommunen har för avsikt att vid ett senare tillfälle inkomma med en ansökan som berör förordnandet i den norra delen av byggnadsplanen.

Samråd

Kommunen har i samråds- och utställningshandlingarna för de nya detaljplanerna för *Boda* respektive *Hästängsudd* redovisat att delar av förordnandet avses upphävas och motiven för detta. Under samråden sände kommunen ut en särskild skrivelse om förslaget att delvis upphäva förordnandet till berörda fastighetsägare inom Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134. De totala synpunkter som kom in under dessa samråd berörde till övervägande del synpunkter på upphävandet av förordnandet inom den norra delen av byggnadsplanen, intill Karsvreta träsk. Synpunkter inkom från två fastighetsägare inom byggnadsplanens område, samt från Naturskyddsföreningen, Karsvretagruppen och fastighetsägare utanför byggnadsplanen. I samband med kungörelserna inför utställning av respektive planförslag har det också funnits information om att kommunens avsikt är att begära att Länsstyrelsen delvis upphäver förordnandet.

Länsstyrelsens motiv för upphävande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att del av förordnandet, enligt 113 § BL, kan upphävas för den mark som i de nya detaljplanerna för *Boda* respektive *Hästängsudd* lagts ut som kvartermark för i huvudsak tekniska anläggningar (mindre transformatorstationer och pumpstation) och förskola. Till följd av den pågående VA-utbyggnaden och den ökade permanentningen i Svinninge kommer det enligt Länsstyrelsen att finnas behov av såväl transformatorstationer, pumpstation som social service i form av förskola. I de fall befintlig allmän plats för väg och park överförs till kvartermark för bostadsändamål rör det sig om mindre och mycket begränsade ytor. Inom detaljplanen för *Hästängsudd*, där den nya förskolan föreslås placeras, kommer också ny allmän platsmark NATUR att läggas ut på ej tidigare planlagd mark. Sammantaget innebär detta att andelen allmän plats ökar. Länsstyrelsen anser mot bakgrund av detta att förordnandet enligt §113 BL kan upphävas i föreslagen omfattning.

I beredningen av detta beslut har deltagit enhetschef Tatjana Joksimović, beslutande, och planhandläggare Ewa Andrén Holst, föredragande.


Tatjana Joksimović


Ewa Andrén Holst

Datum
2015-02-20

Beteckning
4024-33246-2013
4024-40116-2013

Bilagor:

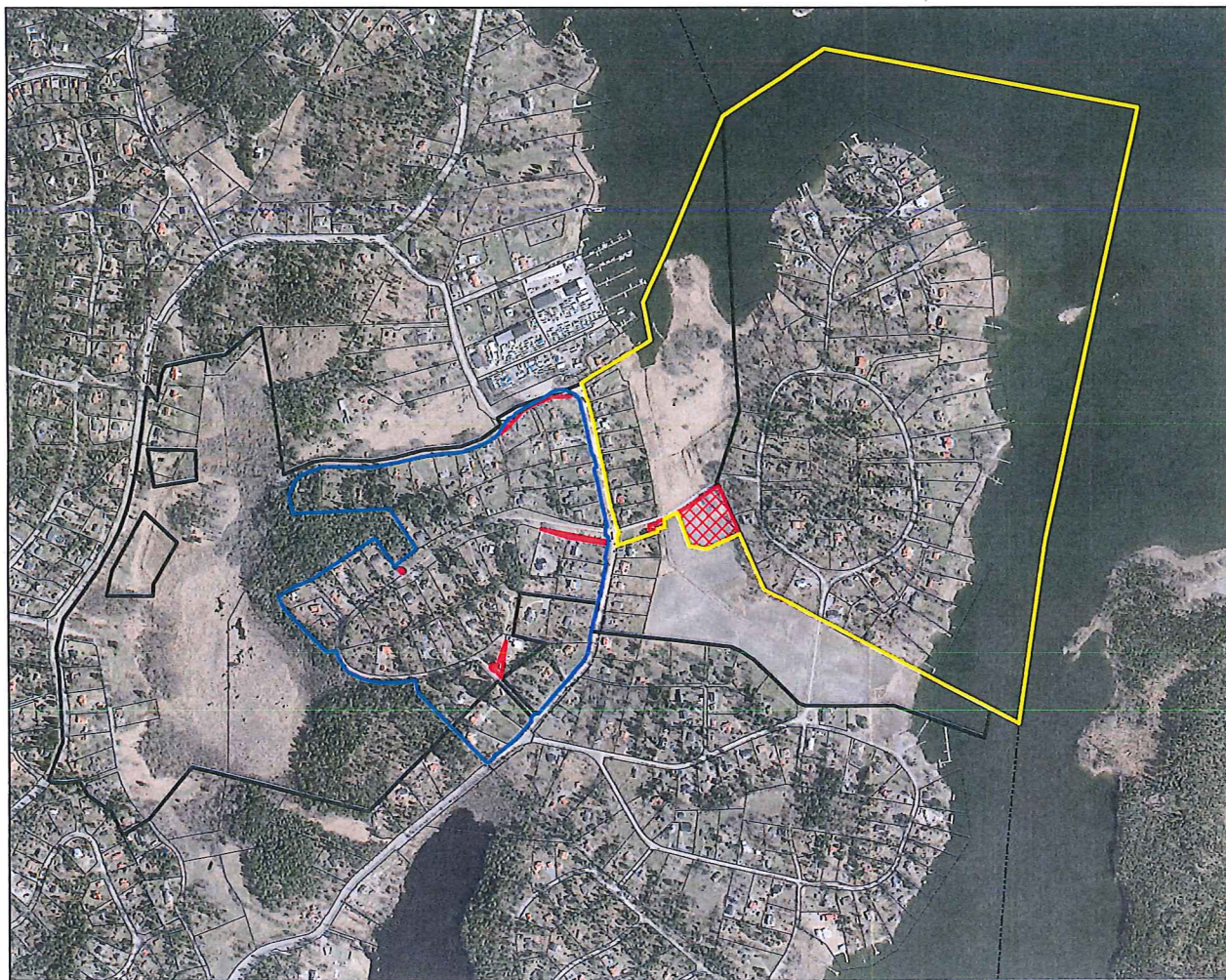
- 1-2. Kartor med områden där förordnandet enligt 113 § BL upphävs är markerade
3. Besvärshänvisning
4. Sändlista över fastighetsägare (biläggs till kommunen samt koncept i akten)

Kopia:

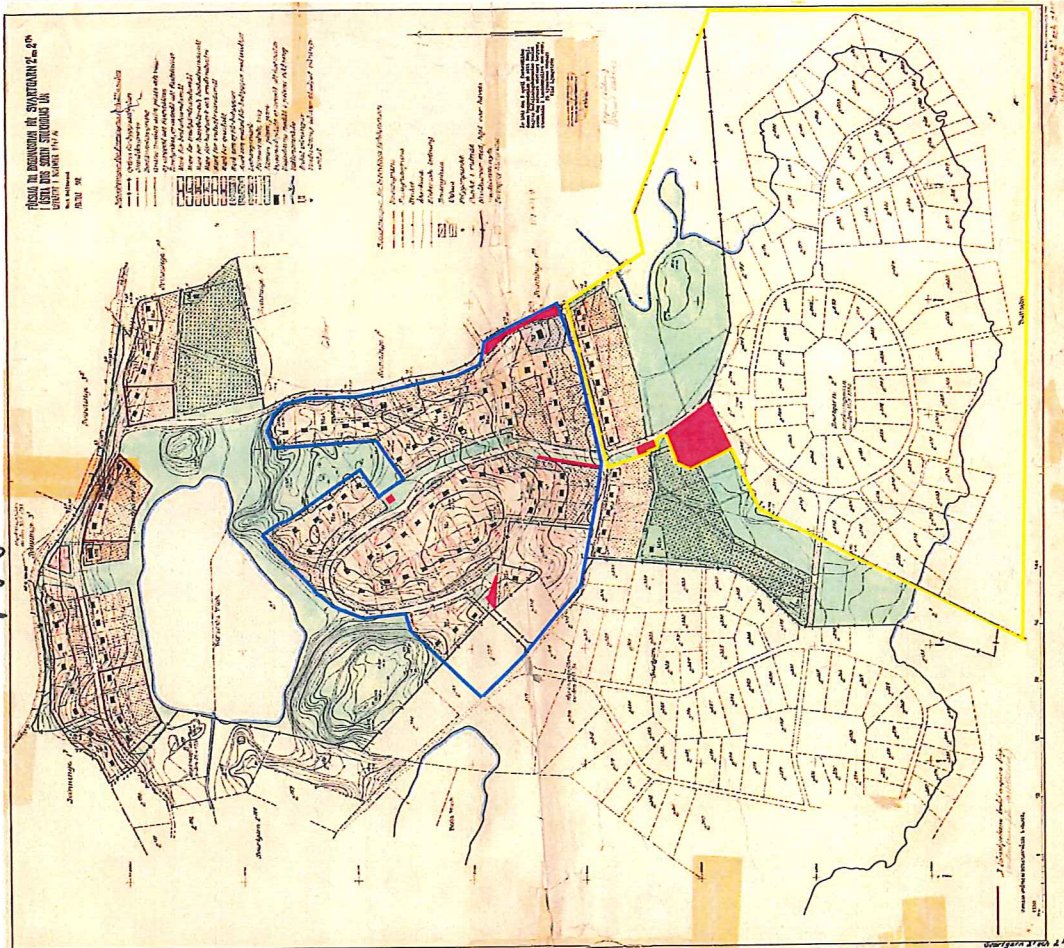
Fastighetsägare inom Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134 enligt sändlista
SBp (TJ, EAH), pärm, Dp-akt
kundtjänst

Gällande byggnadsplan

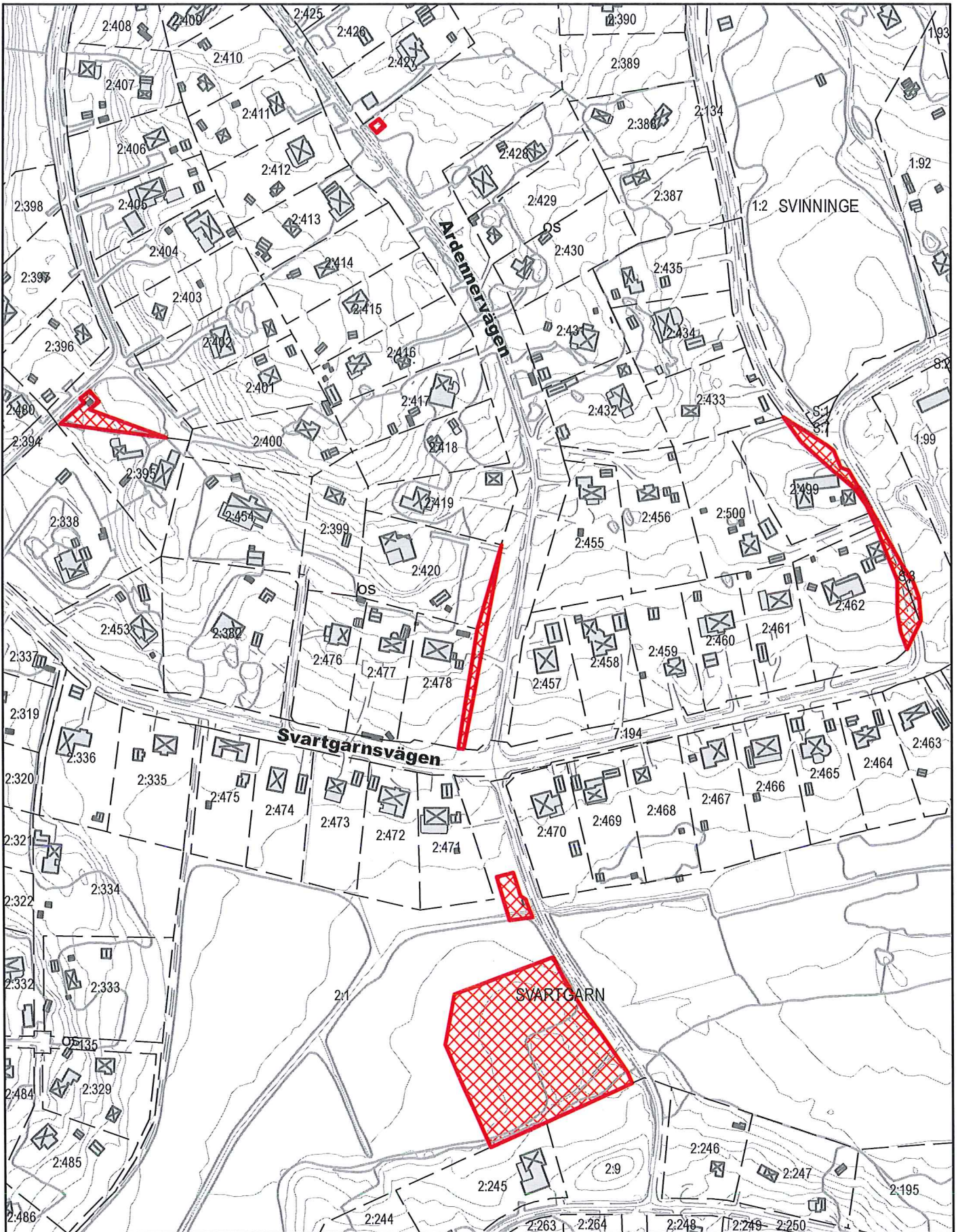
Bilaga 1.



- Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, fastställt 1949.
- Områden där § 113 § BL föreslås upphävas.
- Detaljplan Boda, planarbete pågår.
- Detaljplan Hästängsudd, planarbete pågår.



- Detaljplan Boda, planarbete pågår.
- Detaljplan Hästängsudd, planarbete pågår.
- Områden där § 113 BL föreslås upphävas.



Områden där § 113 BL föreslås upphävas



Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.



KLAGANDE

1. Rosemarie Linhein
Ardennergägen 34
184 94 Åkersberga

2. Sonja Linhein
Ardennergägen 32
184 94 Åkersberga

MOTPART

Österåkers kommun
184 86 Åkersberga

Länsstyrelsen i Stockholms län
Box 22067
104 22 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2015-02-20 och 2015-02-20 i ärende nr 4024-33246-2013 och 4024-40116-2013, se bilaga 1

SAKEN

Upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

**BAKGRUND**

Länsstyrelsen beslutade den 20 februari 2015 att bevilja Österåkers kommuns begäran om upphävande av delar av förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385). Förordnandet skedde den 5 april 1949 i anslutning till fastställelsen av *Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* och innebär att ägaren av fastigheterna Svartgarn 2:1 och 2:134 utan ersättning skulle upplåta all obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. I det förslag till detaljplan för Boda respektive Hästängsudd som Österåkers kommun nu har tagit fram är berörd mark avsedd att övergå till kvartersmark och användas för i huvudsak tekniska anläggningar och förskola. En del av marken planeras även övergå till kvartersark för bostadsbebyggelse. Marken ägs idag av Österåkers kommun.

Rosemarie Linhein, ägare av fastigheten Svartgarn 2:403, och Sonja Linhein, ägare av fastigheterna Svartgarn 2:413 och 2:414, har överklagat länsstyrelsens beslut i den del som avser Boda.

YRKANDEN M.M.

Rosemarie Linhein, har, som det får förstås, yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras på så sätt att upphävande av förordnandet endast ska beviljas för det område som i den nya detaljplanen förelås övergå till kvartersmark för transformatorstation. Till stöd för sitt överklagande har hon anfört i huvudsak följande. Under planförfarandet framförde hon synpunkter på att minsta tillåtna tomtstorlek i detaljplanen borde vara 1 200–1 300 kvm och inte 1 500 kvm som kommunen föreslagit. Det gör att Svartgarn 2:403, som har en areal som understiger 3 000 kvm, inte kan avstyckas till två fastigheter genom en framtida fastighetsbildning. Däremot kommer Svartgarn 2:395, vars areal i nuläget understiger 3 000 kvm, ha möjlighet att förvärva mark från Svartgarn 2:1 och därmed bli möjlig att stycka av i två fastigheter. Det gynnar ägaren av Svartgarn 2:395 på bekostnad av hennes fastighets rättighet att enligt 113 §-förordnandet ha tillträde till den mark på Svartgarn 2:1 som tillförs Svartgarn 2:395. Marken utgör ett värdefullt grönområde som hon passerar dagligen till och från den gemensamma platsen för brevlådor.



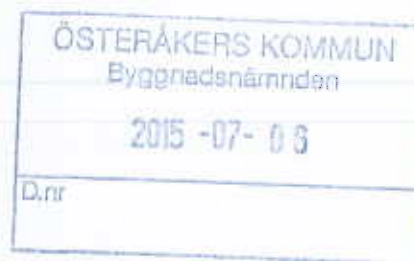
Hon har rätt till att ha oexploaterad natur med vilda växter och djur nära hennes fastighet.

Sonja Linhein har, som det får förstås, yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras på så sätt att upphävande av förordnandet endast ska beviljas för det område som i den nya detaljplanen förelås övergå till kvartersmark för transformatorstation. Till stöd för sitt överklagande har hon, anført i huvudsak följande. Under planförfarandet framförde hon synpunkter på att minsta tillåtna tomtstorlek i detaljplanen borde vara 1 200 kvm och inte 1 500 kvm som kommunen föreslagit. Hon framförde även önskemål om att förvärva mark från Svartgarn 2:1 till sina fastigheter för att de skulle uppnå en areal om 3 000 kvm per fastighet. På så sätt kan respektive fastighet styckas av i två tomter. I planförslaget ges dock endast Svartgarn 2:395 möjlighet att förvärva mark från Svartgarn 2:1 trots att marken mellan hennes fastigheter och vägen utgör parkeringsplatser och infartsvägar. Det utgör en orättvis positiv särbehandling av Svartgarn 2:395 och ett avsteg från likabehandling av fastighetsägare i jämförbara situationer. Hon vill inte heller berövas den mark som hon har rätt till på Svartgarn 2:1 i enlighet med förordnandet enligt 113 § byggnadslagen.

DOMSKÄL

Frågan i målet är om det har funnits förutsättningar för Länsstyrelsen att upphäva förordnandet enligt 113 § byggnadslagen (1947:385).

Det finns inte någon lagregel eller några uttalanden i förarbeten som behandlar frågan om huruvida ett äldre 113 §-förordnande kan upphävas. Kammarrätten i Stockholm har emellertid i dom den 21 april 2011 i mål nr 5858-10 slagit fast att sådana förordnanden kan upphävas utan uttryckligt stöd i plan- och bygglagen, med anledning av att en ny detaljplan ska antas. Som förutsättning bör enligt kammarrätten i princip krävas, i likhet med vad som gäller för ändring av ett förordnande i samband med en planändring, att det är lämpligt och kan ske utan olägenhet för markägaren. (Se även Mark- och miljööverdomstolen i dom den 31 januari 2014 i mål nr P 4696-13).



Mark- och miljödomstolen bedömer att de omständigheter som Rosemarie Linhein och Sonja Linhein anfört inte utgör skäl för att ända länsstyrelsens beslut om upphävande av det aktuella förordnandet.

Rosemarie Linhein eller Sonja Linhein är varken ägare eller nyttjanderättshavare av den mark som omfattas av förordnandet. Ett upphävande av förordnandet medför därmed inga olägenheter för dem i egenskap av fastighetsägare till den upplåtna marken.

Österåker kommun, som är både markägare och den till vilken marken upplåtits enligt det aktuella förordnandet, kan inte anses drabbas av någon olägenhet vid upphävande av förordnandet i egenskap av markägare, som skulle kunna tala emot ett upphävande. - Att så skulle vara fallet har inte heller påståtts. - Inte heller lämplighetsskäl talar emot ett upphävande av förordnandet. De synpunkter som klagandena framfört ifråga om markens framtida användning, är istället frågor som får beaktas inom ramen för detaljplaneärendet. Deras överklaganden ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 24 juli 2015.

Karin Frick

Maria Backström Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Frick, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit tingsnotarien Martina Törnvall.

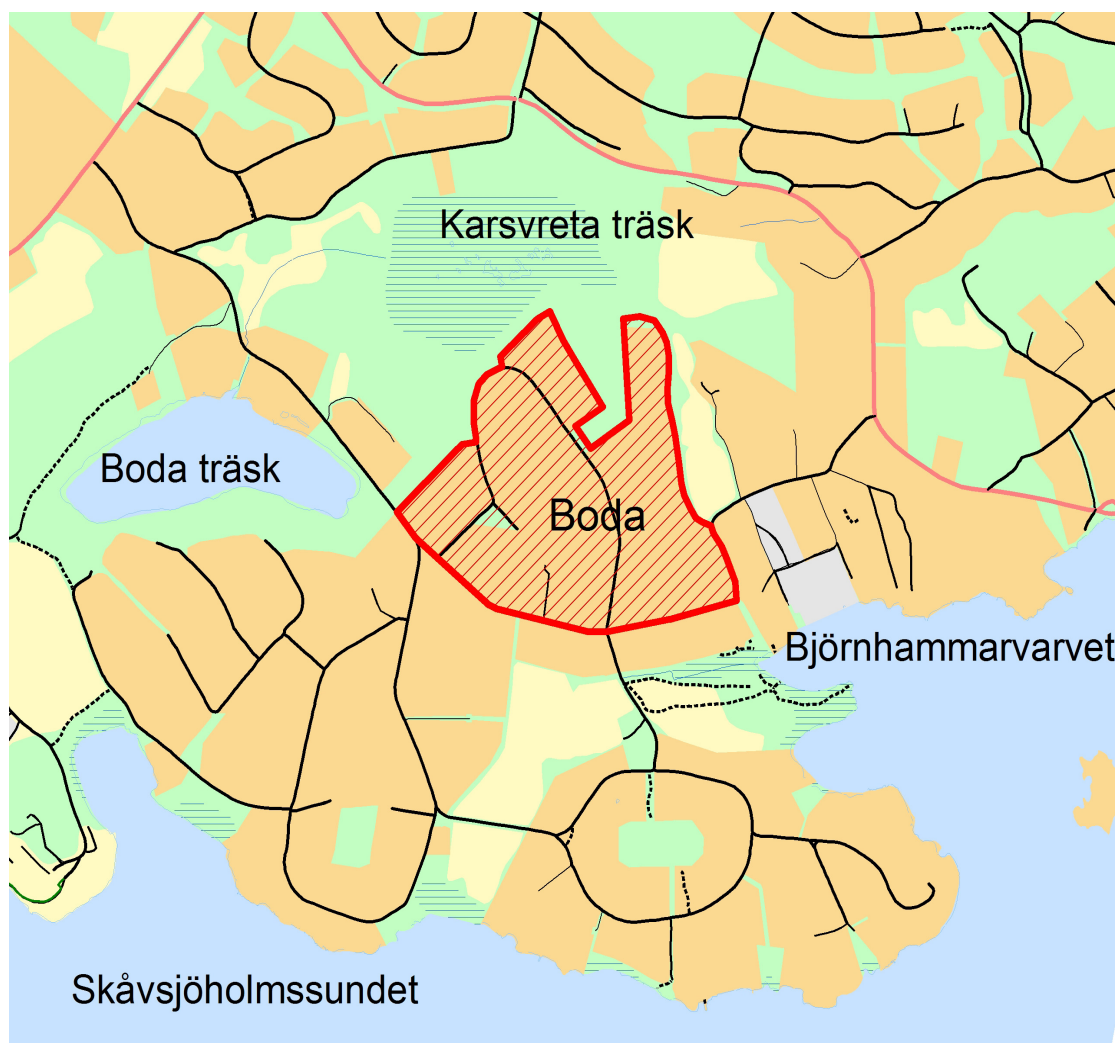
DETALJPLAN FÖR

BODA

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 OKTOBER 2014 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REV: 6 OKTOBER 2015



HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

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

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

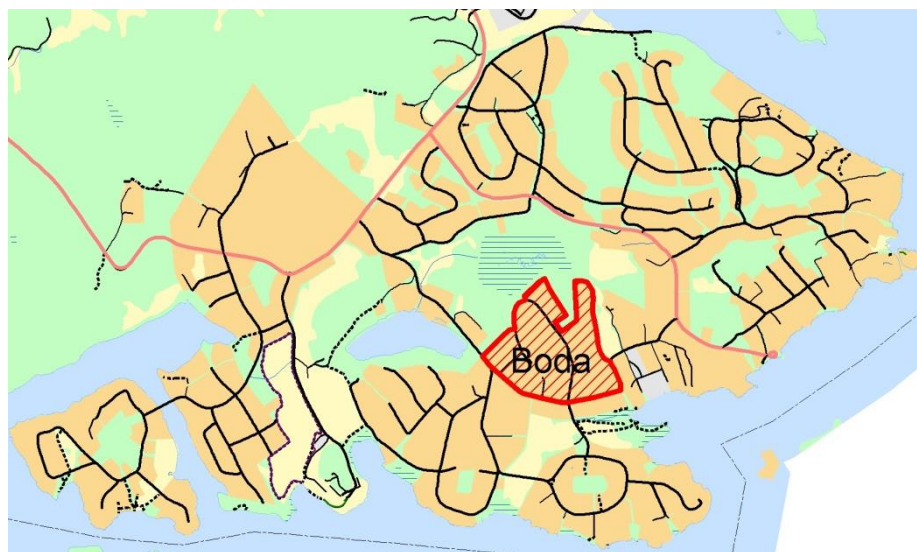
Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanläggningen i Boda, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra successiv omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet till avstyckning av större fastigheter beroende av bland annat topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra vägutbyggnader samt för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats, särskilda skäl föreligger och anges under Administrativa frågor.

Planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 vilket innebär att den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) tillämpas vid framtagandet av detaljplanen.



Orienteringsbild över Svinninge

PLANDATA

Lägesbestämning

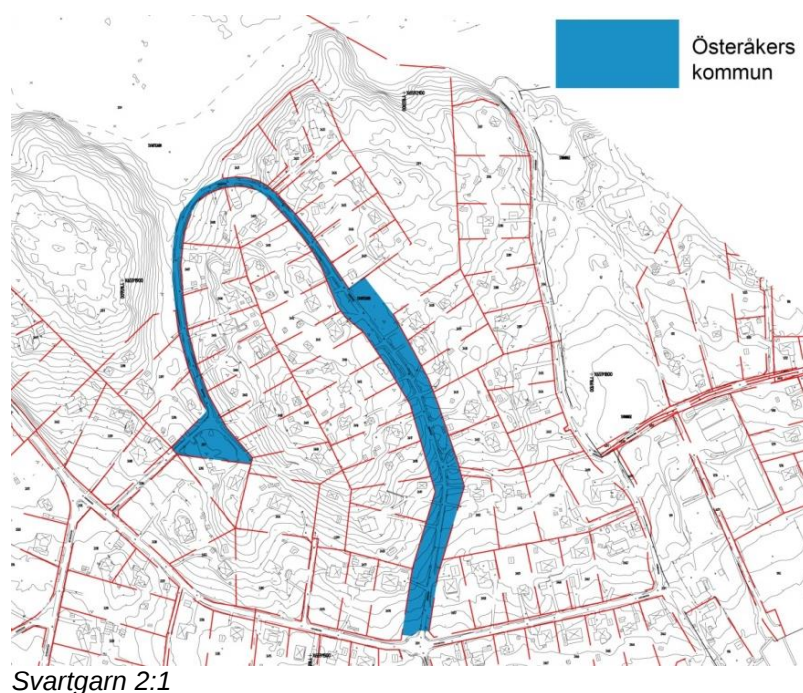
Boda ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca åtta kilometer sydväst om Åkersberga. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till administrativa gränser och geografiska förutsättningar. Hela Svinningeområdet avses detaljplanläggas inom de närmaste åren.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 25 ha.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar 67 bostadsfastigheter, samtliga i privat ägo. Inom planområdet finns gatu- och parkmark inom Svartgarn 2:1 som ägs av Österåkers kommun, samt inom Svartgarn 2:394 som är i privat ägo. Hästängsudds vägförening förvaltar planområdets gatumark genom Svartgarn ga:1.



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.

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett planprogram, godkänt 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Planområdet Boda behandlas inte i detalj i programmet men det anges allmänna riktlinjer bland annat gällande huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Efter arbetet med programmet för Svinninge har det då tänkta planområdet för Boda delats. Den västra delen av området från programmet är en egen detaljplan under namnet Boda gård 2.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Större delen av planområdet ingår i detaljplanen *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* som vann laga kraft 1949-04-05. Planen medger bostad, allmän plats (väg och park), samt mark för hantverk och småindustri för det berörda området. Planområdet angränsar i söder till detaljplanen för Björnhammarvägen m.fl., som vann laga kraft 2013-06-04. Angränsande detaljplaner som för närvarande är under upprättande är dpl Björnhammar, dpl Björnhammarvarvet, dpl Hästängsudd, dpl Svartgarn och dpl Boda gård 2.



Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, från 1949

Förordnande enligt § 113 byggnadslagen

För den del av planen som ligger inom detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera 6 kap 19 § plan- och bygglagen). Syftet med förordnandet var att ägarna till i fastställelsebeslutet uppräknade exploateringsfastigheter, utan ersättning skulle upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Upphävandet av förordnandet vann laga kraft 2015-07-24. Kvartersmark där förordnandet avses upphävt planeras för befintliga och tillkommande transformatorstationer, samt i mindre omfattning för bostadsändamål. Resterande del av den mark som omfattas av förordnandet föreslås utgöra allmän plats lokalgata och något upphävande blir där inte aktuellt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge 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. Boda är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Boda enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap 18 § PBL. Kriterierna behandlar områdets egenskaper och påverkan och effekt som detaljplanen innebär.

Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Främst möjliggörs avstyckningar inom befintliga bostadsfastigheter, justering av befintliga vägar och utbyggnad av allmänt vatten och avlopp. Planområdet hyser heller inga (av myndigheter fastställda) skyddsvärda eller känsliga naturområden. Att planläggningen möjliggör allmänt VA-system 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

I princip hela planområdet består av befintlig tomtmark, med undantag för Ardennergågen och mindre grönytor utmed vägen. I och med att fastigheterna inom planområdet är relativt stora är växtligheten riklig inom bostadskvarteren.



Ek inom Svartgarn 2:459

Utmed Svartgarnsvägen, inom fastigheten Svartgarn 2:459, finns en bevarandevärd ek som i detaljplanen får fällningsförbud.

Norr om planområdet finns ett större naturområde som även innefattar Karsvreta träsk. Beslut har fattats om att påbörja bildande av naturreservat, vilket kommer att angränsa till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet består i huvudsak av berg och morän. I områdets utkanter finns områden med lera och i sydöst ett område med sand.

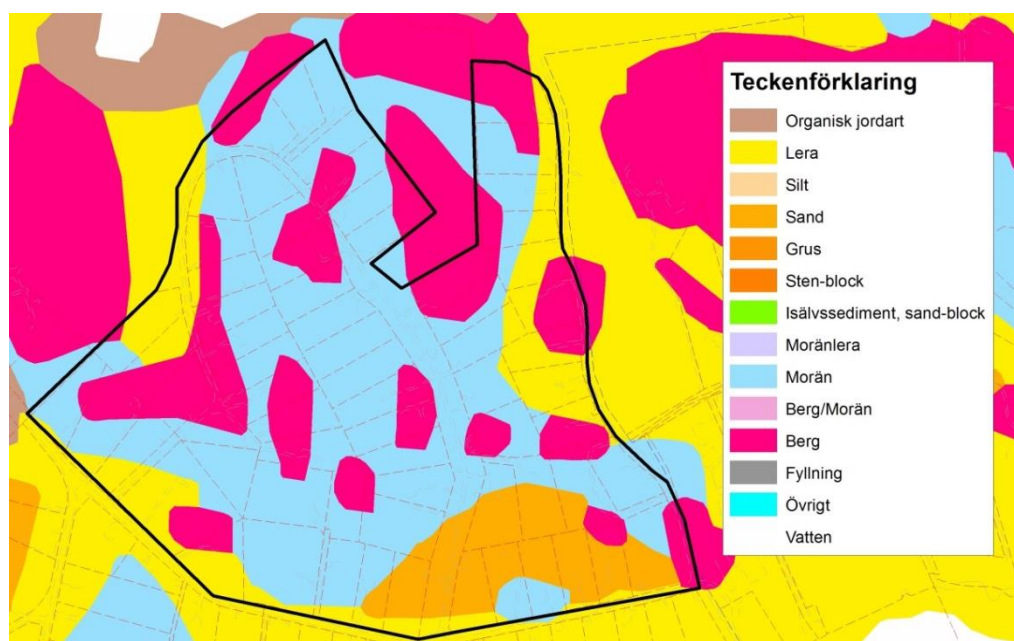
Risk för skred

Enligt SGU's jordartskarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av en kapp av morän vilken är bredare på östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar

lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framför allt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1 meter. Markens stabilitet och risk för sättningar kan behöva utredas inför uppfyllnader.

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



Jordartskarta över planområdet

rekommendationer, t.ex. RUFS 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än + 2,2 meter i höjdsystemet RH1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd + 1,7 i höjdsystem RH1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek. Inom planområdet finns inga fastigheter som är lägre belägna än + 2,2 meter i höjdsystemet RH1900. Planområdets lägsta punkter finns i söder mot Svartgarnsvägen, där höjdnivåerna befinner sig mellan +3 och +4 meter i höjdsystemet RH1900.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

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

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena. Historiskt sett så har huvudbyggnaderna placerats långt in på de stora tomterna vilket är ett bevarandevärt karaktärsdrag. Inom planområdet för Boda finns ett antal stora tomter där det bedöms finnas goda möjligheter att skapa nya tomter genom avstyckningar. Tillkommande bebyggelse (huvudbyggnader och komplementbyggnader) bör placeras med stor varsamhet i dessa lägen.

Bebyggelseområden

Inom detaljplaneområdet medges bebyggelse i form av bostäder, mindre störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor samt tekniska anläggningar (transformatorstation).

Bostäder

Idag finns 67 bostadsfastigheter inom området, varav en är obebyggd. En omvandling av området från fritidshusbebyggelse till permanent bebyggelse pågår. Detaljplanen medger ytterligare 26 fastigheter för enbostadshus genom styckning. Vilka fastigheter som föreslås bli styckningsbara framgår av illustrationsplanen.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär bevaras i största möjliga mån samtidigt som området ges förutsättningar att utvecklas. De fastigheter inom detaljplanen som ryms inom gällande byggnadsplan har en homogen utformning, ca 30 meter breda med en area om ca 2500 – 3000 kvadratmeter. Ett mindre antal större fastigheter finns i den södra delen. En minsta fastighetsstorlek på 1500 kvm föreslås. Det innebär att fastigheternas storlek bidrar till att den lummiga och gröna karaktären i området kan bibehållas.

Beskrivning av byggrätter

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landareal, huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm. Endast en bostadslägenhet per fastighet medges, dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsarea uppföras, varav den största får vara maximalt 50 kvm.

Husen får ha högst två våningar och vind får inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och för två

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



Fastigheter utmed Gränsridarvägen

På två fastigheter, Svartgarn 2:433 och Svartgarn 2:499, finns k_1 -markerade byggnader. Här får förutom byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad den k_1 -markerade byggnaden behållas. Har ny huvudbyggnad uppförts kan ny k_1 -markerad byggnad byggas till med högst 10 kvm (enligt byggnadsarea på grundkartan). Har k_1 -markerad byggnad byggts till med mer än 10 kvm (enligt byggnadsarea på grundkartan) utgår möjligheten att uppföra ny huvudbyggnad. Dessa bestämmelser för byggrätterna bör tillsammans med riktlinjerna för gestaltning nedan styra utformningen av bebyggelsen inom planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

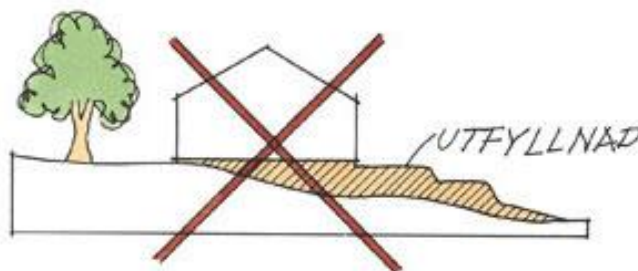
Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge sedan järnåldern men den äldsta bebyggelse som finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Bebyggelse inom planområdet har framförallt tillkommit från 1950-talet och framåt.

Inom planområdet finns Svartgarns gård (Svartgarn 2:499 och 2:500). Svartgarns gård var en av de fyra stamgårdarna i den del av Svinninge som hörde till Östra Ryds socken tillsammans med Skåvsjö, Valsättra och Boda. Inom Svartgarn 2:433 finns en byggnad uppförd under 1890-talet som sannolikt utgör en del av Svargarns gård. Byggnaderna har grön klassificering enligt Svinninge kulturmiljöprogram. Grön klassificering innebär att byggnaden är värdefull från kulturhistorisk synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Byggnaderna föreslås få bevarandebestämmelsen k_1 , vilket innebär att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras

i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt samt kulturmiljöprogram för Svinninge vid ny- och tillbyggnad. 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, vägledning och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. Nedan följer ett sammanfattande utdrag ur programmet:

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



- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsett om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden

förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.

- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och placering av tomten. Kuperade tomter kräver med omsorg vid val av byggnadstyp 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 bör helst 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.
- Komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. 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.

Verksamheter

Detaljplanen medger bostad, icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor.

Offentlig service

I Rydbo på ca 6 km avstånd finns Rydboskolan (F-5) och Rydbo friskola, (F-5). I Åkersberga på ca 8 km avstånd finns såväl högstadieskola och gymnasieskola, bl.a. Söraskolan (F-9).

För att täcka framtida behov föreslås i Svinninge planprogram flera nya förskoletomter inom hela Svinninge. I förslag till detaljplaner för

Björnhammar och Hästängsudd, föreslås en förskola i respektive detaljplan i nära anslutning till planområdet för Boda. I förslag till detaljplan för Skåvsjöholm föreslås förskola och grundskola. 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

Svinninge saknar gångbanor och många vägar är inte asfalterade vilket gör att stora delar av området är svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplanläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. I Svinninge, liksom i kommunens övriga förnyelseområden, har huvuddelen av vägarna enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är den enskilda väghållaren som ansvarar för tillgängligheten. Inom planområdet för Boda har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

När det gäller ny bebyggelse provas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökningen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga iordningställda ytor för lek eller rekreation. Däremot finns natur- och skogsmark med goda rekreativvärden i anslutning till planområdet, främst kring Karsvreta träsk.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Norr och väster om planområdet finns områden som är klassade som värdefull natur och utpekade som promenadområde/ strövområde i kommunens grönplan. Dessa områden planeras ingå i naturreservatet för Karsvreta träsk.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. Vägarna är planerade för fritidshusbebyggelse, och är sämre anpassade för dagens tätare biltrafik och åretruntboende. I planen har större 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 bevaras. Längs med Ardennergäddan finns bitvis ett brett utrymme mellan vägbana och bostadsfastigheternas fastighetsgränser, vilket skapar goda möjligheter för snöupplag och dagvattenhantering, även vid ett förändrat framtida klimat. Samtliga lokalvägar inom området föreslås ha en minsta vägbredd om 4,5 meter. Planområdet gränsar till kommunal gata med gång- och cykelbana.

Inom planområdet finns ett så kallat g₁-område. Inom detta föreslås vid bildande av nya fastigheter gemensam in- och utfart ske samt ledningar placeras.

Vissa fastigheter inom planområdet berörs av släntintrång vid en utbyggnad av vägen enligt planförslaget. Släntområden, så kallade g₇-områden, innebär att området ska vara tillgänglig för eventuell framtida slänt. Om parterna är överens kan fastighetsägaren även fortsättningsvis sköta släntområdet.

Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär att vägföreningen i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna. När och om förändringarna av vägarna ska göras är upp till väghållaren.



Del av Svartgarn GA:1

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet utmed Svartgarnsvägen. Det längsta avståndet till busshållplats för boende inom detaljplaneområdet är ca 600 meter.

Parkering, utfarter

Parkering inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. Utfartsförbud föreslås

inom delar av området, främst utmed Svartgarnsvägen.

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 i bullernivån.

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet pågår utbyggnad av allmänt vatten- och spillvattensystem. Den södra delen av planområdet byggs ut med självfalls-system och den norra med LTA-system (lågtrycksavlopp).

Anslutning till allmänt VA-system och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållanden till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det allmänna 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, och leds på de flesta håll i öppna diken. I samband med detaljplanläggningen i Svinninge har dagvattenutredningar tagits fram, som ligger till grund för föreslagen dagvattenhantering. Utredningen redovisar dagvattenflödena inom området, förslag på dagvattenstråk och utlopp.

Dagvatten ska infiltreras lokalt på varje fastighet. Planområdet består till största del av ianspråktagen mark med icke hårdgjord yta, men planen medger nya tomter med generösa byggrätter vilket kan medföra en viss ökad andel hårdgjord yta. Det bedöms dock även fortsättningsvis finnas goda förutsättningar för infiltration i området i och med tomternas storlek.

Vägdagvattnet kommer ledas i öppna diken med möjlighet till infiltration och retention av näringsämnen. Trafikintensiteten inom planområdet bedöms inte medföra att särskild rening av vägdagvatten krävs.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

I planområdets nordvästra del sker avrinningen mot vattenförekomst

Säbyvik (SE592600-181600), medan i planområdets sydöstra del sker avrinningen mot Överbyfjärden (SE592575-181770). Båda vattenförekomsterna har en god kemisk status och en måttlig ekologisk status. Tidsfristen för att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status har förlängts från år 2015 till år 2021. De övervägande miljöproblemen för båda vattenförekomsterna präglas främst av övergödningsproblematik.

Planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av allmänt vatten och spillvatten, vilket kommer leda till en minskad närsaltsbelasning till vattenförekomsterna från enskilda avlopp. Planen bedöms bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

E/

E.ON Sverige NÄT AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats i Svinninge och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad. Inom området finns två befintliga transformatorstationer, en vid det mindre naturområdet längs Ardennergägen, och en vid Svartgarn 2:433. Plats för en framtida transformatorstation medges längs Ardennergägen söder om Svartgarn 2:427. Dessa områden är markerade som E₁-områden på plankartan.

Tele

Skanova har fram för allt luftburna teleledningar, men även ett mindre antal markförlagda ledningar. Skanova har för avsikt att så långt det är möjligt att behålla sina befintliga teleledningar.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av en entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11*, alternativt vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen-Hästängsuddsvägen. Två nya återvinningsstationer är föreslagna, en i Skåvsjöholm och en vid Björnhammarvarvet.

Administrativa frågor

Planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 vilket innebär att den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) tillämpas vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter det att planerna har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraft 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. Fastigheterna 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, bryggor etc. Hästängsudds vägförening förvaltar planområdets gatu- och parkmark genom Svartgarn ga:1.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Camilla Bennet och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Eva Sköllerfelt vid kommunens plan- och exploateringenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Camilla Bennet
Planarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga 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. Genomförandebeskrivningen redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för bostäder, teknisk anläggning, naturområden samt vägområden.

1. Organisatoriska frågor

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

Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Detaljplanen kommer medföra en successiv förtätning av områdets större fastigheter. Planförslaget möjliggör 26 stycken avstyckningar/nya byggrätter. Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

1.1 Tidplan

Samrådsförfarande skedde under hösten 2013. Efter samrådet har detaljplanen varit utställd under perioden 9 december 2014 till 23 januari 2015. Planantagande av kommunfullmäktige och laga kraftvinnande förväntas kunna ske kring årsskiftet 2015/2016.

1.2 Genomförandetid

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

1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Huvudmannaskap VA

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom Svinninge. Utbyggnaden inom planområdet sker på så vis att förbindelsepunkter, i de flesta fall anläggs vid befintliga fastighetsgränser. Respektive fastighetsägare svarar sedan för utbyggnaden av behövligt VA.

Huvudmannaskap el mm

E.ON Sverige Nät AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till eldistributionsnätet. Övrig erforderlig ledningsutbyggnad (data/tele) genomförs med samordningsansvar av respektive ledningsägare.

Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av båda permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraftvunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Fastigheterna 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, bryggor etc.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägaren själv svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom till exempel nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar kommer således även fortsättningsvis att förvaltas gemensamt av fastighetsägarna inom området.

Inom planområdet ägs gatu- och parkmark av Österåkers kommun (Svartgarn 2:1) förutom fastigheten Svartgarn 2:394. Hästängsudds vägförening förvaltar planområdets gatu- och parkmark i Svartgarn ga:1.

Byggande på kvartersmark

För genomförande av nyexploateringar, iordningställande av infartsväg, VA etc. på kvartersmark inom enskilda fastigheter, svarar respektive fastighetsägare.

1.4 Exploateringsavtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att, utöver befintlig byggrätt, tillskapa tre byggrätter eller fler, avser kommunen teckna exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättliga 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. Befintlig gemensamhetsanläggning kan prövas enligt reglerna i Anläggningslagen för att genomföra de förändringar som detaljplanen innebär.

Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos Lantmäteriet ansöka om åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar.

Avstående av mark

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av släntintrång vid en utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder påbörjas av fastighetsägarna själva genom att de kan ansöka om en omprövning av Svartgarn ga:1 hos Lantmäteriet. I bilagd intrångskarta redogörs för de markarealer som kan komma att tas i anspråk vid en utbyggnad av vägen enligt detaljplanen.

Markintrång	Svartgarn 2:382 15 kvm	2:399 38 kvm	2:454 88 kvm
Släntintrång	Svartgarn		
	2:338 134 kvm	2:406 24 kvm	2:426 33 kvm
	2:382 191 kvm	2:407 76 kvm	2:427 36 kvm
	2:396 82 kvm	2:409 99 kvm	2:454 122 kvm
	2:397 26 kvm	2:410 30 kvm	2:476 151 kvm
	2:398 19 kvm	2:411 17 kvm	2:480 51 kvm
	2:399 171kvm	2:422 18 kvm	
	2:403 52 kvm	2:423 14 kvm	
	2:404 100 kvm	2:424 62 kvm	
	2:405 57 kvm	2:425 35 kvm	

Det har skapats tre ytor avsedda för transformatorstationer inom Svartgarn 2:1.

Övrig fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildning i form av avstyckningar av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter.

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

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

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.

Fastighetsägare ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer vid nybyggnation i bostäder och på uteplatser uppfylls.

All byggnation som kräver vatten- och avloppsanslutning ska anslutas till det VA-nät som byggs ut och förvaltas av Österåkersvatten AB inom planområdet. Förbindelsepunkter anläggs i de flesta fall vid befintliga fastighetsgränser. Österåkers vatten AB har såsom huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen inom Svinninge tagit fram en översiktlig VA-utredning för att klarlägga grundprinciperna för ledningssystem och läge för pumpstationer.

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. En särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom Svinninge redovisats har tagits fram. 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.

4. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnaden av gemensamma anläggningar med enskilt huvudmannaskap såsom vägar, grönområden och dagvattensystem. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörd samfällighets-

förening beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna förändringar av gemensamma anläggningar.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet kommer när anslutningspunkter upprättats och meddelats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande va-taxa. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer "lägenhetsavgift". Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten (ägare till Österåkersvatten AB).

El-anslutningsavgift

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

Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Förrättningskostnader betalas av respektive fastighetsägare till Lantmäteriet när fastighetsbildning skett. Lantmäteriet handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättande eller ändring 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

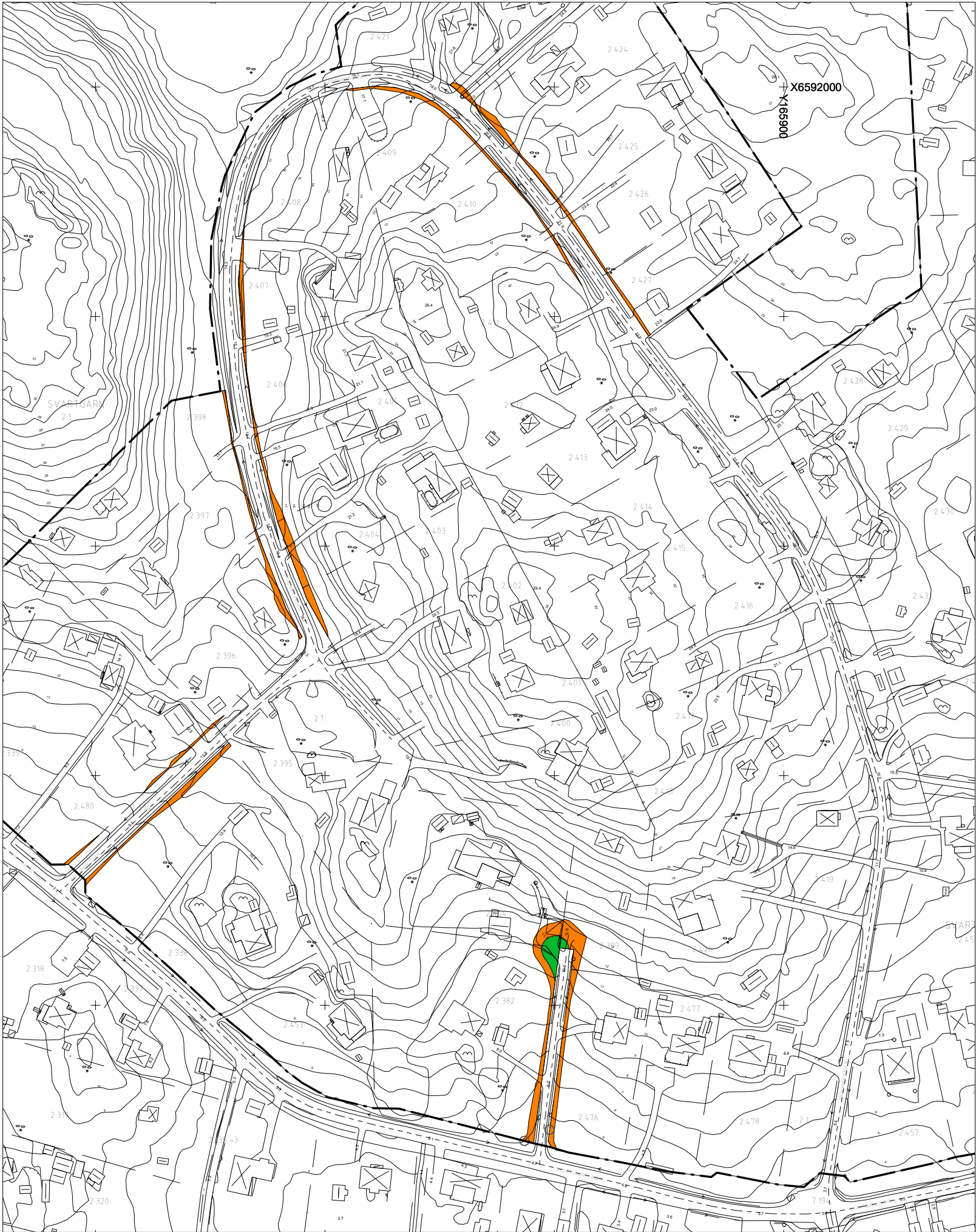
För nya bygglovpliktiga anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om bygglov besvaras av kommunens bygglov-enhet.

5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Camilla Bennet och arkitekt Joe Lindström. Genomförande-beskrivningen har upprättats av Eva Sköllerfelt på samhällsbyggnads-förvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Eva Sköllerfelt
lantmätare



Bilaga till genomförandebeskrivning

Illustration över mark - och släntintrång

Bilaga till detaljplan för Boda
Upprättad 2014-10-20, rev 2015-10-06

Följande enskilt ägda fastigheter kan beröras av intrång för vägområde eller av släntintrång, s.k. g₇-område vid en utbyggnad av vägområdet enligt detaljplaneförslaget.



Område med markintrång



Område med släntintrång (g-område)

Preliminära ytor för intrång

Fastighet	Markintrång	Släntintrång
Svartgarn 2:338		134 kvm
Svartgarn 2:382	43 kvm	198 kvm
Svartgarn 2:396		82 kvm
Svartgarn 2:397		26 kvm
Svartgarn 2:398		19 kvm
Svargarn 2:399	15 kvm	125 kvm
Svartgarn 2:403		52 kvm
Svartgarn 2:404		100 kvm
Svartgarn 2:405		57 kvm
Svartgarn 2:406		24 kvm
Svartgarn 2:407		76 kvm
Svartgarn 2:409		99 kvm
Svartgarn 2:410		30 kvm
Svartgarn 2:411		17 kvm
Svartgarn 2:422		18 kvm
Svartgarn 2:423		14 kvm
Svartgarn 2:424		62 kvm
Svartgarn 2:425		35 kvm
Svartgarn 2:426		33 kvm
Svartgarn 2:427		36 kvm
Svartgarn 2:454	47 kvm	75 kvm
Svartgarn 2:476		141 kvm
Svartgarn 2:480		54 kvm

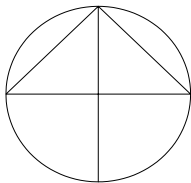
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- 0:00 Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rutnätspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2014
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mättningsingenjör



Skala 1:2000

0 20 40 60 80 100

200 m

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

Ett förslag till detaljplan för Svargarn har varit utställt under tiden 9 december 2014 – 23 januari 2015. Planförslaget har under utställningstiden visats i Alceahuset, på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgängligt på kommunens webbplats. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Under utställningstiden har 18 yttranden inkommit, varav 16 från sakägare. Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden:

- | | | |
|-----|--|---------------|
| 1. | Länsstyrelsen i Stockholms län | ingen erinran |
| 2. | Lantmäteriet | ingen erinran |
| 3. | Trafikverket | ingen erinran |
| 4. | Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting | |
| 5. | Vattenfall | ingen erinran |
| 6. | Eon | ingen erinran |
| 7. | Skanova | |
| 8. | Storstockholms brandförsvär | |
| 9. | Österåkers hembygds – och fornminnesförening | ingen erinran |
| 10. | Naturskyddsföreningen Österåker | |
| 11. | Hästängsudds vägförening | |
| 12. | Svartgarn 2:382 | |
| 13. | Svartgarn 2:403 | |
| 14. | Svartgarn 2:413 och 2:414 | |
| 15. | Svartgarn 2:454 | |
| 16. | Svartgarn 2:499 och 2:500 | |

Ej sakägare

- | | |
|-----|-----------------|
| 17. | Svartgarn 2:189 |
| 18. | Svartgarn 2:450 |

Revideringar av detaljplanen:

- Mindre justering av vändplanens läge på stickvägen från Svartgarnsvägen.
- Mindre justering av egenskapsgränsens läge mellan Svartgarn 2:499 och 2:500.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt Skanovas yttrande.
- I övrigt endast redaktionella ändringar.

Yttranden:

1. Länsstyrelsen i Stockholm län

Länsstyrelsen lämnar förslaget till detaljplan för Boda utan åtgärd

2. Lantmäteriet

Ingen erinran

3. Trafikverket

Ingen erinran

4. Trafikförvaltningen, SLL

Trafikförvaltningen har inga andra synpunkter än de som framfördes under samrådet.

Kommentar

Synpunkterna noteras. Då området planläggs med enskilt huvudmannaskap är det vägföreningen som ansvarar för utformning av gator vid en eventuell ombyggnad.

5. Vattenfall

Ingen erinran

6. Eon

Ingen erinran

7. Skanova

Skanova har betydande luftnät samt mindre antal markförlagda teleanläggningar inom området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna.

8. Storstockholms brandförsvär

SSBF har inte hittat några riskkällor i närheten av aktuellt planområde som är av sådan art att de bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. I aktuellt

planområde saknas brandposter. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon. Då aktuellt område består av mindre bostadsbebyggelse finns möjlighet att utnyttja vattenförsörjning via alternativsystem. Brandposter bör då placeras med max ca 500 meters mellanrum. Dock är ett konventionellt system att rekommendera.

Kommentar

Boda, liksom hela Svinninge, planeras med alternativsystem för brandvattenförsörjning enligt överenskommelse med Roslagsvatten.

9. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Ingen erinran

10. Naturskyddsföreningen Österåker

I samrådsförslaget föreslogs ett generellt trädfällningsförbud för träd över 0,4 m i diameter i brösthöjd. Naturskyddsföreningen såg det som ett mycket bra initiativ, och som en förutsättning för att naturreservatet i Karsvreta ska kunna etableras. Det är också en förutsättning för att möjliggöra de ekologiska sambanden och spridningskorridorerna upprätthålls för att bilda habitat för skyddade arter. I nuvarande förslag är detta trädfällningsförbud borttaget. Naturskyddsföreningen anser att det absolut bör finnas kvar, och skrivas in i planhandlingarna.

En olovlig kalhyggesavverkning genomfördes för några år sedan i den östra delen av Karsvreta träsk. Detta visar på att det finns en uppenbar risk för att fastighetsägare, utan insikter om skogens betydelse för naturreservatet, endast ser till sina egna intressen, och därför faller skog urskiljningslöst. Inför att en sådan högst realistisk situation kan uppstå, är ett generellt trädfällningsförbud absolut nödvändigt.

I planförslaget anges att någon fördjupad miljökonsekvensbeskrivning inte behövs då planen inte kommer att innebära några betydande konsekvenser för miljön. Naturskyddsföreningen har under samrådet påpekat att Skogsstyrelsen genomfört en naturinventering i området kring Karsvreta träsk och markerna som gränsar till det aktuella planområdet är klassificerade som nyckelbiotop. Vidare påpekades att Calluna i sin grodinventering redovisade att flertalet grodarter finns i området kring Karsvreta träsk, och även stor och liten salamander. Flera av dessa arter är skyddade enligt artskyddsförordningen. Den översiktliga MKB som gjorts 2005 anser Naturskyddsföreningen därför vara otillräcklig pga att det finns höga naturvärden med registrerade nyckelbiotoper och artskyddade djur. En fördjupad MKB måste därför tas fram innan detaljplanen kan antas. Den bör omfatta Boda, Boda gård 1, Boda gård 2 samt Karsvreta träsk.

Planområdet ligger vidare i anslutning till Boda träsk och Hästängsuddsvägen som är en vandringsled för groddjur under lektid. I samband med breddning och asfaltering av vägen anlades en trottoar som groddjuren inte kan ta sig över. Endast en grodtunnel har byggts under vägen. Kantstenen har fasats av något men åtgärderna har enligt Naturskyddsföreningen varit otillräckliga och grodornas vandring över Hästängsuddsvägen är fortfarande mycket riskabel.

Planförslaget innebär en förtätning av området och styckning av befintliga tomter. Ytterligare 26 fastigheter medges och kommer därför att medge att många träd avverkas. Detta kommer att få negativ påverkan på områdets möjlighet att utgöra en stabil grund för naturreservatet. Kommunen bör vara tydlig med att markera när stora naturvärden står på spel och klart redovisa för fastighetsägare att vi gemensamt har ansvar att skydda djurliv och natur. Ett generellt trädfällningsförbud bör därför införas i samtliga detaljplaner som antas runt Karsvreta träsk.

Kommentar

I samrådsversionen av detaljplanen för Boda föreslogs inget generellt trädfällningsförbud. Däremot föreslogs en planbestämmelse gällande utökad lovplikt för fällning av ädellövträd och tall, vilken nu har tagits bort.

Då detaljplanen enbart består av befintliga, bebyggda bostadsfastigheter (med undantag för en obebyggd fastighet) samt vägmark, ser kommunen inte att det finns någon påtaglig risk för kalhyggesavverkning inom planområdet. Dessutom bedöms risken för förtida avverkning snarare vara större när planarbete med en detaljplan som kommer kräva marklov för fällning av träd pågår.

Kommunen gör bedömningen att de utökade byggrätter samt möjliga avstyckningar inom befintliga bostadsfastigheter inte påverkar Karsvreta träsk i en sådan omfattning att planläggningen inte är lämplig. I varje planarbete görs vidare en behovsbedömning där behovet av en miljöbedömning med MKB utreds. I samband med programmet för Svinninge gjordes en översiktlig MKB för hela Svinninge. I planarbetet för Boda har sedan en översyn av behovsbedömningen gjorts. Denna översyn görs enligt de kriterier som finns i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap 18 § PBL. Bedömningen har resulterat i att planarbetet inte bedöms riskera medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Stockholms län delar kommunens bedömning.

Synpunkterna angående grodtunnlar på Hästängsuddsvägen noteras men är inte en fråga inom detaljplanen för Boda.

11. Hästängsudds vägförening

I detaljplanen anges att "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 i Svinninge som helhet".

Det är riktigt att det är enskilt huvudmannaskap i Svinninge, men det beror på att kommunen i alla diskussioner som förts i denna fråga inte har tillmötesgått fastighetsägarna om att införa ett kommunalt huvudmannaskap. Argumentet att det idag finns ett enskilt huvudmannaskap har därför mycket lite bäring för att också vägarna inom detaljplan Boda ska ha enskilt huvudmannaskap. Hästängsudds vägförening kräver därför att det ska införas ett kommunalt huvudmannaskap för vägarna inom nämnda detaljplan.

Kommentar

Kommunen är medveten om att det inte finns en samstämmig uppfattning gällande huvudmannaskapsfrågan i Svinninge. Kommunen gör bedömningen att särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap finns. Huvudmannaskapsfrågan har prövats av MMÖD (P3775-12) i annan detaljplan (Svinningeudd) i Svinninge där det också fastställdes att särskilda skäl finns.

12. Svartgarn 2:382

Fastighetsägaren anser att det mesta i förslaget ser bra ut. Fastighetsägaren har i möte med kommunen enats om att Svartgarn 2:382 totalt ska kunna styckas till tre fastigheter. Fastighetsägaren har vid flera tillfällen tagit upp prickmarkens utberedning med kommunens representanter utan resultat. Den avstyckning som planeras ligga parallellt med Svartgarnsvägen har i dagens förslag en prickmark som täcker ca 50 % av fastigheten. Fastighetsägarens önskan är att minska prickmarken utmed Svartgarnsvägen till ca 6 meter. Detta för att kunna anpassa en byggnad till terrängen utan att behöva ta mer av de stora och fina träd som finns och inte behöva spränga då det finns en nivåskillnad med berg i dagen. Alternativet är större utfyllnader med nivåförändringar som inte känns attraktiva och inte heller harmoniserar med planens intentioner om terränganpassning och att värna områdets kuperade topografi samt karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. En naturlig plan yta finns på den tänkta avstyckningen för placering av ett nytt hus, men det förutsätter att prickmarken minskas.

Kommentar

Gällande detaljplan är utformad med en djup förgårdsmark så att befintlig bebyggelse är placerad långt ifrån vägen. Kommunen har bedömt det som angeläget att bibehålla karaktären trots att förtätning tillåts. Förgårdsmarken

har därför satts till 10 m längs med Hästängsuddsvägen. Befintlig huvudbyggnad är placerad mitt på fastigheten vilket gör att det inte är självklart att den kan styckas i tre så länge befintlig byggnad bibehålls.

13. Svartgarn 2:403

Uppfarten till Svartgarn 2:403 ligger nära grannfastigheten Svartgarn 2:402. Fastigheterna kan tillsammans anlägga en gemensam utfartsväg till två nya tomter. En tomtstorlek på 1200-1300 kvm räcker för fastigheternas behov. Roslagsvatten sade 2014 att VA i gatan är dimensionerat för att klara en dubbling av anslutningar. De välkomnar fler abonnenter, vilket skulle hålla nere ökningen av anslutningsavgiften som många fastighetsägare har klagat på. Behålls 1500 kvm som minskat tomtstorlek är det mot majoriteten av fastighetsägarna. Låt i så fall genomförandetiden bli 5 år så att de som bor här i framtiden får en möjlighet att bestämma om en naturlig utveckling av området.

Kommentar

I frågan om fastighetsstorlekar i Svinninge grundar sig kommunens bedömning på det planprogram för Svinninge som godkändes för av kommunfullmäktige 2005-12-19. Planprogrammet anger en fastighetsstorlek på 1500-2000 kvm som generell målsättning. Det anges även att inslag av fastigheter ned mot 1200 kvm bör kunna accepteras om förutsättningarna på platsen motiverar detta. Kommunen anser att det inte finns stöd för en generell minsta tomtstorlek om 1200 kvm inom detaljplanen för Boda, eller övriga områden med befintlig bebyggelse i Svinninge.

14. Svartgarn 2:413 och 2:414

Fastigheten Svartgarn 2:395 ges i planförslaget möjligheten att bilda två fastigheten genom tillskott av trädbevuxen mark från kommunens fastighet Svartgarn 2:1. Fastigheten Svartgarn 2:413 ges inte samma möjlighet att köpa in kommunmark trots bättre förutsättningar med utfartsväg och parkering på Svartgarn 2:1. Samma möjlighet även på fastighetsägarens andra fastighet Svartgarn 2:414 skulle enkelt ge 3000 kvm så att den kan styckas i två. Samma borde gälla grannfastigheten Svartgarn 2:412 och fler fastigheter längs Ardennergäddvägen.

1200 kvm-tomter som planprogrammet tillåter är en annan bättre och enklare lösning för hela detaljplanen. Detta är en mer normal tomtstorlek om man tänker på vad som praktiseras i övriga Stockholms kranskommuner. Tänk på att skaftvägar kan anläggas så att två angränsande fastigheter kan bilda gemensamt skaft för väg. På så sätt fås bättre markanvändning med hälften så många skaftvägar.

Kommentar

Angående planprogrammet och föreslagna fastighetsstorlekar se svar till yttrande nr 13.

Möjligheten till fastighetsreglering från Svartgarn 2:1 till bostadsfastigheter inom detaljplanen för Boda förutsätter ett upphävande av 113 § BL (6 kap. 19 § ÄPBL). Efter beslut av länsstyrelsen har §113 upphävts för de mindre områdena där planen kräver detta.

Kommunen har även gjort bedömningen att det inte vore lämpligt att planlägga samtliga fastigheter med möjlighet att köpa till mark från Svartgarn 2:1. Detta då det är långsmala fastigheter som skulle innebära många skafttomter, och en enhetlig struktur skulle vara svår att uppnå. Däremot hindrar inte detaljplanen att fastighetsägarens två fastigheter Svartgarn 2:413 och 2:414 genom fastighetsreglering bildar totalt tre nya fastigheter inom föreslagna planbestämmelser.

15. Svartgarn 2:454

Fastighetsägarna påpekar att grundkartan inte är uppdaterad på fastigheten och därför inte stämmer överens med den planritning som finns idag. Huvudbyggnaden har byggts ut och komplementbyggnader har tillkommit. De önskar att fastigheten planeras efter aktuella förutsättningar på fastigheten.

Kommentar

Grundkartan har uppdaterats och vändplanens läge har justerats så att carporten hamnar på kvartersmark.

16. Svartgarn 2:499 och 2:500

Om man låter båda fastigheterna Svartgarn 2:499 och 2:500 ligga inom samma egenskapsområde ut till detaljplanens gräns till vägen i öster och inför en minsta tomtstorlek om 1200 kvm och maximalt 5 fastigheter blir det samma antal möjliga fastigheter som i den nu utställda planen. På detta sätt erhålls några 1800-1900 kvm tomter och fastighetsägarna undviker kapitalförstöring som rivning av ett bostadshus innebär samt andra olägenheter så som sämre sollägen för hus, sämre gemensam infartsväg, avverkning av 100-årigt träd, hus som hamnar över större dike m.m. På Svartgarn 2:499 utgjorde den k1-markerade huset mangårdsbyggnaden för Svartgarns gård under 1800-talet. Bostadshuset på Svartgarn 2:500 var det viktigaste boningshuset för gården på 1900-talet. Den ändring som föreslås av fastighetsägarna kan ytterligare motiveras av den historiskt fastlagda bebyggelsen.

Det k1-markerade huset på Svartgarn 2:499 är obebott efter en bullerstörning från väg- och va-byggnad 2014. Bullermätning (jan 2015) av startande bussar från den nybyggda busshållplatsen utanför visar på en ljudnivå inomhus som

inte medger ostörd sovmöjlighet. Huset måste få förstärkt ljudisolering, där den svagaste barriären är fönsterna. Tidigare fastighetsägare har monterat fönster från olika tidsåldrar med olika karmyttermått där de saknar mittstolpe eller horisontalspröjs. Huset saknar helt enkelt ett enhetligt karaktärsdrag till sin viktigaste del vad gäller utseende. Detta gör att en byggnadsinspektör inte har något att följa vid behandling av anmälan/ansökan om ny- eller tillbyggnad. Med hänvisning till detta anser fastighetsägarna att orden "ska" i plantexten "vid ny- och tillbyggnad ska byggnadens karaktärsdrag" bytas ut till "bör" plus ev. "i huvudsak, mestadels, i möjligaste mån" eller annats flexibelt ord. Den förstuga som fanns på husets västra sida vid tillträdet är inte korrekt återgiven på grundkartan. Går kommunen inte med på den ändring av egenskapsgräns som skulle ge en mer flexibel fastighetsstorlek vill fastighetsägarna att egenskapsgränsen för k1-regeln flyttas söderut ca 8m till gräns mot Svartgarn 2:462 så att Svartgarn 2:500 kan överlåta skaftvägens mark till Svartgarn 2:499. Fastighetsägarna utesluter inte att k1-benämningen kan hävdas sakna giltighet på grund av alla övrig förvanskande ombyggnad som skett.

Efter 1950-talet blev källarlösa hus det dominerande sättet att bygga hus i Sverige. Källare är dyra att bygga och belastas av dräneringsproblem som ökar då allt mer låglänt mark tas i anspråk. Fuktproblem gör även att även suterränghus undviks. När Armada vill bygga lägenhetshus intill fastigheten Svartgarn 2:499 i angränsande detaljplan Björnhammar syns att husen avses byggas med slänt, förmodat högre än 1 m. För att undvika fula stolpfundament är det nödvändigt med stora utfyllnader i nederkant. Detta gör idag i de flesta fall i Svinningeområdet då hus byggs före detaljplan. Byggnadsnämnden godkänner således stora släntutfyllnader så varför begränsa det i detaljplaner. Behåller kommunen ändå n1-bestämmelsen om att markens höjd inte får ändras mer än 1 meter måste grundkartan för Svartgarn 2:499 och 2:500 korrigeras till de verkliga nivåer som etablerats med odlingsterrasser och utfyllnader.

Kommentar

Grundkartan har uppdaterats. Egenskapsgränsen mellan Svartgarn 2:499 och 2:500 har justerats enligt önskemål i yttrandet.

Ej sakägare

17. Svartgarn 2:189

Fastighetsägarna bestrider detaljplanen i sin helhet i avvaktan på utställning för Boda gård 2 under våren 2015. De förväntar sig att det inte uppkommer ytterligare infall med förnyade hinder till utställning av detaljplan för Boda gård 2, likartade den arkeologiska utgrävningen, som riskerar att försena processen än mer.

Enligt tidigare kopia från kommunen förefaller gränsen mellan Boda och Boda gård 2 följa en tidigare avgränsning då Boda gård i sin helhet utgjorde ett planområde. Efter samrådet 2008 delades Boda gård upp i två detaljplaner, Boda gård 1 och Boda gård 2. En tidplan angavs utställning för Boda gård 1 till 2010 och Boda gård 2 till 2011. Nu är det 2015 och utställning för Boda gård 2 föreligger fortfarande inte.

Området Boda gård 2 omfattar ett färre antal fastighetsägare, som redan har principöverenskommelser med kommunen avseende fastigheternas framtida nyttjande. Detta som en följd av förarbetet till det kommunala naturreservatet Karsvreta träsk. Hösten 2014 fick fastighetsägaren svar från kommunen att detaljplanen för Boda gård 2 dragit ut på tiden på grund av upphävandet av den gamla byggnadsplanen på kommunens mark samt på grund av studiet av lämpligheten av att utforma en förskola i planens nordvästra hörn. Vi kan konstatera att den karta som bifogades informationen om uppdelning av området Boda gård 2 år 2010 inte omfattar kommunens mark. Det innebär att det svar som erhöles 2014 omfattade ett annat område än Boda gård 2.

Eftersom överenskommelser redan finns avseende utformning av fastigheterna inom Boda gård 2 är det märkligt att en inte en detaljplan för Boda gård 2 redan ställts ut. Vi kräver därför att Boda gård 2, med den gränsdragning som gäller enligt den av kommunen utsända informationen 2010 ska ingå som en del av det fortsatta detaljplanearbetet för Boda. Det är orimligt att fastighetsägare i Boda gård 2 ska drabbas av ytterligare förseningar på grund av att kommunen ger prioritet åt sitt eget område, trots att det inte ingår i detaljplaneområdet Boda gård 2, med motiveringen att de har problem med utformningen av en ev. Förskola på sin egen fastighet. När det gäller upphävandet av en gammal byggnadsplan på kommunens mark har ärendet varit föremål för samråd med lantmäteriet, så den frågan är löst även om den ännu inte är formellt fastställd.

Kommentar

Den exakta avgränsningen mellan de olika detaljplaneområdena har under planarbetets gång i Svinninge kommit att justerats. I samband med att planprogrammet upprättades 2005 var det inte möjligt att överblicka alla konsekvenser av hur området föreslogs uppdelat i logiska planområden eller hur tidplanerna skulle komma att utvecklas. Någon "slutgiltig" indelning av detaljplaneområden som yttrandet hänvisar till skulle finnas från 2010 har aldrig gjorts utan det har hela tiden skett en successiv anpassning. Kommunen ser därför ingenting kontroversiellt med att förskoletomten som tidigare varit på samråd inom detaljplanen för Trygarn nu har flyttats till Boda gård 2.

Lantmäteriet har ingen annan del än som remissinstans i upphävandet av den byggnadsplan som idag gäller området för Karsvreta träsk. Att frågan är "löst"

då samråd skett med Lantmäteriet är en felaktig uppgift. För att gällande byggnadsplan ska kunna hävas krävs att det förordnande enligt 113 § BL (6 kap.19 § ÄPBL) som gäller för området först är hävd. Upphävandet av förordnandet planeras ske samtidigt som upphävandet av förordnandet inom aktuella delar av detaljplan för Boda gård 2, där ibland "förskoletomten". Upphävandet görs av Länsstyrelsen.

Övriga synpunkter som berör detaljplanearbetet med Boda gård 2 hänvisas till det planarbetet.

18. Svartgarn 2:450

Det är av största vikt att det tas mycket hänsyn till att området Boda ligger precis intill det blivande naturreservatet Karsvreta träsk. I handlingarna står det att inga miljö känsliga områden finns inom detaljplanen, men det är fel. Nästan hela området gränsar mot träsket, och om kommunen inte vill förstöra den fina biologiska naturreservat, så bör kommunen poängtera känsligheten. Det är lätt att bara detaljplanera för ett flitigt byggande, precis som man alltid har gjort. Men detta kommer till slut att sluta med att naturreservatet förlorar sina egenskaper och slutar i ett trist tillstånd för djur, biologi och oss människor.

Kommentar

Planbeskrivningen anger att det inte finns några av myndigheter fastställda skyddsvärda eller känsliga områden inom planområdet. Kommunen anser inte detta vara felaktigt då Karsvreta träsk, precis som yttrandet anger, inte ligger inom planområdet utan angränsar till det. Att planområdet angränsar till Karsvreta träsk anges i planhandlingarna.

I övrigt se svar till yttrande 10.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt



Granskning detaljplaneförslaget Boda

Beställning: Mårten Pehrsson
Österåkers kommun
184 86 Åkersberga
Framställt av: Ekologigruppen AB
www.ekologigruppen.se
Telefon: 08-525 201 00
Slutversion: 2016-02-25
Uppdragsansvarig: Johan Möllegård
Medverkande: Anna Seffel
Illustrationer och kartor: Ekologigruppen AB
Internt projektnummer: 7123

Bakgrund

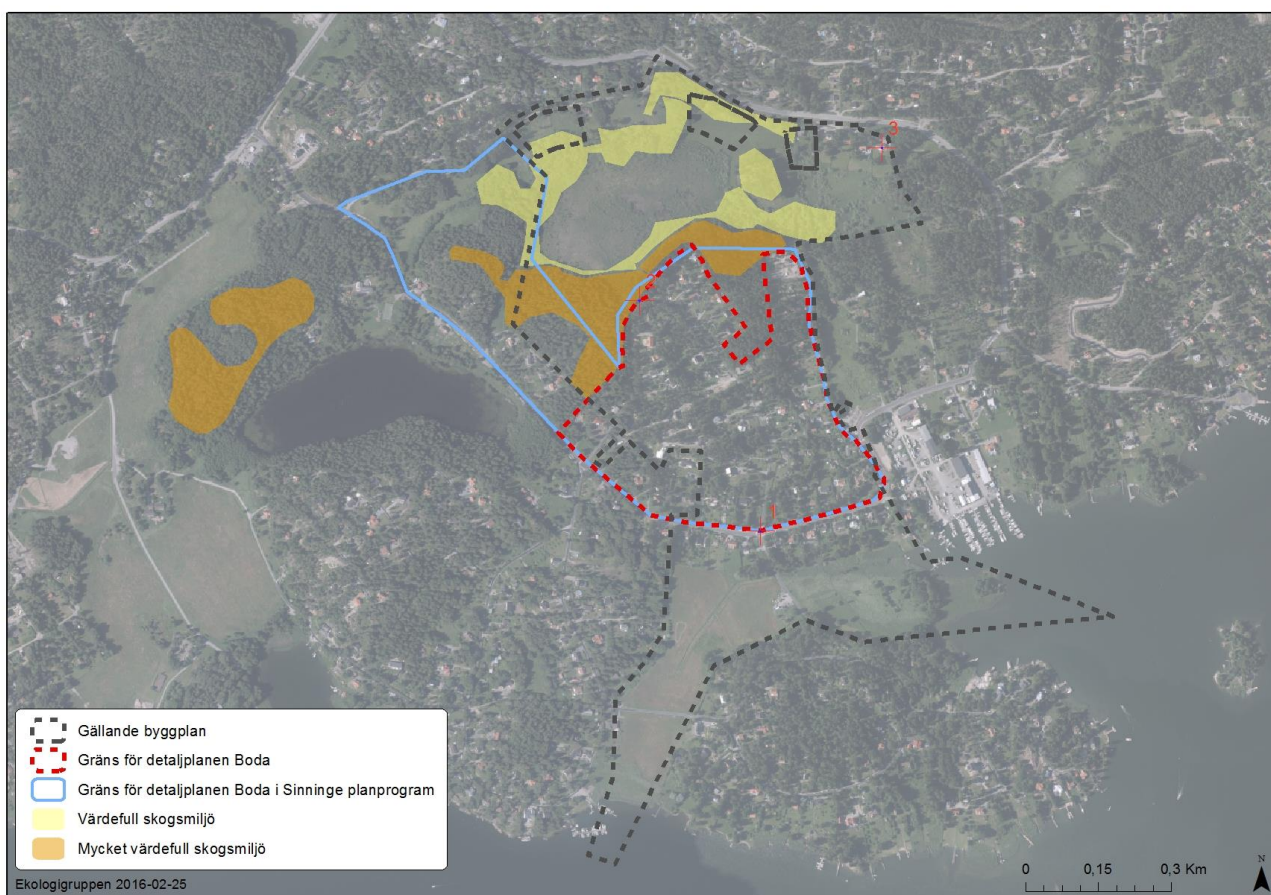
Boda ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca åtta kilometer sydväst om Åkersberga. Under 2005 togs ett planprogram fram för hela Svinninge. I samband med planprogrammet utfördes en översiktlig MKB för planprogrammet. I den översiktliga MKB:n redovisas en behovsbedömning som pekar på att detaljplanen för Boda inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan varför en separat MKB inte behöver tas fram för denna detaljplan.

Detaljplaneläggningen i Boda syftar till att möjliggöra successiv omvandling från fritidsboende till permanentboende samt avstyckning av större fastigheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra vägutbyggnader samt för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Planområdets areal uppgår till ca 25 ha. Planområdet omfattar 67 bostadsfastigheter, samtliga i privat ägo. Efter arbetet med programmet för Svinninge 2005-12-19 har planområdet för Boda delats av och minskats. I den kvarvarande delen av detaljplanen föreslås ingen exploatering av naturmark, förutom att möjlighet ges för avstyckning för ett antal tomter. Detaljplanen har varit på utställning och står nu inför antagande.

Syfte och omfattning

Ekologigruppens uppdrag syftar till att analysera detaljplanen Boda utifrån befintligt underlag. Uppdragets mål är att bemöta ett antal frågor som har kommit upp i och med Miljöpartiet i Österåker yrkar på återremiss av detaljplanen. Samt att en utredning görs av hur exploaterings konsekvenser och avsaknaden av en fördjupad MKB påverkar möjligheterna att;

- följa EU:s art- och habitatsdirektiv
- främja nationella miljömål (myllrande våtmarker och ett rikt växt- och djurliv bl.a.)
- följa miljöbalken



Figur 1. Gällande byggplan (gråstreckad linje), detaljplanen Boda (röd streckad linje) i förhållande till det område, svart blå, som bedömdes i den översiktliga MKB:n. I gult och orange syns värdefulla skogsmiljöer i anslutning till detaljplaneområdet.

EU:s art- och habitatdirektiv

Inom området som utgör detaljplanen Boda finns inga kända naturvärden. Området gränsar till värdefull skog i väst och i norr, samt ett värdefullt våtmarksområde, Karsvretaträsk, i norr. Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns inga registrerade arter som är upptagna i artskyddsförordningen eller EU:s art- och habitatdirektiv.

En groddjurinventering (Calluna 2012) är gjord i området kring Karsvretaträsk i stort, inte specifikt för Boda. I den pekas inte detaljplaneområdet Boda ut som någon särskilt värdefull livsmiljö för groddjur. Vidare skriver de att Karsvretaträsk troligtvis inte har fungerande lekvatten för större vattensalamander idag eftersom våtmarken är igenväx med vass idag.

Planområdet är idag ianspråktaget av bostadshus. Med föreslagen detaljplan möjliggörs avstyckning av befintliga bostadsfastigheter samt justering av befintliga vägar. Konsekvenserna för eventuell förekomst av groddjur av detaljplanen bedöms som små till obetydliga, eftersom detaljplaneområdet idag är ianspråktaget och inte bedömts som en värdefull livsmiljö. Med hänsyn till detta bedöms detaljplanen och avsaknad av MKB inte påverka möjligheterna till att följa EU:s art och habitatdirektiv.

Positivt är att området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Påverkan av näringsämnen och hälsofarliga ämnen yt- och grundvatten i Svinninge kommer att minsta i jämförelse med de enskilda anläggningarna som finns där idag. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi. Denna påverkan skulle även vara positiv på eventuell groddjurförekomst då groddjur är känsliga för föroreningar.

Miljömålen

Nedan listas de nationella miljö kvalitetsmålbedömts relevanta för planen.

Sammanfattningsvis kan sägas att planen främjar nationella miljömål. Avsaknad av MKB bedöms inte påverka möjligheterna att följa nationella miljömål.

- **Ingen övergödning.** Planen bedöms verka i miljömålets riktning eftersom området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Utsläpp av näringsämnen kommer att minska. Denna positiva påverkan är större i jämförelse med de ökade utsläppen som kommer från ökad trafikmängd.
- **Hav i balans samt levande kust och skärgård.** Planen bedöms verka i miljömålets riktning eftersom området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Utsläpp av näringsämnen kommer att minska. Denna positiva påverkan är större i jämförelse med de ökade utsläppen som kommer från ökad trafikmängd.
- **Myllrande våtmarker.** Planen bedöms verka i miljömålets riktning eftersom området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Utsläpp av näringsämnen kommer att minska. Denna positiva påverkan är större i jämförelse med de ökade utsläppen som kommer från ökad trafikmängd.
- **Ett rikt växt- och djurliv.** Troligtvis kommer planen inte att påverka miljömålet. En viss risk finns dock då avstyckning sker och en nyetablering sker på en gammal tomtmark med värdefull natur. Risken får betraktas som låg, eftersom det inte finns några kända naturvärden inom detaljplanen.



Miljöbalken

Bestämmelserna i miljöbalk syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö.

Miljöbalken skall tillämpas så att:

- människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan,
- värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas,
- den biologiska mångfalden bevaras,
- mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god markhushållning tryggas, och
- återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås.

MKB-processen

För detaljplaner som bedöms medföra betydande miljöpåverkan hålls ett så kallat utökat planförfarande. I detta förfarande upprättas en MKB. I MKB-processen bevakas och analyseras planens konsekvenser i relation till miljöbalkens bestämmelser. MKB utförs vanligen av en extern oberoende part och är tack vare detta ett starkt verktyg för att kunna bevaka att miljölagstiftningen följs. Då detaljplanearbetet för Boda påbörjades gällde den äldre version av den PBL än vad som gäller idag. Boda genomfördes med ett så kallat normalt planförfarande och i det förfarandet genomförs en behovsbedömning som avgör betydande miljöpåverkan och behovet av en miljöbedömning..

I MKB ska, förutom nollalternativ, ytterligare ett alternativ analyseras. Det ytterligare alternativet består vanligen av val av en annan plats eller ett annat utförande av detaljplanen. Denna analys stärker möjligheterna att förhålla sig till de allmänna hushållsreglerna i miljöbalken, det vill säga att mark använd för det ändamål den bäst lämpad för. I det normala planförfarandet hålls en samrådsprocess där inkomna synpunkter måste bemötas i både samrådsredogörelse och senare granskningsutlåtande. Samrådsprocessen kan medföra ökat kunskapsunderlag, exempelvis genom att annars okänd kunskap kring exempelvis sociala faktorer fångas upp.

För planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan hålls istället ett så kallat enkelt planförfarande (nuvarande standardförfarandet) och en MKB behöver då inte ingå. Planbeskrivningen ska dock redovisa vilka konsekvenser planens bedöms medföra och hur planen påverkar relevant lagstiftning. I jämförelse med MKB-processen saknas ofta en extern oberoende granskare av planens påverkan och konsekvenser, konsekvenserna analyseras möjligen inte heller lika ingående. Ett enkelt planförfarande ställer inte samma krav på analys av alternativa platser eller utformningar av detaljplanen, vilket kan påverka möjligheterna att se över att marken används för det ändamål den är mest lämpad för. I ett enkelt planförfarande hålls en enklare samrådsprocess. Här behöver inkomna synpunkter bemötas först i ett granskningsutlåtande. Möjligen kan detta i vissa fall innebära minskad hänsyn till inkomna synpunkter under detaljplanearbetet.

Detaljplanen Boda

Även om ingen MKB görs för denna specifika detaljplan bedöms risken att någon av de ovan nämnda punkterna inte upplevs som liten. Detta främst beroende på att:

- Planen kommer inte att orsaka risk för skador och olägenheter för människa och miljö
- Området är redan ianspråktaget av bostadsbebyggelse och planen kan därför sägas vara god hushållning med mark,
- anslutning till det kommunala Va-systemet kommer få positiva för näringsämneskretslopp effekter. En tätare bebyggelse bör öppna upp för mer effektiva energilösningar.
- risken bedöms som låg att en eventuell tillkommande bebyggelse kommer att påverka skyddsvärd natur som låg



Osäkerhet i bedömningen

Ekologigruppens bedömning bygger enbart på befintliga underlag som finns tillgängliga för området. Området har inte fältbesöks med avseende på att identifiera värdefull natur och arter som står listade i artskyddsförordningen.

Referenser

Tryckta källor

Svinninge planprogram 2005-12-19

MKB Svinninge plangrogram 2005-12-19

Calluna 2012. Groddjursinventering kring Karsvreta träsk 2012-05-23

Antagandehandling för detaljplan Boda 2015-10-06

Digitala källor

Skyddsvärd skog - Skogens pärlor (www.skogsstyrelsen.se)

Rödlistade och artskyddsförordningsarter – Artportalen och obsdatabasen (www.artdatabanken.se)

Värdefull gräsmark – TUVÅ- databasen (www.jordbruksverket.se)

Lagstiftning

Miljöbalken (1998:808)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
----------------------	-------------

Kvartersmark

B_i	Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
E_i	Teknisk anläggning, transformatorstation

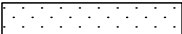
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet i höjdsystemet RH00 (1900)
------	---

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁ 10	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal i kvadratmeter, dock högst 250 m². Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m² boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 m² byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².
e ₂ 10	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m². Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m² boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 80 m² byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m². Utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader får k _i -markerad byggnad bibehållas. Har ny huvudbyggnad uppförts kan k _i -markerad byggnad byggas till med högst 10 m² (enligt byggnadsarean på grundkartan). Har k _i -markerad byggnad byggts till med mer än 10 m² (enligt byggnadsarean på grundkartan) utgår möjligheten att uppföra ny huvudbyggnad.
e ₃ 1500	Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter
e ₄ 3	Största antal fastigheter inom området

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
g _i	Marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg samt ledningar.
g _r	Marken skall vara tillgänglig för släntområde

MARKENS ANORDNANDE

	Körbar in- och utfart får inte anordnas
--	---

Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen avsnitt Byggnadskultur och gestaltning sid 8-10. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

n ₁	Markens höjd får inte ändras mer än 1 m i förhållande till grundkartan.
n ₂	Trädet får inte fällas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

Om-, till-, och nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens avsnitt Byggnadskultur och gestaltning sid 8-10. Se även Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

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 ₁	Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.
k _i	Vid ny- och tillbyggnad ska byggnadens karaktärsdrag bevaras i enlighet med planbeskrivningens gestaltningsavsnitt samt kulturmiljöprogram för Svinninge

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats