

DETALJPLAN FÖR

SVAVELSÖ

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 28 MAJ 2013

REV. 2014-10-01

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA



ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Sammanträdesprotokoll för Kommunfullmäktige

Tid Måndagen den 9 februari 2015 kl. 18.30-22.50

Plats Fullmäktigesalen, Alceahuset plan 4, Åkersberga

Närvarande Enligt bifogad närvarolista

Utses att Justera § 1:1 Justering av dagens protokoll äger rum i kommunkansliet, Alceahuset, Österåker, torsdagen den 19 februari 2015 kl. 13.00.

Sekreterare


Stina Nilsson §§ 1:1-1:40

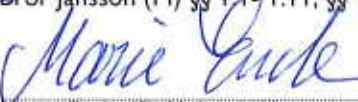
Ordförande

 
Johan Boström (M) §§ 1:1-1:11, §§ 1:15-1:40 Bror Jansson (M) §§ 1:12-1:14

Justerande


Johan Boström (M) §§ 1:12-1:14


Bror Jansson (M) §§ 1:1-1:11, §§ 1:15-1:40


Marie Ende (S) §§ 1:1-1:40

Anslagsbevis

Justering tillkännagiven
genom anslag

från 2015-02-20 till och med 2015-03-12

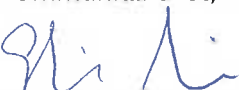
Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum
Förvaringsplats för
protokollet

2015-02-09

Kommunkansliet, Alceahuset, Österåkers kommun



Underskrift

KF § 1:16

Dnr. KS 2012/0020

Detaljplan för Svavelsö, Svinninge

Kommunfullmäktiges beslut

1. Detaljplan för Svavelsö antas.
2. Ta med i Planbestämmelse den skredrisk som finns.
3. Markytan ej får ändras mer än 1,0 meter.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning inom området. Detaljplaneläggningen av Svavelsö, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående successiva omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Länsstyrelsen beslutade den 13 december 2013 att bevilja Österåkers Kommuns begäran om upphävande av del av förordnande enligt § 113 BL. Den 20 november 2014 beslutade Länsstyrelsen att bifalla kommunens begäran om upphävande av strandskyddet inom områden som planläggs som kvartersmark för bostäder (B), anläggningar (E₂) och allmän plats (Lokalgata).

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2015-01-12, KS § 1:4.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-12-03.

Förslag till beslut

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

Propositionsordning

Ordföranden konstaterar att endast bifall yrkats till Kommunstyrelsens förslag och frågar om detta även kan bli fullmäktiges beslut samt finner frågan med ja besvarad.

Expedieras

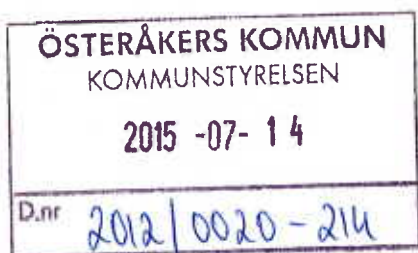
- Samhällsbyggnadsförvaltningen



LAGAKRAFTBEVIS

Datum: 2015-07-10
Detta beslut har vunnit laga kraft
den: 2015-06-13
Länsstyrelsen i Stockholms län

Susanne Mollberg



Klaganden
Fredrik Holmberg
Norsundsvägen 5
184 94 Åkersberga

Carl Douglas
ombud: Anne-Marie Wickström
c/o Wasatornet AB
Rydboholms Gård
184 94 Åkersberga

Wasatornet AB
att. Anne-Marie Wickström
Rydboholms Gård
184 94 Åkersberga

Motpart
Österåkers kommun
Kommunfullmäktige
184 86 Åkersberga

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för Svavelsö,
Österåkers kommun**

Beslut

Länsstyrelsen avvisar överklagandet av Wasatornet AB.

Länsstyrelsen avslår övriga överklaganden.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Österåkers kommun beslutade den 9 februari 2015, KF § 1:16, att anta detaljplan för Svavelsö.

Fredrik Holmberg har överklagat beslutet och har därvid anført bl.a. följande. Han överklagar att tomten Svavelsö 1:69 ska styckas och yrkar att styckning inte ska ske. Han äger grannfastigheten Svavelsö 1:68 och han motsätter sig ytterligare fastighetsförtätning, vilken kommer att förstöra känslan av naturnära boende. Han noterar att en möjlig infartsväg på Svavelsö 1:69 kommer att ligga direkt på hans tomtgräns. Han vill inte ha infartstrafik på den norra tomtgränsen. Hans överklagande utgår från ståndpunkten att bibehålla områdets luftiga naturkaraktär.

Datum
2015-05-07

Beteckning
4031-9007-2015

Även *Wasatornet AB* samt *Carl Douglas* har överklagat beslutet. De yrkar att Länsstyrelsen ska upphäva antagandebeslutet och anför i gemensam skrivelse bl.a. följande. Att *Carl Douglas* fastighet Rydboholm 2:1 angränsar till Svavelsö och det aktuella planområdet är väl känt för Österåkers kommun och han är därmed sakägare. Detaljplanen berör Rydboholm 2:1 i inte oväsentlig grad, inte minst vad avser VA-frågor. Detsamma gäller *Wasatornet AB* och det är väl känt för kommunen att *Wasatornet AB* har hand om driften av fastigheten Rydboholm 2:1 och driver Säbyvikens Marina. Av 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att en kommun, vid arbetet med att ta fram ett program eller ett förslag till en detaljplan ska samråda med diverse myndigheter, organisationer etc. men även med kända sakägare som berörs. När samråd har genomförts ska detaljplaneförslaget dels kungöras för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL, dels skicka ett meddelande till kända sakägare om innehållet i kungörelsen enligt 5 kap. 20 § PBL. Österåkers kommun har inte genomfört något samråd med *Carl Douglas* och *Wasatornet AB* i arbetet med det aktuella planförslaget. Inte heller har *Carl Douglas* och *Wasatornet AB* fått information på det sätt lagen föreskriver avseende kungörelse av detaljplaneförslaget. Trots detta har kommunen beslutat att anta detaljplanen för Svavelsö. Beslutet brister således i formellt avseende.

Wasatornet AB samt *Carl Douglas* gavs anstånd med att utveckla grunderna för talan, men någon komplettering till överklagandet har inte kommit in till Länsstyrelsen.

Motivering

En ny plan- och bygglag (2010:900), PBL, trädde i kraft den 2 maj 2011. Enligt **andra punkten i ikraft- och övergångsbestämmelserna till PBL ska äldre** föreskrifter tillämpas i ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. Den äldre plan- och bygglagen (1987:10), nedan benämnd ÄPBL, ska således tillämpas i detta ärende.

Talerätt

Enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) får ett beslut överklagas av den som beslutet angår om det gått honom emot och beslutet kan överklagas. Enligt rättspraxis anses ett beslut att anta en detaljplan angå ägare till, hyresgäster eller boende på de fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till detta. Även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet från det i ärendet **aktuella planområdet brukar rätt att överklaga anses föreligga.** Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter samt hyresgäster och boende i nära grannskap om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållandena på platsen m.m. Vidare anses de som har fått en underrättelse om beslut att anta en detaljplan med besvärshänvisning ha rätt att överklaga ett planbeslut i enlighet med Regeringsrättens avgörande RÅ 1991 ref. 80.

Av 13 kap. 5 § första stycket ÄPBL framgår dessutom att ett beslut att anta en detaljplan får överklagas endast av den som senast under utställningstiden

Datum
2015-05-07

Beteckning
4031-9007-2015

skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Av lagrummets andra stycke framgår att detta inte utgör hinder mot att överklaga beslutet på den grunden att det inte har tillkommit i laga ordning.

Vad gäller Wasatornet AB och Carl Douglas har de, såvitt Länsstyrelsen kan finna, inte inkommit med skriftliga synpunkter under planförfarandet före eller under utställningstiden. Eftersom de överklagar beslutet på formell grund, finner Länsstyrelsen emellertid att 13 kap. 5 § ÄPBL inte utgör hinder för dem att överklaga aktuella antagandebeslut.

Avseende Wasatornet AB, vars verksamhet enligt näringslivsregistret är att driva förvaltning av mark, fastigheter och värdepapper samt driva jordbruksrörelse och skogsbruksrörelse ävensom idka därmed förenlig verksamhet, har bolaget anfört att bolaget har hand om driften av fastigheten Rydboholm 2:1 och driver Säbyvikens Marina. Länsstyrelsen konstaterar att Säbyvikens Marina ligger ca 300 meter från planområdet. Det har inte framkommit att bolaget äger mark eller är hyresgäst inom eller angränsande till planområdet och bolaget har heller inte fått underrättelse om det överklagade beslutet med besvärshänvisning. Mot denna bakgrund finner Länsstyrelsen att Wasatornet AB inte berörs av beslutet att anta detaljplan för Svavelsö på det sätt som krävs enligt plan- och bygglagstiftningen med tillhörande rättspraxis. Överklagandet av Wasatornet AB avvisas därför.

Prövningen i övrigt

Länsstyrelsen tar upp ärendet till prövning på talan av Fredrik Holmgren och Carl Douglas.

Plan- och bygglagen bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Således föreskrivs i 1 kap. 2 § ÄPBL att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Med hänsyn härtill äger kommunen själv, inom vida ramar, att avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön ska utformas i den egna kommunen. En konsekvens av detta är att den statliga kontroll som prövningen innefattar vid ett överklagande i många fall stannar vid en prövning av om ett överklagat kommunalt beslut att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen.

Vid planläggningen ska enligt 1 kap. 5 § ÄPBL både enskilda och allmänna intressen beaktas. Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående intressen, såväl enskilda som allmänna, eller i de fall då kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Länsstyrelsens prövning i ett ärende avseende en överklagad detaljplan avser därför i allt väsentligt frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, d.v.s. frågor som rör de klagandes enskilda intressen.

Datum
2015-05-07

Beteckning
4031-9007-2015

Vid denna prövning har Länsstyrelsen enligt 13 kap. 8 § ÄPBL antingen att fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet. Länsstyrelsen kan således inte med anledning av överklagandena göra ändringar i eller tillägg till planen eller pröva någon annan planutformning än den kommunen har antagit.

Den överklagade detaljplanens syfte är enligt planhandlingarna att på Svavelsö möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges möjlighet till avstyckning av större fastigheter beroende av bl.a. topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra framtida vägutbyggnader samt för att skapa möjlighet för utbyggnad av allmänt VA-nät.

Länsstyrelsen kan konstatera att någon genomförandetid inte löper för den gällande detaljplanen. Enligt 5 kap. 11 § andra stycket ÄPBL får en detaljplan efter genomförandetidens utgång ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. Något formellt hinder för kommunen att ändra gällande plan föreligger därför inte.

Carl Douglas har invänt på ärendets handläggning hos kommunen då han inte såsom sakägare beretts tillfälle till samråd och då han inte fått meddelande om innehållet i kungörelsen inför utställning. Enligt 5 kap. 20 § ÄPBL ska de sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av ett förslag till detaljplan beredas tillfälle till samråd. Enligt 5 kap. 25 § ÄPBL ska underrättelse om innehållet i kungörelse om utställning senast dagen för kungörandet i brev bl.a. sändas till kända sakägare.

Länsstyrelsen konstaterar att Carl Douglas fastighet Rydboholm 2:1 finns med i både den fastighetsförteckning som upprättades inför samrådet, daterad den 15 oktober 2012, och den förteckning som upprättades inför utställningen, daterad den 27 september 2013. En fastighetsförteckning fyller funktionen att den anger vilka fastigheter som berörs av planförslaget och de fastighetsägare som till följd härav är sakägare. Fastighetsförteckningen får betydelse i samrådsskedet och läggs till grund för utsändandet till sakägare av underrättelser om utställandet. Av handlingarna i ärendet framgår att kommunen i brev daterat den 22 oktober 2012 bjudit in fastighetsägare till samrådsmöte samt angett under vilken tidsperiod samrådet pågår. Vidare framgår att kommunen har skickat ett meddelande om kungörelse om utställning, daterat den 22 oktober 2013, till fastighetsägare. Det har enligt Länsstyrelsens mening inte framkommit något annat än att information om samråd respektive underrättelse om innehållet i kungörelse om utställning har skickats till de kända sakägare som framgår av upprättade fastighetsförteckningar. Kommunen har enligt Länsstyrelsens uppfattning ingen skyldighet att utöver upprättad fastighetsförteckning, visa att kända sakägare faktiskt fått del av information respektive meddelande. Vad Carl Douglas har anfört om att han inte givits tillfälle till samråd eller att han inte underrättats om kungörelse om utställning medför ingen annan bedömning. Antagandebeslutet ska således inte upphävas på formell grund.

Datum
2015-05-07

Beteckning
4031-9007-2015

Vad gäller Fredrik Holmbergs invändning mot att området förtätas genom avstyckningar, kan Länsstyrelsen konstatera att detaljplanen, utöver de 86 fastigheter som finns idag, möjliggör att ytterligare 40 fastigheter bildas genom avstyckningar. Den minsta tomtstorleken är 1 500 kvm. Avseende områdets karaktär konstaterar Länsstyrelsen att detaljplanen ger möjlighet till ökat boende på Svavelsö. Länsstyrelsen anser att detaljplanebestämmelserna är rimliga vid en avvägning mellan dels intresset att bevara områdets karaktär och dels intresset av att öka förutsättningarna för permanentboende och att därvid bygga ut kommunalt VA och ge ökade byggrätter. Därvid bedömer Länsstyrelsen att områdets karaktär till följd av nu antagen detaljplan inte ändras i sådan utsträckning att detaljplanen ska upphävas. Vad Fredrik Holmberg har anfört om områdets luftiga naturkaraktär innebär således inte att antagandebeslutet på den grunden ska upphävas.

För övrigt anser Länsstyrelsen att den olägenhet som detaljplanen kan medföra för Fredrik Holmberg genom att avstyckning av angränsande fastighet Svavelsö 1:69 möjliggörs inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas.

Vad avser infartstrafik till fastigheten Svavelsö 1:69 kan inte Länsstyrelsen se att detaljplanen reglerar infart till Svavelsö 1:69. Vad Fredrik Holmberg har anfört i denna fråga medför således inte att antagandebeslutet ska upphävas.

Uppplysningsvis vad gäller angöring till fastigheter prövas detta i samband med genomförandet av planen. Angöring till eventuell avstyckad fastighet löses vid en framtida fastighetsbildning och prövas inte inom ramen för ett ärende om detaljplanering.

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

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.



Christine Vallhagen
länsassessor

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

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljpaneläggningen på Svavelsö, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet till avstyckning av större fastigheter beroende av bl.a. topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra framtida vägutbyggnader samt för att skapa möjlighet för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge.

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



Orienteringsbild över Svinninge.

PLANDATA

Lägesbestämning

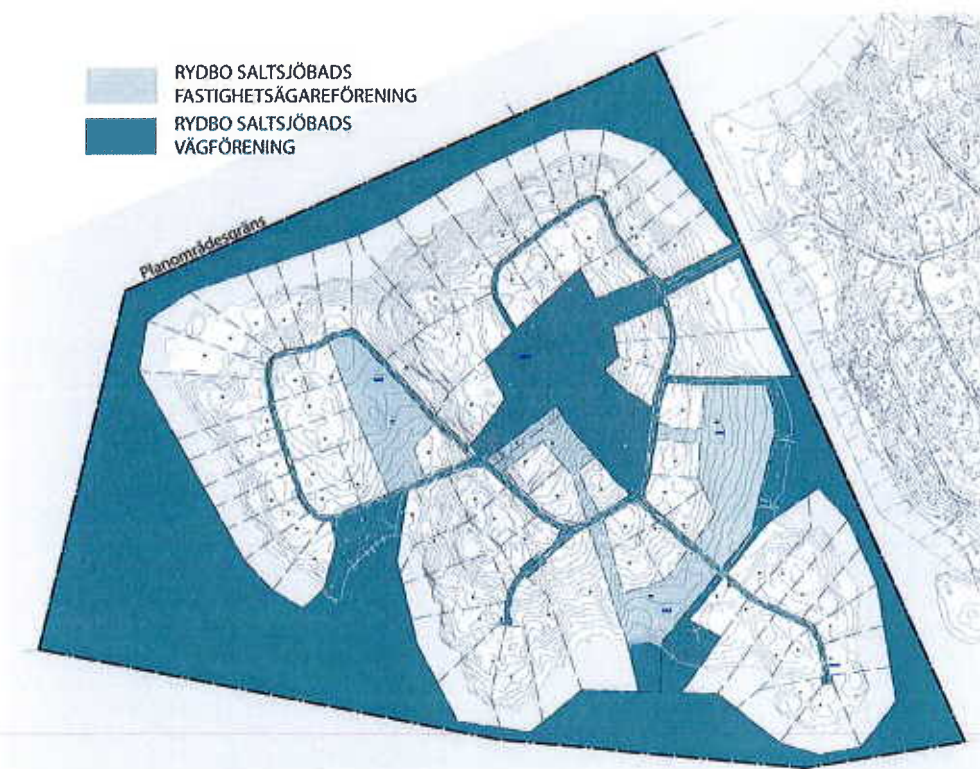
Svavelsö ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca åtta kilometer sydväst om Åkersberga. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till administrativa gränser och geografiska förutsättningar.

Areal

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

Markägförhållanden

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



Markägförhållanden på Svavelsö.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

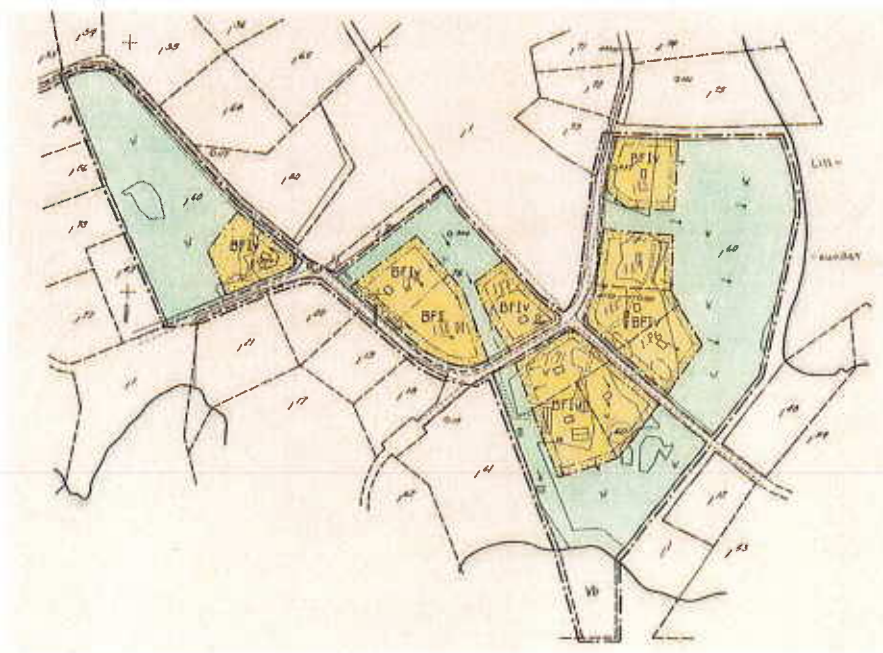
Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 06) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses att försörjas med allmänt VA-system. Översiktsplanen förutsätter att allmän plats i förnyelseområden förvaltas av enskild huvudman.

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett övergripande planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt detaljplanering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplanområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Svavelsö behandlas inte i detalj utan planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad. Planprogrammet förutsätter att allmän platsmark förvaltas av enskild huvudman.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

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



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

Huvudmannaskap

Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen lagkraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Tomterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, simskola, bryggor, etc. Svavelsö ingår tillsammans med Rydbo Saltsjöbad i ett enhetligt förvaltningsområde som förvaltar planområdets gatumark genom Svartgarn ga:2 samt parkmark genom gemensamt markägande.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de områden som bedöms medföra, respektive de områden som *inte* bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Svavelsö är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och varför ingen separat MKB erfordras. Den främsta orsaken till detta är att planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse.

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Svavelsö enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL. Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för bostadsändamål och naturområde. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Planområdet hyser heller inga (av myndigheter fastställda) skyddsvärda eller känsliga naturområden. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

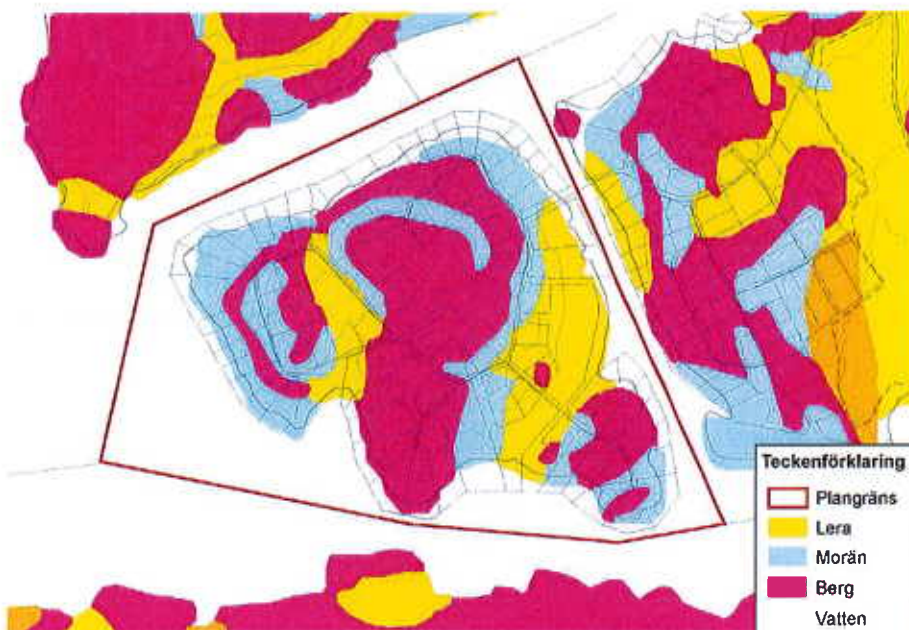
Större delen av detaljplaneområdet består av befintlig tomtmark och de övriga, idag obebyggda, delarna består av blandskog i kuperad terräng. Planområdet ger sommartid ett grönt och lummigt intryck där bebyggelsen

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

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

Geotekniska förhållanden

Planområdet består omväxlande av lera, morän och berg.



Jordartskarta över planområdet.

Risk för skred

Enligt SGUs jordartskarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av kappor av morän vilken är bredare på östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framförallt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd, med hänsyn till detta, generellt sett inte ändras mer än 1,0 m. Uppfyllnad kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.

Höga vattenstånd

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl.a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare

studier och rekommendationer, t ex RUF S 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystemet RH1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH1900. Angivna nivåer tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom detaljplaneområdet.

Radon

Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet.

Bebyggelseområden

Inom detaljplaneområdet medges bostäder och tekniska anläggningar.

Bostäder

Idag utgörs planområdet av 86 fastigheter, varav 79 är bebyggda med enbostadshus i en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Detaljplanen medger ytterligare 40 fastigheter för enbostadshus genom styckning från privatägda fastigheter. Vilka fastigheter som föreslås bli styckningsbara framgår av illustrationsplanen.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området utvecklas. En minsta tomtstorlek på 1500-2000 kvm föreslås som en generell målsättning men avvägningar görs för varje enskild tomt beroende av terräng, angöringsmöjligheter och karaktär. Tomterna på Svavelsö varierar i storlek men många är stora, vilket innebär att den lummiga och gröna karaktären i området kan bibehållas. En del strandtomter tillhör de största tomterna på Svavelsö och många av dem är starkt kuperade.

Byggrätter

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

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

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

Verksamheter

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

Offentlig service

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

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga, ca 8 km norr om Svinninge och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Vägnätet i Svinninge saknar gångbanor och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplanläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där den enskilda väghållaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

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

Byggnadskultur och gestaltning

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den äldre bebyggelse som finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Under större delen av 1800-talet var det framför allt torpare och bönder som brukade mark som var avstyckad från, eller löd under Svinninge gård och Rydboholms slott. Runtom i hela Svinninge finns enstaka hus och äldre bebyggelsemiljöer som är värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt.

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

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



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



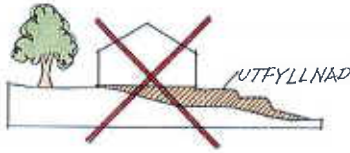
På vägen ner till bryggan finns en äldre byggnad som används och sköts av fastighetsägareföreningen.

Gestaltungsprinciper

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

Ett fristående gestaltungsprogram, *Råd och vägledning för byggande i Svinninge*, 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledande och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. För att nybyggnader på Svavelsö ska bli ett positivt tillskott till den fortsatta utvecklingen av Svinninges bebyggelsemiljö är det viktigt att;

- Bevara och utveckla den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön på Svavelsö som utgörs av jordbruksegendomar från 1800-tal.
- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. De allra viktigaste aspekterna vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.
- Värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader. Komplementbyggnader t ex förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägare. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Svinninge. På just Svavelsö finns också byggnader, framför allt garage, placerade nära eller vid tomtgräns mot väg.

- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna på Svavelsö ligger ofta placerade en bit in mot väg och hittar ofta ett läge anpassat efter tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader och bildar en väl sammanhållen miljö. Förändringar i förhållande till ursprunglig marknivå bör inte variera mer än 0,5 m i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.
- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsett om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.
- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och planering av tomten. Kuperade tomter kräver mer omsorg vid val av byggnadstyp än en plan tomt.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea för ett 1-planshus bör inte överstiga 160 kvm.
- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.
- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i slutning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nytillskott i form av sjöbodar, båthus och andra komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. Komplementbyggnader så som garage bör ägnas stor omsorg så att de inte blir för dominanta i förhållande till huvudbyggnad.
- Fasadmaterial bör i huvudsak vara trä målat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material provas i bygglov.
- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Papp eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material provas i bygglov.

- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

Friytor

Lek och rekreation

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

Naturmiljö

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

Vattenområden

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

Vattenområdet inom planområdet utgör potentiella lekområden för abborre respektive uppväxtområde för gös och gädda. Strandområdet på Svavelsö är i dagsläget ianspråktaget med bebyggelse och bryggor. Nybyggnation av bryggor samt ökad småbåtstrafik bedöms inte bli omfattande och inte påverka vattenmiljöerna eller det rörliga friluftslivet i området nämnvärt.

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

Strandskydd

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

tillhör hemfridszonen. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd.

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

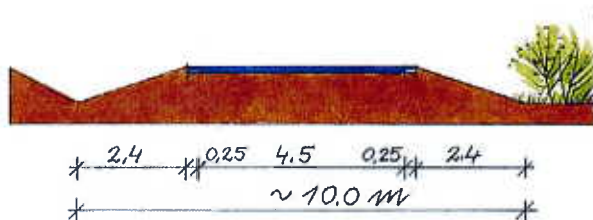
Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard vilket bidrar till områdets karaktär. De flesta vägarna är planerade för fritidshusbebyggelse. Vägarna är sämre anpassade för dagens tätare biltrafik och åretruntboende. I planen har vägområden avsatts för att kunna anpassa vägarna efter en ökad användning, bättre framkomlighet och bärighet för t ex renhållnings- och utryckningsfordon samtidigt som områdets karaktär ska kunna bevaras.

De flesta vägarna inom aktuellt planområde är av typen *Övrig lokalgata* med enskilt huvudmannaskap. *Övrig lokalgata* är definierad i *Svinninge Planprogram* som en gata med 4,5 meters vägbredd. Gång- och cykeltrafik förutsätts dela utrymme med övrig trafik.



Principsektion för övrig lokalgata med 4,5 m körbana.

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

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

Kollektivtrafik

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

Parkering och utfarter

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

Störningar

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom detaljplaneområdet för Svavelsö finns idag endast enskilda VA-lösningar. Efter detaljplanläggning kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna ren- och spillvattensystemet. Anslutning till kommunalt VA-system och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållande till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala VA-systemet kommer belastningen på de lokala grundvattenmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge ska dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta. Dagvattnet bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen recipienten Säbyvik. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna. En separat rening av trafikdagvattnet bedöms inte vara nödvändig då planområdet har en låg trafikintensitet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Beträffande miljökvalitetsnormerna för vatten har vattenförekomst Säbyvik (SE592600-181600) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Risken att inte uppnå kvalitetskravet god kemisk status till år 2015 bedöms som låg. Tidsfristen för kvalitetskravet god ekologisk status har för vattenförekomst Säbyvik förlängts till år 2021. Då planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av kommunalt VA-nät samt omhändertagande av spillvatten, bedöms planen bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

El och tele

E.ON Sverige Nät AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 10 kV-ledningar från mottagningsstationen i Täljö till olika befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagna utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19). Tre E-områden för befintliga transformatorstationer är föreslagna i aktuell detaljplan.

I Svinninge är en stor del av telenätet i dagsläget utformade som friledningar.

Avfall

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

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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



Lars Barrefelt
Stadsarkitekt



Daniel Blomfeldt
Planarkitekt, Sweco



Joe Lindström
Arkitekt

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

Allmänt

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

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

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

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

1.1 Tidplan

Detaljplanen kan antas och vinna laga kraft 2015.

1.2 Genomförandetid

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

1.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskap VA

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

Huvudmannaskap EL m.m.

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

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

Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)

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

I de fall gemensamma anläggningar omfattar flera detaljplaneplanområden avses större gemensamhetsanläggningar inrättas/ombildas i takt med att detaljplaneringen och utbyggnaden av Svinningeområdet fortskrider.

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

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

1.4 Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar m.m. med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. I anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in eller upplåtas för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning.

Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos Lantmäteriet ansöka om erforderliga åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande. Inom planområdet ingår huvuddelen av vägarna i en befintlig gemensamhetsanläggning, Svartgarn ga:2, som förvaltas av Rydbo-Saltsjöbads vägförening.

Avstående av mark

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av markintrång vid en utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder påbörjas av fastighetsägarna själva genom ansökan om en omprövningsförrättning enligt anläggningslagen av Svartgarn ga:2 hos Lantmäteriet.

Övrig fastighetsbildning

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

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

3. Tekniska frågor

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

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom Svinninge redovisats. Kompletterande dagvattenstudier kan komma att behövas i samband med projektering och utbyggnad av eventuella gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden.

Bebyggandet av kvartersmark ska föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna står för utförande och kostnader.

Som tidigare nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän.

4. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

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

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet kommer, när anslutningspunkter upprättats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande va-taxa när förbindelsepunkt meddelas. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer så kallad lägenhetsavgift.

Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten (huvudägare 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 till Lantmäteriet när fastighetsbildning skett.

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

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

Bygglov

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

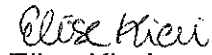
5. Medverkande

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Österåkers kommun



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Elise Kieri
Exploateringsingenjör



Enheten för planfrågor

Ewa Andren Holst

ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOMMUNSTYRELSEN

2014 -11- 26

D.nr

2012/0020-214

ÖSTERÅKERS KOMMUN

Byggnadsnämnden

2014 -11- 26

D.nr

Österåkers kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningens
plan- och exploateringsenhet
184 86 Åkersberga

Ansökan om upphävande av strandskydd inom del av detaljplan för Svavelsö, i Svinninge, Österåkers kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bifalla kommunens begäran att upphäva strandskyddet inom de områden - belägna inom i förslaget till ny detaljplan för Svavelseö - för kvartersmark för bostäder (B), anläggningar (E₂) samt inom allmän plats (LOKALGATA) som markerats på karta som hör till detta beslut, bilaga 1.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808), i dess lydelse innan 2009-07-01, och 11 § förordningen (1998:1252) om områdes-skydd enligt miljöbalken m.m., i dessa paragrafers lydelse före 2009-07-01.

För att beslutet ska bli giltigt måste dels beslutet att anta detaljplan för området vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som redovisats under utställningen av planförslaget. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Upplysningar

Beslutet om upphävande kan, enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, miljödepartementet (se befogad besvärshänvisning, bilaga 2).

Detaljplanen bör inte antas innan beslutet om upphävande vunnit laga kraft.

Bakgrund

Planområdet är beläget på Svavelsö i den sydvästra delen av Svinninge. På Svavelsö finns idag 82 bostadsfastigheter. Planområdet omges av Slåvsjöholms-sundet i söder, Säbyvik i väster, Norrsundet i norr och Lillsundet i öster där ön också förbinds med fastlandet via en bro över Lillsundet. Områdets areal är cirka 71 ha varav 30 ha utgörs av vattenområde. All tomtmark är i privat ägo. Väg- och grönområden ägs av Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägareförening UPA. Strandskydd gäller på land och i vatten om 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Den största delen av planområdet är sedan tidigare inte planlagd. För del av planområdet finns en gällande byggnadsplan från 1962, där strandskyddet idag är upphävt. Strandskydd återinträder i samband med att en ny detaljplan tas fram.

BESLUT

ÖSTERÅKERS KOMMUN Byggnadsnämnden 2014 -11- 2 6 D.nr

Datum
2014-11-20

Beteckning
5116-35886-2013

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en succesiv omvandling från fritidsboende till permanentboende och utbyggnad av allmänt VA-system. I planen ges också möjlighet till avstyckning av större fastigheter. Generellt föreslås tomtstorlekar på 1400-2500 kvm vilket möjliggör att cirka 40 nya bostadstomter kan tillkomma. Planområdet består till den största delen av befintliga bostadsfastigheter. En del av dessa används idag som sommarbostäder men permanentningen ökar varje år.

Beskrivning av området

Strandzonen inom planområdet är cirka 3 km lång och består till största delen av befintliga bostadsfastigheter som har en landareal på mellan 2000 och 5000 kvm. Marken inom dessa fastigheter är sedan länge ianspråktagen för bostadsändamål och fastigheterna är bebyggda med bostadshus, tillhörande komplementbyggnader och bryggor. I de mer centrala delarna av ön är fastigheterna som regel 2000 till 3000 kvm stora, med undantag för några få större fastigheter. Inom strandzonen föreslår planen en minsta tomtstorlek om 2000 kvm medan 1500 kvm föreslås inom övriga delar av planområdet.

Cirka 470 meter av strandzonen/strandområdet utgörs idag av naturmark som inte är ianspråktagen och som ägs av fastighetsägarföreningen. Marken föreslås läggas ut som natur/allmän plats i planen. I den sydvästra delen föreslås också en allmän bad- och bryggplats intill naturmarken. Områdets befintliga naturområden kommer därmed även fortsättningsvis att vara tillgängliga för allmänheten.

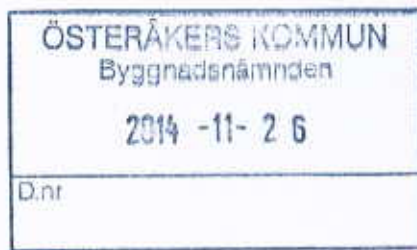
Handläggning

Genom att planärendet inleddes före den 1 juli 2009 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet i strandskyddsfrågan och beslut fattas enligt de äldre bestämmelserna om upphävande, i enlighet med punkten 2 i övergångsbestämmelserna till lag (2009:532) om ändring i miljöbalken.

Kommunens handläggning

Ett planprogram för hela Svinninge godkändes av kommunfullmäktige den 19 december 2005. Detaljplanen för Svavelsö var på samråd under tiden 22 oktober – 26 november 2012. Detaljplanen Svavelseö, har varit utställd under tiden 22 oktober - 19 november 2013. Avsikten att upphäva strandskyddet har framgått av planhandlingarna och i kungörelsen vid utställningen.

Österåkers kommun har i skrivelse daterad 2013-06-14, som ankom Länsstyrelsen 2013-10-23, anhållit om att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet inom del av detaljplan för Svavelseö. Ansökan har kompletterats i skrivelse med bilagor som inkom till Länsstyrelsen 2014-10-06. Inom den nya detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostäder (B), för tekniska anläggningar (E₂) och för allmän platsmark (LOKALGATA). Inom övriga delar av detaljplanen föreslås strandskyddet fortsätta gälla. Det gäller allmän plats (NATUR) samt inom föreslagna vattenområden (W, W₁, WB₁, WB₂ och WN).

**BESLUT**Datum
2014-11-20Beteckning
5116-35886-2013

Som särskilda skäl för upphävande anges att området redan tagits i anspråk, för bebyggelse och anläggningar, på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Inkomna synpunkter

Under planarbetet har Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening framfört synpunkter avseende förslaget att upphäva strandskyddet.

Föreningen anser att med tanke på att hela Svinningeområdet blir mer och mer exploaterat så kan det vara en nackdel när närliggande natur och skogsområden tas i anspråk för byggande. Närheten till naturen och vattnet är kvalitéer i Österåker som både gamla och nya invånare skattar högt. Föreningen föreslår att det ska vara möjligt att röra sig utmed stranden i en smal zon, 5-10 meter från vattnet. Annars ser föreningen positivt på att området närmast vattnet ges en begränsad byggrätt och att planförslaget bibehåller värdefulla grönytor.

Länsstyrelsens bedömning

Strandskydd råder vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt miljöbalkens 7 kap. 15 § att särskilda skäl föreligger.

Enbart det förhållandet att området enligt en detaljplan ska bebyggas utgör i sig inte något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet, se prop. 1997/98:45, s. 84. Enligt förarbetena till miljöbalken kan det föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskydd bl.a. om platsen som det gäller är belägen på redan ianspråktagen mark. Prövningen ska alltid omfatta både påverkan på både friluftslivet och växt- och djurlivet.

Länsstyrelsen bedömer att den kvartersmark som är placerad inom strandskyddat område i planen i huvudsak redan är ianspråktagen som tomtmark, på grund av befintlig bebyggelse och trädgårdsanläggningar. Berörda fastigheter bedöms därigenom ha en hemfridszon som sträcker sig från huvudbyggnaden ned till strandlinjen, och berörd kvartersmark bedöms i allt väsentligt ha förlorat sitt värde ut strandskyddssynpunkt.

Enligt planförslaget bestämmelser är marken där nya huvudbyggnader är möjliga att uppföra väl avskild från stranden, och området närmast stranden får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader. Även om förhållandena skiljer sig mellan olika fastigheter innebär i detta att området närmast stranden i vissa fall blir möjligt att passera utanför huvudbyggnadens hemfridszon. På det stora flertalet fastigheter är dock strandområdet sedan lång tid tillbaka ianspråktaget med anlagd trädgårdsmark, komplementbyggnader, bryggor etc. på ett sätt som är

**BESLUT**Datum
2014-11-20Beteckning
5116-35886-2013

avhållande för allmänheten. Bedömningen är vidare att växt- och djurlivet inte väsentligt försämras.

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation och behov av att kunna uppföra ytterligare en transformatorstation och en mindre anläggning för Roslagsvatten AB. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas inom kvartersmark för dessa tekniska anläggningar (E₂).

Inom natur- och vattenområden föreslås strandskyddet att ligga kvar varför åtgärder där kräver strandskyddsdispens. I samband med dispensansökan får det prövas om åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och om särskilda skäl att medge dispens föreligger.

Länsstyrelsen finner sammantaget att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet i den omfattning som framgår av bilagd karta, bilaga 1. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen samt med de allmänna hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

I detta beslut har planchef Tatjana Joksimović deltagit som beslutande och planhandläggare Ewa Andrén Holst som föredragande.


Tatjana Joksimović


Ewa Andrén Holst

Bilagor:

1. Karta utvisande planområdet och områden inom vilket strandskyddet upphävs, resp. var strandskyddet inte upphävs
2. Besvärshänvisning

Sändlista:

Kopia av beslutet + kartbilaga + besvärshänvisning till:
Naturvårdsverket
Naturskyddsföreningen i Österåker

Kopia av beslutet + kartbilaga till:
Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft)
SBp (planarkivets dp (efter laga kraft), akten, pärm, TJ, EAH)

BILAGA 1 UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Detaljplan för
SVAVELSÖ,
i Svinninge, Österåkers kommun,
Stockholms Län

Förklaringar

-  Strandskydd som bevaras
-  Strandskydd som avses upphävt
-  Gällande strandskyddsavgränsning

Tillhör Länsstyrelsen
Sthlms län beslut
2014-11-20/ent

dnr: 5116-35886-2013

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Byggnadsnämnden
2014-11-26

D.nr

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

-  Träskgräns
-  Fastighetsgräns
-  Fastighetsbeteckning
-  Byggnads-, läns- eller begränsningsstegs redovisning
-  Tunnel
-  Fjäll
-  Skarv
-  Skär
-  Övergång
-  Övergång
-  Övergång

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I JANUARI 2014
AV HÄRLEDET I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KÖRSTYCKSYSTEM I PLAN SVARER PÅ NÄR
KÖRSTYCKSYSTEM I HÖJD 1800 (1900)

Karta: Nomen
Kart- och utvärderingsgrupp

Skala 1:2000 (A1)
Skala 1:4000 (A3)

0 25 50 100 150 200 m



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

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisor och hemmakontor
- E₂ Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- W₁ Öppet vattenområde där bro får uppföras med lägsta underkant på +1,7 m i höjdsystem RH1900 inom en farledsbredd av minst 10 m
- WB₁ Bryggor för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnade i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WB₂ Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåten. Byggnade i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WN Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens storlek i kvadratmeter, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför korsprickat område. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara max 50 kvm och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon.
- e₂ 0000 Minsta tomtstorlek i kvadratmeter landareal
- e₃ Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 kvm landareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomtstorlek 1500 kvm landareal.
- e₄ Maximalt 3 fastigheter inom området

DPL 481

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 kvm.
- g₁ Marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg och gemensam VA-ledning
- g₇ Marken ska vara tillgänglig för vägsäklant

MARKENS ANORDNANDE

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

- Körbar in eller utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

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

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- p₂ Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- II Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m.
- fril Endast friliggande hus
- v₁ Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas
- k₁ Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning vid byggnade i Svinninge.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

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