

DETALJPLAN FÖR
BODA GÅRD 2

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 27 APRIL 2015
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



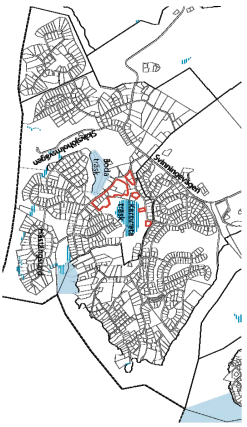
TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSHANDLING



- Befintlig byggnad och uthus
- Fosterslagen ny tilliggande villa
- Fosterslagen ny parkhus
- Fosterslagen ny förskola
- Tommark
- Natur
- Grässlätt
- Fosterslagen ny fastighetsgräns



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fästningsgräns
 - Fastighetsgräns
 - Servitut, ledningsrikt, gata, vatten
 - 0/10
 - Kärnplan, bottenbyggnadsgräns, servitut
 - Väg
 - Sida
 - Dike
 - Natur
 - Utlänning
 - Riktlinjer
- GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD I APRIL 2015 AV KARTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN. KOORDINATSYSTEMET ÄR LAN SWER19 18 00. KOORDINATSYSTEMET HAR EN RÖD 1000.**



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
BODA GÅRD 2
 Svinlinge, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 2015-04-27 enligt PBL (1987:10)

Planledningsenheten	Århus	Uppdragsledare	Jan Lindström
Stadsarkitekt	Århus	Planarkitekt	Andriek
Stadsarkitekt	Århus	Planarkitekt	Andriek
Stadsarkitekt	Århus	Planarkitekt	Andriek

Detaljplan för **BODA GÅRD 2**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen i Boda gård 2, liksom för hela Svinningeområdet, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Inom Boda gård 2 finns dock ett antal större fastigheter varför omvandlingen får delvis annan karaktär än i tidigare planlagda och tätbebyggda delar. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge.

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 med rött.

PLANDATA

Lägesbestämning

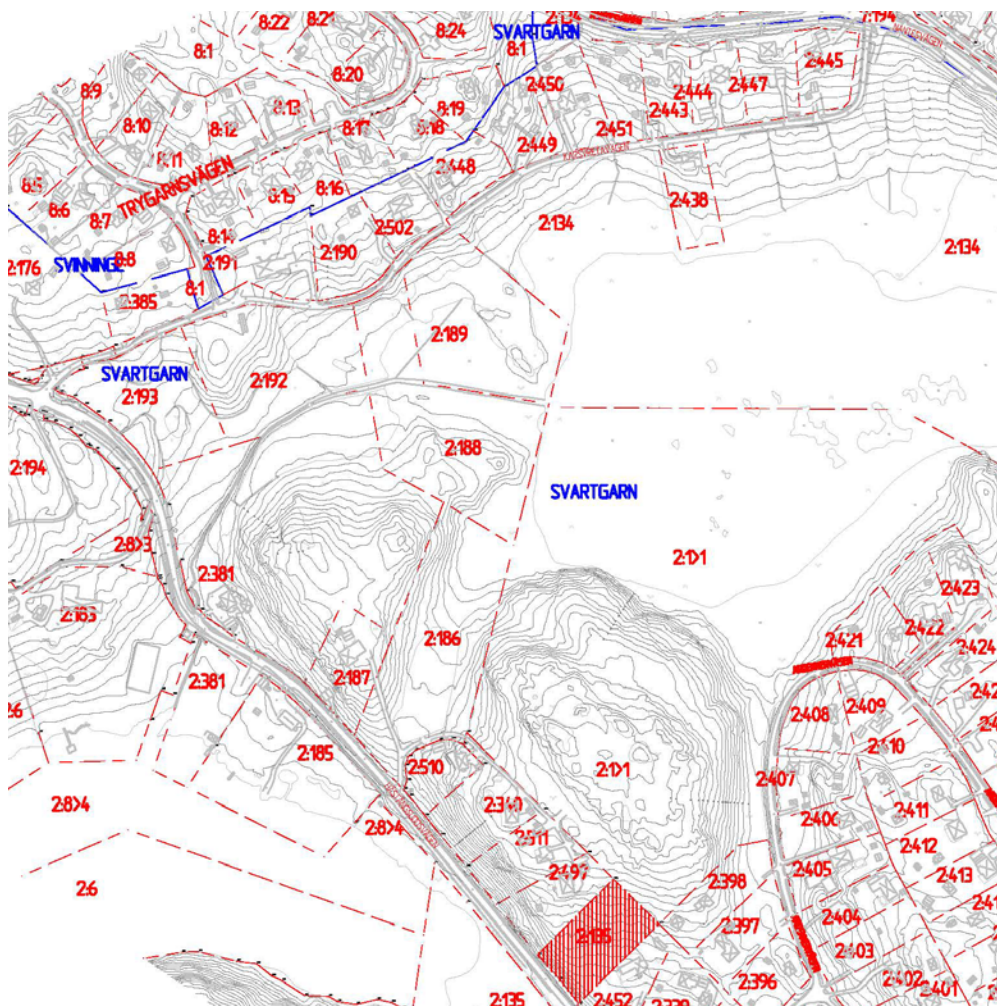
Boda gård 2 ligger centralt i Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till angränsande detaljplaner som Hästängsuddsvägen del 1 och 2, Nantesvägen del 1, Karsvretavägen, Boda och området Karsvreta Träsk som instiftas som naturreservat.

Areal

Arealen för aktuellt detaljplaneområde uppgår till drygt 14 hektar.

Markägoförhållanden

Inom detaljplaneområdet finns totalt 15 fastigheter, varav sju är bebyggda. Av dessa fastigheter är fem permanentbebodda villor medan övriga två är fritidshus. Resterande åtta fastigheter är obebyggda och består av vatten- och grönområden. Utöver enskilda bostadsfastigheter finns en föreningsgemensam fastighet (Hästängsudds Fastighetsägareförening) och två kommunala fastigheter.



Karta fastigheter. Röd skraffering illustrerar fastighet inom planområdet som ägs av Hästängsudds Fastighetsägareförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens gällande översiktsplan från 2006 (ÖP06) anger att Svinninge är ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt avses bli försörjt med allmänt VA-nät.

Planprogram för området

För hela Svinninge finns ett övergripande planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt detaljplanering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Planprogrammet förutsätter att hela Svinningeområdet ska förses med allmänt VA-nät. Programmet anger också allmänna riktlinjer beträffande bl.a. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

Planområdet för Boda gård 2 utpekas som utredningsområde för bostäder utöver redan ianspråktagen bostadsmark. Angräsande Karsvreta träsk, som anges som ett av kommunens ESKO-områden, utgör en före detta sjö som dikades ut år 1937. Idag har träsket i huvudsak karaktär av kärr. Karsvreta träsk är ett värdefullt naturområde innehållande bl.a. våtmark, lövskog och fågelområde. Det pågår en process för att inrätta ett kommunalt naturreservat för området. De olika delområdena inom Boda gård 2 ansluter till naturreservatet.

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. Inom aktuellt planområde för Boda gård 2 medger den gällande planen kvartersmark för bostäder och grustäkt samt allmän plats, natur. Resterande del av det aktuella planområdet för Boda gård 2 är inte planlagt sedan tidigare.

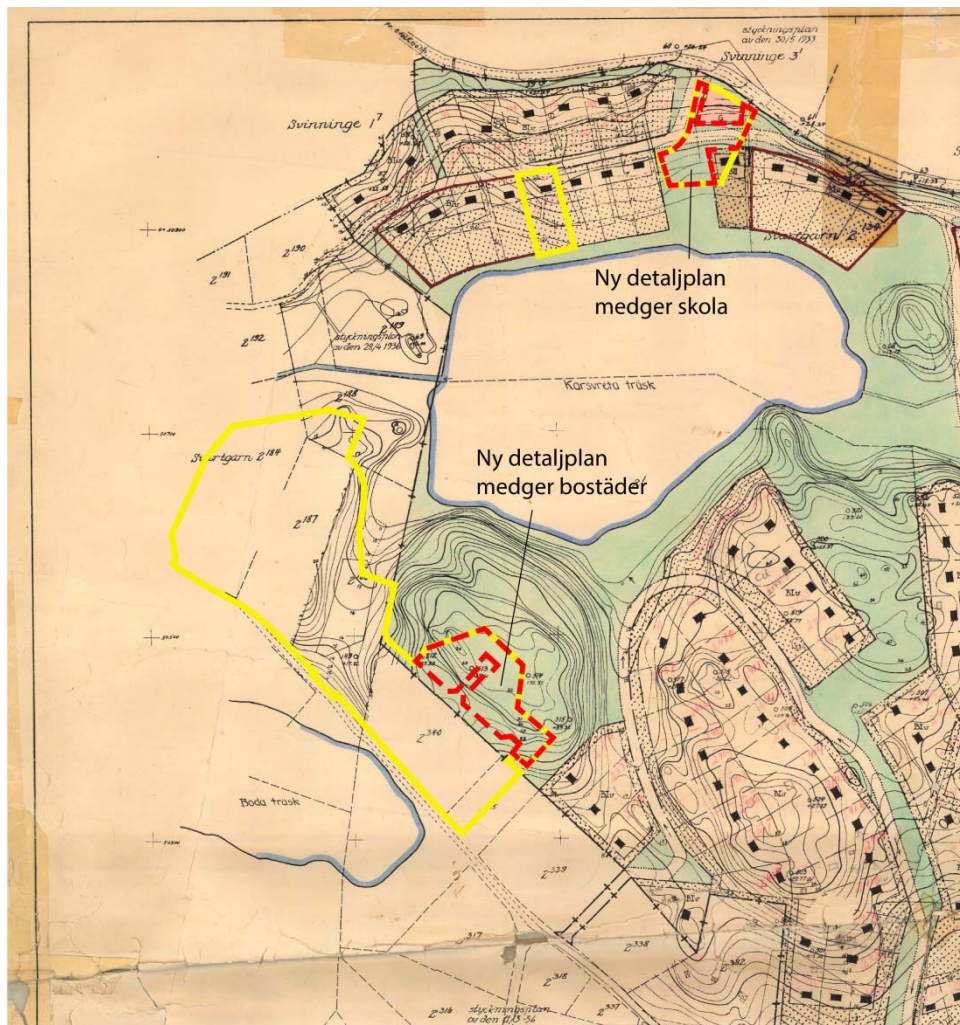
Förordnande enligt § 113 byggnadslagen

För del av planområdet som omfattas av Förslag till byggnadsplan för Svartgarn 2:1 och 2:134 gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera 6 kap 19 § plan- och bygglagen).

Förordnandet enl. 113 § byggnadslagen, som länsstyrelsen beslutade vid den gällande detaljplanens, då byggnadsplanens, antagande 1949, innebar att den markägare/exploator 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.

Detta förordnande avses upphävt i en parallell process till detaljplanen i de delar där kvartersmark planläggs inom nuvarande allmän plats.

Kvartersmarken där förordandet avses upphävt planeras för bostäder, skola och parkering. Totalt övergår 7 700 kvm från allmän platsmark till quartersmark för bostadsändamål respektive 3 200 kvm quartersmark för förskola och parkering. Marken ägs av Österåker kommun. Ny allmän plats tillskapas inom planområdet för Boda gård 2 om ca 13 300 kvm.



Aktuell byggnadsplan från 1949 – Gula linjer anger berörda områden inom ny detaljplan för Boda Gård 2 och områden inom röda linjer omfattas av förordnande enligt 113 § BL.

Detaljplanens avgränsning

Detaljplanen för Boda gård 2 är en ny etapp som inte redovisades i planprogrammet för Svinninge. Plansamråd har genomförts för Boda gård. Efter samrådet har planen delats i två planområden på var sida av Hästängsuddsvägen, Boda gård 1 och Boda gård 2.

Detaljplaneområdet utgörs av fem delområden och innehåller quartersmark för bostäder och förskola samt allmän plats, naturmark och gata. Planområdets gränser är en avvägning mellan natur- och rekreationsvärden samt behov och intresse av förskole- och

bostadsbebyggelse samt allmänt VA-nät. Parallellt med detaljplanen för Boda gård 2 planerar kommunen ett naturreservat vid Karsvreta träsk med syftet att värna de befintliga naturvärdena samt möjligheten till friluftsliv.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning, MKB, som tillhör Planprogram för Svinninge godkändes av kommunfullmäktige 2005-12-19. I MKB:n görs avvägningar för de områden som bedöms medföra, respektive de områden som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan.

Delar av fastigheterna Svartgarn 2:1, 2:134, 2:189, 2:188, 2:186, 2:192, 2:381 och 2:193 utgör idag del av Karsvreta träsk och omkringliggande naturmark. Inom området finns bland annat barrskog som utgör nyckelbiotop samt sumpskogar som utgör naturvärde enligt Skogsstyrelsen inventeringar. Enligt kommunens översiktsplan (2006) utgör Karsvreta träsk ett ekologiskt särskilt känsligt område. Området fungerar idag som ett rekreativsområde för boende inom Svinninge.

Planförslaget föreslår att delar av naturmarken planläggs för bostadsbebyggelse i form av parhus och friliggande villor. Detaljplanen är utformad så att nyttillkommande bebyggelse inom- eller i angränsning till de ovan nämnda områdena ska påverka de skyddsvärda intressena så lite som möjligt.

Den aktuella detaljplanen medför ett tillskott av småhusbebyggelse som friliggande villor och parhus, bl.a. genom styckningar. Planläggningen möjliggör allmänt VA-nät vilket bedöms medföra en klar minskning vad gäller förorening av yt- och grundvatten samt säkrar tillgången till renvatten.

Detaljplanen för Boda gård 2 bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, vegetation och våtmark

Delar av planområdet är högt beläget där terrängen är kuperad med berg i dagen och har inslag av barr- och blandskog.

De låglänta delarna av planområdet, som vetter mot våtmarken Karsvreta träsk, utgörs främst av öppen hagmark och gräsytor.

Naturvärden

Planområdet angränsar till Karsvreta träsk som är ett ca 15 ha stort område med höga naturvärden. Områdets bevarandevärden består av

mångfalden av olika biotoper och ekotonerna (kantonerna) mellan dessa naturtyper som - våtmarker med fuktäng och sumpskog, öppna- och trädbevuxna betesmarker, ädellövskog, triviallövskog och gamla barrskogar.

I samband med reservatsbildningen genomförde Calluna 2012 en naturvärdesbedömning och ett förslag till avgränsning av naturreservatet på uppdrag av kommunen. Planförslaget innebär att vissa mindre områden som föreslogs ingå i reservatet istället bebyggs med bostadshus och förskola. Sydväst om Karsvreta träsk har ett område med naturvärden kopplat till äldre barrskog planlagts som NATUR med syftet att begränsa påverkan på skyddsvärd natur. Inom området identifierades en boplats för häckande ormråk.

År 2012 genomförde Calluna AB en groddjursinventering i och kring Karsvreta träsk på uppdrag av kommunen då vanlig padda och groda samt större- och mindre vattensalamander påträffades. Tidigare år har även åkergroda påträffats. Vid inventeringen kunde tre lekvattnen identifieras. Idag reproducerar sig främst större vattensalamandrar i dammar inom trädgårdstomter och arten bedöms ha en gynnsam bevaradestatus inom inventeringsområdet. Centralt vid Karsvretavägen identifierades ett vandringsstråk som löper från villabebyggelse norr om vägen till naturområdet söder om vägen. Öppningar i bebyggelsen mot Karsvretavägen har bevarats i planförslaget till förmån för större vattensalamander och andra groddjur.

Ett knappt 5 ha stort barrskogsområde inom fastigheten Svartgarn 2:1 utgörs av gammal grandominerad skog i nordsluttning mot Karsvreta träsk. Skogen är senvuxen med förekomst av död ved och utgör en värdefull biotop för arter kopplade till gammal skog. Under senare år har avverkning skett i områdets högbelägna och centrala del. Naturvärdena bedöms låga efter den avverkning som skett och detaljplanen medger att denna del bebyggs med parhus.

Artskyddsförordningen

Art- och habitatdirektivet (92/43/EEG), om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter, införlivades i Svensk lagstiftning genom artskyddsförordningen (2007:845) med krav på artskydd. I fråga om vilda fåglar och djurarter markerade med N eller n i förordningens bilaga 1 kräver ett noggrant skydd enligt direktivet. Av de groddjur som förekommer i Stockholmsregionen är större vattensalamander och åkergroda markerade med N, vilka båda finns i Svinninge. Samtliga groddjur i Sverige är fridlysta enligt förordningen.

Genom en successiv omvandling från fritidsbebyggelse till permanentboende inom Svinninge sker en diffus negativ påverkan på områdets groddjurspopulation. Främst genom habitatförlust genom att fastigheter

styckas av och bebyggs men även av ökade trafikrörelser.

Som ett led i att utjämna negativ påverkan och upprätthålla gynnsam bevarandestatus av Svinninges groddjurspopulation instiftar kommunen naturreservatet Karsvreta träsk. Flera skötselåtgärder syftar till att främja groddjurspopulationen bl.a. genom anläggande av salamanderdammar, återskapa en större öppen vattenyta centralt i våtmarken samt att intensifiera hävden i området med bete och slätter, för att motverka att våtmarken växer igen.

Detaljplanens utformning och placering av byggrätter har anpassats för att undvika negativ påverkan på områdets groddjurspopulation, främst större vattensalamander. Det identifierade vandringsstråket och naturmarken runt Karsvreta träsk har utgått ur planområdet och kommer istället att ingå i naturreservatet. Med anpassning av detaljplanens utformning tillsammans med instiftande av naturreservatet bedöms att gynnsam bevarandestatus av större vattensalamander inte påverkas negativt av detaljplanen för Boda gård 2.



Jordartskarta för planområdet

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta för aktuellt planområde består höjden av berg i dagen (röd) som omges av morän (blå) medan de lägre partierna som angränsar till sjön består av lera (gul). Närmst Karsvreta träsk ligger organiskt material/mosse (brunt) och i norr mot Nantesvägen sand (orange).

Risk för skred

Enligt SGUs jordartskarta karaktäriseras Svinninge programområde av att urberget går i dagen på höjderna och omges av en 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. Generellt finns den största skredrisken i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1,0 m.

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 bygglovansökan.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar. Stockholms Läns museum har som ett led i planarbetet genomfört en arkeologisk undersökning där inga ej tidigare kända fornlämningar påträffades. De enstaka föremål som hittades var av sentida karaktär. Om det under bygg- eller markarbeten påträffas några föremål som kan misstänkas vara fornlämningar, ska detta anmälas till Riksantikvarieämbetet.

Kulturhistorisk, värdefull bebyggelse

Inom Svartgarn 2:381, ligger Boda torp. Byggnaden var ett torp under Rydboholm. Bostadshuset är uppfört på 1890-talet. Den västra delen är sannolikt en äldre tillbyggnad medan uthus och gäststuga är uppförda 1949. Marken i Svartgarn såldes 1934 av den dåvarande ägaren till Rydboholm, Wilhelm von Essen.

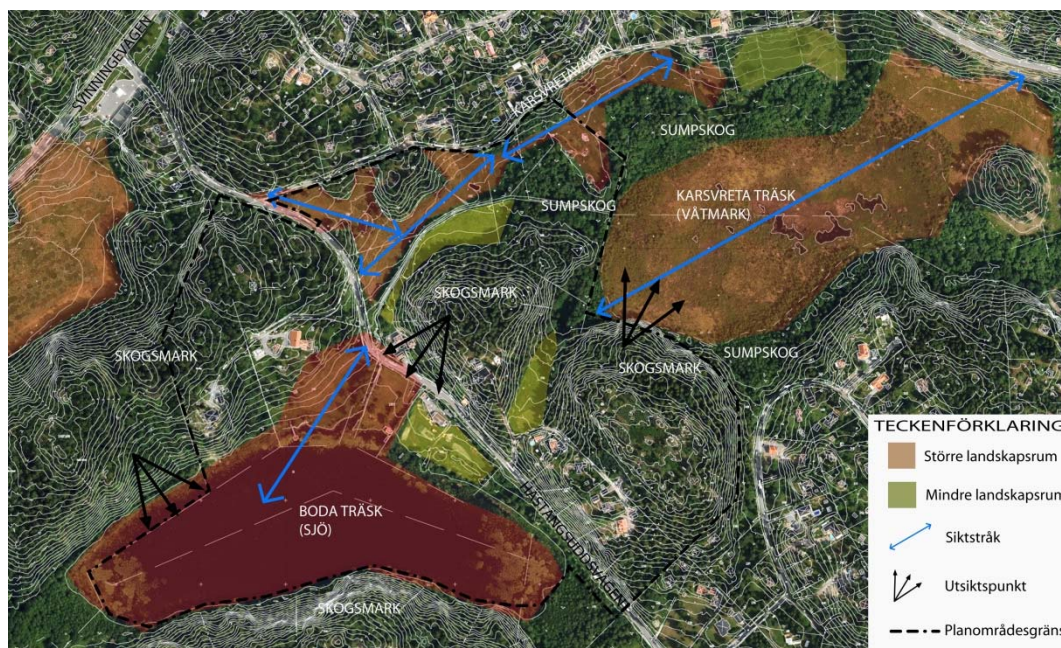
I den kommunala rapporten *Råd och vägledning för byggande i Svinninge (2008)* framgår det att Boda torp är "särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt eller ingår i bebyggelseområde av denna karaktär". Byggnaden föreslås få en så kallad k-märkning där en bestämmelse reglerar att karaktärsdrag och värden särskilt ska beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad.



Boda torp på fastigheten Svartgarn 2:381. (Foto: Anna Sterner, Nyréns Arkitektkontor)

Landskapsbild

Hagmarksområdet söder om Karsvretavägen bildar ett tydligt landskapsrum med långa siktstråk som begränsas av skogsbeklädda sluttningar och åkerholmar. Även träsket bildar större landskapsrum. Några mindre landskapsrum finns bland annat söder om det dike som går i öst-västlig riktning genom planområdet. På de två höjderna finns möjlighet till utblickar över Boda Träsk och till viss del mot Karsvreta Träsk.



Landskapsrum och väsentliga siktstråk i Boda Gård 1 och 2 med omgivning.

Påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom detaljplaneområdet finns totalt 15 fastigheter, varav sju är bebyggda. Av dessa fastigheter är fem permanentbebodda villor medan övriga två är fritidshus. Resterande åtta fastigheter är obebyggda och består av vatten- och grönområden.

Kommunen har samverkat med berörda fastighetsägare för att komma fram till ett välavvägt planförslag. Alla fastighetsägare med tillräckligt stora fastigheter inom planområdet önskar exploatera sina fastigheter genom styckning för byggnation av enbostadshus eller parhus.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som området ges förutsättningar att utvecklas.

Detaljplanen föreslår totalt 23 nya tomter för friliggande småhus och 22 tomter med parhus, vilket ger totalt 45 nya bostäder. I den norra delen av planområdet planeras en förskola om maximalt 700 kvm BTA.



Illustrationsplan (Sweco Architects)

Avstyckningar för ny bostadsbebyggelse föreslås på följande fastigheter:

Svartgarn 2:1	5 par- & 2 enbostadshus, totalt 12 lägenheter
Svartgarn 2:135	1 enbostadshus
Svartgarn 2:186	2 par- & 2 enbostadshus, totalt 6 lägenheter
Svartgarn 2:187	1 enbostadshus
Svartgarn 2:188	1,5 parhus, totalt 3 lägenheter
Svartgarn 2:189	4 enbostadshus
Svartgarn 2:192	2 enbostadshus
Svartgarn 2:193	4 enbostadshus
Svartgarn 2:340	1 enbostadshus
Svartgarn 2:381	2,5 par- & 6 enbostadshus, totalt 11 lägenheter

Totalt antal lgh: 45 nya bostäder, varav 23 nya tomter med friliggande småhus och 22 tomter med parhus.

Byggnadskultur och gestaltning

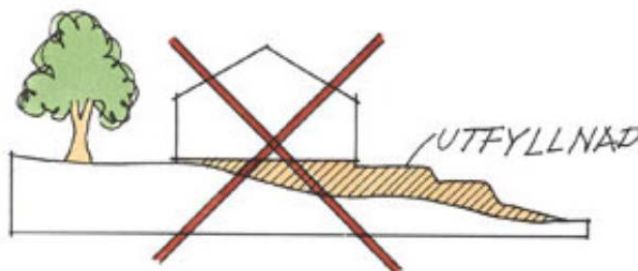
Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge sedan järnåldern men den äldre bebyggelse som finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Bebyggelse inom planområdet har framförallt tillkommit från 1950-talet och framåt.

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

Ett fristående gestaltningsprogram, "Råd och vägledning för byggande i Svinninge, 2008", har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledning och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. Denna vägledning är av stor vikt, främst för den bebyggelse som angränsar till naturreservatet där bebyggelsens integrering i landskapet blir extra viktig. Nedan följer ett sammanfattande utdrag ur programmet.

- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. Den allra viktigaste aspekten vid nybyggnation handlar om hur huset placeras på tomten och hur byggnaden anpassas till landskapet.
- Värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Genom att byggnaderna är placerade en bit in på tomten skapas ett grönt rum mellan väg och byggnader. Komplementbyggnader t.ex. förråd eller garage är ofta placerade vid sidan av huvudbyggnaden alternativt bakom. Befintlig vegetation bör inventeras av markägare. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Svinninge.

- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Byggnaderna i området 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 maximalt +/- 1 m i förhållande till medelhöjden. Schaktning och utfyllnader kräver marklov.



- Nya byggnader och tillbyggnader i området sker med beaktande av omgivande bebyggelse. Oavsett om en tillbyggnad efterliknar befintlig bebyggelse på tomten eller gestaltas i nya former som en modern tillbyggnad av dags datum är det viktigt att tillbyggnaden förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga bebyggelsen.
- Byggnadstyp bör väljas efter tomtens terrängförhållanden. En starkt kuperad tomt jämfört med en plan tomt ger olika förutsättningar för placering av byggnad och placering på 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. Byggnadsarean bör helst inte överstiga 160 m².
- 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.
- Nyttillskott i form av sjöbodrar, 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 alt. ståndfalsad plåt. Papp- eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material prövas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenvmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

Beskrivning av byggrätter

Bestämmelser för byggrätterna bör tillsammans med riktlinjerna för gestaltning styra utformningen av bebyggelsen inom planområdet.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader är 7,0 meter och för komplementbyggnader, såsom uthus och garage, 3,0 meter.

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns, om inte annat anges (se bestämmelse för parhus).

Friliggande småhus inom del av Svartgarn 2:1

Friliggande småhusbebyggelse för bostäder och icke störande verksamhet medges i maximalt två våningar utan inredd vind. Endast en bostadslägenhet medges per fastighet. Minsta tomtstorlek ska vara 1000 kvm. Största byggnadsarea medges om 15 procent av fastighetens storlek i kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras om maximalt 30 kvm byggnadsarea.

Parhus inom fastigheterna Svartgarn 2:381, 2:186, 2:188 och 2:1



Barrskog karaktäriserar Svartgarn 2:381, 2:186 och 2:188 som är planlagda med parhus och friliggande villor.

Den relativt kuperade terrängen innebär att planområdet lämpar sig väl för ett samordnat genomförande inom fastigheterna Svartgarn 2:381, 2:186, 2:188 och 2:1. Detta gäller framförallt samordnad byggnation av internt vägnät samt ledningsinfrastruktur för vatten och avlopp. Dessa fastigheter föreslås få en mer koncentrerad bebyggelse främst i form av parhus med mindre tomtstorlekar.

Parhus får uppföras i två våningar utan inredd vind på en tomtstorlek om minst 500 kvm. Största byggnadsarea medges om maximalt 15 procent av fastighetens storlek i kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras om maximalt 30 kvm byggnadsarea.

Parhus respektive komplementbyggnad får sammanbyggas vid en sida av fastighetsgräns. Huvudbyggnad ska för övriga sidor placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns

Friliggande småhus inom Svartgarn 2:186, 2:187, 2:188, 2: 340, 2:497, 2:510, 2:511, 2:1



Svartgarn 2:188 är planlagd med åtta parhus och två friliggande villor.

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 1300 kvm inom Svartgarn 2:186 resp. 2:188.

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 1800 kvm inom Svartgarn 2:187.

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 1800 kvm inom Svartgarn 2:340, 2:497, 2:510, 2:511, 2:1.

Friliggande småhusbebyggelse för bostäder och icke störande verksamhet medges i maximalt två våningar utan inredd vind. Endast en bostadslägenhet medges per fastighet. Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad medges om 8-10 procent av fastighetens landareal. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 40 kvm uppföras. Största komplementbyggnad får bebyggas samman med huvudbyggnad.



*Tv, Svartgarn 2:186 är planlagd med två friliggande villor och fyra parhus.
Th, Svartgarn 2:187 är planlagd med en ny styckningsrätt för friliggande villa.*

Friliggande småhus inom Svartgarn 2:381



Boda torp (inom 2:381) är en k-märkt byggnad.

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 2600 kvm inom Svartgarn 2:381.

Friliggande småhusbebyggelse för bostäder och icke störande verksamhet medges i maximalt två våningar utan inredd vind. Endast en

bostadslägenhet medges per fastighet. Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad medges om 8 respektive 10 procent av fastighetens landareal. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 40 kvm uppföras. Största komplementbyggnad får bebyggas samman med huvudbyggnad.

Huvudbyggnaden är planlagd med en så kallad k-märkning med bestämmelsen att karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad.

Friliggande småhus inom Svartgarn 2:189, 2:192 och 2:193



*TV, vy mot sydväst vid Svartgarn 2:189 som är planlagd med fyra nya tomter
TH, vy väster ut vid Svartgarn 2:192 och 2:193 som är planlagd med totalt sex nya tomter.*

Minsta tomtstorlek i kvadratmeter per fastighet medges om 1500 kvm.

Friliggande småhusbebyggelse för bostäder och icke störande verksamhet medges i maximalt två våningar utan inredd vind. Endast en bostadslägenhet medges per fastighet. Största byggnadsarea i kvadratmeter (kvm) för huvudbyggnad medges om 10 procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm boarea anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om högst 80 kvm byggnadsarea uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.

Förskola inom del av Svartgarn 2:1 samt entréplats till Karsvreta träsk

Detaljplanen föreslår en förskola samt entréplats till Karsvreta träsk i korsningen Nantesvägen-Karsvretavägen. Platsen är en fin naturtomt i sluttande söderläge med utsikt över hagar och det planerade naturreservatet. Fastigheten utgör en del av den stora kommunalt ägda

fastigheten Svartgarn 2:1 som även omfattar Karsvreta träsk. Förskolan får byggas i två våningar om totalt 700 kvm bruttoarea, BTA.



Illustration visar möjlig disposition av förskolegård inklusive entréplats till Karsvreta träsk (Illustration: Sweco Architects AB).

Förskolebyggnaden placeras högt upp på tomten för att kunna utnyttja merparten av den södervända, lätt sluttande tomtytan till lekgård. Större delen av den soliga slänten sparas på så sätt till barnens lek. Förslaget utgår från grundläggning på bottenplatta, men det går även göra en suterränglösning för att ta upp höjdskillnaderna ytterligare. Södra och östra sidan mot lekgården förses lämpligen med en veranda i form av ett trädäck med skärmtak över.

Från Nantesvägen kommer endast taket på den planerade förskolebyggnaden vara synligt, då entréplan ligger 5 meter nedanför Nantesvägen. Öster ifrån, sett från naturreservatet, kommer byggnaden vara skymd av albeståndet medan det söder ifrån kommer vara synligt då landskapet är mer öppet.

Parkering ligger vid entrépunkten till Karsvreta träsk och kan utnyttjas både av förskolans personal och besökare till det planerade naturreservatet. En handikapplats finns vid förskolebyggnaden respektive parkeringsplatsen. Parkeringsfickor för hämtning och lämning av barn, placeras inom vägområdet i den gällande detaljplanen för Karsvretavägen (kommunalt huvudmannaskap). Vid förskolebyggnadens sydöstra hörn finns en angörningsplats för matleveranser och sophämtning.

Lekgården föreslås behålla sin naturkaraktär och kompletteras med klätterstockar, stubbar och stenar samt lekredskap av naturmaterial. Gårdens utemiljöer ska vara jämställda och tillgängliga. Lekredskap ska integreras i naturmiljön och bidra med förståelse för naturens skiftningar, växter och djur. Stora träd sparas för att bidra med ett naturligt inslag samt skapa skugga. Småbarnsleken ligger närmast byggnaden och de flesta lekytorna ligger längs en tillgänglig gångväg. Södra delen av gården sparas som naturtomt med få tillägg av lekelement och samlingsplatser. I öster sparas albeståndet som en liten skog.

Från Nantesvägen går idag ett dagvattenstråk genom området för förskolan och ner mot Karsvreta träsk. Vid byggnation måste dagvattnet samordnas och ledas om för att säkra dagens flöden och att inga instängda områden uppstår.



Vy mot söder vid del av Svartgarn 2:1 som är planlagd för förskola.



Befintlig entréplats med informationstavla och sittbänk.

Offentlig service

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga. I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste skolor, Rydboskolan (F-5) och Rydbo friskola, (F-5), finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 6 km avstånd finns såväl högstadie- som gymnasieskola.

En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås i Svinninge planprogram flera nya förskole-tomter inom Svinninge. Utöver detaljplanen för Boda gård 2 planeras förskolor i planer för Hästängsudd, Björnkärsvägen, Björnhammar och Skåvsjöholm.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga, ca 6 km norr om Svinninge och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Samtliga kommunala gator (huvudstråk) i Svinninge planeras få gång- och cykelbanor. Detaljplanerna för allmänna gator har vunnit laga kraft eller är utbyggda. Gång- och cykelbanorna är tillgängliga för funktionshindrade. Inom detaljplaneområdet för Boda gård 2 har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap men angränsar till Hästängsuddsvägen som har kommunalt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap medför att den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. När det gäller nya byggnader prövas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökningen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns i dagsläget inga iordninggjorda platser för lek eller rekreation. Det finns dock naturmark i direkt anslutning till planområdet som kan användas för rekreation. Angränsande Karsvreta träsk instiftas som kommunalt naturreservat.

Strandskydd

Vid Boda träsk, söder om planområdet, råder strandskydd 100 m i vattnet och 100 m på land. Särskilda skäl föreligger för upphävandet av strandskyddet på kvartermark och för vägar. Separat ansökan om upphävande av strandskydd görs hos Länsstyrelsen innan detaljplanen kan antas.

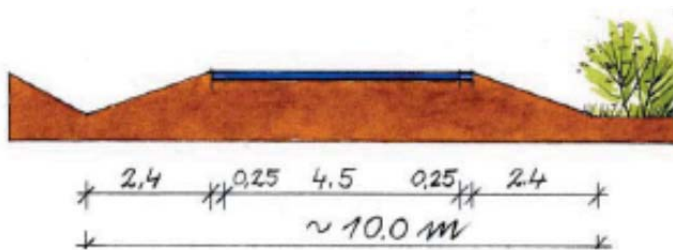


Röd skraffering visar där strandskyddet avses upphävt.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Hästängsuddsvägen trafikeras idag med buss och det finns gång- och cykelbana på den västra sidan av vägen, d.v.s. på motsatt sida vägen om aktuellt planområde.



Principsektion för Övrig lokalgata med 4,5 meter körbana, ur Svinninge planprogram.

Planen föreslår en ny väg inom fastigheterna Svartgarn 2:186, 2:831 och 2:1. Vägen anpassas för god framkomlighet och bärighet för t ex renhållnings- och utryckningsfordon. Vägen kommer att ha enskilt huvudmannaskap. Föreslaget vägområde belastar i sin helhet endast de fastigheter som ska exploatera och inga intrång kommer att ske på omgivande fastigheter.

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns i anslutning till detaljplaneområdet utmed Hästängsuddsvägen och Nantesvägen. Busshållplatser för boende inom detaljplaneområdet nås inom ca 500 meter.

Parkering

All parkering inom detaljplaneområdet ska ske inom kvarteretsmark.

Störningar

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

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Österåkersvatten AB kommer att sluta avtal med enskilda fastighetsägare i planområdet för att bygga ut allmänt vatten- och avloppsledningsnät (VA-nät).

Anslutning till VA-nätet och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållande till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet kommer belastningen på de lokala grundvattenmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi.

Efter detaljplaneläggning kommer successivt hela Svinningeområdet att kopplas till det allmänna VA-nätet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge skall dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram dagvattenutredning, (Sweco VIAK på uppdrag av Österåkers kommun, 2006) i samband med detaljplaneläggningen i Svinninge som ligger till grund för föreslagen dagvattenhantering. Utredningen redovisar dagvattenflödena inom området, förslag på dagvattenstråk och utlopp.

Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta.

Dagvattnet bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen Säbyviken söder om planområdet. Det dagvatten som inte infiltreras på tomterna bör, tillsammans med vägdagvattnet, i första hand ledas i öppna diken längs med vägarna. En separat rening av trafikdagvattnet bedöms inte vara nödvändig då planområdet har en låg trafikintensitet.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Planområdets avrinning sker mot vattenförekomst Säbyvik (SE592600-181600). Säbyviken har idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsten inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till 2021. Då planläggningen ger förutsättningar för utbyggnad av kommunalt VA-nät samt omhändertagande av spillvatten, bedöms planen bidra till en förbättring av vattenkvaliteten av både Säbyviken och Boda träsk. Det övervägande miljöproblemet för Säbyviken präglas främst av övergödningssproblematik.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

Ei

E.ON Elnät Stockholm AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats i Svinninge och kommer att anpassas till föreslagna utbyggnad.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av en entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet som uppfyller de krav som ställs i Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11, alternativt vid närmast farbara väg.

För närvarande finns bara en återvinningsstation inom hela Svinninge och den är placerad vid bensinstationen i korsningen Svinningevägen-Hästängsuddsvägen. Nya återvinningsstationer är föreslagna i Skåvsjöholm och vid Björnhammarvarvet.

Administrativa frågor

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

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 lagakraftvunna 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekterna Henrik Svensson, Hanna Ellmén och Nisse Örnberg, Sweco, samt arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av lantmätare Eva Sköllerfelt, Österåkers kommun.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Nisse Örnberg
Planarkitekt, Sweco

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för **Boda Gård 2**,
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen. Den ska 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 efterkommande detaljplanering.

Detaljplanen för Boda Gård 2 omfattar delar av område invid Karsvreta träsk, Svinninge i Österåker kommun. Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Detaljplanen tillåter en förtätning av området och möjliggör att bebyggelsen kan kompletteras med ytterligare 22 parhus och 23 enbostadshus. Utöver detta avsätts en tomt till förskola.

1.1 Tidplan

Utställningsförfarandet har planerats till hösten 2015. Efter utställningen skall detaljplanen antas. Planen kan antas och vinna laga kraft under 2015.

1.2 Genomförandetid

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

1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Huvudmannaskap VA

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen inom Svinninge. Utbyggnaden inom planområdet sker på så vis att förbindelsepunkter anläggs vid befintliga fastighetsgränser. Inom nyexploateringsområden avser Österåkersvatten AB att bygga ut VA-ledningsnät till gränsen för nybildad fastighet. Respektive fastighetsägare svarar sedan för utbyggnaden av behövligt VA för aktuell exploatering.

Huvudmannaskap el mm

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

Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av båda permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraftvunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och är glest bebyggt. Planområdet i vilket bostäder och förskola föreslås ligger i direkt anslutning till Nantesvägen, Karsvretavägen och Hästängsuddsvägen, för vilka kommunen är huvudman.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom nya eller ändrade vägsträckningar och grönområden. Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som krävs för att omhänderta och avleda dagvatten från väg- och grönområden. Såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar kommer således även fortsättningsvis att förvaltas gemensamt av fastighetsägarna inom området.

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

Befintlig vegetation inom naturområden ska skötas försiktigt och med hänsyn till områdets naturvärden. Stora förändringar som trädfällning och liknande får endast ske i undantagsfall (av säkerhetsskäl, för att främja områdets biologiska mångfald eller underhåll av befintlig stig). Trädfällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter över 0,4m i brösthöjd (1,4m över marken) kräver marklov inom hela planområdet.

Byggande på kvartersmark

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Invid mark med bestämmelse skola (förskola) föreslås en yta med bestämmelsen parkering. Skola med parkering ligger inom kommunens fastighet som i övrigt till största delen är tänkt att inrättas som naturreservat. Marken med parkeringsbestämmelse avser kommunen ställa iordning och ska kunna användas gemensamt som parkering till både förskola och naturreservat samt som entré till naturreservatet.

1.4 Avtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att tillskapa motsvarande 3 byggrätter eller fler (Svartgarn 2:186, 2:189, 2:193 och 2:381) avser kommunen teckna exploateringsavtal för reglering av vissa åtaganden.

Avtalen enligt ovan skall tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 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. Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som behöver ordna gemensam anläggning (för att kunna exploatera) kan hos lantmäteriet ansöka om åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening s.k. föreningsförvaltning. Befintlig väg inom planområdet förvaltas för närvarande av de fastighetsägare vars fastigheter försörjs av vägen.

2.2 Avstående av mark

Inom planområdet berörs fastigheter i de delar som i detaljplanen avsätts till allmän plats såsom gata (Svartgarn 2:1, 2:186, 2:188, 2:381) och natur (Svartgarn 2:186, 2:381). Därutöver har utgångspunkten i detaljplanearbetet varit att nämnda fastigheter samt Svartgarn 2:192 och 2:135 (som samtliga erhåller byggrätter) avsätter mark till det planerade naturreservatet; Karsvreta träsk.

2.3 Övrig fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen erfordras utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar även fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya byggrätter för en- eller tvåfamiljshus utifall de ska upplåtas med äganderätt. Inom planområdet kan även befintlig fastighetsindelning ändras med stöd av fastighetsreglering enligt planförslaget. I planen ges utrymme till ny fastighetsindelning för Svartgarn 2:510 och 2:187. Ny indelning är dock inget krav för att kunna genomföra planen utifrån de föreslagna bestämmelserna.

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

3. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

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

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet kommer, när anslutningspunkter upprättats av Österåkersvatten AB, att faktureras anläggningsavgift enligt gällande va-taxa när förbindelsepunkt meddelas.

El-anslutningsavgift

Information om anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON Elnät Stockholm AB.

Fastighetsbildningskostnader

Avgifter för fastighetsbildning betalas till lantmäterimyndigheten när fastighetsbildning skett. Lantmäterimyndigheten handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäterimyndigheten beräknar kostnaden för detta efter nedlagt arbete. Det enskilda huvudmannaskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande. Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av Lantmäteriet i Stockholms län.

Bygg/marklov- och planavgift

För nya mark- och bygglovpliktiga åtgärder, anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer bygglov- och planavgift. Frågor om lov besvaras av kommunens bygglovenhet.

4. 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. Boda Gård 2 är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB har utförts.

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. Områdets nybyggnation ska anslutas till det vatten- och avloppsnät som håller på att byggas ut inom Svinninge och som kommer förvaltas av Österåkers vatten AB.

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. Tidigare stadsarkitektkontoret har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom Svinningeområdet redovisats. Kompletterande dagvattenstudier kommer sannolikt att behövas i samband med projektering och utbyggnad av gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) och för dagvattenhanteringen inom området. Kompletterande dagvattenstudier behövs sannolikt inför exploatering av förskoletomt eftersom dagvatten från Skepparvägen har sitt utlopp till diken inom den föreslagna tomten. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden i angränsande områden.

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av nödvändiga grundundersökningar. Markägarna står för dessa kostnader. Som tidigare nämnts ställer utbyggnaden av vatten- och avlopp och nya gemensamma anläggningar inom området stora krav på samordning mellan fastighetsägarna och berörda huvudmän. Det är därför viktigt att fastighetsägareföreningen/samfällighetsföreningen i tidigt skede etablerar kontakt med berörda huvudmän inför projektering av såväl enskilda som gemensamma anläggningar. Betydelsen av samordning med Österåkersvatten AB understryks.

5. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Nisse Örnberg, SWECO Architects AB och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Eva Sköllerfelt, Structor FM Projektutveckling i uppdrag för kommunens plan- och exploateringsenhet.