

DETALJPLAN FÖR

SVINNINGEUDD

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 22 JANUARI 2010 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

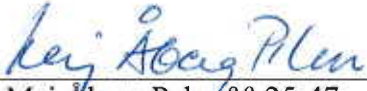


ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Plats och tid	Fullmäktigesalen, Alceahuset, Österåker den 7 mars 2011, kl. 18.30 – 23.05	
Ledamöter	Ledamöter enligt bifogade uppropslista.	
Tjänstgörande ersättare	Tjänstgörande ersättare enligt bifogad uppropslista.	
Övriga ersättare	Övriga ersättare enligt bifogad lista.	
Övriga	Kommundirektör Gunbritt Nikolausson, t.f. kanslichef tillika Kommunfullmäktiges sekreterare Maj Åberg Palm, arkivarie Anna Talling (teknikstöd), IT-samordnare Lennart Carlsson samt Samhällsbyggnadsnämndens ordförande Jan Olov Sundström (M) som föredragande under § 31.	
Utses att justera	Justering av dagens protokoll äger rum i kommunkansliet, Alceahuset,	
Plats och tid	Österåker, den 16 mars 2011 kl. 10.00.	
Sekreterare	 Maj Åberg Palm §§ 25-47	
Ordförande	 Ingela Gardner Sundström (M) §§ 25-38 och §§ 41-47	 Johan Boström (M) §§ 39-40
Justerande	 Bror Segerlund (S) §§ 25-47	 Johan Boström (M) §§ 25-47

BEVIS/ANSLAG

Justeringen har tillkännagivits genom anslag som sätts upp 2011-03 -17 och tas ned 2011-04-07.

Organ	KOMMUNFULLMÄKTIGE
Sammanträdesdatum	2011-03-07
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsens kansli, Alceahuset, Österåkers kommun.
Underskrift	 Alexandra Alm

KF § 31

Dnr (Plan 2007.1-214)

SBN 2011.6-214

Utdrag: akten, Samhällsbyggnadsnämnden, revisionen

Detaljplan och exploateringsavtal för Svinningeudd**Ärende**

Beslut om antagande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal för Svinningeudd. Samhällsbyggnadsnämndens ordförande Jan-Olov Sundström (M) föredrar ärendet.

Beredning

- Kommunstyrelsens beslut den 14 februari 2011, § 30.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2011-01-10.
- Byggnadsnämnden behandlade ärendet – punkten 1. i Kommunstyrelsens beslutsförslag - den 21 december 2010, § 590.

Yrkanden

Lotta Holmgren (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens beslutsförslag:

1. Förslag till detaljplan för Svinningeudd, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län, rev. 2010-12-10, antas.
2. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:104 godkänns.
3. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:142 godkänns.
4. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:259 godkänns.
5. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 3:21 godkänns.

Rosita Olsson Palmberg (S) yrkar att ledamöterna för (S) får föra med sig den protokollsanteckning som gjordes i Kommunstyrelsens protokoll § 29, 2011-02-14 in i Kommunfullmäktiges protokoll.

Michael Solander (M) biträder Socialdemokraternas protokollsanteckning i Kommunstyrelsens protokoll den 14 februari 2011.

Michael Solander (MP) yrkar att strandskyddet behålls.

Forts. nästa sida

Forts. KF § 31

Propositionsordning, omröstning och resultat

Ordföranden konstaterar att det endast föreligger yrkande om bifall till Kommunstyrelsens beslutsförslag och frågar därför fullmäktige om man kan besluta bifalla detsamma och finner frågan med ja besvarad. Fullmäktige har således beslutat anta Kommunstyrelsens beslutsförslag avseende detaljplan och exploateringsavtal för Svinningeudd.

Ordföranden ställer därefter proposition på Michael Solanders (MP) yrkande om att strandskyddet ska behållas mot avslag på detsamma och finner att fullmäktige avslagit Michael Solanders (MP) yrkande.

Kommunfullmäktiges beslut

1. Förslag till detaljplan för Svinningeudd, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län, rev. 2010-12-10, antas.
2. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:104 godkänns.
3. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:142 godkänns.
4. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:259 godkänns.
5. Förslag till exploateringsavtal med fastighetsägare till fastigheten Svinninge 3:21 godkänns.

Protokollsanteckning

Ledamöterna för (S) medges avge en protokollsanteckning:

Detaljplanen bör bibehålla strandskyddet. Även om mark kan anses vara i-anspråkstagen så skall hänsyn till djur- och växtliv även utgöra skäl att behålla strandskyddet även i en otillgänglig bergssluttning eller i en känslig vattenmiljö. Det handlar också om hur strandlinjen kan komma att se ut från vattnet. Kvarstår strandskyddet innebär det att terrasseringar, trädäck, trappkonstruktioner, bryggor etc. inte får anläggas utan dispens från strandskyddsbestämmelser. På så sätt kan kommunen ställa krav på bättre miljöanpassning vilket vi förordar. När det gäller den politiska inriktningen som sedan länge varit legio i Österåker att bygga kommunens infrastruktur d v s vägar utifrån enskilt huvudmannaskap ser vi socialdemokrater det som ett allt växande problem.

Forts. nästa sida


Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Forts. KF § 31

Vi menar att här finns anledning att ompröva den politiska inriktningen. Vi noterar samtidigt Länsstyrelsens allt kraftfullare remissyttrande med hänvisning till plan- och bygglagen där normaltillståndet bör vara kommunal huvudmannaskap inom detaljplanebyggd bebyggelse för åretruntboende.

Bror Segerlund (S)

Ledamöterna för (MP) och (RP) ansluter sig till protokollsanteckningen från (S)

Björn Pålhammar (C) medges föra med sin protokollsanteckning från Kommunstyrelsens arbetsutskott den 26 januari 2011, § 12:

" Det skall enligt PBL normalt vara kommunalt huvudmannaskap för vägar och annan allmän plats. Jag delar till fullo vad Länsstyrelsen framhåller i sitt remissyttrande, nr 1 i samband med redogörelse 2, om olämpligheten med enskilt huvudmannaskap inom denna typ av område."

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

PLANBESKRIVNING

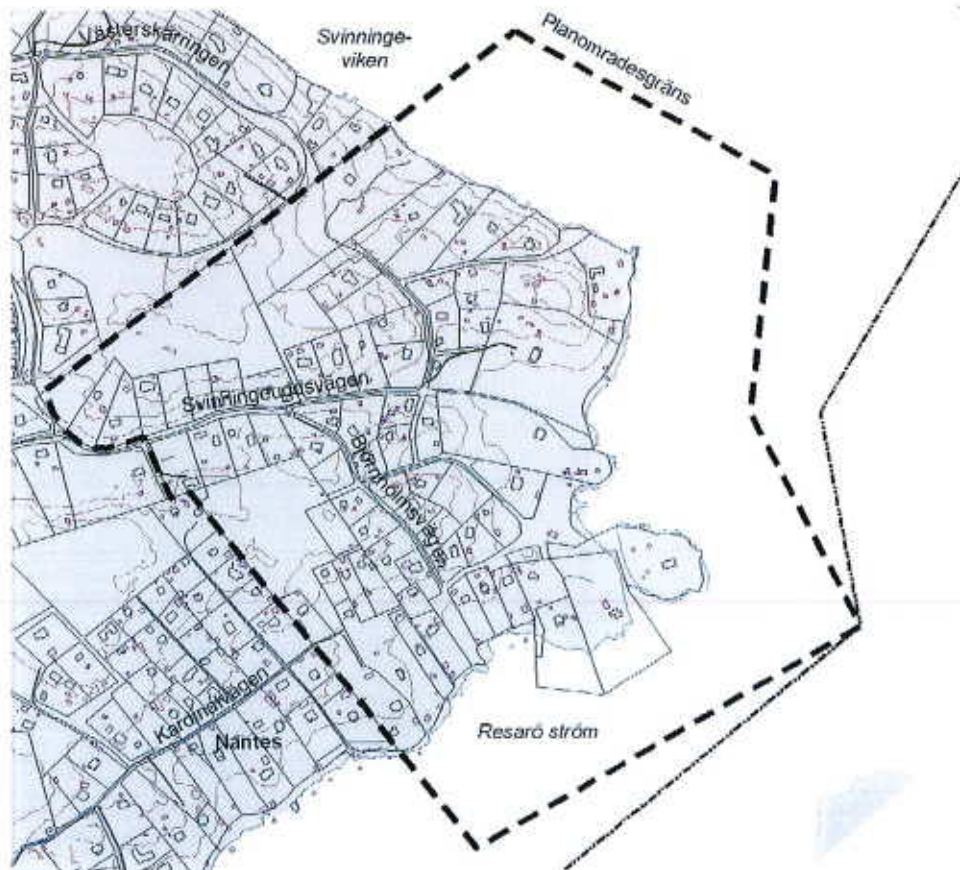
HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen i Svinningeudd, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge.



PLANDATA

Lägesbestämning

Svinningeudd ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bla Svinningeudds tomtägarförenings utbredning, vatten- och avloppsstruktur samt fastighetsgränser. Hela Svinninge avses dock att detaljplanläggas inom de närmaste åren.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 63 ha (varav vattenareal ca 27 ha).

Markägförhållanden

I dag finns det ca 70 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet, samtliga i privat ägo och merparten är bebyggda antingen med permanentbostäder eller fritidshus. Utöver bostadsfastigheter berörs Svinninge 1:152 och 3:21 som ägs av Svinningeudds tomtägarförening. Svinninge 1:152 utgörs av vägområde och Svinninge 3:21 av naturmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

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 övergripande planprogram, antaget 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planläggning. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet. Svinningeudd behandlas inte i detalj men planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande tomtstorlek och exploateringsgrad.

Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden

Ingen del av planområdet för Svinningeudd är sedan tidigare planlagt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinningeområdet 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. Planen för Svinningeudd bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4. Den främsta orsaken till detta är att planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bebyggelse, i huvudsak för bostäder.

Sedan den översiktliga miljökonsekvensbeskrivningen med behovsbedömning tillhörande planprogrammet godkänts ser kommunen inga skäl till att göra en annorlunda bedömning av aktuellt planområde. Med följande motivering bedömer kommunen att detaljplanen för Svinningeudd inte medför en betydande miljöpåverkan. Därmed krävs ingen ytterligare miljökonsekvensbeskrivning. Se följande motivering:

Bebyggelsen inom planområdet tillkom från början som fritidshusbebyggelse men genom åren har andelen permanentbebodda fastigheter ökat. Planområdet har några grönområden men inget formellt skydd avseende natur- och/eller kulturvärden finns. Planområdet hyser heller inga (av myndigheter fastställda) extra skyddsvärda eller känsliga naturområden. Aktuell detaljplan medför endast begränsade förändringar för markanvändningen. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket medför en betydande förbättring vad gäller förorening av yt- och grundvatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

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

Hela detaljplaneområdets östra och södra gräns utgörs av strand, vilken till största delen ligger inom privat tomtmark. Dock finns en iordninggjord badplats, tillhörande Svinningeudds Tomtagareförening, som i planen förläggs inom allmän plats.

Området närmast stranden är relativt låglänt och upp till 30 meter av vissa av strandfastigheterna ligger lägre än +1,5 meter. Enligt en risk- och sårbarhetsutredning för Österåkers kommun ligger detta område i riskzonen för framtida översvämning, varför endast komplementbyggnader tillåts inom denna zon.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet består omväxlande av berg, morän och sand samt inslag av lera längs den östra stranden.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar. Ingen verksamhet som skulle ha kunnat medföra förorening har heller bedrivits i området.

Radon

Inom detaljplaneområdet finns inga kända radonförekomster. Radonundersökning kan dock komma att krävas vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar, dock finns uppgifter hos Riksantikvarieämbetet om upphittade föremål; en kniv, en holk- yxa och en spjutspets, samtliga av järn. Dessa ska ha hittas vid grävning på Svinninge 1:110. På fastigheten Svinninge 1:139 ligger Kasberget. Inga spår av vårdkase kan dock ses idag då toppen av berget är bebyggt.

Bebyggelseområden

Bostäder

Idag finns inom detaljplaneområdet 70 enbostadsfastigheter, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse och även några obebyggda fastigheter. Detaljplanen medger ytterligare 47 enbostadsfastigheter. Knappt hälften av dessa tillkommer på fastigheter som kan styckas i en eller två delar. De övriga utgörs av sammanhängande exploateringar i företrädesvis skogsmark. Minsta tomtstorlek inom planområdet varierar från 1500 m² och upp till 10000 m² beroende på platsens förutsättningar. Strandfastigheter får inte ha en landareal som understiger 2500 m².

Inom detaljplaneområdet medges endast bostadsanvändning. Bostäderna får dock innehålla mindre icke störande verksamheter så som frisör och hemmakontor.

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea för huvudbyggnad om maximalt 10% av fastighetens area. Huvudbyggnaden får dock högst vara 250 m², dock rekommenderas en byggnadsarea om max 160 m² eftersom större byggnadsareor har svårt att smälta in och förändrar områdets karaktär (se avsnittet om kulturmiljö). Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om max 50 m² anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 m² uppföras varav den största får vara maximalt 50 m². Högsta byggnadshöjd är 7,0 m för huvudbyggnad samt för uthus och garage 3,0 m. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad skall placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns. Inom områden markerade med **p₁** får uthus om max 20 m² placeras invid tomtgräns. Inom korsprickad mark får uthus ej överstiga 20 m².

Offentlig service

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste F – 5 skola finns i Rydbo ca 4 km bort, i Åkersberga finns F – 9 samt flera gymnasieskolor. Baserat på nuvarande bedömningar av utbyggnadstakten i Svinninge är det långsiktiga behovet en 2 – 3 parallellig skola F – 9 skola. I en första etapp är en F – 5 skola aktuell. En förskola med två avdelningar finns idag centralt placerad vid Skåvsjöholmsvägen. Nuvarande prognos visar ett behov av ytterligare förskolor för ca 180 barn i Svinninge inom en relativt snar framtid. För att täcka framtida behov och för att möjliggöra relativt små enheter föreslås att tomter reserveras för totalt sex förskolor för vardera ca 50 barn inom hela Svinninge.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga, ca 6 km nordost om Svinninge.

Kommersiell service

Inom Svinninge finns 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 7 km norr om Svinninge och i Arninge, ca 10 km väster om Svinninge.

Tillgänglighet

Hela Svinninge saknar trottoarer och många delar saknar hårdgjord vägbeläggning. Svinninge är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplanläggningens gång för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk som är under kommunalt huvudmannaskap. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där den enskilda väghållaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Svinningeudd har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap. När det gäller ny bebyggelse provas tillgängligheten enligt PBL vid bygglovsansökan.

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 framför allt torpare och bönder som brukade mark som var avstyckad från eller löd under Svinninge gård och Rydboholms slott.

Ångbåtstrafiken öppnade skärgården för stadsbefolkningen under 1800-talets slut. Det var under denna tid som det i Svinninge avstyckades fastigheter och fritidshusbebyggelse började växa fram utefter stränderna, framför allt i Nantes och Svinningeudd. I området kring Nantes brygga uppfördes ett trettiotal s.k. grosshandlarvillor för sommarbruk, på stora tomter ner mot Resarö ström. Vid sidan av grosshandlarvillorna växte ett litet samhälle upp med enklare egna hem för familjer som försörjde sig på sommargäster. Dessa åretruntboende sysslade med trädgårdsarbete, fiske och diverse hushållstjänster. Området runt Nantes brygga blev en samlingsplats och i området fanns bl.a. handelsbod, bageri, post och telegrafstation samt missionshus.

En av strandfastigheterna i Svinningeudd som har stor terrasserad trädgård med bärbuskar och fruktträd ner mot Resarö ström. Huvudbyggnaden har frontespis och stor glasad veranda mot vattnet. Här syns även små uthus och badhus som är karaktärskapande i området.



De största sommarvillorna ligger utmed stränderna och många fastigheter är sjötomter med privata badhus och bryggor. Karakteristiskt för delar av Svinningeudd och Nantes är planterade trädgårdar ofta terrasserade med långa rader av fruktträd och bärbuskar.

Två grundprinciper kan skönjas bland de villor som byggts i slutet av 1800-talet. Dels är det den klassiska herrgårdsvillan och dels hus med oregelbunden planform kallad cottagevillan med engelska förebilder. På 1800-talet blev det populärt med tornbyggnader och rik ornamentik, vilket kan ses på några av villorna.

Sommarvillorna utgörs av tvåvånings resvirkeskonstruktioner av trä och har för det mesta murade sockelvåningar av natursten. Fasaderna är i de allra flesta fall klädda med liggande fasspånpanel med tydliga våningsband och fönsteromfattningar samt utskjutande, ej inbyggda taksprång. Panelen var ursprungligen målad med oljefärg. Många hus har bearbetade verandor som upptar en stor del av fasaden.



En klassisk herrgårdsbyggnad med en symetrisk byggnadsplan. Villan har frontespis och stor glasad veranda på den sida som vätter mot vattnet.



En sommarvilla i Nantes i engelsk cottagesstil där byggnadsplanen är oregelbunden.

De mindre egna hem, där permanentboende som bl.a. försörjde sig på service till sommarboende bodde, präglas av att tomterna till stor del är planterade med fruktträd och att det finns flera mindre byggnader och ekonomibyggnader på tomterna.



Röda hus med vita knutar, både egna hem och sommarvillor blev populärt efter sekelskiftet.

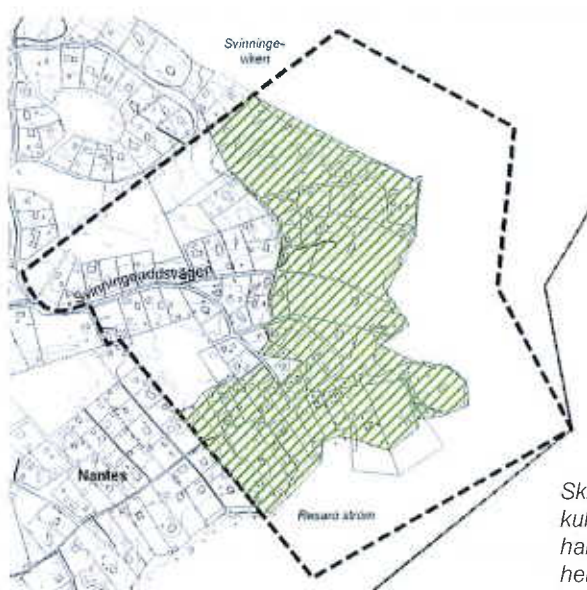


Den röda stugan med vita knutar som blev populär både som sommarvilla och som egna hem efter sekelskiftet finns representerad i både Svinningeudd och Nantes. Likaså sportstugan som kom på 1930- och 40-talet. På 1950- och 60-talet tillkom några tegelbäklädda envåningsbyggnader för åretruntboende. På 2000-talet har antalet permanentboende i området ökat och ombyggnader av sommarhus till åretruntboende samt ersättning av äldre byggnader till nya pågår.

Svinningeudd tillsammans med Nantes representerar Österåkers kommuns äldsta och bäst bevarade sommarhusbebyggelse. 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, ett antal byggnader har valts ut som bevarandevärda och får i detaljplanen en varsamhetsbestämelse;

k₁ - Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se gestaltungsprogrammet **Råd och vägledning för byggande i Svinninge**.



Ett avgränsat område inom planen är utpekad som; värdefullt område från kulturhistorisk synpunkt. Inom detta område har alla byggnaders utformning betydelse för helheten. Området sträcker sig från mitten av planområdet och ut mot strandlinjen

Skrafferingen visar; värdefullt område från kulturhistorisk synpunkt. Inom detta område har alla byggnaders utformning betydelse för helheten.

Speciellt viktigt för att behålla karaktären på en kulturhistoriskt intressant byggnad är att vara extra varsam om tak och taksprång, fasader samt detaljer, så som fönsterpartier, dörrar, verandor/ förstukvistar och grund.



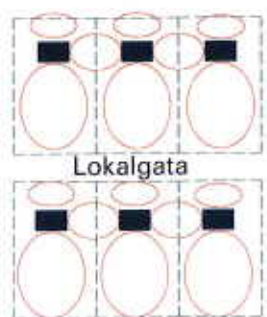
Detaljer som bör renoveras och bevaras eller bytas mot nya som tillverkas efter originalen.

Gestaltungsprinciper

Tillkommande bebyggelse, både tillbyggnader och helt ny bebyggelse, bör underordna sig den befintliga och så långt som möjligt ha liknande karaktär och samma typ av volymer. Ny bebyggelse kan gestaltas traditionellt eller i modern tappning.

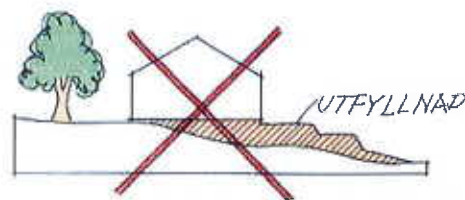
Ett fristående gestaltungsprogram, **Råd och vägledning för byggande i Svinninge**, 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledande och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. För att nybyggnader i Svinningeudd ska bli ett positivt bidrag till den fortsatta utvecklingen av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

- Bevara och utveckla den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i delar av Svinningeudd som präglas av tidstypisk sekelskiftesarkitektur med en bebyggelse i måttfull skala och volym, stora tomter bevuxna med lövträdsvegetation samt närhet till vatten.
- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. De 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 markägaren. Förgårdsmark bör ges en vegetation som bidrar till att bibehålla de gröna vägrummen som är karaktäristiska i Nantes/ Svinningeudd.



Huset är ofta placerat en bit in på tomten, indraget från gatan samt en bra bit ifrån strandlinjen. Ellipserna redovisar de olika gårdsrum som bildas mot gata och mot granntomten. Inom Svinningeudd och Nantes finns också byggnader, framför allt uthus, placerade nära eller vid tomtgräns mot väg.

- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Äldre byggnaderna i Svinningeudd och Nantes 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.



Anpassa huset till befintliga markförhållanden och välj hustyp efter hur tomten ser ut, istället för att göra utfyllnader.

- 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 modern tillbyggnad är det viktigt att byggnaden 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 lösning för placering av byggnad och planering av tomten. Kuperade tomter kräver mer omsorg om 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. Den tillåtna byggnadsarean om maximalt 250 m² för huvudbyggnad överstiger vida även de största av de ursprungliga sommarvillornas byggnadsarea. Byggnadsarea för ett enplanshus bör inte överstiga 160 m². Ambitionen bör även vara att hålla nere byggnadsarean på huvudbyggnad på tvåvåningsbyggnader till max 160 m² för att bevara områdets karaktär.

Johanneberg är en av de största sommarvillorna i Nantes/ Svinningeudd med en byggnadsarea om ca 160 m². Huvudbyggnaden har en karaktäristisk tornbyggnad och glasade verandor mot vattnet. En av fastighetens flyglar kan skymtas med för området typiskt uppglasad gavel, och i förgrunden ses ett litet badhus på bryggan till fastigheten bredvid.



- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.
- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i slutning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nyttillskott i form av sjöbodar, båthus och andra komplementbyggnader bör i storlek och läge utformas i samklang med befintliga byggnader och fungera som komplement till bostadshus, ej som gäststugor. Komplementbyggnader så som garage bör ägnas stor omsorg så att de inte blir för dominanta i förhållande till huvudbyggnad.
- Fasadmaterial bör i huvudsak vara trä målat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material provas i bygglov.
- Takutformning bör vara sadeltak eller brutet sadeltak och ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Alternativa material provas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga och luftiga trästaket, låga häckar, låga stenmurar i natursten eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.



Exempel på luftiga tomtavgränsningar.

Friytor

Lek och rekreation

Inom detaljplaneområdet för Svinningeudd finns ett gemensamt skogsområde samt en gemensam iordninggjord strand med gungor och brygga på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Utöver det finns inga iordninggjorda platser för lek eller rekreation inom detaljplaneområdet. Förutom på de relativt stora tomterna finns möjligheter till lek och rekreation i detaljplaneområdets och övriga Svinninges skogs – och naturområden.

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet för Svinningeudd finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns skogs- och naturmark med goda rekreativsvärden i Svinninge som helhet.

Vattenområden

Planområdets strandlinje uppgår till ca 1700 meter på fastlandet och ca 470 meter runt ön Fläsklösan.

I "Kustinventering Österåker", från 2008, finns ett utpekad naturvärdesområde kallat Kasudden som sträcker sig från Fläsklösan och ca 250 meter norr ut. Området har klass 4 - lokalt värde, dvs den lägsta naturvärdesklassen. Område är relativt grunt men anges inte vara särskilt bra lekområde för kallvattenarter som strömming, sik eller gös. Största hotet mot området anses vara lokal näringspåverkan vilket kommer att minska i och med att Svinninge får kommunalt VA.

Längs den största delen av strandlinjen är det privat tomtmark som möter vattnet. Inom ett ca 20 meter brett område från strandlinjen och ut i vattnet medges brygg- och badplatser för intilliggande bostadsfastigheter. En brygga per fastighet eller per 100 meter strandlinje får uppföras. Bryggorna får var max 2,5 meter breda och avslutas med ett maximalt 20 m² stort bryggplan. Brygga bör utföras som pålad träbrygga för att anpassas till traditionellt utförande. En sjöbod på bryggan om max 7 m² med en bygghöjd om 2,5 meter får uppföras. På föreningens gemensamt ägda ytor regleras användning till friluftsbad- och bryggområde. Detaljplanen kommer att befästa befintlig situation.

Strandskydd

Innan planläggning av området rådde strandskydd om 100 meter på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävt inom kvartermark för bostadsändamål och för vägområde. Följande särskilda skäl för upphävandet föreligger. Strandområdet är ianspråktaget för bostadsändamål av privata fastigheter. Många fastigheter nyttjas för permanentboende andra för fritidsboende. Trädgårdsanläggningar, sjövissten, komplementbyggnader mm gör att strandzonen inte är allmänt tillgänglig.

Strandskydd gäller inom skrafferat område, dvs från strandlinjen och 100m ut i vattnet och inom allmän platsmark för NATUR. Strandskyddet föreslås upphävt inom kvartersmark för bostadsändamål och för vägområde.



Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

All gatumark inom detaljplaneområdet för Svinningeudd är av typen "övrig lokalgata" med enskilt huvudmannaskap. Övrig lokalgata är definierad i Svinninge Planprogram som en gata med 4.5 meters vägbredd. Gång- och cykeltrafik förutsätts dela utrymme med övrig trafik.

Vägbeläggningen inom området varierar. Kommunen har låtit genomföra en preliminär översyn av vägnätet och de vägområden som finns. Genomgången visar att vägområdena på de flesta håll har tillräcklig bredd. Vissa fastigheter berörs dock av s.k z-områden, som innebär att området ska vara tillgänglighet för eventuell framtida slänt.

Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär att samfällighet eller enskild väghållare i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägar. När och om förändringarna av befintliga vägar ska göras är upp till väghållaren.

Ny gång- och cykelväg planeras längs Svinningevägen samt längs busslingan, omfattande bl.a. Nantesvägen. Detta bekräfts i separata detaljplaner.

Kollektivtrafik

Busslinje till Åkersberga och Danderyd trafikerar den sk busslingan omfattande Nantesvägen, Björnhammarvägen, Gränsridarvägen, Svartgarpsvägen och Hästängsuddsvägen. Närmaste busshållplats finns på Nantesvägen dit det som längst är ca 1200 meter för boende inom planområdet.

Parkering

Parkeringen inom detaljplaneområdet sker på tomtmark. Inga särskilda parkeringsplatser för besökare finns.

Störningar

Enligt beräkningar, utförda av Acoustic Control Laboratories 2005, är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Planområdet ligger relativt långt från de större trafiklederna vilket innebär att bullerpåverkan från vägtrafik är begränsad. Buller från båt- och sjötrafik hanteras normalt inte i detaljplaner enligt rådande praxis.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer i framtiden att i sin helhet försörjas med kommunalt vatten och spillvatten. Spillvattnet pumpas till Margretelunds reningsverk. (I framtiden finns det möjlighet att anlägga ett avloppsreningsverk, väster om Svinningevägen och Svinninge gård, som ersätter reningsverket i Margretelund.)

Dagvatten

Dagvatten omhändertas i första hand på egen fastighet. Verksamhetsområdet för hantering av vatten och spillvatten avses inte omfatta dagvattenhantering. Då området är mycket stort finns flera olika avledningsområden för dagvatten. Planområdet är för sin dagvattenhantering delvis beroende av avrinning via angränsande områden vilket kan kräva någon form av samordnad lösning.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

El

E.ON Sverige AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Österåkers kommun. Befintligt nät försörjs via 20 kV ledningar från motagningsstationen i Täljö till olika befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagna utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19).

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid 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 i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Ingen ytterligare återvinningsstation planeras inom detta planområde.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge planprogram och kommunens översiktsplan.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning av planarkitekt Viveka Larsson, och arkitekt Joe Lindström, SWECO. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Nina Andersson vid kommunens exploateringsenhet.


Lars Barrefelt
Stadsarkitekt


Viveka Larsson
Planarkitekt


Joe Lindström
Arkitekt Sweco

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

Allmänt

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

Detaljplanen för Svinningeudd upprättas med normalt förfarande. Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft.

1.2 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 godkännts 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 samfällighetsförening alt fastighetsägarförening.

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

Byggnad på kvartersmark

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

1.3 Avtal

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att tillskapa 3 bygggrätter eller fler (Svinninge 1:104, 1:114, 1:142 samt Svinninge S:20), avser kommunen teckna exploateringsavtal.

Avtalen enligt ovan skall tecknas innan detaljplanen antas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

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

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, sk delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening sk föreningsförvaltning. Svinningeudds tomtägarförening förvaltar idag vägarna inom detaljplaneområdet.

Samfällighetsförening och enskild fastighetsägare som berörs av tilltänkt gemensamhetsanläggning kan hos lantmäteriet ansöka om erforderliga åtgärder för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar. Behovet av anläggningsförrättningar inom Svinningeområdet bedöms som omfattande.

Avstående av mark

Inom planområdet kan ca 45 fastigheter komma att beröras av sk släntintrång vid en eventuell upprustning av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom samfällighetsföreningen. Mer information om utbredning och area för släntintrång finns i "illustration markintrång" som finns tillgänglig på Plan- och exploateringsenheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Övrig fastighetsbildning

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

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

3. Ekonomiska frågor

Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar

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

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

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

Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten.

El-anslutningsavgift

Uppgifter avseende anslutningsavgift och leveranstid lämnas på begäran av E.ON Elnät Sverige AB.

Fastighetsbildningskostnader

Fastighetsbildningsavgift 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 huvudmannskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande.

Ytterligare information om fastighetsbildning och anläggningsförrättningar lämnas av lantmäterimyndigheten.

Bygglov

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

4. Tekniska utredningar

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen 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.

Planerat VA-område i Svinningeudd

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

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

5. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Viveka Larsson, Österåkers kommun, och arkitekt Joe Lindström, SWECO, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Nina Andersson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.



Mikael Åklint
Plan- och exploateringschef



Nina Andersson
Mark- och exploateringsingenjör



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Avdelningen för planfrågor
Catarina Fogelberg
08-785 45 40

BESLUT

Datum
2011-02-02

Beteckning
511-10-10208

1 (2)

Österåkers kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten
184 86 Åkersberga

Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Svinningeudd, Österåkers kommun

ÖSTERÅKERS KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN
PLAN OCH EXPLOATERING

2011 -02- 07

D.nr

2011. 6 - 214

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskyddet inom all kvartersmark (B) och allmän plats (LOKALGATA), se bifogad karta, bilaga 1.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808), i dess lydelse före 2009-07-01, och 11 § förordningen (1998:1252) om områdes-skydd enligt miljöbalken m.m, samt 2:a punkten i övergångsbestämmelserna till lag om ändring i miljöbalken (SFS 2009:532) och 3:e punkten i lag om ändring i plan- och bygglagen (SFS 2009:530).

Strandskyddet ska fortsätta att gälla inom 100 meter från strandlinjen, på land och i vatten, i övriga delar av planområdet.

För att detta beslut om upphävande ska bli giltigt måste beslut att anta den nya detaljplanen vinna laga kraft. Område som ändras innehållsmässigt eller undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Upplysningar

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet (bilaga 2).

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse som omvandlas till permanentbebyggelse, och medge viss förtätning, i samband med utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp i området. Området är inte tidigare detaljplanlagt. För området gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet. Avsikten att upphäva strandskyddet framgick av kungörelse vid detaljplanens utställning och av handlingarna i detaljplanen.

Nya bestämmelser om strandskydd trädde i kraft den 1 juli 2009. Äldre bestämmelser gäller för ärenden som har inletts före den 1 juli 2009, och ska tillämpas i detta ärende. Enligt dessa får Länsstyrelsen upphäva strandskyddet



inom ett område som avses att ingå i detaljplan, om särskilda skäl föreligger och syftet med strandskyddet inte motverkas.

Kommunen har inkommit med begäran om att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet för kvartersmarken och för vägområden inom strandskydd.

Av planhandlingarna och kommunens begäran om upphävande framgår att fastigheterna i strandområdet är bebyggda med stora sommarvillor, många också med privata badhus och bryggor. Tomterna är stora och sedan lång tid ianspråktagna med omfattande trädgårdsanläggningar, terrasseringar och fruktträd. De områden som idag är allemansrättsligt tillgängliga planläggs som allmän plats (NATUR), och de angränsande vattenområdena för gemensamma bryggor (WB₂) och friluftsbad (WN₁).

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas i föreslagen omfattning. Sammantaget finner Länsstyrelsen att detaljplanen med nuvarande utformning tar hänsyn till strandskyddets syften, och att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark (B) och allmän plats (LOKALGATA). Länsstyrelsen finner däremot inte att det finns skäl att upphäva strandskyddet inom övriga delar av planområdet. Dessa kommer även fortsättningsvis att vara allemansrättsligt tillgängliga.

Länsstyrelsen erinrar om att det bör framgå av planhandlingarna och som upplysning på plankartan att strandskydd även fortsättningsvis gäller inom 100 meter från strandlinjen inom allmän plats NATUR, öppet vattenområde (W), vattenområde för friluftsbad (WN₁), vattenområde med brygga för intilliggande fastighet (WB₁) samt vattenområde för gemensam brygg- och badplats (WB₂).

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt/plandirektör Inger Holmqvist, beslutande, och arkitekt Catarina Fogelberg, föredragande.


Inger Holmqvist


Catarina Fogelberg

Bilagor tillhörande beslutet:

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Besvärshänvisning; regeringen, miljödepartementet

Kopia av beslutet till:

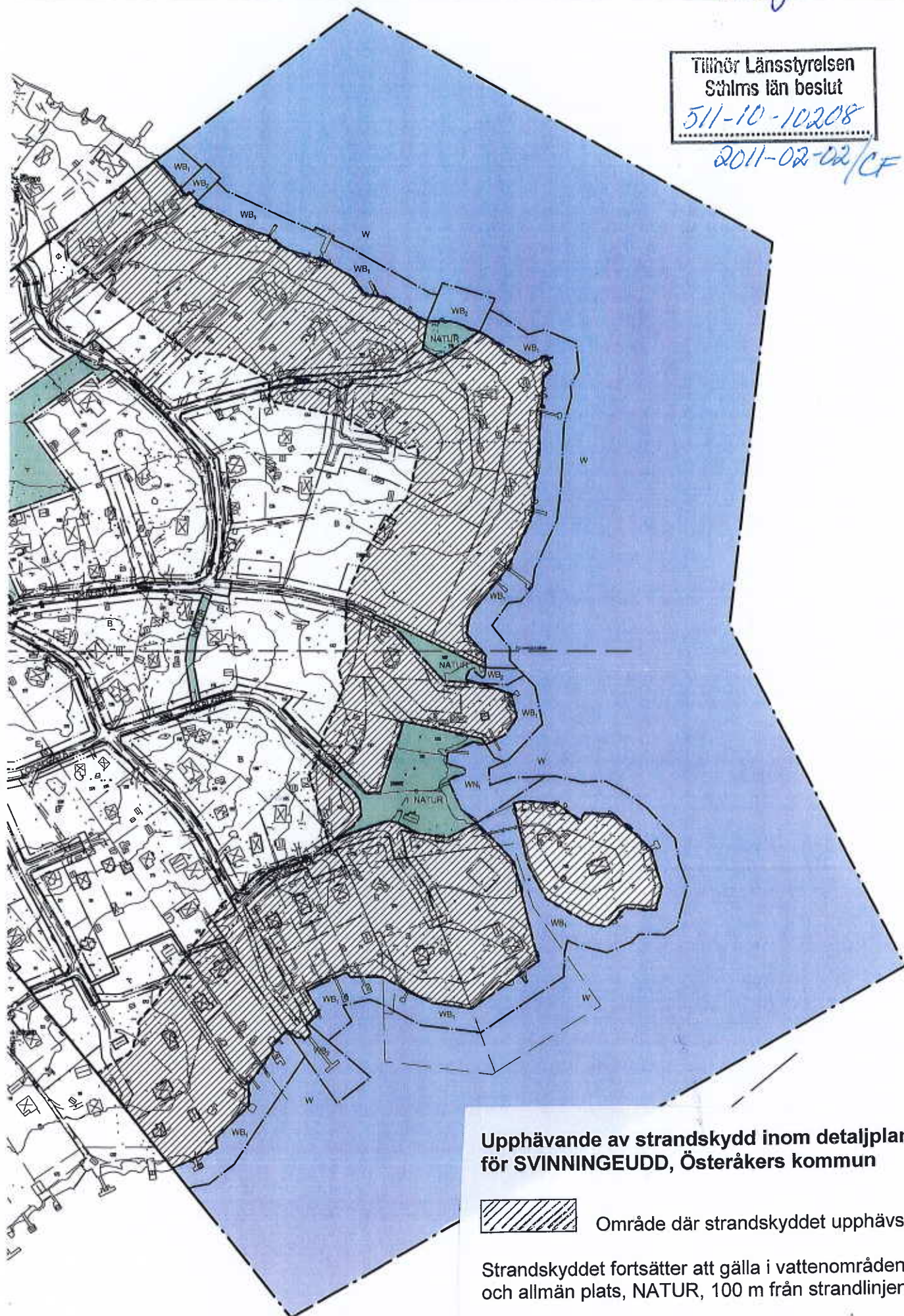
Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM + kartbilaga + besvärshänvisning+ delgivn.kv

Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft) + kartbilaga

Plan (planarkivets dp (efter laga kraft), akten, pärm, CF, CH) + kartbilaga

Tillhör Länsstyrelsen
Sölms län beslut
511-10-10208

2011-02-02/CF



PLANKARTA

Till detaljplanen hör:

- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, mindre icke störande verksamheter såsom frisör och hemmakontor.
- E₁ Teknisk anläggning, transformatorstation

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB₁ Bryggor och badplats för intilliggande bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppföres vinkelrätt mot stranden. Bryggan får avslutas med ett bryggplan om max 20 kvm där även en bod om max 7 kvm får uppföras. Högsta byggnadshöjd för boden är 2,5 m. Maximalt en brygga per fastighet och/eller per 100 meter får uppföras.
- WB₂ Gemensam brygg- och badplats
- WN₁ Friluftsbad

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

- + 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- bad Badplats skall finnas. Byggnad, i en våning, med byggnadsarea om max 80 kvm för omklädning, toaletter och föreningslokal får uppföras.
- gång Grusad gångväg för allmän gångtrafik

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Dock får en additionsbostad om maximalt 50 kvm anordnas inom huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e₂ 00 Största byggnadsarea i kvadratmeter för huvudbyggnad. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om max 80 kvm uppföras varav den största får vara maximalt 50 kvm.
- e₃ 000 Minsta tomtstorlek i kvadratmeter landareal.
- e₄ 000 Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2500 kvadratmeter landareal. Minsta tomtstorlek för tomt utan strandkontakt är 1500 kvadratmeter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsarea per uthus är 20 kvm och högsta byggnadshöjd är 3 m.
- g₁ Marken skall vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning
- g₂ Marken skall vara tillgänglig för gemensam infartsväg och gemensam VA-ledning.
- g₃ Marken skall vara tillgänglig för gemensam bryggplats
- g₄ Marken skall vara tillgänglig för gemensamma va-ledningar, gemensam infart och allmän gångtrafik.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- z₁ Marken skall vara tillgänglig för släntområde

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter. Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se Råd och vägledning för byggande i Svinninge.
- n₂ Marklov krävs för trädfällning av träd med en diameter större än 25 cm på en höjd av ca 1 m över mark.
- Ut- eller infart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

Om-, till-, och nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Se även Råd- och vägledning för byggande i Svinninge. Fasader och tak ska vara av traditionella material, färgsättning skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak. Färdigt golv ska minst ligga på en höjd av +2,2 meter.

- I Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3 m
- v₁ Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas
- fril. Endast friliggande hus

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

Ett avgränsat område inom planområdet, skrafferat och markerat med **A** på bilden till höger, är utpekad som värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. Alla byggnaders utformning har inom detta område betydelse för helheten. Några byggnader har utpekats som mer skydds- och bevarandevärda än övriga och har då givits bestämmelsen k₁. Se Kulturmiljöprogram för Svinninge.

- k₁ Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivningen samt Råd- och vägledning för byggande i Svinninge

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

