DETALJPLAN FÖR

HÄSTÄNGSUDD

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 28 JUNI 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Rev. 2017-12-04

ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

KF § 4:8 Dnr. KS 2012/0069

Antagande av detaljplan för Hästängsudd

Kommunfullmäktiges beslut

Anta detaljplan för Hästängsudd etapp 1.

Reservationer

Ledamöterna för (MP), (V) och (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen för Hästängsudd är att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet till avstyckning av större fastigheter beroende av bland annat topografi och tillfartsmöjligheter. En förskola planeras i områdets norra del.

Beslutsunderlag

– Kommunstyrelsen har behandlat ärendet på sammanträde 2018-04-25, KS § 5:12.
– Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2017-12-04.

Förslag till beslut

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

Michael Solander (MP) yrkar på ändring i Antagandehandlingen på sidan 13 under rubriken "Vattenområden" innebärande
1. I andra stycket, ta bort meningen *Inom strandfastigheterna medges bryggor.*
2. I tredje stycket, ta bort texten *En brygga per bostadsfastighet får uppföras. Bryggorna får vara maximalt 2,5 meter breda och uppföras vinkelrätt mot stranden. Brygga ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Landfästen på naturmark är tillåtet. Strandskoning får inte utföras.*
3. WB-områdena tas bort på plankartan
med följande motivering: Miljöpartiet anser precis som Länsstyrelsen att man generellt ska pröva enskilda bryggor restriktivt och det ska göras en avvägning mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse.
Att i planhandlingarna så specifikt beskriva hur nya bryggor kan anläggas kan motverka denna önskvärda restriktivitet och kan ge en felaktig bild av att dispens kommer att bli regel.
Vi anser också att detaljplanen kompletteras med en skrivning om att en närmare bedömning om bryggans lämplighet/placering/utformning måste genomföras vid varje ny brygga eller större ändring av befintlig.

Forts. nästa sida

Forts. KF § 4:8

Ann-Christine Furustrand (S) och Bo Edlén (V) biträder Michael Solanders (MP) yrkande.

Propositionsordning

Ordföranden ställer Kommunstyrelsens förslag avseende detaljplan för Hästängsudd mot Michael Solanders (MP) förslag avseende detaljplan för Hästängsudd innebärande ändring i Antagandehandlingen på sidan 13 under rubriken "Vattenområden" och finner att fullmäktige beslutat i enlighet med Kommunstyrelsens förslag till detaljplan.

Omröstning

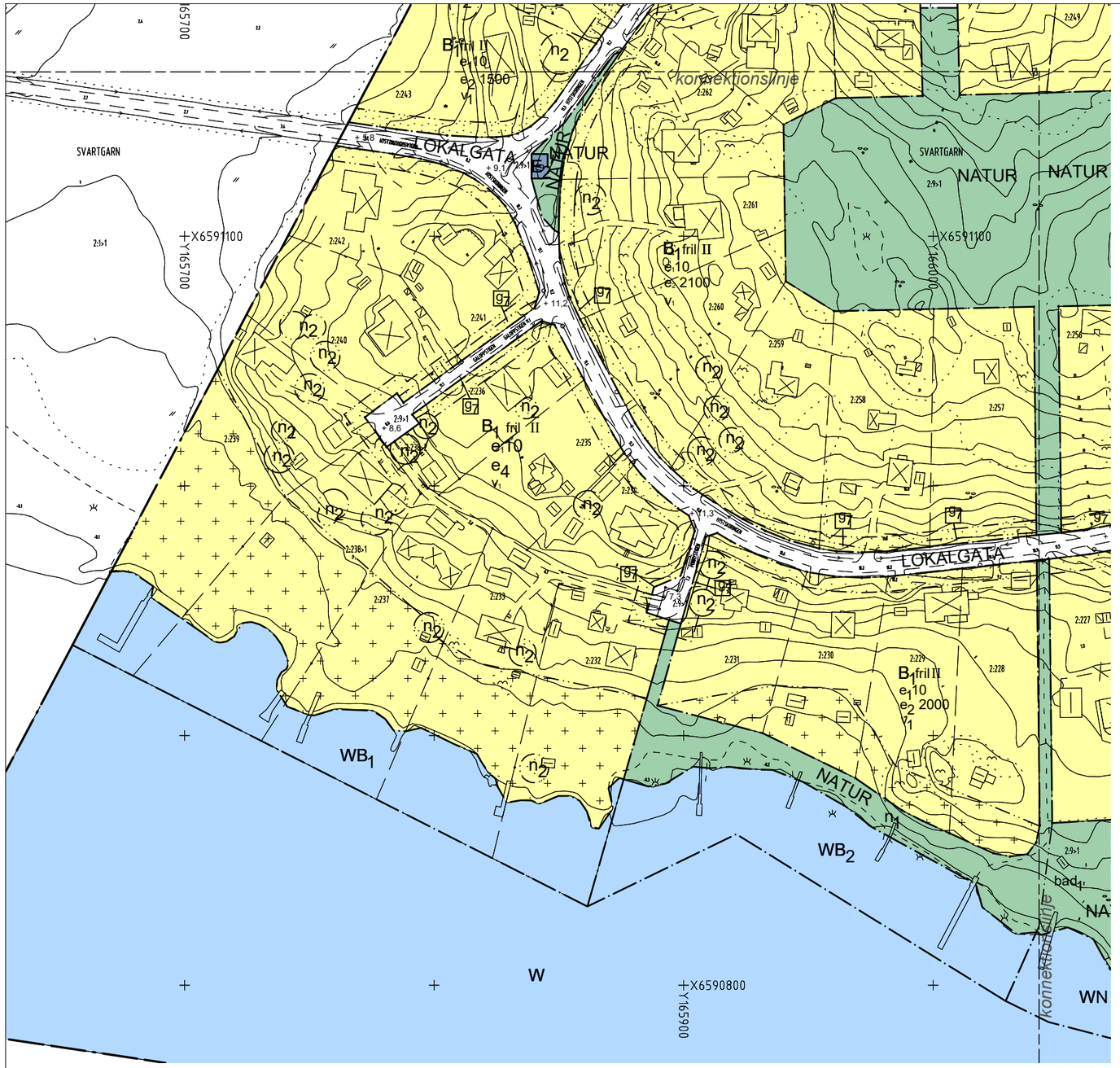
Votering begärs och verkställs med ja-röst för bifall till Kommunstyrelsens förslag och nej-röst för bifall till Michael Solanders (MP) förslag.

Omröstningen utfaller med 32 ja-röster, 18 nej-röster och 1 har avstått.
Kommunfullmäktige har således beslutat i enlighet med Kommunstyrelsens förslag till detaljplan.

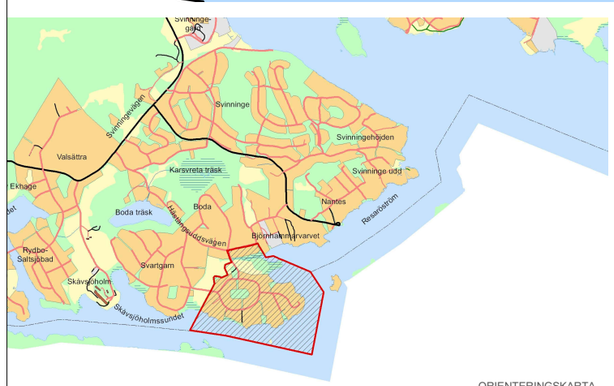
Omröstningslista KF § 4:8

Expedieras

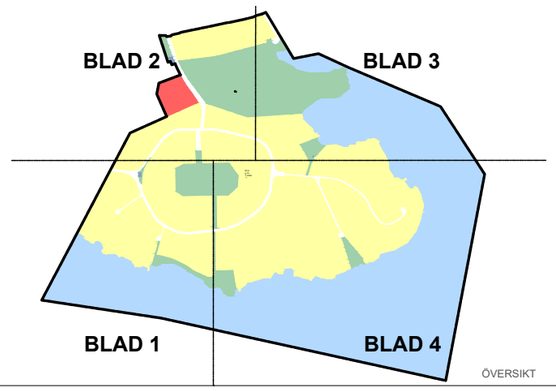
– Samhällsbyggnadsförvaltningen



PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



ÖVERSIKT

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

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
GCL	Gång-, cykel-, och begränsad lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B_1	Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
E_1	Teknisk anläggning, pumpstation
E_2	Teknisk anläggning, transformatorstation
S_1	Förskola

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB_1	Bryggor för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföra vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_2	Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföres vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_3	Bryggplats. Brygga ska uppföras längs med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WN	Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900)
n_1	Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem.
bad_1	Bad och gemensam badbrygga. Inom området får byggnad om max 25 m^2 byggnadsarea uppföras
bad_2	Badplats
gång	Gångväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m^2. Endast 1 bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får 1 additionsbostad om maximalt 50 m^2 boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m^2 byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m^2.
e_2	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
e_3	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 m^2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m^2.
e_4	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 m^2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m^2.
e_5	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m2.
e_6	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m^2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1700 m^2.
e_7	Bruttoarea i m^2

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m^2 och högsta byggnadshöjd är 3 m. Byggnation av uthus inom strandskyddat område kräver dispens från strandskydd.

g_1	Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
g_7	Marken ska vara tillgänglig för släntområde

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter

n_2	Trädet får inte fällas
	Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.
Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
Om-, till-,och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltningsprinciper på sidan 10-11.
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

I-II	Högsta antal/Föreskrivet antal våningar
fril	Endast friliggande hus
v_1	Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

UPPLYSNINGAR
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2013
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningsingenjör

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

0 10 20 30 40 50 100 m

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Blad 1 av 4

HÄSTÄNGSUDD

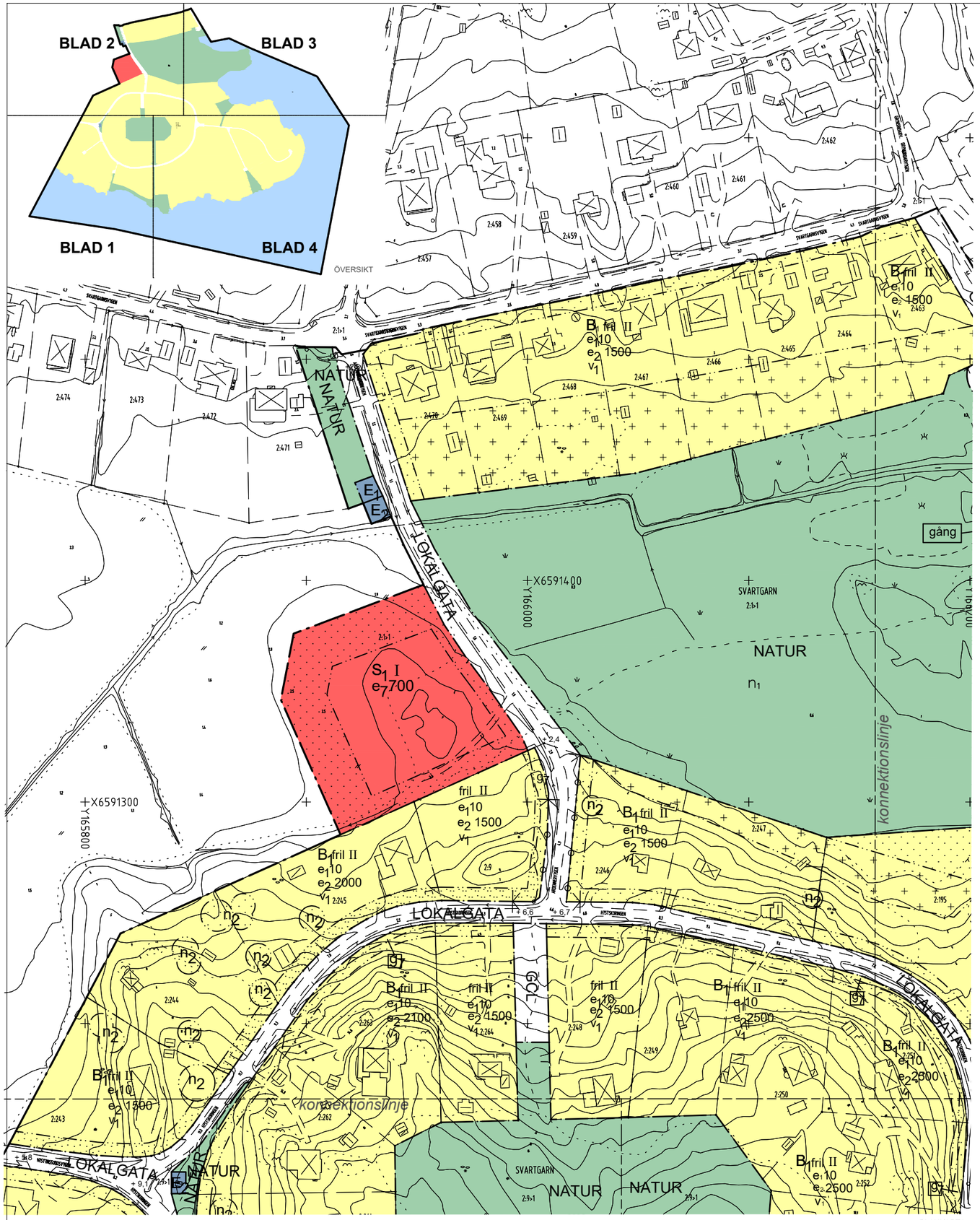
Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev. 2017-12-04

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt

	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	2018-05-21	2019-04-17	2034-04-17	498
Instans	KF			



PLANKARTA

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

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
GCL	Gång-, cykel-, och begränsad lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B_1	Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
E_1	Teknisk anläggning, pumpstation
E_2	Teknisk anläggning, transformatorstation
S_1	Förskola

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB_1	Bryggor för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföra vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_2	Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföres vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_3	Bryggplats. Brygga ska uppföras längs med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WN	Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900)
n_1	Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem.
bad_1	Bad och gemensam badbrygga. Inom området får byggnad om max 25 m² byggnadsarea uppföras
bad_2	Badplats
gång	Gångväg

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2013
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18.00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningsingenjör

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

0 10 20 30 40 50 100 m

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m². Endast 1 bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får 1 additionsbostad om maximalt 50 m² boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m² byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².
e_2	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
e_3	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
e_4	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
e_5	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m2.
e_6	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1700 m².
e_7	Bruttoarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m² och högsta byggnadshöjd är 3 m. Byggnation av uthus inom strandskyddat område kräver dispens från strandskydd.
g_1	Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
g_2	Marken ska vara tillgänglig för släntområde

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter

n_2	Trädet får inte fällas
	Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.
Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
Om-, till-,och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltningsprinciper på sidan 10-11.
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

I-II	Högsta antal/Föreskrivet antal våningar
fril	Endast friliggande hus
v_1	Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

UPPLYSNINGAR
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för — Blad 2 av 4

HÄSTÄNGSUDD

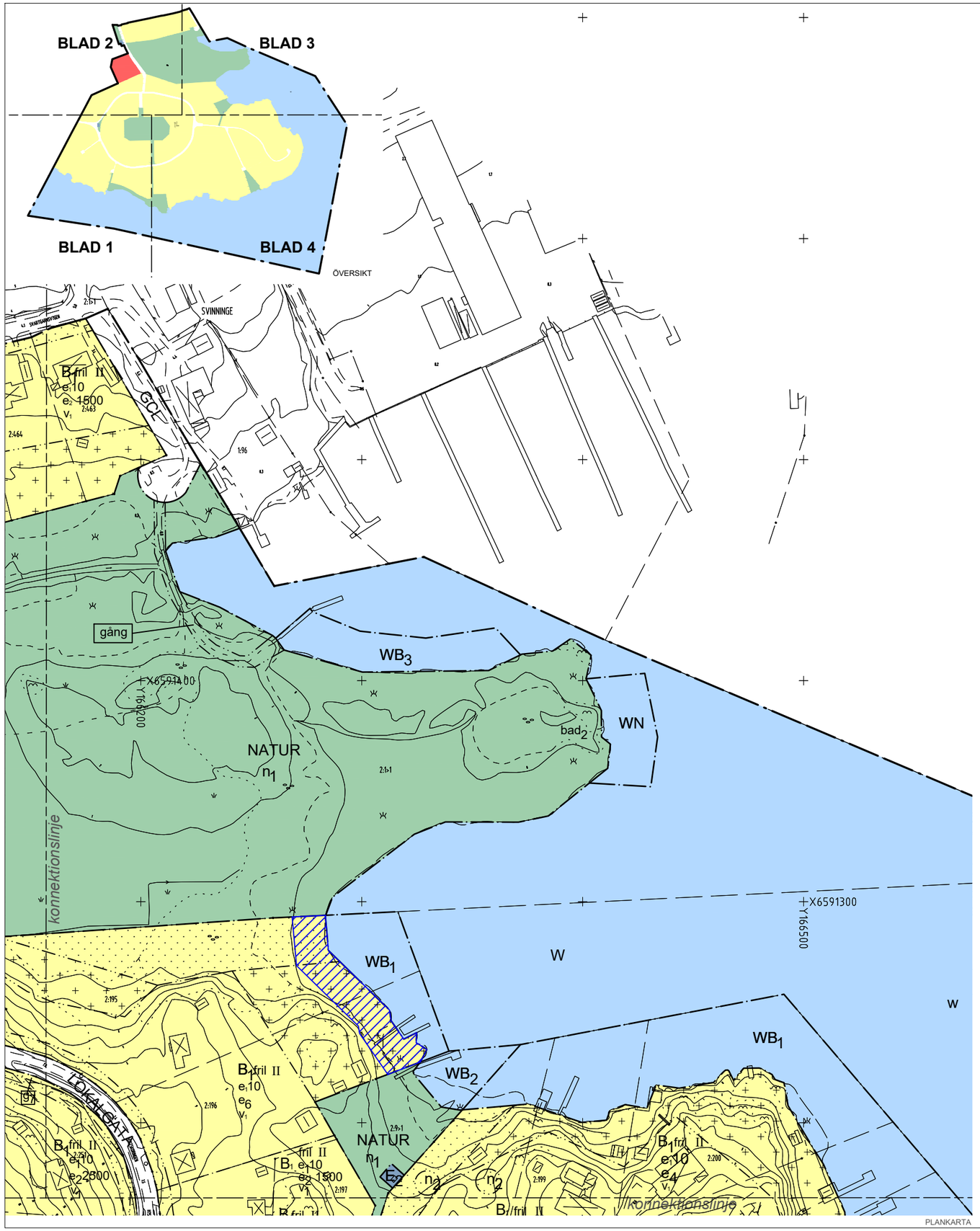
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev. 2017-12-04

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt

	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	2018-05-21	2019-04-17	2034-04-17	498
Instans	KF			



PLANKARTA

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

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
GCL	Gång-, cykel-, och begränsad lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B_1	Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
E_1	Teknisk anläggning, pumpstation
E_2	Teknisk anläggning, transformatorstation
S_1	Förskola

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB_1	Bryggor för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_2	Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföres vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_3	Bryggplats. Brygga ska uppföras längs med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WN	Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900)
n_1	Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem.
bad_1	Bad och gemensam badbrygga. Inom området får byggnad om max 25 m² byggnadsarea uppföras
bad_2	Badplats
gång	Gångväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m². Endast 1 bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får 1 additionsbostad om maximalt 50 m² boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m² byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m².
e_2	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
e_3	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
e_4	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
e_5	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m2.
e_6	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1700 m².
e_7	Bruttoarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m² och högsta byggnadshöjd är 3 m. Byggnation av uthus inom strandskyddat område kräver dispens från strandskydd.

g_1	Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
g_7	Marken ska vara tillgänglig för släntområde

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter

n_2	Trädet får inte fällas
	Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.
Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
Om-, till-,och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltningsprinciper på sidan 10-11.
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

I-II	Högsta antal/Föreskrivet antal våningar
fril	Endast friliggande hus
v_1	Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

UPPLYSNINGAR
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar

Område inom kvartersmark där strandskydd gäller enligt Länsstyrelsens beslut.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2013
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18.00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningsingenjör

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

0 10 20 30 40 50 100 m

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Blad 3 av 4

HÄSTÄNGSUDD

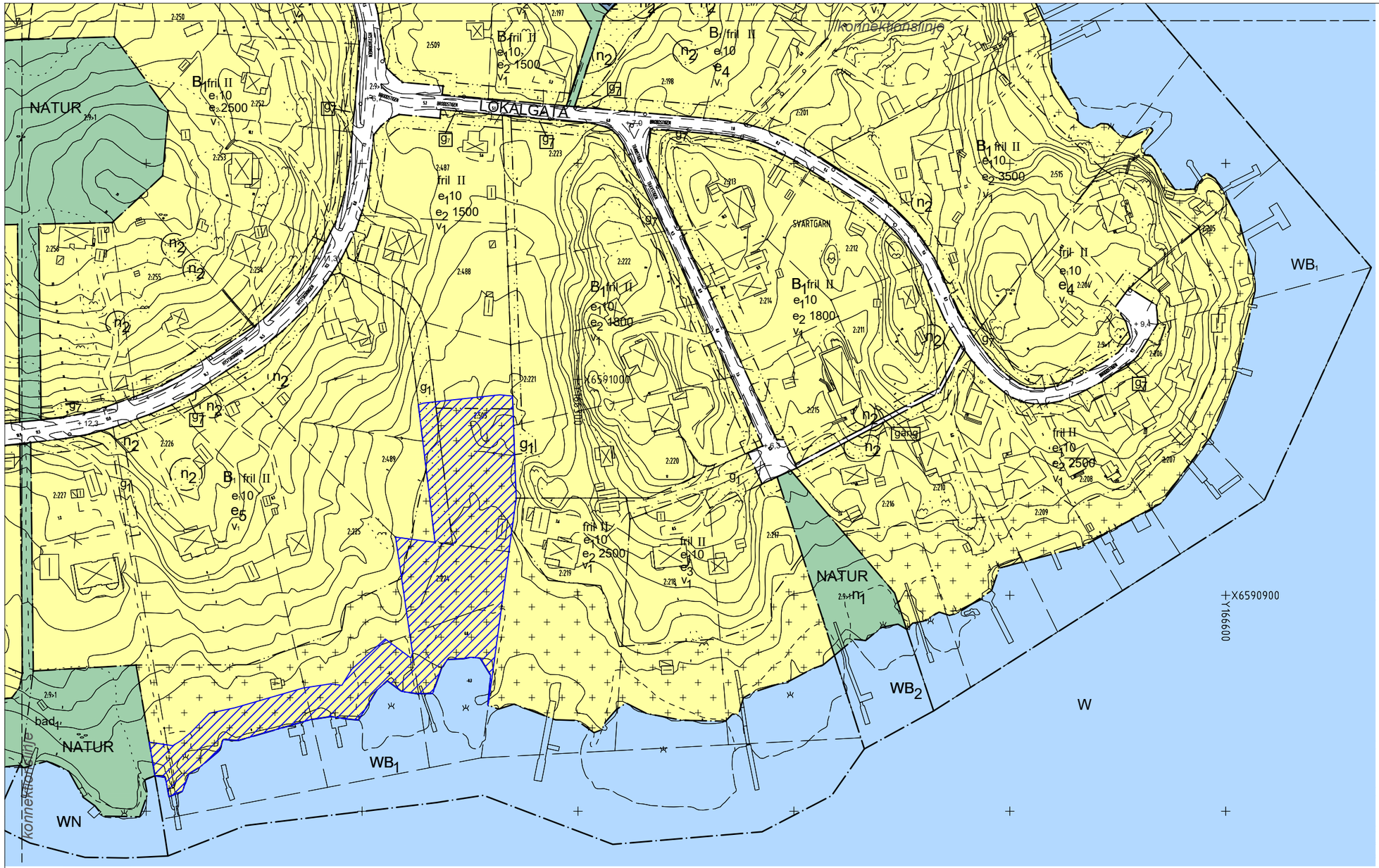
Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev. 2017-12-04

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt

	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	2018-05-21	2019-04-17	2034-04-17	498
Instans	KF			



PLANKARTA

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900)
n_1	Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem.
bad_1	Bad och gemensam badbrygga. Inom området får byggnad om max 25 m^2 byggnadsarea uppföras
bad_2	Badplats
gång	Gångväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m^2. Endast 1 bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får 1 additionsbostad om maximalt 50 m^2 boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m^2 byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m^2.
e_2	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
e_3	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 m^2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m^2.
e_4	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 m^2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m^2.
e_5	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m2.
e_6	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m^2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1700 m^2.
e_7	Bruttoarea i m^2

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m^2 och högsta byggnadshöjd är 3 m. Byggnation av uthus inom strandskyddat område kräver dispens från strandskydd.
g_1	Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
g_7	Marken ska vara tillgänglig för släntområde

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter

n_2	Trädet får inte fällas
	Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.
Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
Om-, till-,och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltningsprinciper på sidan 10-11.
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

I-II	Högsta antal/Föreskrivet antal våningar
fril	Endast friliggande hus
v_1	Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

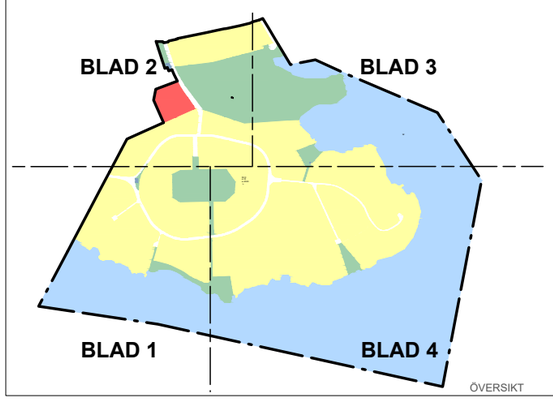
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

UPPLYSNINGAR
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar

Område inom kvartersmark där strandskydd gäller enligt Länsstyrelsens beslut.



ÖVERSIKT

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2013
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18.00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningsingenjör

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

0 10 20 30 40 50 100 m

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

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
GCL	Gång-, cykel-, och begränsad lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B_1	Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
E_1	Teknisk anläggning, pumpstation
E_2	Teknisk anläggning, transformatorstation
S_1	Förskola

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB_1	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 utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_2	Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföres vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_3	Bryggplats. Brygga ska uppföras längs med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WN	Badplats

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för — Blad 4 av 4

HÄSTÄNGSUDD

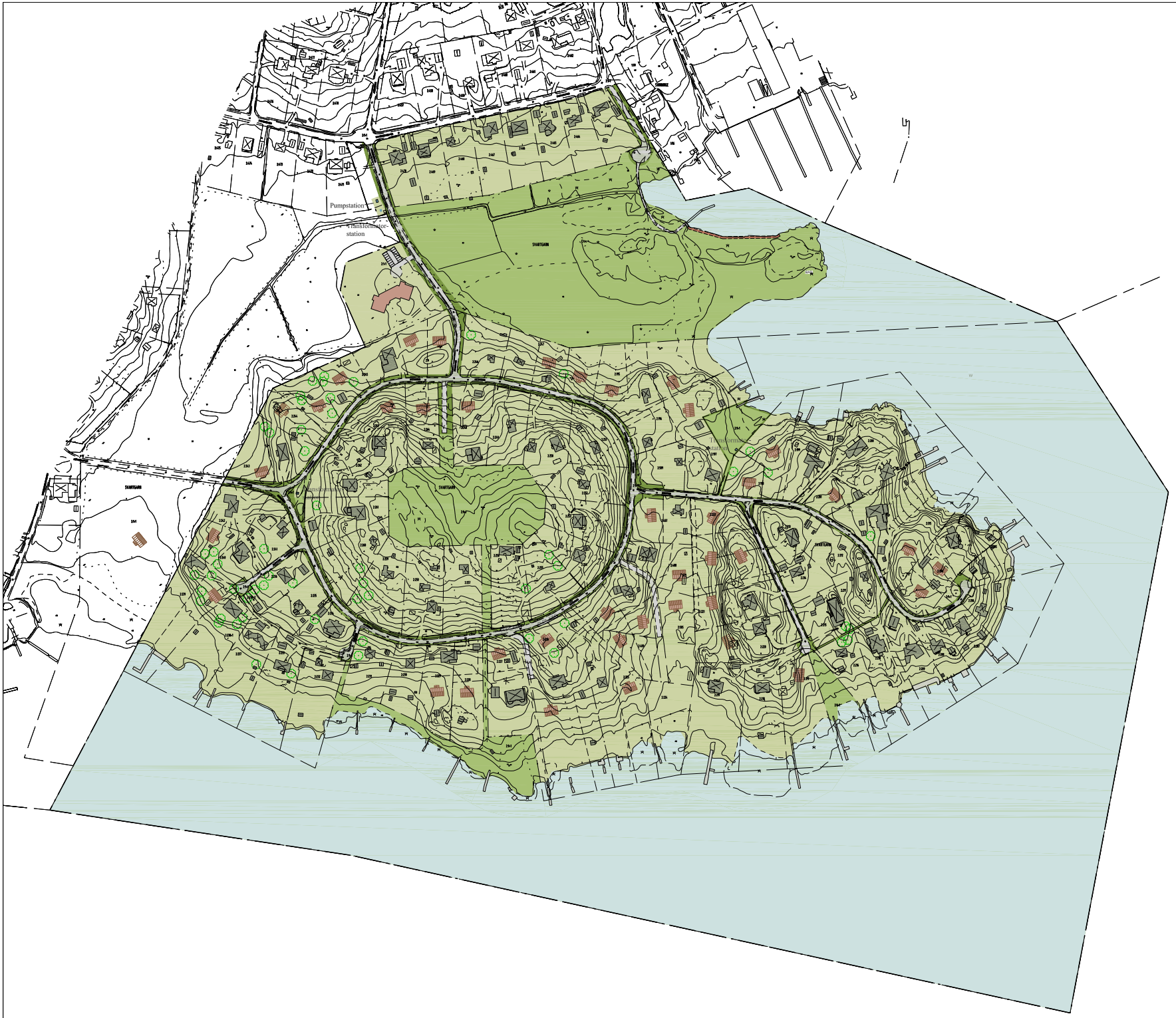
Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev. 2017-12-04

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt

	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	2018-05-21	2019-04-17	2034-04-17	498
Instans	KF			



Österåker

ILLUSTRATIONSPLAN

Till detaljplanen hör:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Förklaringar

- Föreslagen ny fastighetsgräns
- Befintlig byggnad och uthus
- Möjlig framtida huvudbyggnad
- Möjlig framtida huvudbyggnad som kan förutsätta att befintlig huvudbyggnad ersätts
- Teknisk anläggning
- Tomtmark
- Natur
- Grässlänt
- Vatten
- Lokalgata
- Befintlig brygga
- Möjlig framtida brygga
- Värdefulla lövträd

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 MARS 2013
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18.00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningsingenjör

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

0 20 40 60 80 100 200 m

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

HÄSTÄNGSUDD

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2017-12-04

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt

	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	2018-05-21	2019-04-17	2034-04-17	498
Instans	KF			

Detaljplan för **HÄSTÄNGSUDD**
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen i Hästängsudd, 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. En förskola planeras i områdets norra del. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats, särskilda skäl föreligger och anges under *Administrativa frågor*.

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

Orienteringsbild över Svinninge med planområdet markerat

PLANDATA

Lägesbestämning
Hästängsudd 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 76 ha, varav ca 34 ha vattenområde.

Markägoförhållanden
Planområdet omfattas av ca 80 bostadsfastigheter. Utöver dessa finns det två stora obebyggda fastigheter, Svartgarn 2:1 som består av naturmark som ägs av kommunen samt Svartgarn 2:9 som består av väg- och naturmark som ägs och förvaltas av Hästängsudds fastighetsägareförening.

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, antaget 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. Hästängsudd behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer, för samtliga detalj-planeområden, bl.a. beträffande tomtstorlek och exploateringsgrad. Planprogrammet förutsätter att allmän platsmark förvaltas av enskild huvudman.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden
För del av planområdet finns gällande detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* som vann laga kraft 1949-04-05. Angränsande planer är Dpl Björnhammarvägen m.fl., laga kraft 2013-06-04, Dpl Svartgarn, laga kraft 2015-04-17, Dpl Björnhammarvarvet del 1, laga kraft 2017-07-04 samt Dpl Björnhammarvarvet del 2 som är under upprättande.

Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134 från 1949

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen
För den del av aktuell plan som omfattas av *Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134* gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera 6 kap 19 § ÄPBL).

Förordnandet enl. 113 § byggnadslagen, som länsstyrelsen beslutade vid byggnadsplanens, antagande 1949, innebar att den markägare/exploatör som i detaljplanen fick ett stort antal byggrätter skulle upplåta allmän platsmark utan ersättning. Inom byggnadsplanen för *Svartgarn 2:1 och 2:134* innebar förordnandet att dåvarande ägaren av fastigheten Svartgarn 2:1 och 2:134 ålades att utan ersättning upplåta all den inom samma fastighet belägna obebyggda mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Förordnanden enligt 113 § byggnadslagen upphävs i en parallell process till detaljplanen. För aktuell plan har Länsstyrelsen upphävt förordnandet

2015-02-20 i aktuella delar där kvartersmark planläggs inom nuvarande allmän plats. Kvartersmarken där förordandet upphävts planläggs för förskola och tekniska anläggningar för transformatorstation och pumpstation. Totalt övergår 7687 kvm från allmän platsmark till kvartersmark. Marken ägs av Österåkers kommun.

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. Hästängsudd 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 Hästängsudd enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap18§ PBL. Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål. Detaljplanen innebär endast en marginell förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning. Planområdet hyser heller inga av myndigheter fastställda skyddsvärda eller känsliga natur-områden. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge. Planförslaget säkerställer betydande arealer allmän plats vilket säkrar fortsatt markanvändning som naturområde.

En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behöva upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Naturmiljö
Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar.

Mark och vegetation
Detaljplaneområdet består i huvudsak av bebyggd tomtmark med riklig vegetation som huvudsakligen består av björk med inslag av tall, ask, lönn, en, ek samt park- och skogslindar. Planområdets centrala delar är kraftigt kuperat. I norr och väst omges det höglänta partiet av ett låglänt och delvis sankt område som brukats som åker och betesmark. Marken arrenderas

idag ut av kommunen för hästhållning. I äldre planer har delar varit planlagt som handelsträdgård.

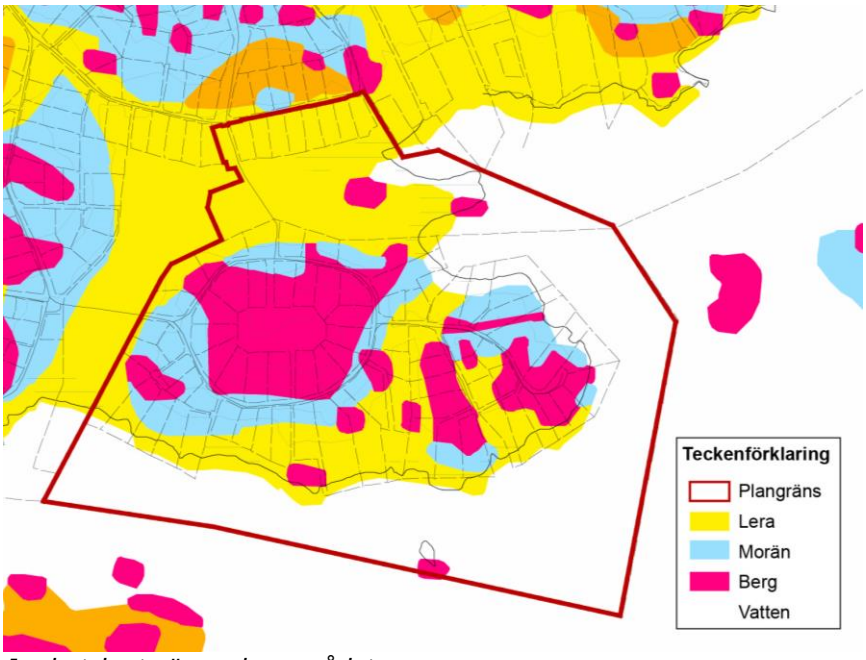
En av Hästängsudds största kvalitéer är alla de väl uppvuxna ädellövträd som finns bevarade inom området. Dessa bidrar till områdets karaktär och den vackra landskapsbilden.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer mark- och naturförhållanden inom några fastigheter att delvis omgestaltas för att möjliggöra förtätning. För andra fastigheter är det desto mer angeläget att bevara dessa kvalitéer. I vissa fall kan ett enstaka träd på en bebyggd tomtplats utgöra ett karaktäristiskt och oersättligt inslag i närmiljön. Ekarna har översiktligt inventerats inför planläggning. Ett antal ekar är från 1700-talet och i området finns även en skogslind som härrör från 1600- talet och torde vara en av landets äldsta.

Mot bakgrund av ovanstående har lovplikten i planen utökats till att omfatta även fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter över 0,4 meter vid en markhöjd på 1,4 meter (brösthöjd). Det är viktigt att man vid nya exploateringar skaffar sig information om hur dessa träd påverkas vid eventuell uppfyllnad och dylikt. Träden ska beaktas i samband med avstyckning och bygglov. Utöver den utökade lovplikten gäller fällningsförbud för ett antal solitärer, främst ekar, vilka markerats med n_2 på plankartan.

Grönområdena utgör allmän plats och är allmänt tillgängliga. Området ger sommartid ett grönt och lummigt intryck där bebyggelsen är inbäddad i grönska. Hela detaljplaneområdets sydöstra gräns utgörs av strand, vilken till största delen ligger inom privat tomtmark.

Geotekniska förhållanden
Planområdet består till största del av berg, morän och lera. Berggrunden i området utgörs av granit och gnejs.



Jordartskarta över planområdet.

Risk för skred
Enligt SGUs jordartskarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av kappa av morän vilken är bredare på östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framförallt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med finkorniga jordarter. Inom planområdet får markens höjd, med hänsyn till detta, generellt sett inte ändras mer än 1,0 m. 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 rekommendationer, t ex RUFS 2010. Med hänsyn till bedömd vatten-ståndshöjning 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 meter i höjdsystem RH1900. Angivna nivåer tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Förorenad mark
Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon
I samband med 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 bygglovsansökan.

Fornlämningar
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Landskapsbild
Det låglänta bågformade landskapsrum som avskiljer bebyggelsen i Hästängsudd från Svartgarn och Boda skapar ett vackert stråk med småskaligt kulturlandskap. I öster avslutas det öppna stråket av en udde med vackra utblickar över Resaröströmmen och i söder öppnar sig landskapet mot Överbyfjärden. Hela Hästängsudd är bevuxet med stora, gamla ädellövträd som bidrar till den speciella landskapsbilden som är karaktäristiskt för Hästängsudd.

Påverkan på landskapsbilden kan begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader ska anpassas till de topografiska förhållandena. Vid ytterligare avstyckningar ska byggnadernas placering i terrängen beaktas.

Stora delar av Hästängsudd är synligt från Överbyfjärden/Skåvsjöholms-sundet. Historiskt sett har huvudbyggnaderna placerats tillbakadragna på de stora strandtomterna vilket är ett karaktärsdrag som är värt att bevara. Tillkommande bebyggelse (huvudbyggnader och komplementbyggnader) bör inplaceras med stor varsamhet.

Skåvsjöholmssundet från Svartgarn 2:9

Bebyggelseområden
Inom detaljplaneområdet medges bostäder, förskola och tekniska anläggningar.

Bostäder
Idag finns det drygt 80 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Dessa är bebyggda med enbostadshus i en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Ett fåtal fastigheter är idag obebyggda. Detaljplanen medger ytterligare 36 fastigheter för enbostadshus genom styckning, vilka framgår av illustrationsplanen. Bostäderna får innehålla mindre ickestörande verksamheter såsom frisör och hemmakontor.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området utvecklas. Tomterna är i dagsläget relativt stora och minsta tomtstorlek på 1500-2000 kvm föreslås som en generell målsättning men avvägningar görs för varje enskild tomt beroende av terräng, angöringsmöjligheter och karaktär. Det innebär att tomternas storlek bidrar till att den lummiga och gröna karaktären i området kan bibehållas.

Fastigheterna närmast stranden föreslås få en minsta tomtstorlek om 2000-3500 kvm för att bevara den speciella karaktären med stora tomter med terrasserade trädgårdar, endast bebyggda med mindre uthus, ner mot Överbyfjärden och Skåvsjöholmssundet. En tillbakadragen bebyggelse motiveras även av geotekniska skäl och framtida vattenstånd.

De flesta av fastigheterna i Hästskoringens inre del har tomtstorlekar mellan 3000-4000 kvm. I de delar där topografin är starkt har bedömningen gjorts att de flesta av fastigheterna inte är lämpliga att stycka trots stora arealer.

Bostäder, generella riktlinjer
Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landarea. Huvudbyggnad får högst vara 250 kvm byggnadsarea. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om 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 och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon. 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 landskapsbildsmässiga värden.

Kommunen har ansökt om upphävande av strandskydd inom kvartersmark och gatumark. Länsstyrelsen har i beslut 2015-10-12 i huvudsak upphävt

strandskyddet enligt kommunens ansökan. De delar där strandskyddet är bibehållet illustreras på plankartorna.

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

Husen får ha högst två våningar och vind får ej inredas. Färdigt golv i huvudbyggnad ska ligga på en höjd av minst +2,2 meter över RH 1900.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader såsom uthus och garage är 3,0 m.

Offentlig service
Detaljplanen möjliggör en förskola invid Ardennervägen. Denna får uppföras i 1 våning om maximalt 700 kvm. Området är utpekat i planprogrammet för Svinninge som en av flera möjliga förskoletomter.

I Rydbo, cirka 4 km från planområdet, finns Rydbo friskola, (F-5). I Åkersberga finns såväl högstadie- och gymnasieskola, bland annat Söraskolan (F-9). Inom detaljplanerna för Skåvsjöholm och Skåvsjöholm del 2 möjliggörs utbyggnad av såväl förskola som skola årskurs 0-9.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga, ca 8 km nordost om Svinninge.

Kommersiell service
Inom Svinninge finns en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga, ca 8 km norr om Svinninge och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet
Stora delar av Svinninge saknar trottoarer och många vägar är inte asfalterade vilket gör att stora delar är svårtillgängliga för funktionshindrade. Gång- och cykelbana har nyligen anlagts längs huvudstråket genom Svinninge, den sk. busslingan som har kommunalt huvudmannaskap. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden, genom att huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap där den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Hästängsudd har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

När det gäller ny bebyggelse prövas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökning.

Byggnadskultur och gestaltning
Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den bebyggelse som främst finns bevarad idag tillkom på 1800-talet och

framåt. Under större delen av 1800-talet var det framförallt torpare och bönder som brukade mark som var avstyckad från eller lød under Svinninge gård och Rydboholms slott.

Svartgarn 2:9, torpet Hästängsudd, avstyckades och uppdelades i ett stort antal fastigheter under 1930-talet från Rydboholms gods. Fastigheterna invid Svartgarnsvägen avstyckades från Svartgarns gård under 1950-och 1960-talet. Gården (Svartgarn 2:1) blev en egen fastighet vid försäljningen under 1930-talet.

De största sommarvillorna ligger utmed stränderna och många fastigheter är sjötomter med privata bryggor. På 2000-talet har antalet permanent-boende i området ökat och ombyggnader av sommarhus till åretruntboende samt ersättning av äldre byggnader till nya pågår. Det finns enskilda hus som är särskilt bevarandevärda men helhetsmiljön har stor betydelse för att kunna bibehålla områdets karaktär. I Kulturmiljöprogram för Svinninge, från 2008, har ett antal byggnader valts ut som bevarandevärda. Inom detaljplan för Hästängsudd finns en byggnad, Hästskoringen 22 (Svartgarn 2:225/ 2:226), som i ”Kulturmiljöprogram för Svinninge” bedömts vara en s.k. grönklassad byggnad. Idag finns endast rester av gårdens ekonomibyggnader bevarade samt ett kraftigt ombyggt bostadshus. Den gröna klassningen medför ingen särskild begränsning i detaljplanen men pekar på byggnadens karaktärsskapande egenskaper.

Bostadshus i sydvästra Hästängsudd (Svartgarn 2:238) där en av två flerhundraåriga lindar på tomten syns till vänster

Gestaltningsprinciper

Ett fristående gestaltningsprogram, *Råd och vägledning för byggande i Svinninge*, 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara väg-ledande och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. För att ny bebyggelse i Hästängsudd ska bli ett positivt bidrag till den fortsatta

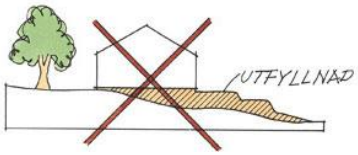
utvecklingen av Svinninges bebyggelsemiljö är det viktigt att;

- Bevara och utveckla den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i Hästängsudd 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.

- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna på Hästängsudd 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 0,5 meter i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



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

- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och planering av tomten. Kuperade tomter kräver mer omsorg vid val av byggnadstyp än en plan tomt.

- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus. Byggnadsarea för ett 1-planshus bör inte överstiga 160 kvm.

- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.

- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i sluttning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.

- 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 prövas i bygglov.

- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alternativt ståndfalsad plåt. Papp eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material prövas i bygglov.

Friytor

Badplatser

Inom planområdet finns två badplatser varav Hästängsuddsbadet i södra planområdet är iordningställd med påfylld sandstrand, bryggor, bänkar, omklädningshyttar samt toalett. Invid badet ligger en av områdets gemensamma båtbryggor med cirka 20 båtplatser. I anslutning till badet har det projekterats för åtta stycken parkeringsplatser längs med Hästskoringen vilka alla inryms inom vägområdet.

I planområdets nordöstra del planläggs ett stort naturområde som allmän plats på den kommunala fastigheten Svartgarn 2:1. Naturområdet vetter mot stranden och är tillgänglig för allmänheten med badplats.

Hästängsuddsbadet

Lek och rekreation

Inom detaljplaneområdet för Hästängsudd finns, bortsett från badplatsens lekplats, inga iordningställda ytor för rekreation eller lek. Däremot finns

natur och skogsmark med goda rekreationsvärden både inom Hästängsudd och i övriga Svinninge. Ängsmarken mellan Ardennervägen och Ekudden kan utvecklas till yta för lek och bollspel.

Vattenområden
Planområdet gränsar till Södra Svartgarnsviken, Suggangrunden och Säbyviken. Dessa har inventerats i *Kustnära naturvärden i Österåkers kommun, nov 2008* och anges där vara av lokalt värde och Säbyviken anges som en större trösklad vik. Största hotet mot området anses vara lokal näringspåverkan vilket kommer att minska i och med att Svinninge får kommunalt VA-nät.

Inom planområdet är alla strandfastigheters gränser bestämda i vattenområdet. Inom strandfastigheterna medges bryggor. Strandskyddet gäller i vattnet, byggande i vatten kräver dispens från strandskydd och kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap MB. Vattenområde utanför bryggområde är planlagt som öppet vattenområde.

En brygga per bostadsfastighet får uppföras. Bryggorna får vara maximalt 2,5 meter breda och uppföras vinkelrätt mot stranden. Brygga ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Landfästen på naturmark är tillåtet. Strandskoning får inte utföras. På två platser i planområdet finns egenskapsbestämmelsen bad på allmän plats.

Påverkan av vattenförhållanden vid lokalisering av bryggor
Området kring Svinninge är idag redan exploaterat med både bebyggelse och bryggor och inom Hästängsudds detaljplan är kuststräckan idag kraftigt exploaterad med privata och gemensamma bryggor. Antalet bryggor inom planområdet regleras längs större delen av strandområdet genom planbestämmelser och majoriteten av befintliga bryggor uppnår tillåten dimension. Planen reglerar inte antalet bryggor i naturområdet mot Skåvsjöholmssundet.

Vid Svinningenäs mot Svartgarnsviken medger planen en med stranden längsgående brygga för gemensamma båtplatser. Svartgarnsviken är idag kraftigt exploaterad med båtbryggor från Björnhammarvarvet. Denna nybyggnation bedöms ej få märkbara negativa konsekvenser för vattenförhållandena då området redan ligger i anslutning till Björnhammarvarvet.

Ny- och ombyggnation av bryggor bedöms inte bli omfattande och därmed bedöms inte vattenmiljön påverkas märkbart negativt. Strandskyddet gäller i vattnet. Nybyggnation och ombyggnation av bryggor regleras i samband med dispensansökan från strandskyddet och prövas för varje enskilt fall. Byggnation av brygga kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap MB.

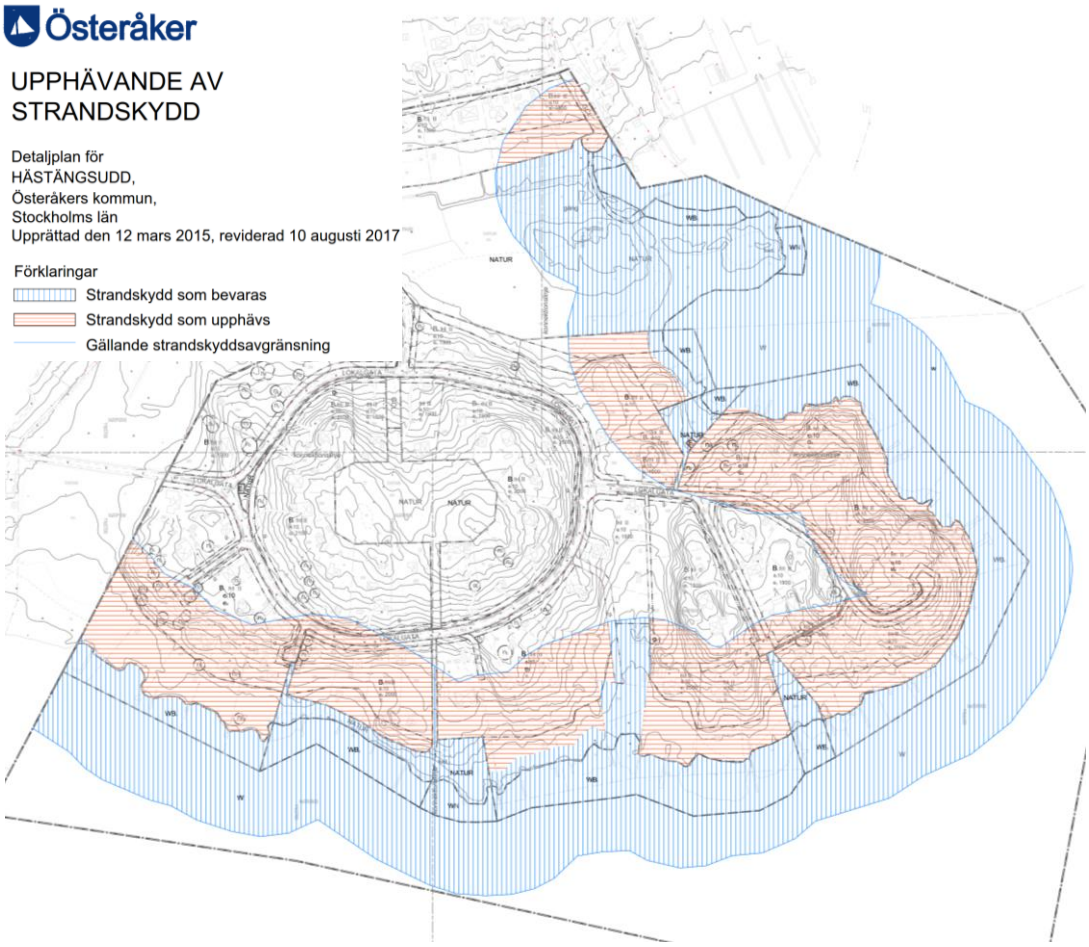
Privat brygga i naturområde

Strandskydd
Strandskydd om 100 meter råder inom planområdet utmed en drygt 2200 meter lång strandlinje. Strandområdet inom aktuell detaljplan ligger i huvudsak inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för permanentboende. Även fritidsboende förekommer i några av fastigheterna. På de flesta av planområdets fastigheter bedöms hemfridszonen omfatta bostadshusen, stranden, de enskilda bryggorna och uthusen.

Österåkers kommun har ansökt hos Länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken för bostad och för väg inom planområdet med anledning av det särskilda skälet att marken är i anspråkstagen. Länsstyrelsen beslutade den 12 oktober 2015 att delvis bifalla, delvis avslå kommunens ansökan. Avslaget gäller några områden inom prick- och korsmarkerat område med kvartersmark för bostäder (B_1). Länsstyrelsen anser inte att områdena utgör hemfridszon utan är allemansrättsligt tillgängliga, strandskyddet ska därför fortsätta gälla inom dessa områden. Fastigheterna som berörs är Svartgarn 2:195 och 2:196 i planområdets norra del och fastigheterna Svartgarn 2:225, 2:226 och 2:227 i planområdets södra del. Inom dessa fastigheter ligger strandskyddet kvar inom 15 meter från strandlinjen. Inom de områden där strandskyddet gäller och där marken är korsmarkerad (marken får endast bebyggas med uthus) måste strandskyddsdispens sökas vid uppförande av uthus och bryggor. Befintligt strandskydd inom naturmark och vattenområden är bibehållet.

Fastigheterna Svartgarn 2:505 och 2:224 saknar idag huvudbyggnader och kan inte anses vara i anspråkstagna. Strandskyddet ska därför fortsatt gälla för dessa fastigheter.

Kartan nedan visar var strandskyddet upphävs och var det bevaras.

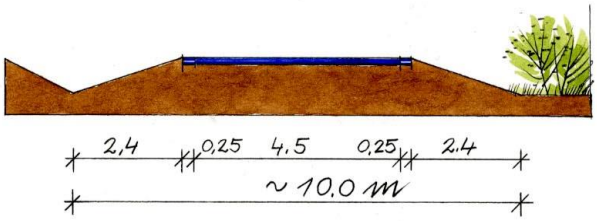


Strandskydd är bevarat inom vertikalt blå skrafferat område. Strandskydd har upphävts inom horisontellt rödskrafferat område.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägarna inom detaljplaneområdet är av typen övrig lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Övrig lokalgata är definierad i Svinninge planprogram som en gata med 4,5 meters vägbredd.



Principsektion för övrig lokalgata med 4,5 m körbana.

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och bitvis av låg standard. Småskaligheten i gaturummen bidrar till områdets karaktär. Vägbeläggningen inom området varierar.

Kommunen har låtit genomföra en preliminär översyn av vägnätet och de vägområden som finns. Översynen visar att största delen av vägnätet har tillräcklig standard men att ett visst intrång krävs på några platser vid en ev. uppgradering. Ett stort antal fastigheter berörs dock av s.k. g_7-områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Om parterna är överens kan fastighetsägaren även fortsättningsvis sköta släntområdet.

Ny gång- och cykelväg möjliggörs längs Ardennervägen. Övrig gång- och cykeltrafik förutsätts dela utrymme med övrig trafik.

På plankartan finns några så kallade g-områden, inom dessa områden föreslås vid bildande av nya fastigheter gemensam in- och utfart ske samt ledningar placeras.

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

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns på Svartgarnsvägen i korsningen med Ardennervägen, precis norr om planområdet. Busslinjen trafikerar Åkersberga Centrum och Danderyd.

Parkering och utfarter

Parkeringen inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. Planen medger anläggande av parkering längs med Hästskoringen i anslutning till Hästängsuddsbadet.

Störningar
Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Labratories 2005, är risken för bullerstörning nu och i överskådlig framtid liten. Även vid en maximal utbyggnad av Svinninge klaras kraven för trafikbuller. Buller från båt- och sjötrafik hanteras normalt inte i detaljplaner enligt rådande praxis.

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp
Kommunalt vatten och avlopp finns numera utbyggt i Hästängsudd och fastigheterna är anslutna. Inom planområdet finns en pumpstation vid Ardennervägen.

Anslutningen 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 tidigare enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet anslutits till det kommunala VA-systemet kommer belastningen på de lokala grundvatten-magasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grund-vattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi.

Dagvatten
Dagvatten inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Dagvatten ska i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta. Dagvatten bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen recipienterna Lillsundet, Norsundet och Skåvsjöholmssundet som omger planområdet. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna.

Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten
Beträffande miljökvalitetsnormen för vattenförekomsterna i anslutning till Svinninge, Överbyfjärden (SE592575-181770) och Säbyvik (SE592600-181600), har de idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Tidsfristen för att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status har förlängts från år 2015 till år 2027.

Värme
Inom detaljplaneområdet planeras ingen samordnad värmeförsörjning.

El
E.On Sverige ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 20 kV ledningar från mottagnings-stationen i Täljö till olika befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad.

Tre E_2-områden för transformatorstationer är föreslagna i detaljplanen. I Svinninge är en stor del av telenätet i dagsläget utformade som friledningar.

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. För övriga fastigheter hämtas avfall vid närmast farbara väg. För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen.

Administrativa frågor
Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.

Huvudmannaskap
Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge planprogram och kommunens översiktsplan. Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av både permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen lagakraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och området karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska. Tomterna är stora och vägarna i området är av enkel standard. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma aktiviteter som badplatser, simskola, bryggor, etc. Hästängsudds vägförening förvaltar stor del av planområdes gatu- och parkmark genom Svargarn ga:1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnads-förvaltning, genom medverkan av Sweco Architects och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Alexandra Rydin vid kommunens exploateringsenhet.

Maria Bengs
Planchef

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Joe Lindström
Arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för
HÄSTÄNGSUDD,
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning skall upprättas till varje detaljplan. Dess syfte är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra planen. Den skall också redovisa vem som utför åtgärderna.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den skall godkännas då planen antas och därigenom bli vägledande för genomförandet av detaljplanen.

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 den efterkommande detaljplaneringen.

Detaljplanen för Hästängsudd upprättas med normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Utöver de drygt 80 bostadsfastigheter som idag redan finns inom planområdet möjliggör planförslaget för ytterligare 36 stycken fastigheter för enbostadshus genom avstyckning.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft.

1.1 Tidplan

Ett förslag till detaljplan var på samråd under tiden 10 mars – 15 april 2011. Planförslaget var på utställning under tiden 2 oktober – 30 oktober 2013. Detaljplanen kan antas och vinna laga kraft under 2018.

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 & huvudmannaskap

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

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

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

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

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

1.4 Avtal

Avtal har tecknats mellan Österåkersvatten AB och Hästängsudds vägförening gällande utbyggnad av VA inom vägområdet.

Med de fastighetsägare (Svartgarn 2:489) som genom detaljplanen ges möjlighet att utöver befintlig byggrätt tillskapa tre byggrätter eller fler avser kommunen teckna exploateringsavtal. Avtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening
För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar mm med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. I en sådan förrättning regleras även upplå-

telsen av de utrymmen som en gemensamhetsanläggning tar i anspråk för t ex vägar, slänter eller dagvattenledningar.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning. Inom planområdet ingår huvuddelen av vägarna i en befintlig gemensamhetsanläggning, Svartgarn ga:1, som förvaltas av Hästängsudds vägförening. Berörd samfällighetsförening eller enskild fastighetsägare kan hos Lantmäteriet ansöka om förrättning för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande.

Avstående av mark
Inom planområdet berörs sex fastigheter av markinlösen och 37 fastigheter av s.k. släntintrång vid en upprustning av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos Lantmäteriet om en omprövning av Svartgarn ga:1. I bilagd karta illustreras de intrång som kan komma att uppstå vid en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen. Nedan redovisas preliminära intrångsarealer för berörda fastigheter.

Fastighet Svartgarn	Släntintrång g_7-område m^2	Markintrång (lokalgata) m^2	Fastighet Svartgarn	Släntintrång g_7-område m^2	Markintrång (lokalgata) m^2
2:198	10		2:225	35	
2:204	215		2:226	20	
2:207	5		2:231	50	
2:212	40		2:232	25	15
2:213	220		2:233	10	20
2:218		37	2:234	85	45
2:219		37	2:236	145	
2:220	90		2:237		15
2:221	135		2:240	90	
2:222	175		2:241	115	
2:223	300		2:248	15	

Fastighet Svartgarn	Släntintrång g_7-område m^2	Markintrång (lokalgata) m^2	Fastighet Svartgarn	Släntintrång g_7-område m^2	Markintrång (lokalgata) m^2
2:249	65		2:259	70	
2:250	70		2:260	25	
2:251	180		2:261	45	
2:252	145		2:262	60	
2:253	200		2:263	180	
2:254	120		2:264	50	
2:255	40		2:487	65	
2:256	155		2:515	95	
2:257	80				
2:258	80				

Med släntintrång avses område inom bostadstomt som väghållaren får utnyttja som vägslänt utan att lösa in marken. Markintrång avser mark som väghållaren får lösa in från bostadstomt.

Övriga förrättningsåtgärder
För att genomföra detaljplanen erfordras, utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar och fastighetsregleringar, fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter. Fastighetsägarna i planområdet svarar själva för att ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

Då kommunen inte kommer vara huvudman för allmän platsmark (så som vägar och andra allmänna områden) avses ny allmän platsmark inom planområdet lösas genom bildande av gemensamhetsanläggningar alternativt att allmän platsmark införlivas i befintliga gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägarna i planområdet svarar själva för att ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

Förutom en tomt avsedd för en förskola redovisar detaljplanen tre ytor avsedda för transformatorstationer samt en yta avsedd för en VA-pumpstation. Lantmäteriförrättning kan även bli aktuellt för åtkomst av utrymme för ledningar och pumpstation i planområdet.

3. Tekniska utredningar

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

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

Områdets nybyggnation ska anslutas till det VA-nät som har byggts ut inom planområdet och som förvaltas av Österåkersvatten AB. 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.

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

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

4. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar
Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnad av gemensamma anläggningar med enskilt huvudmannaskap såsom vägar, grönområden och dagvattensystem. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörda fastighetsägare beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna förändringar.

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, t.ex. ”Attefallshus”, tillkommer anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa.

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

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

Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning
Fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning och inrättande av ny gemensamhetsanläggning handläggs av Lantmäteriet. Det är upp till fastighetsägaren/vägföreningen att ansöka om och bekosta fastighetsbildning och anläggningsåtgärder. Lantmäteriet debiterar kostnader efter hur mycket arbete som läggs ned. Det enskilda huvudmannaskapet medför att anläggningsförrättningar kan bli relativt omfattande.

Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

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

Kostnader för anläggningar med kommunalt huvudmannaskap
Inga kommunala anläggningar finns inom berört planområdet.

5. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Daniel Blomfeldt, Sweco, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Alexandra Rydin vid kommunens exploateringsenhet.

Bilaga

Illustration över preliminärt mark- och släntintrång

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Alexandra Rydin
Exploateringsingenjör

Österåker

Bilaga till genomförandebeskrivning
Illustration över preliminärt mark- och släntintrång

Detaljplan för HÄSTÄNGSUDD
Upprättad den 20 mars 2015, rev. 2017-12-04

Preliminärt intrång för vägområde
Preliminärt intrång för slänt (g7-område)

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

Fastighet	Preliminärt g7-område, ca kvm	Preliminärt vägområde, ca kvm
Svartgarn 2:198	10	
Svartgarn 2:204	215	
Svartgarn 2:207	5	
Svartgarn 2:212	40	
Svartgarn 2:213	220	
Svartgarn 2:218		37
Svartgarn 2:219		37
Svartgarn 2:220	90	
Svartgarn 2:221	135	
Svartgarn 2:222	175	
Svartgarn 2:223	300	
Svartgarn 2:225	35	
Svartgarn 2:226	20	
Svartgarn 2:231	50	
Svartgarn 2:232	25	15
Svartgarn 2:233	10	20
Svartgarn 2:234	85	45
Svartgarn 2:236	145	
Svartgarn 2:237		15
Svartgarn 2:240	90	
Svartgarn 2:241	115	
Svartgarn 2:248	15	
Svartgarn 2:249	65	
Svartgarn 2:250	70	
Svartgarn 2:251	180	
Svartgarn 2:252	145	
Svartgarn 2:253	200	
Svartgarn 2:254	120	
Svartgarn 2:255	40	
Svartgarn 2:256	155	
Svartgarn 2:257	80	
Svartgarn 2:258	80	
Svartgarn 2:259	70	
Svartgarn 2:260	25	
Svartgarn 2:261	45	
Svartgarn 2:262	60	
Svartgarn 2:263	180	
Svartgarn 2:264	50	
Svartgarn 2:487	65	
Svartgarn 2:515	95	

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2013
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18.00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningsingenjör

Skala 1:4000 (A3)

0 20 40 60 80 100 200 m

Länsstyrelsen Stockholm

Datum
2015-10-12

Beteckning
5116-18798-2015

Enheten för planfrågor
Ewa Andrén Holst

ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOMMUNSTYRELSEN
2015 -10- 14
D.nr 2012/0069 - 214

Österåkers kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningens
plan- och exploateringsenhet
184 86 Åkersberga

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

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bifalla kommunens begäran att upphäva strandskyddet inom förslag till ny detaljplan för Hästängsudd, i de områden med kvartersmark för bostäder (B_1) samt inom allmän plats för lokaltrafik (LOKALGATA) som markerats på karta som hör till detta beslut, bilaga 1.

Länsstyrelsen beslutar att avslå ansökan om att upphäva strandskyddet inom prick- och korsmarkerat område med kvartermark för bostäder (B_1) 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 områdesskydd 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 i Svinninge ca 8 km sydväst om Åkersberga. Områdets areal är cirka 76 ha, varav 34 ha utgörs av vattenområde. Inom planområdet finns idag 80 befintliga bostadsfastigheter. Planområdet gränsar i söder och öster till Skåvsjöholmssundet och Överbyfjärden. All tomtmark inom planområdet är i privat ägo. Gatu- och parkmarken ägs av Hästängsudds tomtägareförening och förvaltas av Hästängsudds fastighetsägareförening (Svartgarn 2:9). I planen finns också naturmark som ägs av Österåkers kommun (Svartgarn 2:1). Strandskydd gäller på land och i vatten om 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd.

För del av planområdet finns en gällande byggnadsplan från 1949 där strandskyddet idag är upphävt. Strandskydd återinträder i samband med att en ny detaljplan tas fram.

Detaljplanens syfte
I Svinninge och Hästängsudd pågår en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Syftet med planen är att möjliggöra denna succesiva omvandling samt en utbyggnad av allmänt VA-system. Utöver befintliga bostadsfastigheter ges i planen även möjlighet till avstyckning av större fastigheter vilket möjliggör ett tillskott av cirka 36 nya bostadsfastigheter.

Tomterna är relativt stora och generellt föreslås en minsta tomtstorlek på 1500 - 2000 m^2 i planen, men avvägningar har gjorts för varje enskild tomt beroende på terräng, angöringsmöjligheter och karaktär. Föreslagen minsta tomtstorlek för strandfastigheter är 2000-3000 m^2, vilket innebär att 19 nya fastigheter kan tillkomma inom strandområdet enligt förslaget.

Beskrivning av området och strandlinjen
Många tomter har karaktären av naturtomter med en vegetation som består av både löv- och barrträd. Området är delvis kraftigt kuperat. I planområdets norra och centrala delar finns förutom bostadsfastigheter två större naturområden och en förskoletomt. Bostadsfastigheterna i områdets södra och östra delar sluttar ned mot vattnet.

Strandlinjen inom planområdet är drygt 2 200 meter lång och synlig från stora delar av Skåvsjöholmssundet och Överbyfjärden. Inom strandområdet planläggs cirka 1 800 meter som kvartermark för bostadsändamål (B_1). Fyra områden längs resterande delar av strandlinjen planläggs som allmän plats (NATUR). Inom ett av dessa områden får badplats anläggas.

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 Hästängsudd var på samråd under tiden 10 mars – 15 april 2011. Detaljplanen Hästängsudd, har varit utställd under tiden 2 oktober – 30 oktober 2013. Avsikten att upphäva strandskyddet har framgått av planhandlingarna och i kungörelsen vid utställningen.

Österåkers kommun har i skrivelse daterad 2013-10-02, som inkom Länsstyrelsen 2013-10-03, anhållit om att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet inom del av detaljplan för Hästängsudd. Ansökan har reviderats enligt skrivelse med bilagor

daterad 2015-04-15 och som inkom till Länsstyrelsen 2015-05-20. Inom detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostäder (B_1) samt inom allmän plats för lokaltrafik (LOKALGATA).

Som särskilda skäl för upphävande anges att marken inom bostadsfastigheterna sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. Vidare att i stort sett alla fastigheterna längs strandlinjen har anlagda bryggor, sjöbodar och andra mindre byggnader. Kommunen bedömer därför att strandområdet med hänsyn till befintlig bebyggelse i huvudsak anses ligga inom hemfridszon. Förhållandena har särskilt beskrivits för fastigheterna Svartgarn 2:505 och 2:224, Svartgarn 2:198 och 2:199 samt för Svartgarn 2:195 och 2:196.

Då strandskyddet inte föreslås upphävas inom naturmark eller vattenområde bedöms förutsättningarna för allmänheten friluftsliv förbli goda inom området. Inom planområdet kan allmänheten också nå strandlinjen via fyra natur- och badområden. Allmänhetens tillgänglighet till tomtmark i de områden där strandskyddet avses upphävas är enligt kommunen liten - eftersom dessa platser utgörs av vassbestånd, tät vegetation och/eller hemfridszon. I och med att en stor del av marken inom strandskyddsområdet idag bedöms vara ianspråktagen som tomtmark med hemfridszoner bedöms ett upphävande ha liten påverkan på livsvillkor för djur- och växtlivet. De stora tomterna bedöms också kunna bidra till spridning växter och till vistelse för smådjur. Strandskyddet föreslås ligga kvar inom allmän plats och i vattenområde.

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.

En fastighetsägare i området har påtalat att många sjötomter har strandängar mot vattnet, och att topografin därför gör det känsligt att placera även mindre byggnader i denna linje.

Länsstyrelsens bedömning

Allmänt

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. Enligt förarbetena ska strandskyddet också ses i ett lånsiktigt perspektiv. Att ett område idag är av mindre intresse för något av strandskyddets syften behöver inte innebära att området kommer att vara ointressant i framtiden.

Föreslagen kvartersmark för bostäder
Länsstyrelsen, som besökt området i omgångar, delar i huvudsak kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas inom kvartersmark för bostadsändamål (B_1) inom planområdet. I den södra och östra delen av planområdet finns dock några områden där Länsstyrelsen inte anser att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för hela fastigheten eller för delar av fastigheter, då dessa områden får anses vara allemansrättsligt tillgängliga. Länsstyrelsens bedömning, som skett i samråd med företrädare för rättsenheten, grundas på förhållandena på platsen och att befintlig bostadsbebyggelses hemfridzon på fastigheterna inte kan anses omfatta området närmast stranden.

Kvartersmark för bostäder i områdets södra del
I områdets södra del ligger fastigheterna Svartgarn 2:227, 2:226, 2:225, 2:224 och 2:505 intill varandra. Enligt Länsstyrelsens bedömning får delar av den korsmarkerad zonen inom fastigheterna Svartgarn 2:227, 2:226 och 2:225 idag anses vara allemansrättsligt tillgänglig även om det finns en befintlig komplementbyggnad och flera bryggor inom fastigheterna. Varken bryggor eller komplementbyggnader utanför en etablerad tomtplats/hemfridszon kan dock anses ha en sådan avhållande effekt att den förhindrar allmänheten från att vistas i området. Huvudbyggnaden på fastigheterna Svartgarn 2:227, 2:226 och 2:225 ligger mellan 75 och 90 meter från strandlinjen.

Fastigheterna Svartgarn 2:505 och 2:224 saknar idag huvudbyggnader. Kommunen har i sin ansökan framfört att intilliggande fastigheters hemfridszoner "spiller över" på dessa fastigheter samt att fastigheten 2:224, som är bebyggd med en brygga, har samma ägare som den ovan angränsande bostadsfastigheten Svartgarn 2:489 och att bebyggelse och brygga binds samman av en välhållen äng. Enligt Länsstyrelsen kan dock en fastighet aldrig anses vara ianspråktagen eller utgöra hemfridszon med hänsyn till bostadsbebyggelse på intilliggande fastigheter eller ägoförhållanden, varför det saknas skäl att upphäva strandskyddet inom dessa fastigheter.

Av betydelse för Länsstyrelsens bedömning är också att fastigheterna bildar ett sammanhängande område som kan nås både från land och från vattnet. Det bedöms idag vara möjligt att röra sig utmed stranden utan att inkräkta på någon hemfridszon, mellan det område som lagts ut som allmän plats natur i planen (Svartgarn 2:9) och fastigheten Svartgarn 2:224. Såväl Svartgarn 2:224 som

BESLUT

Datum
2015-10-12

Beteckning
5116-18798-2015

naturområdet kan nås från Hästskoringen. För att säkerställa fortsatt tillgänglighet bedömer Länsstyrelsen att strandskyddet ska ligga kvar inom 15 meter från strandlinjen på fastigheterna Svartgarn 2:227, 2:226 och 2:225 och därmed möjliggöra fortsatt passage.

Kvartersmark för bostäder i områdets östra del
I planområdets östra del anser Länsstyrelsen inte att det finns skäl för att sin helhet upphäva strandskyddet för fastigheterna Svartgarn 2:195 och 2:196. Enligt Länsstyrelsens bedömning får delar av den korsmarkerade strandzonen inom fastigheterna idag anses vara allemansrättsligt tillgänglig även om det finns befintliga komplementbyggnader och bryggor inom strandzonen på fastigheten Svartgarn 2:196. Dessa bedöms ligga utanför hemfridszonen då huvudbyggnaden på fastigheten ligger ca 110 meter från strandlinjen. Huvudbyggnaden på fastigheten Svartgarn 2:195 ligger ca 80 meter från strandlinjen. De två fastigheterna ligger mellan områden som lagts ut allmän plats natur i planen. (Svartgarn 2:9 och 2:1). För att säkerställa fortsatt tillgänglighet bedömer Länsstyrelsen att strandskyddet ska ligga kvar inom 15 meter från strandlinjen även på Svartgarn 2:195 och 2:196.

Med hänsyn till ovanstående, och vid en vägning mellan enskilda och allmänna intressen, anser Länsstyrelsen inte att det finns några särskilda skäl för ett upphävande inom kvartersmark i de delar av planområdet som markerats på karta som hör till detta beslut. Åtgärder på dessa fastigheter får vid behov istället prövas via dispens.

Natur- och vattenområden
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

BESLUT

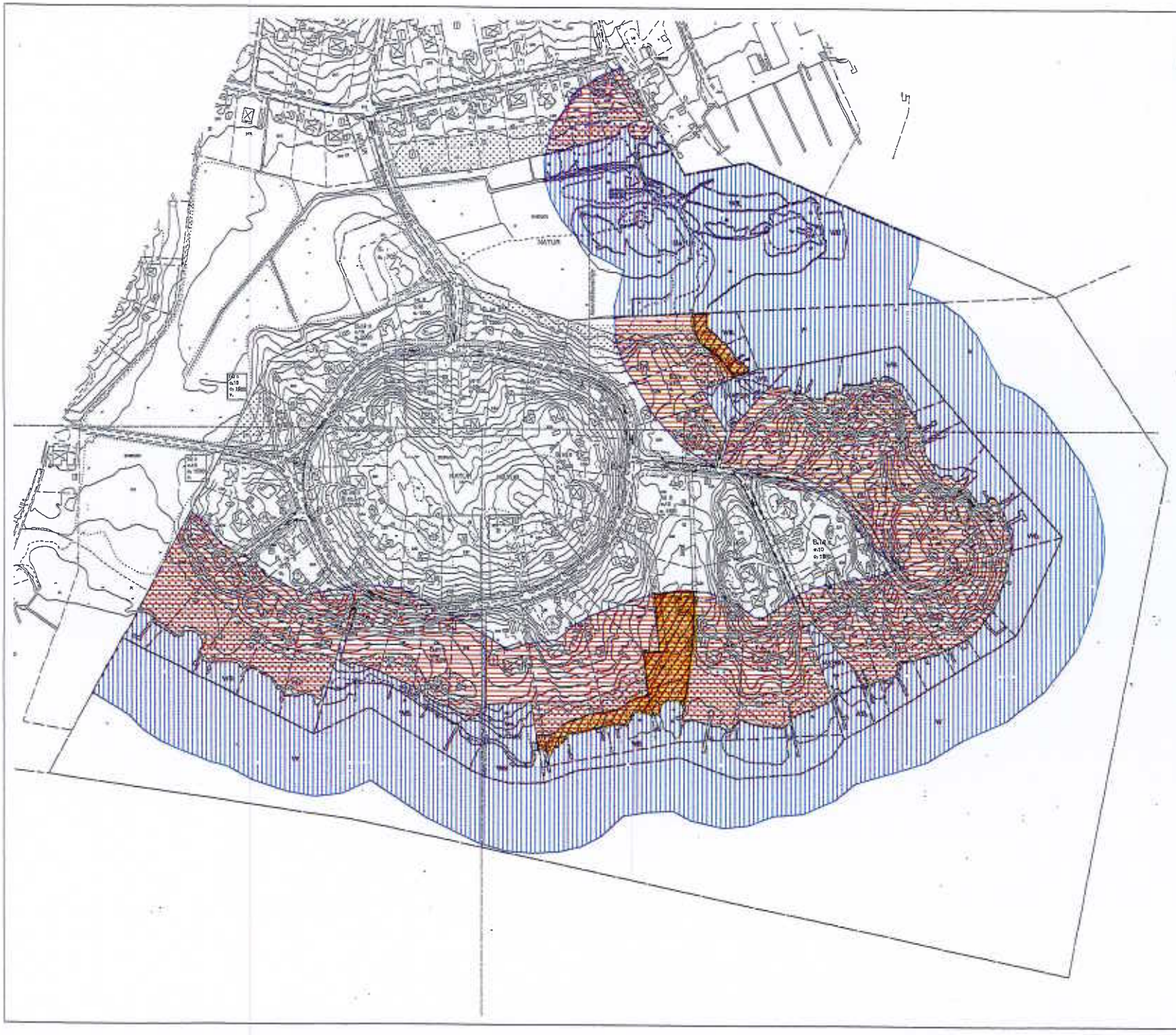
Datum	Beteckning
2015-10-12	5116-18798-2015

Bilagor:
1. Karta utvisande planområdet och områden inom vilket strandskyddet upphävs, resp. var strandskyddet inte upphävs
2. Besvärshänvisning
3-6. Plankartor

Sändlista:
Kopia av beslutet + kartbilaga + besvärshänvisning till:
Naturvårdsverket

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

Bilaga 1.



Österåker

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Detaljplan för
HÄSTÄNGSUDD,
Österåkers kommun,
Stockholms län
Upprättad den 12 mars 2015

Förklaringar

- Strandskydd som bevaras
- Strandskydd som upphävs
- Gällande strandskyddsavgränsning
- Område där strandskydd inte upphävs enl. länsstyrelsens beslut

Tillhör Länsstyrelsen Stholms län beslut 2015-10-12

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2015 -05- 20
ÄNR. 5116-18798-2015

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Skala 1:2000 A1
Skala 1:4000 A3

0 20 40 60 80 100 200 m

Länsstyrelsen Stockholm

Bilaga 2
Formulär 20

Hur man överklagar hos regeringen, Miljödepartementet

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **regeringen, Miljödepartementet.**

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 regeringen, Miljödepartementet.

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.

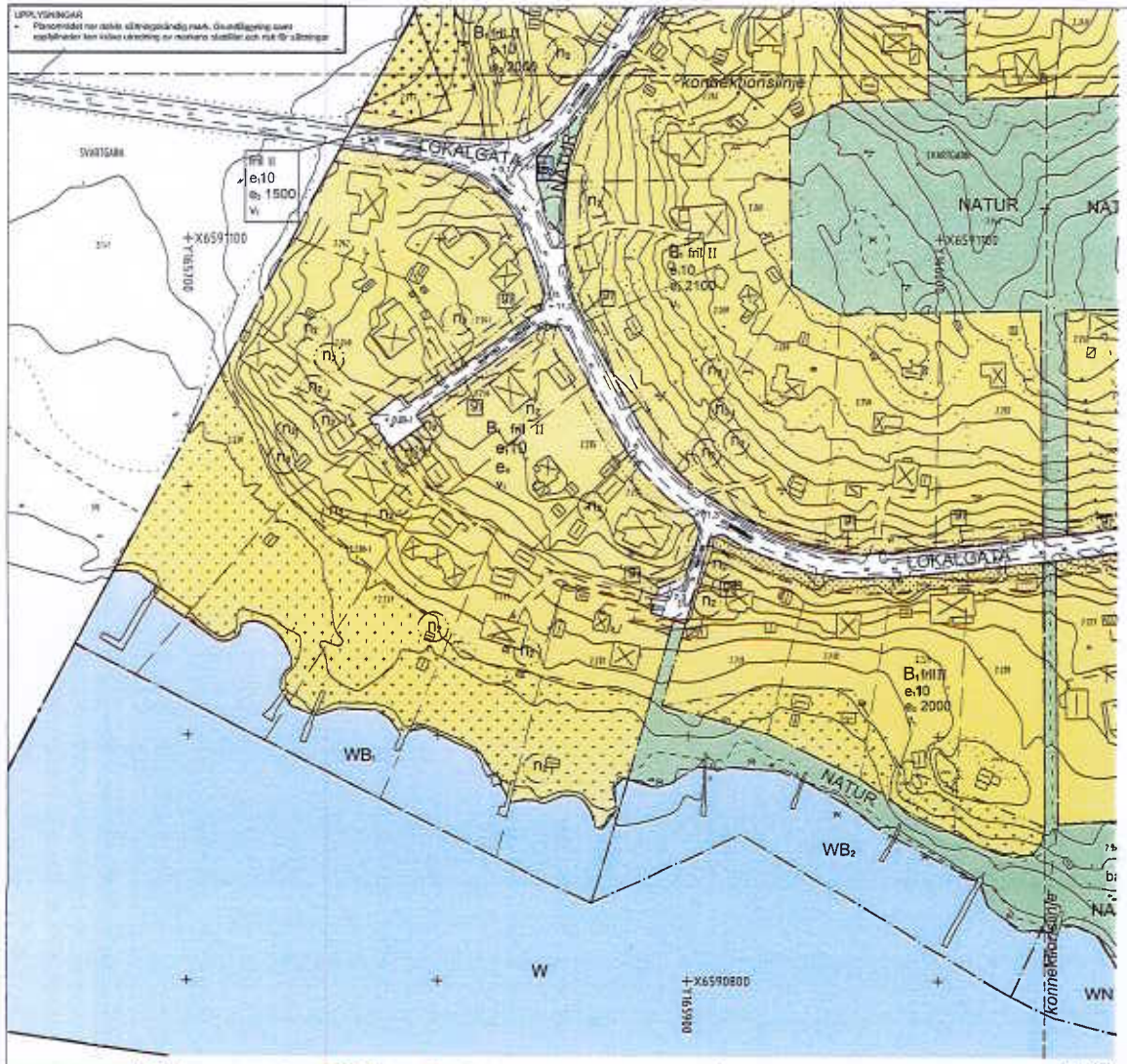
För ideella organisationer, som har rätt att klaga enligt 16 kap. 13 § miljöbalken, gäller istället att Länsstyrelsen måste ha fått skrivelsen innan tiden för överklagande har gått ut för parterna och sakägarna, annars kan överklagandet inte tas upp.

Underteckna överklagandet

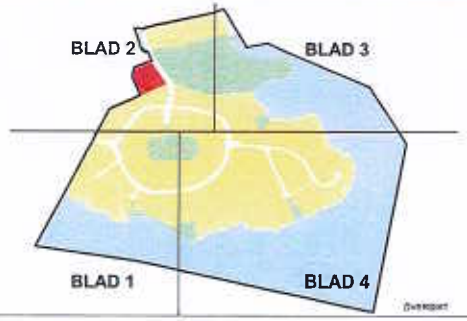
Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post/webbplats
Länsstyrelsen i Stockholms län Box 22067 104 22 STOCKHOLM	Hantverkargatan 29	010-223 10 00 (vxl)	stockholm@lansstyrelsen.se www.lansstyrelsen.se/stockholm

Bilaga 3



ORIENTERINGSKARTA



ÖVERSIKT

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokalgata
GCL	Gång-, cykel- och begränsad lokalgata
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom tillsyn och hemarbetsplatser
C	Försäljning
E₁	Teknisk anläggning, pumpstation
E₂	Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB	Brygga för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot strandlinjen. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB₁	Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot strandlinjen. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB₂	Bryggplats. Brygga ska uppföras parallellt med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WN	Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Försiktiven höjd över nollplanet
gång	Gångväg
bad.	Bad och gemensam brygga. Inom området får byggnad om max 25 m² byggnadsarea uppföras
bad.	Badplats

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e,00	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m². Endast en huvudbyggnad för anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 m² bruttoarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför korsprickad strandzon, utöver huvudbyggnad för komplementbyggnader om max 80 m² byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 60 m² och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 m² får uppföras inom korsprickat strandzon.
e, 00	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
e₁	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandskyddsdel är 1500 m².
e₁	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandskyddsdel är 1500 m².
e₁	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandskyddsdel är 1500 m².
e₁	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3300 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandskyddsdel är 1700 m².
e, 000	Bruttoarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m².
	Marken ska vara tillgänglig för generella in- och utfartsvägar och ledningar
	Marken ska vara tillgänglig för sjöanslutande

MARKENS ANORDNANDE

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

Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter i förhållande till grundkarta.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgränsen och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgränsen.
Särskilt gäller i bostadsfastigheter, inklusive källare, får ej placeras lägre än +0,0 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
Om-, till-,och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltningsprinciper.
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

1-11	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 m.
f8	Endast frånliggande hus
n	Utöver tillåten antal våningar för vind inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Markdov krävs för fällning av fröträd och träd med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2015 -05- 20
DNR: ~~5116-33250-2013~~
5116-18798-2015

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Blad 1 av 4

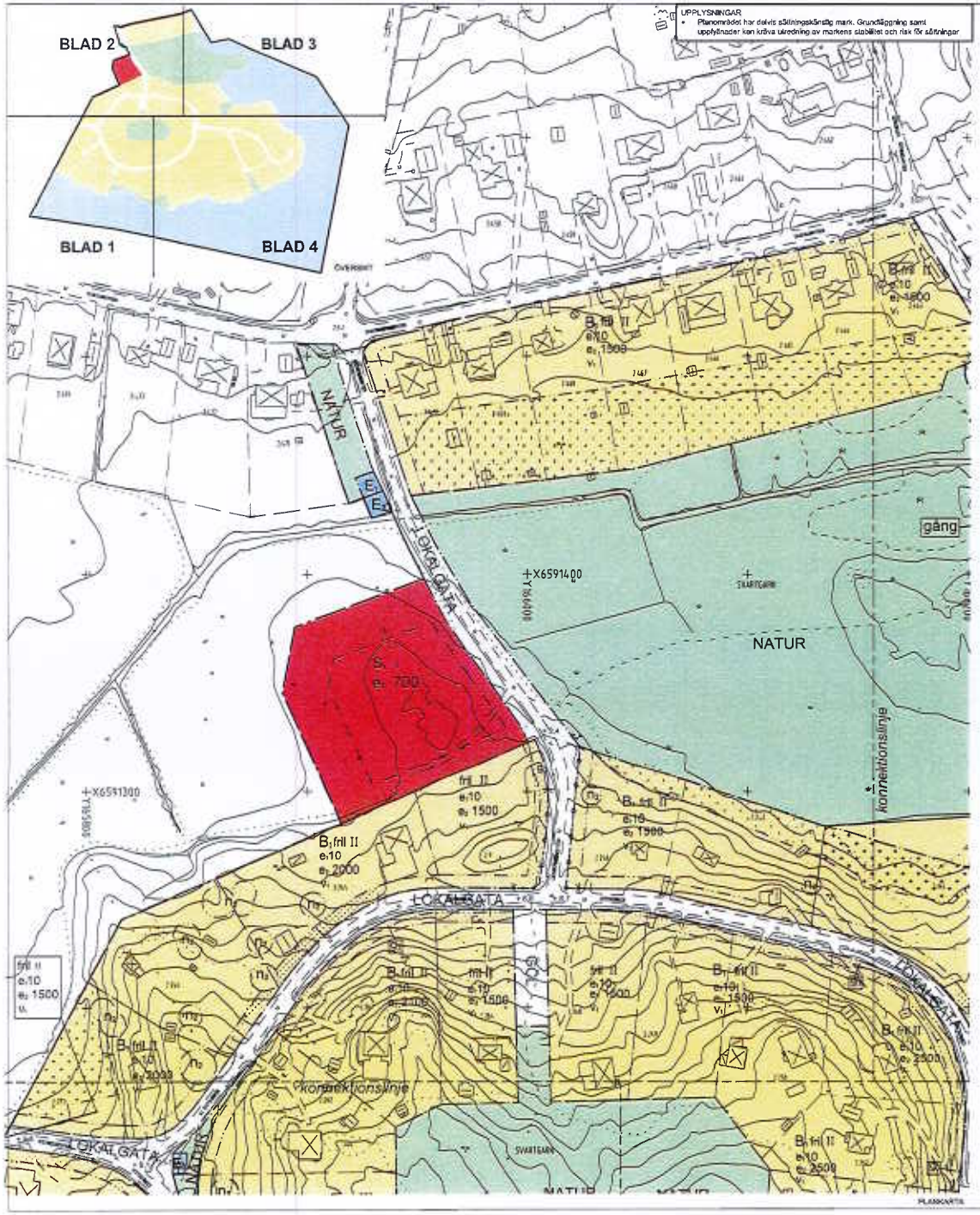
HÄSTÄNGSUDD

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)

Rev. 2015-03-20

Bilaga 4



Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

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 — Lokalgata
- GCL — Gång-, cykel- och begränsad lokalgata
- NATUR — Naturområde

Kvartersmark

- B — Bostäder, mindre icke störande verksamheter samt fritids- och hemarbetsplatser
- S — Förskola
- E — Teknisk anläggning, pumpstation
- E1 — Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

- W — Öppet vattenområde
- WB — Brygga för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Brygga ska utföras anpassade till traditionell utförande. Strandskydd är ej utfört. Bryggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WBL — Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Brygga ska utföras anpassade till traditionell utförande. Strandskydd är ej utfört. Landfästen på naturmark är tillåtet. Bryggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WBL — Brygga. Brygga ska uppföras parallellt med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionell utförande. Strandskydd är ej utfört. Landfästen på naturmark är tillåtet. Bryggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
- WM — Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 — Förskolans höjd över nollplanet
- gång — Gångväg
- bad — Bad och gemensam brygga. Inom området får byggnad om max 25 m² byggnadsarea uppföras
- badp — Badplats

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Tomtgränsen
- Fastighetsgränsen
- Byggnader, nybyggnadsplaner redovisade
- Gränsen
- Väg
- Bäck
- Vattenkanal
- Flygledning
- Höjdpunkt

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

0 10 20 30 40 50 100 m

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e:00 — Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens tomtareal, dock högst 250 m². Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Back tillåt en underordnad del om maximalt 50 m² bostäder anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad vilket kompletterande service. Utöver huvudbyggnad för komplementbyggnader om max 60 m² byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 30 m² och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 m² får uppföras inom kompatibel strandzon.
- e:80 — Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
- e:[illegible] — Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 m² tomtareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
- e:[illegible] — Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 m² tomtareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
- e:[illegible] — Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m² tomtareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
- e:[illegible] — Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m² tomtareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1700 m².
- m 550 — Bostadsarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m².
- Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för stämmande

MARKENS ANORDNANDE

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

Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter i närmaste till grundkarten.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgränsen och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgränsen.
Färdigt golv i bostadsutrymmen, inklusive källare, får ej placeras lägre än +3,2 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
Om-, till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med plankarteskvinnans gestaltningsprinciper.
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Röd och vägledning för byggande i Svinninge.

- 1: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 m.
- 1:II — Endast tillåtna hus
- n — Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år efter den dag planen vunnit laga kraft.
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
Markdov krävs för fällning av ädelträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (bröstnöjd).

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2015 -05- 20
DNR: ~~5116-33250-2013~~ 5116-18798-2015

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för — Blad 2 av 4

HÄSTÄNGSUDD

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev. 2015-03-20

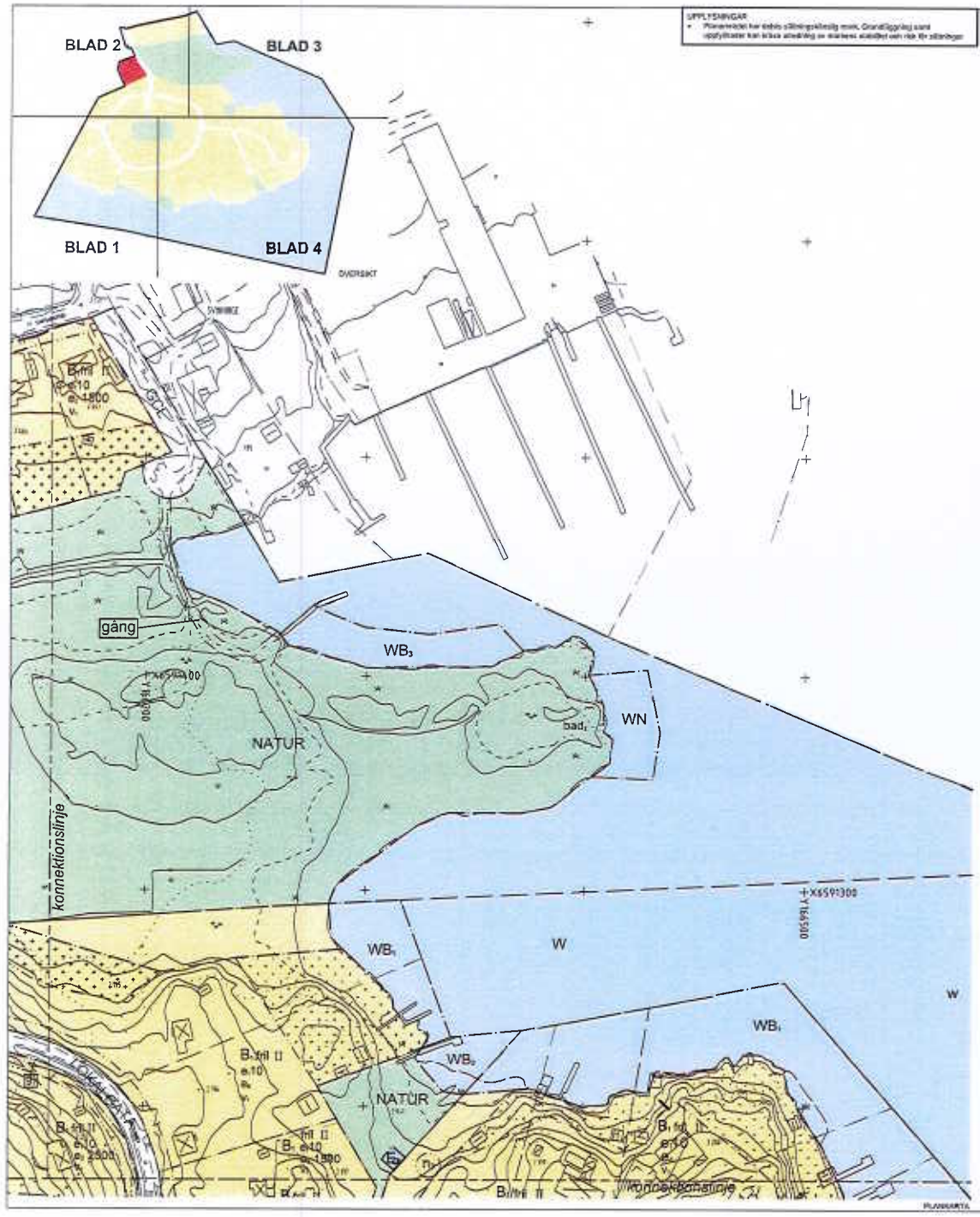
Lars Berndtz	Daniel Bjerstedt	Jon Unzarbe
Stadsarkitekt	Planarkitekt, Sweco	Arkitekt

Antagande — Laga kraft — Genomförandetid utgår — Plan nr

Beslutsbetecknin

Handläggare

Bilaga 5



UPPLYSNINGAR

- Planområdet har inslag av stillingsskilsig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

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	Lokalgata
GCL	Gång-, cykel-, och begränsad lokalgata
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder, mindre icke störande verksamheter rätten finär och hemmakontor
S	Förskola
E	Teknisk anläggning, pumpstation
E	Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB	Brygga för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföra vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB₁	Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtna. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB₂	Bryggplats. Brygga ska uppföras parallelt med strandlinjen och vara maximalt 3,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WN	Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Förskolans höjd över nollplanet
gång	Gångväg
bad	Bad och gemensam brygga. Inom området får byggnad om max 25 m² byggnadsarea uppföras
bad₁	Badplats

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

a/fastighet	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m². Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 80 m² bruttoarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför huvudbyggnad tillåtas. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 60 m² byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 30 m² och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 m² får uppföras inom korsprickat strandzon.
n, 99	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
a₁	Minsta tomtstorlek för stranddjupet är 2000 m² tomtarea. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandskyddet är 1500 m².
a₂	Minsta tomtstorlek för stranddjupet är 2000 m² tomtarea. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandskyddet är 1500 m².
a₃	Minsta tomtstorlek för stranddjupet är 2000 m² tomtarea. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandskyddet är 1500 m².
a₄	Minsta tomtstorlek för stranddjupet är 2000 m² tomtarea. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandskyddet är 1700 m².
a, 300	Bruttoarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken far endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m².
D	Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
D	Marken ska vara tillgänglig för allmänheten

MARKENS ANORDNANDE

	Körbar in- och utfart får inte anordnas
a₁	Träddet får inte fällas

Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter i förhållande till grundkarta.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgränsen och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgränsen.
Fördjupad gata i bostadsfastigheter, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
Om-, till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltningsprinciper.
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt höjd och läggledning för byggande i Sollningen.

h,8	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 m.
99	Endast frittliggande hus
v	Utöver tillåtet antal våningar får vind inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år efter den dag planen vunnit laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Markägare kräva för fällning av fädelträd och träd med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2015 -05- 20
DNR: ~~5116-33250-2013~~
5116-18798-2015

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Blad 3 av 4

HÄSTÄNGSUDD

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev: 2015-03-20

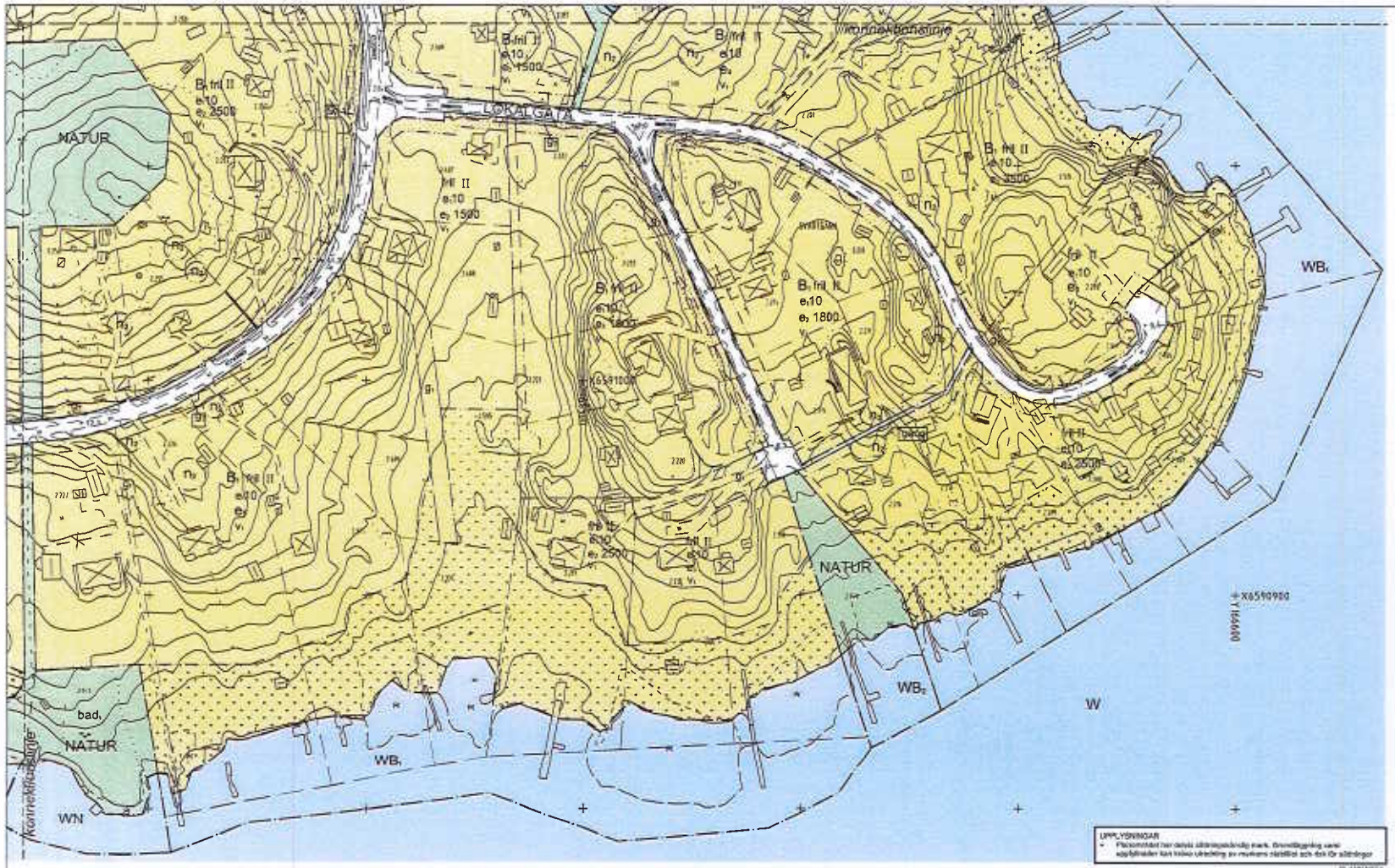
Lars Ranefelt
Stadsarkitekt

Daniel Blomström
Planarkitekt, Ramen

Jörgen Lindström
Arkitekt

Beslutsfattare
Instans: KF

Bilaga 6



UPPLYSNINGAR
- Placeringen av befintliga stålmastledning mark. Ytterligare varsel uppförandet kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar

PLANKARTA

WB₁ Bryggplats. Brygga ska uppföras parallellt med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionella utformande. Strandsickning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.

WN Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

=1,0	Färdighetsnivå över vattenytan
gång	Gångväg
bad	Bad och gemensam brygga. Inom området får byggnad om max 25 m² byggnadsarea uppföras
bad₁	Badplats

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e=20	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m². Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsenhet om maximalt 50 m² tillsammans anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad utanför kompletterande omrade. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 60 m² byggnadsarean uppföras varav den största får vara maximalt 50 m² och varav maximalt en byggnad om maximalt 20 m² får uppföras inom kompletterande strandzon.
n_1 50	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
n_1	Minsta tomtstorlek för strandnära är 2000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
n_2	Minsta tomtstorlek för strandnära är 2500 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
n_3	Minsta tomtstorlek för strandnära är 3000 m2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m².
n_4	Minsta tomtstorlek för strandnära är 3000 m² landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1700 m².
n_5 000	Grundarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m².
⊕	Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
⊗	Marken ska vara tillgänglig för sälskonstnär

MARKENS ANORDNANDE

⊢—⊖—⊖—⊖—⊣	Körbar in- och utfart får inte anordnas
n_1	Tillstånd för inga tillåtas

Markens höjd för inte ändras mer än 1,0 meter i förhållande till grundkarten.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgränsen.
Färdigt gatu i kommuntillgänglig, inklusive källare, får ej placeras högre än +0,2 meter i höjdsystem RH00 (1990). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1990).
Om-, till- och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbestämmelsernas gestaltningsprinciper.
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbestämmelser samt Råd och vägledning för byggande i Österåker.

1-2	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 m.
⊠	Endast tillgängliga tak
⊠	Utöver tillåtet antal våningar för vind inte inredas.

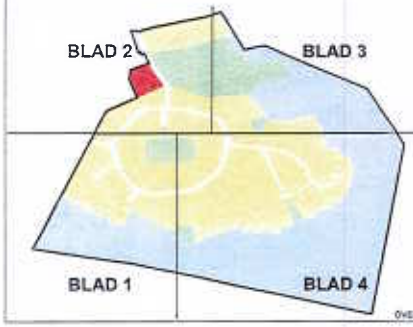
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Marklov krävs för fällning av lövträd och träd med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR



ÖVERSIKT

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

0 10 20 30 40 50 100 m

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med redovisade bestämmelser. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser som beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

—·—·—	Planområdesgräns
—··—··—	Användningsgräns
—···—···—	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokalgata
GCL	Gång-, cykel- och begränsad bilstråk
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B_1	Bostäder, mindre icke störande verksamheter utgjorda av hälsa och hemmakontor
S	Förskola
E_1	Teknisk anläggning, pumpstation
E_2	Teknisk anläggning, transformatorstation

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB_1	Bryggor för bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet får uppföras. Brygga ska utföras anpassade till traditionella utformande. Strandsickning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB	Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Brygga ska utföras anpassade till traditionella utformande. Strandsickning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för — Blad 4 av 4

HÄSTÄNGSUDD

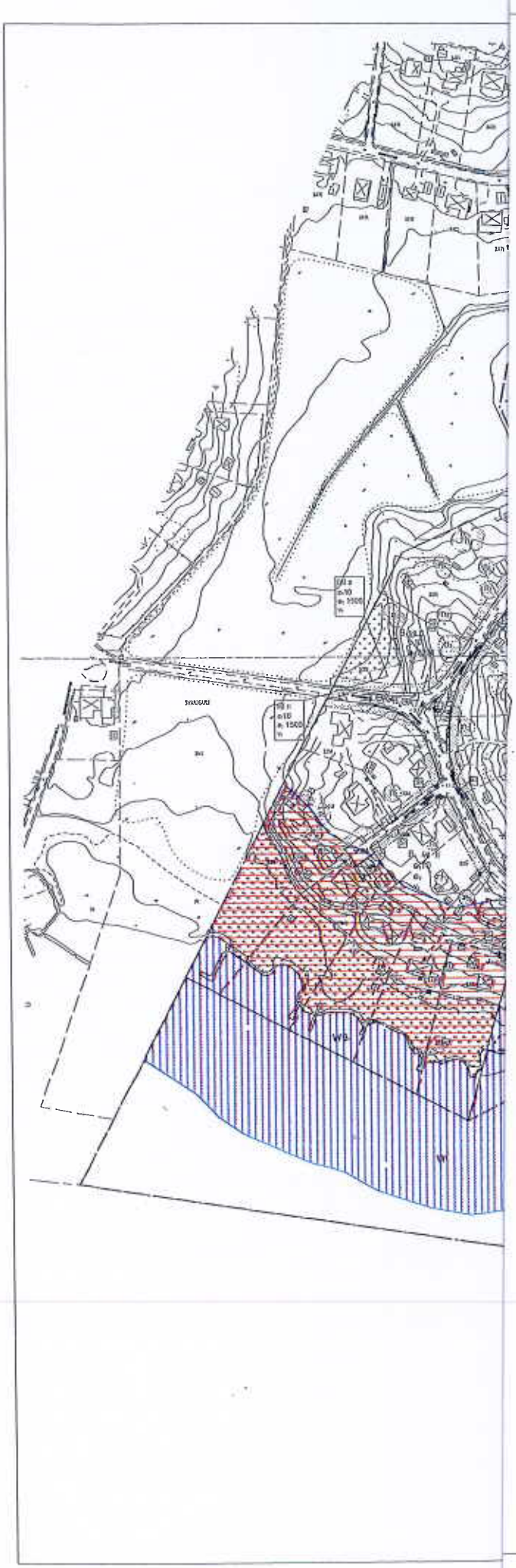
Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev. 2015-03-20

Lars Blomfelt Stadsarkitekt	Daniel Blomfelt Planarkitekt, Ekeros	Jan Lindström Arkitekt

	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid löper	Plan nr
Beslutsdatum				
Instans	KF			

Bilaga 1.



Österåker

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Detaljplan för
HÄSTÄNGSUDD,
Österåkers kommun,
Stockholms län
Upprättad den 12 mars 2015

Förklaringar

- Strandskydd som bevaras
- Strandskydd som upphävs
- Gällande strandskyddsavgränsning
- Område där strandskydd inte upphävs enl. länsstyrelsens beslut

Tillhör Länsstyrelsen Sthlms län beslut
2015-10-12

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2015 -05- 20
DNR: 5116-18798-2015

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgräns
Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
Stäket
Väg
Bäck
120 Nivåkurvor
Ettledning
Rutnätspunkt

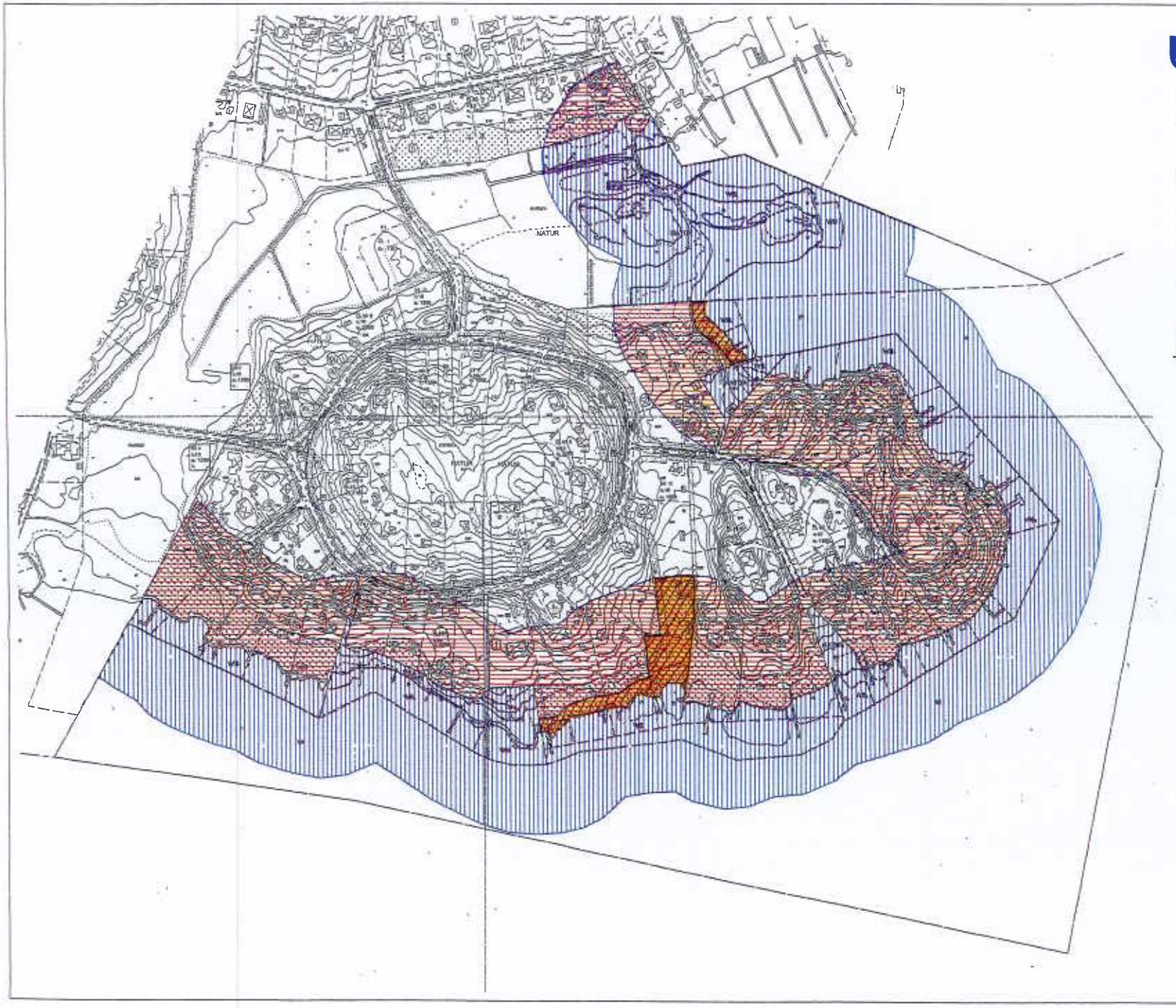
GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS 2013
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 1630
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (2000)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningsingenjör

Skala 1:2000 A1
Skala 1:4000 A3
0 20 40 60 80 100 200 m

Bilaga 1.



Österåker

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Detaljplan för
HÄSTÄNGSUDD,
Österåkers kommun,
Stockholms län
Upprättad den 12 mars 2015

Förklaringar

- Strandskydd som bevaras
- Strandskydd som upphävs
- Gällande strandskyddsavgränsning
- Område där strandskydd inte upphävs enl. länsstyrelsens beslut

Tillhör Länsstyrelsen Stihms län beslut 2015-10-12

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2015 -05- 20
DNR: 5116-18798-2015

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Skala 1:2000 A1
Skala 1:4000 A3

Länsstyrelsen
Stockholm

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

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

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 tiotal 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 kvartersmark 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

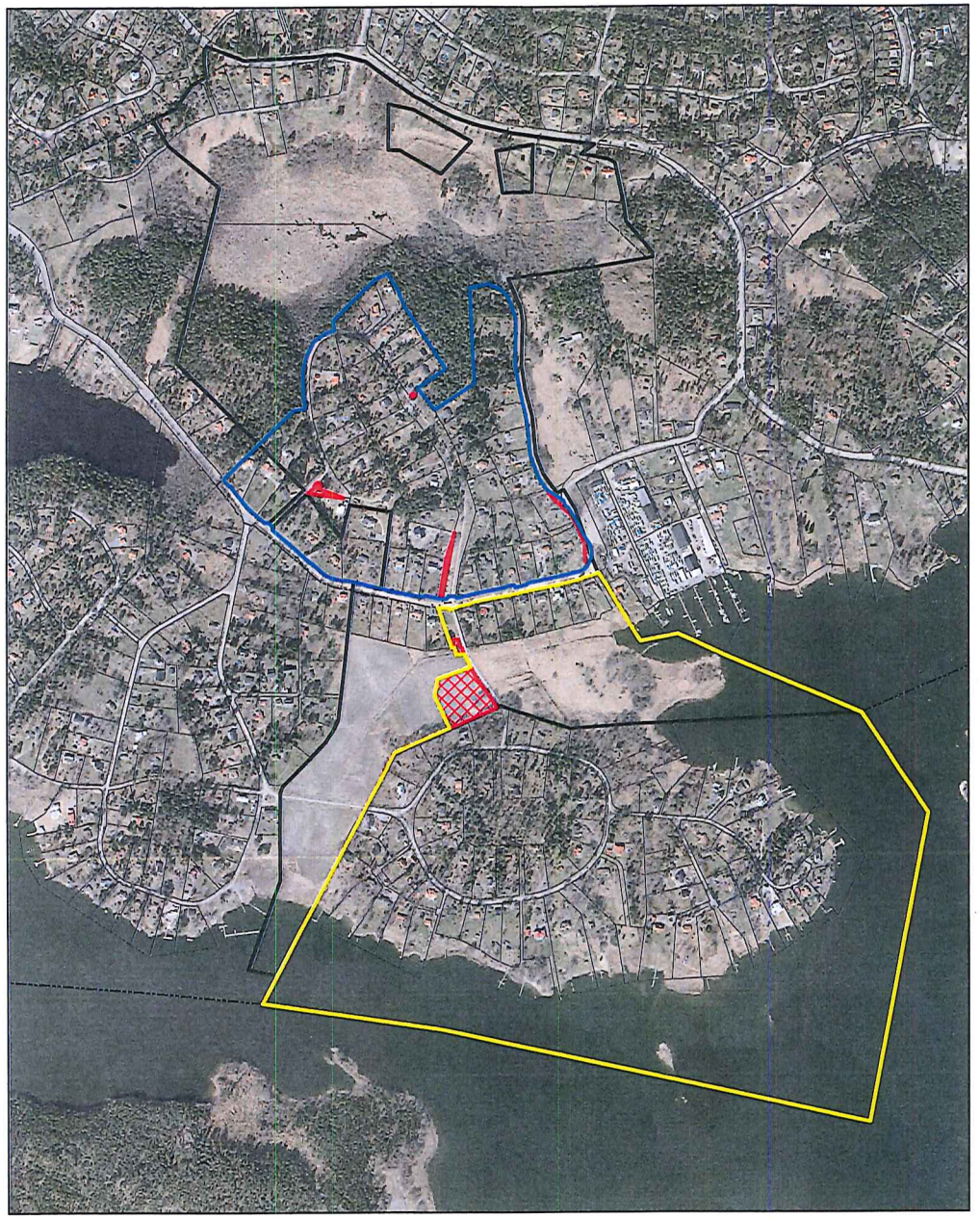
Bilagor:

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



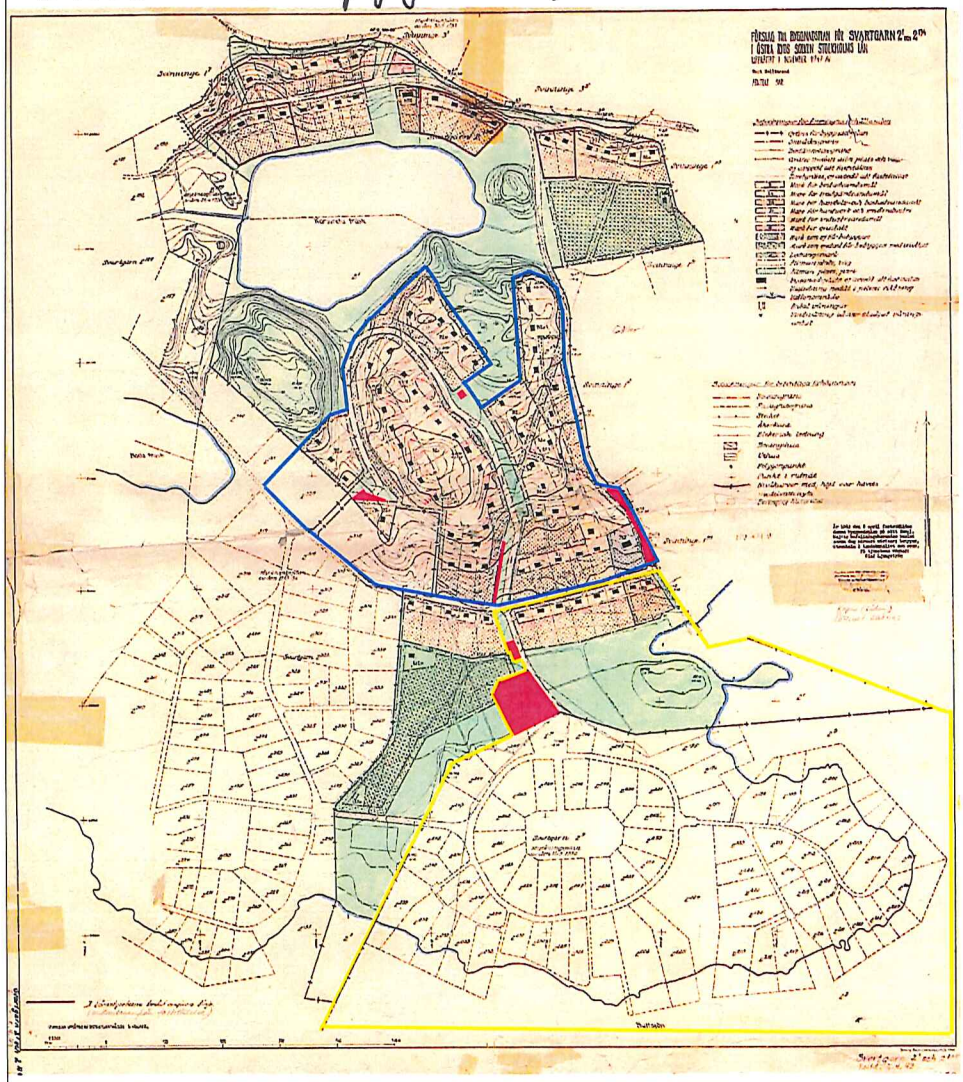
Byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134, fastställd 1949.

Områden där 113 § BL föreslås upphävas.

Detaljplan Boda, planarbete pågår.

Detaljplan Hästängsudd, planarbete pågår.

Gällande byggnadsplan



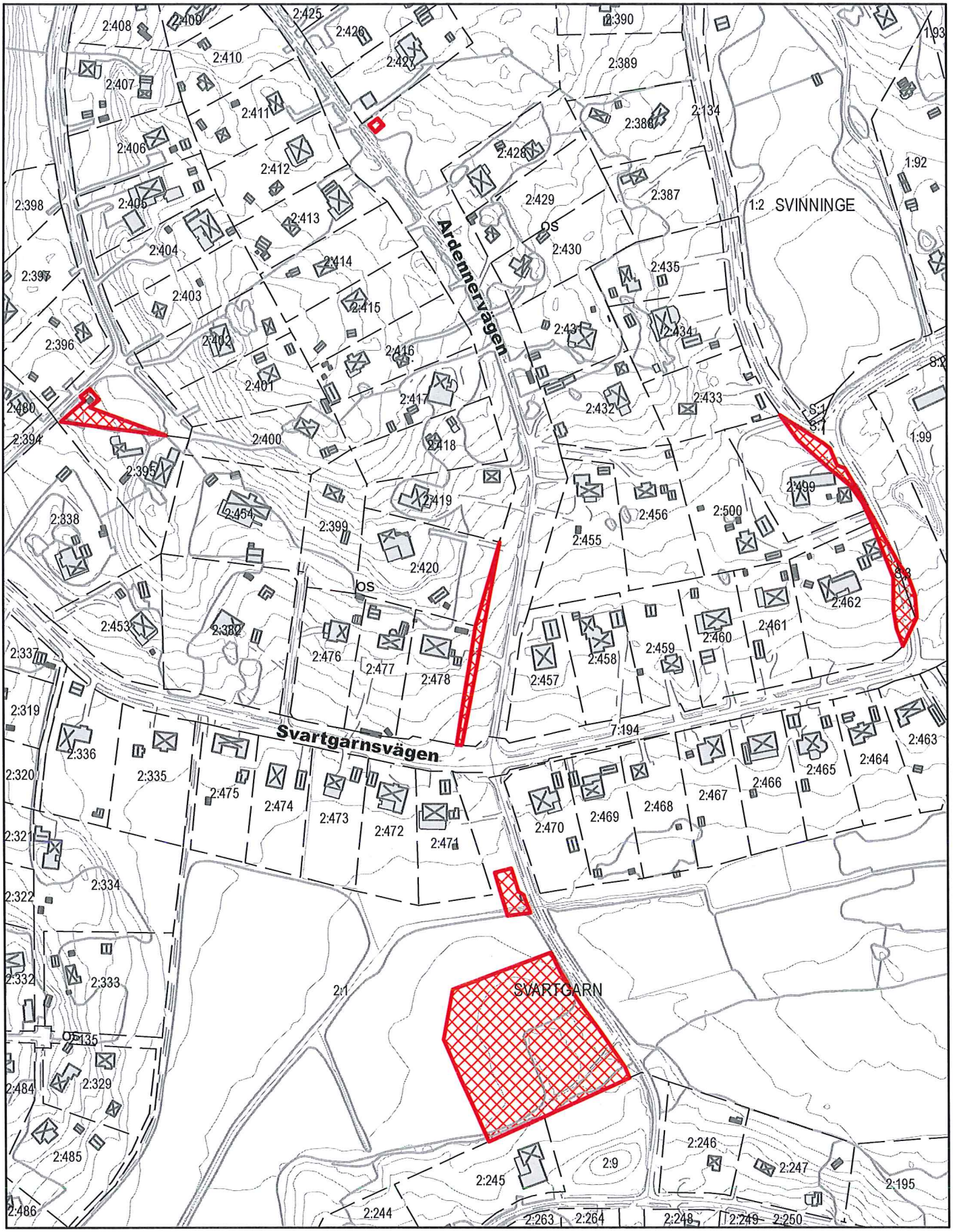
Detaljplan Boda, planarbete pågår.

Detaljplan Hästängsudd, planarbete pågår

Områden där § 113 BL föreslås upphävas

Bilaga 1.

Bilaga 2.



Områden där § 113 BL föreslås upphävas

LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Bilaga 3.
Formulär 9

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.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post/webbplats
Länsstyrelsen i Stockholms län Box 22067 104 22 STOCKHOLM	Hantverkargatan 29	08-785 40 00 (vxl)	stockholm@lansstyrelsen.se www.lansstyrelsen.se/stockholm

Österåker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

DPL 498

Till detaljplanen hör:
- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

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
GCL	Gång-, cykel-, och begränsad lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B_1	Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor
E_1	Teknisk anläggning, pumpstation
E_2	Teknisk anläggning, transformatorstation
S_1	Förskola

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB_1	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 utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_2	Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföres vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WB_3	Bryggplats. Brygga ska uppföras längs med strandlinjen och vara maximalt 2,5 meter bred. Brygga ska utföras anpassad till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Landfästen på naturmark är tillåtet. Byggande i vatten kräver dispens från strandskydd.
WN	Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet i höjdsystem RH00 (1900)
n_1	Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl, åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald samt underhåll av befintligt stigsystem.
bad_1	Bad och gemensam badbrygga. Inom området får byggnad om max 25 m^2 byggnadsarea uppföras
bad_2	Badplats
gång	Gångväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1	Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 m^2. Endast 1 bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får 1 additionsbostad om maximalt 50 m^2 boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m^2 byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 m^2.
e_2	Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
e_3	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 m^2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m^2.
e_4	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 m^2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m^2.
e_5	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 m2.
e_6	Minsta tomtstorlek för strandtomt är 3000 m^2 landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1700 m^2.
e_7	Bruttoarea i m^2

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus. Största byggnadsarea per uthus är 20 m^2 och högsta byggnadshöjd är 3 m. Byggnation av uthus inom strandskyddat område kräver dispens från strandskydd.
g_1	Marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfartsväg och ledningar
g_7	Marken ska vara tillgänglig för släntområde

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter

n_2	Trädet får inte fällas
	Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.
Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystem RH00 (1900). För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 meter i höjdsystem RH00 (1900).
Om-, till-,och nybyggnader ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltningsprinciper på sidan 10-11.
Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggande i Svinninge.

I-II	Högsta antal/Föreskrivet antal våningar
fril	Endast friliggande hus
v_1	Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

UPPLYSNINGAR
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar