

DETALJPLAN FÖR

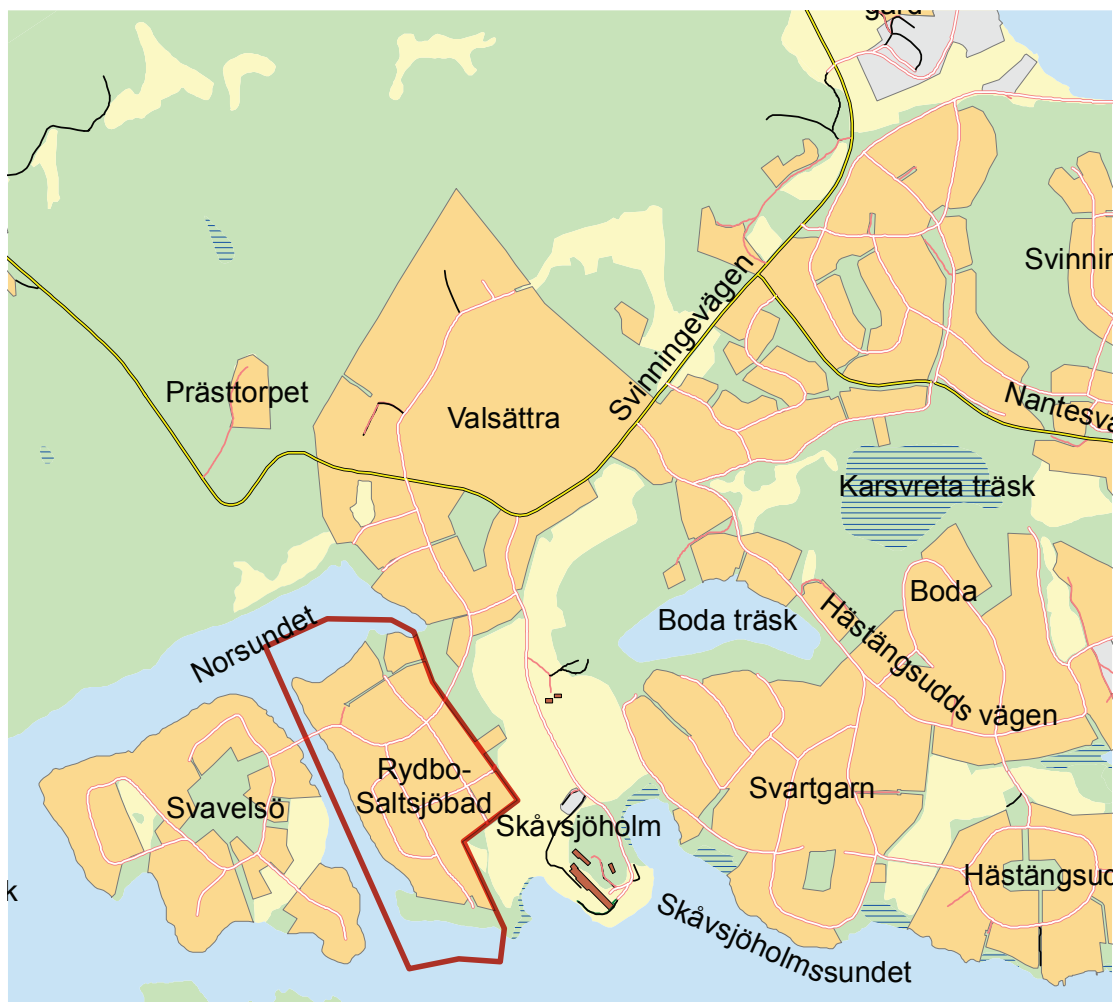
# **RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2**

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 5 DECEMBER 2011

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I ÅKERSBERGA

Rev. 2013-08-21



ORIENTERINGSBILD

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



# Sammanträdesprotokoll för Kommunfullmäktige

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Antagen KF               | § 2:7 2014.03.10 |
| Laga kraft               | 2014.11.04       |
| Genomförandetiden slutar | 2029.11.04       |
| Betygar                  | Ingela Sjöberg   |

Tid Måndagen den 10 mars 2014 kl. 18.30- 21:05

Plats Fullmäktigesalen, Alceahuset plan 4, Åkersberga

Närvarande Enligt bifogad närvarolista

Utses att Justera § 2:1 Justering av dagens protokoll äger rum i kommunkansliet, Alceahuset, Österåker, tisdagen den 18 mars 2014 kl. 10.00.

Sekreterare

Stina Nilsson §§ 2:1 - 2:21

Ordförande

Ingela Gardner Sundström (M) §§ 2:1 - 2:21

Justerande

Johan Boström (M) §§ 2:1 - 2:21

Margareta Olin (S) §§ 2:1 - 2:21

## Anslagsbevis

Justering tillkännagiven  
genom anslag

2014-03-19 till och med 2014-04-08

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum  
Förvaringsplats för  
protokollet

2014-03-10

Kommunkansliet, Alceahuset, Österåkers kommun

Underskrift

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



KF § 2:7

Dnr. KS 2012/0036-214

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Antagen KF § 2:7         | 2014.03.10              |
| Laga kraft               | 2014.11.04              |
| Genomförandetiden slutar | 2029.11.04              |
| Betygar                  | <i>Michael Fletcher</i> |

**Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge****Kommunfullmäktiges beslut****Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge, rev. 2013-08-21 antas.****Reservation**

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

**Sammanfattning**

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplanläggning i området. Detaljplanläggningen av Rydbo Saltsjöbad del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående successiva omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinninge. Kommunstyrelsen har 2013-11-25 återremitterat ärendet avseende antagande av detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2 med hänsyn till oklarheter bakom föreslagen byggrätt, i första hand förbudet mot inredning av vind, v1.

**Beslutsunderlag**

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2014-02-17, KS § 2:9.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-01-10.

**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag innebärande att Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 2, Svinninge, rev. 2013-08-21 antas.

Michael Solander (MP) yrkar att strandskyddet ligger kvar i hela planområdet samt yrkar på att följande lydelse på sid 10 och 11 i planbeskrivningen under rubriken Vattenområden, tas bort: "Nybyggnation av bryggor samt ökad småbåtstrafik anses inte bli omfattande och inte påverka vattenmiljöerna eller det rörliga friluftslivet i området nämnvärt. Inom ett ca 20 m brett område från strandlinjen och ut i vattnet medger detaljplanen bryggor för intilliggande bostadsfastigheter. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras".

Ann-Christine Furustrand (S) och Francisco Contreras (V) biträder Michael Solanders (MP) yrkanden.

*Forts. nästa sida*

Justérandes signaturer

Utdragsbestyrkande

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Forts. KF § 2:7

### Propositionsordning

Ordföranden ställer först Michael Solanders (MP) yrkanden mot avslag och finner att fullmäktige beslutat avslå Michael Solanders (MP) yrkanden.

### Omröstning

Votering begärs och verkställs med ja-röst för avslag på Michael Solanders (MP) yrkanden och nej-röst för bifall till Michael Solanders (MP) yrkanden.

Omröstningen utfaller med 36 ja-röster och 15 nej-röster. Fullmäktige har således beslutat avslå Michael Solanders (MP) yrkanden.

### Propositionsordning

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

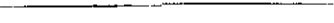
Omröstningslista KF § 2:7

---

### Expedieras

- Akten
- Samhällsbyggnadsförvaltningen

  
Justerandes signaturer

  
Utdragsbestyrkande

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Detaljplan för RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

Anlagen KF 62.7 2014 03.10  
Lage kraft 2014, 11.04  
Genomförandeliden slutar  
2029, 11.04  
Angel k f-7  
Betygar

## PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hörande handlingar:  
Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanläggningen i Rydbo Saltsjöbad del 2, liksom för hela Svinninge, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet för avstyckning av större fastigheter beroende av topografi och tillfartsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för att möjliggöra framtida vägutbyggnader samt för att skapa möjlighet för utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinninge.

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



*Orienteringsbild över Svinninge. Planområdet är markerat med röd linje.*

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Rydbo Saltsjöbad ligger i området Svinninge i södra delen av Österåkers kommun, ca sju kilometer sydväst om Åkersberga. Rydbo Saltsjöbad del 2 utgörs av den södra delen av Rydbo Saltsjöbads föreningsområde. Planens avgränsning är gjord med hänsyn till bl.a. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförenings utbredning, vatten- och bebyggelsestruktur samt fastighetsgränser.

### Areal

Planområdets areal uppgår till ca 38 ha varav ca 11 ha är vattenområde.

### Markägförhållanden

Idag finns 80 bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet, samtliga i privat ägo. Utöver dessa finns gatu- och naturmark som ägs av Rydbo Saltsjöbads Fastighetsägareförening UPA (Svartgarn 2:4 och Svartgarn 2:132).



*Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening har markinnehav inom planen.*

*MS*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 2006) 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 detaljplanering. Programmet behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från ett Svinninge som helhet. Rydbo Saltsjöbad del 2 behandlas inte i detalj utan planprogrammet anger allmänna riktlinjer bl.a. beträffande t.ex. huvudmannaskap, tomtstorlek och exploateringsgrad.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är inte sedan tidigare planlagt.

### Huvudmannaskap

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

### Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de kommande detaljplaner som bedöms medföra, respektive de kommande detaljplaner som *inte* bedöms medföra, betydande miljöpåverkan vid detaljplanering. Rydbo Saltsjöbad del 2 är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen separat MKB erfordras. Den främsta orsaken till detta är att planområdet i sin helhet redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse.



I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Rydbo Saltsjöbad del 2 enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL.

Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål och naturområde. Detaljplanen innebär endast en begränsad förändring och påverkan i jämförelse med befintlig markanvändning.

Planområdet hyser inga, av myndigheter fastställda, skyddsvärda eller känsliga naturområden. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge.

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Större delen av planområdet består av tomtmark i blandskog. Naturområden utgör ca 2,1 ha av planområdet. Berggrunden i området utgörs av granit och gnejs. Delar av området är starkt kuperat längs strandlinjen. Inslag av ädelträd förekommer vid de något flackare områdena på planområdets centrala och östra sida.

#### *Geotekniska förhållanden*

Större delen av detaljplaneområdet består av berg eller morän med mindre partier av lera.

Inom fastigheten Svartgarn 2:526 har en översiktlig beskrivning av mark- och grundläggningsförhållanden tagits fram som underlag för detaljplan (*Structor 2010-11-22*). Beskrivningen anger att jordlagerföljden sannolikt utgörs av ett mulljordslager av lös till mycket lös postglacial lera ovan siltig och/eller sandig morän på berg inom delar där marknivån idag ligger på nivå ca 2,0 eller lägre. I högre liggande terräng utgörs sannolikt jordlagerföljden av ett tunnare mulljordslager ovan morän på berg. Nybyggnation inom området kan kräva utfyllnad av mark samt muddring i strandzonen. Grundläggning för såväl mark som bebyggelse bör utläggas så tidigt som möjligt för att framtvinga konsolidering av marken. Vissa grundkonstruktioner kan behöva utföras med vattentäta konstruktioner med hänsyn till framtida vattenstånd. De geotekniska frågorna som rör fastigheten ska utredas ytterligare i samband med projektering av mark och bebyggelse. Muddring eller anläggning i vatten kräver anmälan till Länsstyrelsen.



#### *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 de östra sidorna av urbergskullarna. I dalgångarna dominerar lera. Inslag av sand finns i anslutning till moränen framförallt i norra Svinninge. Den största skredrisken finns i de låglänta partierna med de finkorniga jordarterna. Inom planområdet får markens höjd generellt sett inte ändras mer än 1,0 m. Grundläggning och uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.

#### *Höga vattenstånd*

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl.a. på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, t.ex. RUF 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 får färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystemet RH 1900. För övriga byggnader är motsvarande höjd +1,7 m i höjdsystem RH 1900. Angiven lägsta golvhöjd tar hänsyn till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

#### *Förorenad mark*

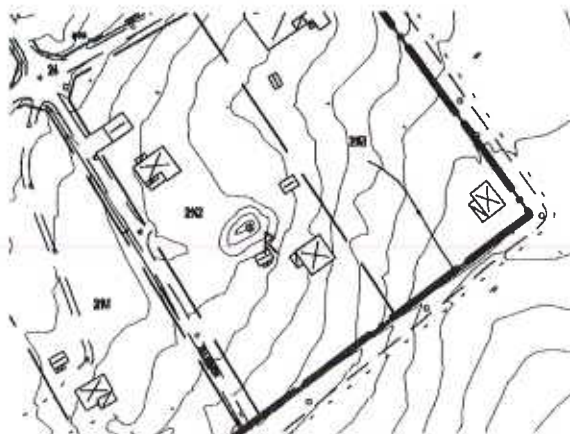
Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

#### *Radon*

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

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns fornlämning på fastigheten Svartgarn 2:142. Det är en höglignande lämning, i Riksantikvarieämbetets register har lämningen beteckning Östra Ryd 32:1. Området kring fornlämningen får inte bebyggas och är skyddad med prickmark i detaljplanen. Fornlämningen innebär att styckningsmöjligheterna för fastigheten begränsas.



Fornlämning (R) inom fastighet Svartgarn 2:142.

## Bebyggelseområden

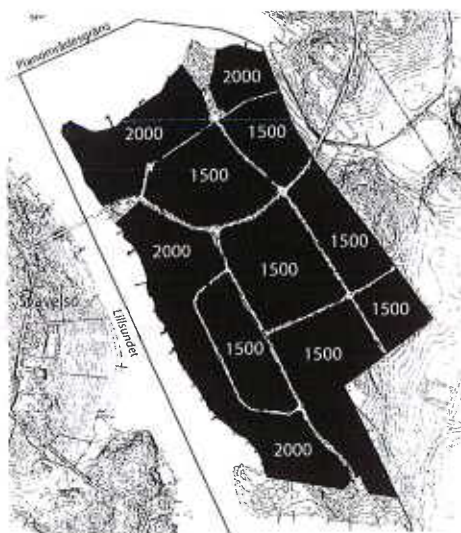
Inom detaljplaneområdet medges bostäder, tekniska anläggningar samt natur- och vägområde.

### Bostäder

Idag utgörs planområdet av 82 fastigheter, varav 76 är bebyggda med enbostadshus, en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Detaljplanen medger ytterligare 32 fastigheter för enbostadshus genom styckning. Merparten av de nya fastigheterna ligger öster om Rydbo Saltsjöbads väg och längs den norra strandlinjen. Vilka fastigheter som föreslås bli styckningsbara framgår av illustrationsplanen.

Utgångspunkten i planläggningen är att områdets karaktär ska bevaras i **största möjliga mån samtidigt som området utvecklas**. Befintliga fastigheter inom aktuellt planområde består idag av tomter i storlekar från 1 500 upp mot 5 000 kvm med få undantag. Minsta tomtstorlek för Svinninge som helhet ligger generellt i ett spann mellan 1 500 och 2 500 kvm. De centrala och östra delarna av planområdet är flacka med ett fåtal branta partier. Anslutningsmöjligheterna för trafik och VA är generellt sett goda och stycknings- och exploateringsmöjligheterna bedöms kunna tillgodas med en minsta tomtstorlek som uppgår till 1 500 kvm. För större fastigheter redovisas i planprogrammet möjligheter till mer samlad bebyggelse och mindre tomtstorlek. Fastigheten Svartgarn 2:526 som uppgår till ca 12 700 kvm beskrivs närmare under egen rubrik.

Strandfastigheterna längs norra och västra strandlinjen sluttar bitvis brant mot Norsundet resp. Lillsundet. Stycknings- och exploateringsmöjligheterna är därför begränsade eftersom tillgängligheten begränsas av topografin. Minsta tomtstorlek för dessa fastigheter uppgår till 2 000 kvm. I de fall en strandfastighet kan styckas till en fastighet utan strandkontakt är den minsta tomtstorleken 1 500 kvm.



Generell bild på föreslagna minsta tomtstorlekar inom aktuellt planområde.

### *Byggrätter*

Bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet med en byggnadsarea om maximalt 10 % av fastighetens landareal. Huvudbyggnad får dock högst vara 250 kvm. Inom planområdet medges endast en bostadslägenhet 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.

Husen får ha högst två våningar och vind får inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns.

### *Svartgarn 2:526*

Fastighet Svartgarn 2:526 är en stor strandfastighet om ca 12 700 kvm belägen där Norsundet och Lillsundet möts. Fastigheten är flack med en del branta partier. En separat planutredning har genomförts som underlag för planläggningen. Liksom för övriga området gäller en minsta tomtstorlek för strandfastigheter som uppgår till 2 000 kvm. Här ges även möjlighet att stycka med minsta tomtstorlek som uppgår till 1 200 kvm för den inre delen av strandfastigheten. På fastighetens udde planläggs ett ca 1 500 kvm stort naturområde med badplats. Udden tillgängliggörs genom allmän väg. Ett samlat genomförande av vägutbyggnad och markarbeten är en förutsättning för styckning. Delar av marken är lågt belägen och kommer att kräva markuppfyllnad varvid markförstärkning kan erfordras. Geotekniska utredningar kommer att erfordras. Ett separat exploateringsavtal upprättas med fastighetsägaren i enlighet med genomförandebeskrivningen.



Perspektiv sett från Svavelsö av fastighet Svartgarn 2:526. Exempel på bebyggelse.  
Illustration: REFLEX Arkitekter AB/Kristoff Lauferweiler.

#### *Verksamheter*

En ny teknisk anläggning för avloppspumpstation föreslås intill bron mot Svavelsö. En befintlig transformatorstation vid fastighet Svartgarn 2:142 föreslås få ny placering inom allmän plats, lokalgata, strax norr om badplatsen i planområdets södra del.

#### *Offentlig service*

I dagsläget finns ingen skola i Svinninge. Närmaste skola finns i Rydbo ca 4 km bort. I Åkersberga, på ca 7 km avstånd finns såväl högstadie- som gymnasieskola. Ingen skola eller förskola ingår i denna detaljplan men en skoltomt planeras i detaljplan för Skåvsjöholm.

En förskola med två avdelningar finns idag vid Skåvsjöholmsvägen. För att täcka framtida behov föreslås flera nya förskoletomter inom Svinninge.

Närmaste vårdcentral finns i Åkersberga.

#### *Kommersiell service*

Inom Svinninge finns idag en mindre livsmedelsbutik i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen. Där planeras även för fortsatt handel. Övrig kommersiell service finns närmast i Åkersberga och i Arninge, ca 7 km norr om resp. 10 km väster om Svinninge.

#### *Tillgänglighet*

Svinninge saknar gångbanor och delvis även hårdgjord vägbeläggning och är i stora delar svårtillgängligt för funktionshindrade. Under detaljplanläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. Svinninge är i detta avseende i samma situation som kommunens övriga förnyelseområden där huvuddelen av vägarna har enskilt huvudmannaskap och där den enskilda vägförvaltaren ansvarar för tillgängligheten. Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 2 har samtliga vägar enskilt huvudmannaskap.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Bosättningar har troligtvis funnits i Svinninge ända sedan järnåldern men den äldre bebyggelsen som finns bevarad tillkom på 1800-talet och framåt. Under större delen av 1800-talet var det framför allt torpare och bönder som brukade mark som var avstyckad från, eller löd under, Svinninge gård och Rydboholms slott.

Bebyggelsen inom aktuellt planområde är varierad. Den övervägande delen består av enfamiljshus för permanentboende eller fritidshus. Många hus är om- och tillbyggda fritidshus. Stora delar av Rydbo Saltsjöbad del 2 är synligt från Norsundet och Lillsundet samt från Svavelsö. Det är därför viktigt att ny bebyggelse anpassas efter terrängen. Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 m om inget annat anges. Ny bebyggelse ska även anpassas till vegetation och träd som generellt omfattas av utökad lovplikt för fällning. Då placeringen och utformningen av tillkommande byggnader



anpassas till de topografiska förhållandena bedöms påverkan på landskapsbilden kunna begränsas. Vid nybyggnad, om- eller tillbyggnad ska *Råd och vägledning för byggande i Svinninge* användas. I samband med mark- eller bygglovsansökan kan ytterligare information ges om detta.

#### *Gestaltungsprinciper*

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

Ett fristående gestaltungsprogram, *Råd och vägledning för byggande i Svinninge*, 2008, har tagits fram för att fungera som inspiration, vara vägledande och underlätta för de som ska bygga i Svinninge. Nedan följer 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 Rydbo Saltsjöbad del 2 ligger ofta placerade en bit in från tomtgräns mot väg och i ett läge anpassat till tomtens nivåkurvor utan markuppfyllnader, så att de bildar en väl sammanhållen miljö.
- 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.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse. Huvudbyggnad bör utformas som 1½-planshus med förhöjt väggliv alternativt 2-planshus.



Byggnadsarea för ett enplanshus bör inte överstiga 160 kvm.

- Större byggnadsvolymer bör delas upp i ett flertal volymer för att få ner skalan och skapa bättre proportioner.
- Byggnader bör ansluta till mark på ett tydligt sätt och byggnader i sluttning bör ha en tydligt markerad sockelvåning.
- Nytilskott 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 trämålat i ljusa kulörer med oljefärg eller Falu rödfärg (alt. andra slamfärgskulörer). Alternativa material provas i bygglov.
- Tak bör ha beläggning av rött lertegel alt. ståndfalsad plåt. Papp- eller sedumtak kan också vara tänkbara som takbeläggning. Alternativa material provas i bygglov.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.

## Friytor

### *Lek och rekreation*

Inom planområdet finns två badplatser som föreslås på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. I anslutning till den södra badplatsen finns lekplats. Inom och utanför planområdet finns skogs- och naturområden.

### *Naturmiljö*

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 2 finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller statliga naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns naturmark med badområden med goda rekreationsvärden.

## Vattenområden

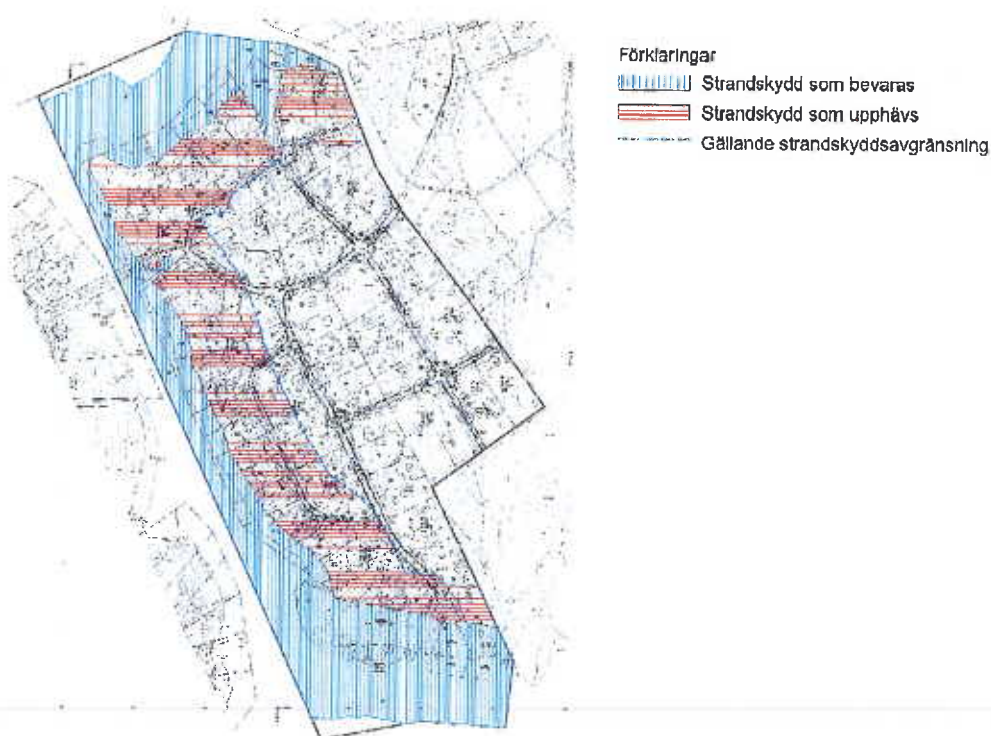
Planområdets strandlinje uppgår till ca 1500 m. Strandlinjen omfattas till stora delar av privat tomtmark med strandkontakt. I planens södra del finns ett större område där det finns tillgång till bryggor och bad på allmän plats. Även i planområdets norra del finns möjlighet till bad på allmän plats. Intill brofästet på Svavelsövägen finns en mindre allmän plats med brygga. Strandområdet är i dagsläget ianspråktaget med bebyggelse och bryggor. Nybyggnation av bryggor samt ökad småbåtstrafik anses inte bli

omfattande och inte påverka vattenmiljöerna eller det rörliga friluftslivet i området nämnvärt. Delar av vattenområdet föreslås planläggas för mindre bryggor för de närboende. I södra vatten- och naturområdet föreslås ett samlat bryggområde för småbåtar. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet. Bryggor ska utföras anpassade till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnad i kräver dispens från strandskydd. Närmare placering och utformning provas i varje enskilt dispensärende.

#### *Strandskydd*

Inom området råder strandskydd om 100 m på land och i vatten utmed hela planområdets strandlinje. Strandområdet inom aktuell detaljplan ligger i huvudsak inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. De är ursprungligen ianspråktagna för fritidsboende men idag uppgår permanentboende till ca 70 %. Stranden med tillhörande enskilda bryggor och uthus samt bostadshusen tillhör hemfridszonen. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd.

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



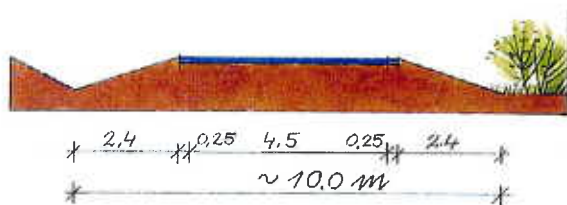
Strandskydd föreslås bevarat inom vertikalt skrafferat område, d.v.s. inom naturområde samt från strandlinjen och 100 m ut i vattnet. Strandskyddet avses upphävt inom horisontellt skrafferat område, d.v.s. på kvartersmark för bostad och teknisk anläggning samt för vägområde.

## Gator och trafik

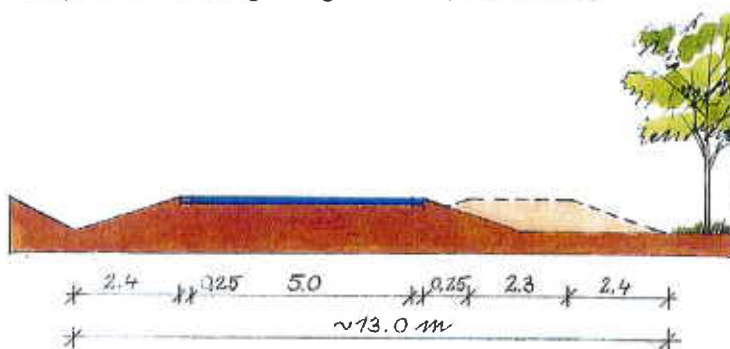
### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

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

De flesta vägarna inom aktuellt planområde är av typen *Övrig lokalgata* med enskilt huvudmannaskap. *Övrig lokalgata* är definierad i *Svinninge Planprogram* som en gata med 4,5 meters vägbredd. Undantagen är Lillsundsvägen med 3,5 m bred enkelriktad vägbana och Svavelsövägen som möjliggör en 5,0 m bred vägbana samt en 2,0 m bred gång- och cykelbana. Med undantag för Svavelsövägen förutsätts gång- och cykeltrafik dela utrymme med övrig trafik.



Principsektion för övrig lokalgata med 4,5 m körbana.



Principsektion för Svavelsövägen med 5,0 m körbana och 2,0 m gångväg.

Vissa fastigheter berörs av s.k.  $z_1$ -områden, som innebär att området ska vara tillgängligt för eventuell framtida slänt. Fastighetsägaren har skötselansvar för släntområde med beteckning  $z_1$ .

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

#### *Kollektivtrafik*

Busslinje till Åkersberga och Danderyd finns på Svinningevägen, ca 1 km från planområdets centrala delar. Detaljplanen för Rydbo Saltsjöbad del 1 möjliggör busshållplats som minskar avståndet till ca 400 m.

#### *Parkering och utfarter*

Parkering för enskilda fastigheter sker på tomtmark. En mindre parkering finns intill badplatsen i planområdets södra del.

### **Störningar**

Enligt beräkningar utförda av Acoustic Control Laboratories 2005 är risken för bullerstörningar nu och i överskådlig framtid liten. Generellt sett understiger ljudnivåerna i planområdet Länsstyrelsens riktvärden för utomhusbuller. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra avsevärda förändringar på bullernivån.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Inom detaljplaneområdet för Rydbo Saltsjöbad del 2 finns idag endast enskilda VA-lösningar. Efter detaljplanläggning kommer successivt hela Svinninge att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet.

Anslutning till kommunalt VA-system och omhändertagandet av spillvatten innebär en minskning av närsalter till recipienten samt minskat utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i förhållande till de enskilda anläggningarna. Som en följd av att fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala VA-systemet kommer belastningen på de lokala grundvattensmagasinen att minska, vilket innebär att grundvattennivåer och grundvattenkvaliteten successivt återställs. Detta är ett led i Österåkers VA-strategi. En ny avloppspumpstation föreslås intill bron mot Svavelsö.

#### *Dagvatten*

Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde utan leds på de flesta håll i öppna diken. Inom Svinninge ska dagvatten i möjligaste mån tas omhand lokalt på varje fastighet.

Planområdet består till stor del av ianspråktagen men icke hårdgjord yta. Dagvattnet bedöms ha goda möjligheter till infiltration på de enskilda tomterna. Dagvattnet når slutligen recipienten Säbyvik som omger 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.



Beträffande miljökvalitetsnormen för vattenförekomster har Säbyvik (SE592600-181600) 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.

#### *Värme*

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning.

#### *El och tele*

E.ON Sverige Nät AB ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i Svinninge. Befintligt nät försörjs via 10 kV-ledningar från mottagningsstationen i Täljö till olika befintliga nätstationer i Svinninge. En successiv utbyggnad och komplettering av nätet har redan påbörjats och kommer att anpassas till föreslagen utbyggnad (se Svinninge planprogram 2005-12-19). En befintlig transformatorstation vid fastighet Svartgarn 2:142 föreslås få ny placering inom allmän plats, lokalgata, strax norr om stora badplatsen i planområdets södra del.

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

#### *Avfall*

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

### **Administrativa frågor**

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

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, genom planarkitekt Hayoung Kang, Sweco, och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.



Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt



Hayoung Kang  
Planarkitekt, Sweco



Joe Lindström  
Arkitekt



Detaljplan för Rydbo Saltsjöbad del 2,  
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Antagen KF               | 2014.03.10 |
| Laga kraft               | 2014.11.04 |
| Genomförandetiden slutar | 2029.11.04 |
| Betygar                  |            |

### 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 Rydbo Saltsjöbad del 2 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 godkänts av kommunfullmäktige förutsätts enskilt huvudmannaskap avseende vägar och grönområden inom aktuellt detaljplaneområde.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva genom en samfällighetsförening (se nedan) svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom t ex nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden.

Fastighetsägarna har på samma sätt ansvaret för de gemensamma anläggningar som erfordras för att omhänderta och avleda dagvatten.

I de fall gemensamma anläggningar omfattar flera detaljplaneplanområden kan större gemensamhetsanläggningar behöva inrättas/ombildas i takt med att detaljplaneringen och utbyggnaden av Svinningeområdet fortskrider. Detta förhållande gäller inte minst områdets dagvattenanläggningar (diken, magasin, kulvertar).

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 anläggningar inom området ställer stora krav på samordning mellan berörda huvudmän, varvid samfällighetsföreningen och Österåkervatten AB har en central roll.

#### *Byggande på kvartersmark*

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

### **1.3 Avtal**

Med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet att, utöver befintlig byggrätt, tillskapa 3 byggrätter eller fler (Svartgarn 2:526), avser kommunen teckna exploateringsavtal.

Avtal 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 s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna.



I anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in eller upplåtas för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

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

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

#### *Avstående av mark*

Inom planområdet kan fastigheter komma att beröras av markintrång vid en eventuell utbyggnad av det enskilda vägnätet enligt planförslaget. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom att ansöka hos Lantmäteriet av en omprövning av Svartgarn ga:2.

#### *Övrig fastighetsbildning*

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

Lantmåteriförrättning kan komma att erfordras när utrymme för ledningar genom planområdet skall ianspråk tas 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. I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen tillkommer "lägenhetsavgift".

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

#### *El-anslutningsavgift*

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

#### *Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättning*

Förrättningskostnader betalas till 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 lantmäterimyndigheten i Stockholm.

#### *Bygglov*

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

## **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.

Stadsarkitektkontoret har låtit genomföra en särskild dagvattenutredning där principerna för avledning inom området redovisats.

Kompletterande dagvattenstudier kan komma att behövas i samband med projektering och utbyggnad av eventuella gemensamma anläggningar (diken, kulvertar) för dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenhanteringen inom planområdet är beroende av topografi- och avrinningsförhållanden i angränsande områden. En dagvattenlösning omfattande flera planområden kan komma att behöva anordnas.

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. Rydbo Saltsjöbad del 2 är en av de detaljplaner som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför ingen separat MKB erfordras.

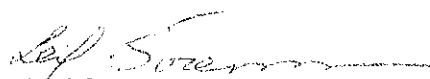
Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av erforderliga grundundersökningar. Markägarna står för utförande och kostnader.

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 tomtägarföreningen/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 Hayoung Kang och Jonas Carlsson, SWECO, och arkitekt Joe Lindström, på uppdrag av Österåkers kommun. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

  
Leif Sörensson  
Mark- och exploateringsingenjör





Enheten för planfrågor  
Susann Jonsson  
08-7855420

Datum  
2013-10-28

Beteckning  
511-6448-2012



Österåkers kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
184 86 Åkersberga

## Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Rydbo-Saltsjöbad del 2, Österåkers kommun

### Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 7 kap 15 § miljöbalken att den del av strandskyddsområdet som avses ingå i detaljplan för Rydbo-Saltsjöbad del 2 och som utgörs av kvartersmark för bostäder/tekniska anläggningar samt allmän platsmark/LOKALGATA/GCL, inte ska omfattas av strandskydd. Området inom vilket strandskyddet inte ska gälla utgörs av rött skrafferat område på bilagd karta som hör till detta beslut.

Detta beslut gäller först när kommunens beslut att anta planförslaget har vunnit laga kraft. Den antagna detaljplanen måste i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som redovisas i förslag till revidering efter utställning, daterad 2013-06-20.

### Upplysningar

Beslutet om upphävande har fattats med stöd av 7 kap. 15 §, 2 st. miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., i dessa paragrafers lydelse före 2009-07-01.

Strandskydd gäller alltjämt inom allmän platsmark som har beteckningen NATUR och BAD samt inom vattenområden betecknat W, W<sub>1</sub>, WB<sub>1</sub>, WB<sub>2</sub> och WN. Eventuella åtgärder inom dessa områden ska prövas i ett dispensförfarande enligt 7 kap miljöbalken. Byggnad i vatten utgör vattenverksamhet och prövas även i enlighet med 11 kap miljöbalken. Se Länsstyrelsens webbplats för mer information om vattenverksamhet, <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/miljo-och-klimat/vatten-och-vattenanvandning/vattenverksamhet/Pages/default.aspx>.

### Bakgrund

Detaljplanen för Rydbo-Saltsjöbad del 2 syftar till att möjliggöra en omvandling av fritidsboende till permanentboende. I planen ges också möjlighet för avstyckning av större fastigheter, beroende av topografi och tillfartsmöjligheter. Området är inte planlagt sedan tidigare.

Ett planprogram för hela Svinninge godkändes av kommunfullmäktige den 19 december 2005. Detaljplanen för Rydbo-Saltsjöbad del 2 var på samråd under tiden 18 april - 23 maj 2011. Detaljplanen har varit utställd tiden 16 januari - 13 febru-

**BESLUT**Datum  
2013-10-28Beteckning  
511-6448-2012

ari 2012. Efter utställningen har planförslaget bearbetats i den del som berör fastigheten Svartgarn 2:526. Avsikten att upphäva strandskyddet har framgått av planhandlingarna samt av kungörelsen inför utställningen.

Då planarbetet inleddes före den 1 juli 2009 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet i strandskyddsfrågan. Beslutet fattas enligt de äldre bestämmelserna, i enlighet med punkten 2 i övergångsbestämmelserna till Lag (2009:532) om ändring i miljöbalken. Kommunen har lämnat en begäran om strandskyddsupphävande, daterad den 27 februari 2012. Detaljplanekartan har därefter reviderats för att tillmötesgå länsstyrelsens synpunkter rörande upphävandets omfattning. Kommunen kom därför in med en reviderad och kompletterad begäran daterad den 8 juli 2013. Förändringarna innebär bland annat att strandskyddet bibehålls på udden inom fastigheten Svartgarn 2:526, som ändras till allmänplatsmark NATUR/bad.

Som särskilt skäl för upphävande anför kommunen i huvudsak att berörda markområden redan är i anspråktaga. Ett upphävande av strandskyddet inom fastigheterna bedöms ha liten inverkan på livsvillkoren för djur- och växtliv. Kommunen anför vidare att förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv stärks genom att udden på Svartgarn 2:526 avsätts som allmän platsmark/NATUR.

Länsstyrelsen besökte platsen den 21 mars 2013 tillsammans med kommunen.

**Länsstyrelsens bedömning**

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt 7 kap. 15 § 2 st. miljöbalken att särskilda skäl föreligger. Att ett område tagits i anspråk för bebyggelse på ett sådant sätt att det har förlorat sitt värde för strandskyddets syften kan vara ett sådant skäl.

Länsstyrelsen bedömer att den kvartersmark som är placerad inom strandskyddat område i huvudsak redan är i anspråktagen som tomtmark, på grund av befintlig bebyggelse. Den relativt flacka topografin bidrar till en upplevd hemfridszon som sträcker sig från huvudbyggnaden ned till strandlinjen. Berörd kvartersmark bedöms i allt väsentligt ha förlorat sitt värde ur strandskyddssynpunkt. Inom den större fastigheten Svartgarn 2:526 har dispens medgetts för utfyllnad som är utförd. Udden med naturmark inom fastighetens sydvästra hörn har efter utställningen ändrats till allmän platsmark NATUR och görs tillgänglig via en mindre GC-väg och infartsväg. Med denna revidering bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen tar erforderlig hänsyn till strandskyddets syften.

Länsstyrelsen finner sammantaget att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet i den omfattning som följer av kartbilaga, bilaga 1. Åtgärden är förenlig med kommunens översiktsplan samt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel.

**BESLUT**

Datum  
2013-10-28

Beteckning  
511-6448-2012

**Hur man överklagar**

Beslutet kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, se bifogad besvärshänvisning.

I detta beslut har Henrik Storm deltagit som beslutande och Susann Jonsson som föredragande.



Henrik Storm  
Enhetschef



Susann Jonsson  
Planhandläggare

**Bilagor:**

1. Karta utvisande planområdet inom vilket strandskyddet upphävs
2. Besvärshänvisning

**Sändlista:**

*Kopia av beslutet + kartbilaga + besvärshänvisning till:*

|                                      |                                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Naturvårdsverket                     | 106 48 Stockholm                                                   |
| Naturskyddsföreningen Stockholms län | Norrbackagatan 80, 113 41 Stockholm                                |
| Naturskyddsföreningen Österåker      | <a href="mailto:kinna.lundin@telia.com">kinna.lundin@telia.com</a> |

*Kopia av beslutet + kartbilaga skickas när detaljplanen vunnit laga kraft till:*  
Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm

*Kopia av beslutet + kartbilaga till:*  
SBpl (planarkivet, akten, pärmen)

# Bilaga 1 KARTA: UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Detaljplan för  
RYDBO SALTSJÖBAD DEL 2,  
i Svinninge, Österåkers kommun,  
Stockholms Län

## Förklaringar

- Strandskydd som bevaras
- Strandskydd som upphävs
- Gällande strandskyddsavgränsning

Tillhör Länsstyrelsen  
Sthlns län beslut  
28/10 - 2013

## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trädgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Övre
- Isgräns
- Elledning
- Ruinatpunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1 DECEMBER 2011  
AV MÄTNÄTET I ÖSTERÅKERS KOMMUN  
KORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 10 00  
KORDINATSYSTEM I HÖJD: RH1900

Kartans utseende  
Fotografier

Skala 1:2000 (A1)

Skala 1:4000 (A3)

0 20 40 60 80 100 200 m



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

|  |                  |
|--|------------------|
|  | Planområdesgräns |
|  | Användningsgräns |
|  | Egenskapsgräns   |

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

|           |                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| NATUR     | Naturområde                                                               |
| BAD       | Bad och gemensam brygga. Inom området får byggnad om max 25 kvm uppföras. |
| LOKALGATA | Lokaltrafik                                                               |
| GCL       | Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik                                   |

Kvartersmark

|                |                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| B              | Bostäder och icke störande verksamhet såsom hemmakontor och frisör. |
| E <sub>1</sub> | Teknisk anläggning, pumpstation                                     |
| E <sub>2</sub> | Teknisk anläggning, transformatorstation                            |

Vattenområden

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| W               | Öppet vattenområde                                                                                                                                                                                                                                                    |
| W <sub>1</sub>  | Öppet vattenområde där bro får uppföras med lägsta underkant på +1,7 m i höjdsystem RH00 (1900) inom en farledsbredd av minst 10                                                                                                                                      |
| WB <sub>1</sub> | Brygga för bostadsfastighet. Brygga får vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Maximalt en brygga per fastighet. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd. |
| WB <sub>2</sub> | Bryggplats. Brygga ska vara max 2,5 m bred och uppförs vinkelrätt mot stranden. Bryggor ska anpassas till traditionellt utförande. Strandskoning får ej utföras. Byggnad i vatten kräver dispens från strandskydd. Landfasten på naturmark är tillåten.               |
| WN              | Badplats                                                                                                                                                                                                                                                              |

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

|                                                                  |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |                                                                                     |
| bad                                                              | Badplats. Toaletter och mindre byggnader för omklädning om max 25 kvm får uppföras. |
| gång                                                             | Gångväg                                                                             |
| +0.0                                                             | Föreskriven höjd över nollplanet                                                    |

UTNYTTJANDEGRAD

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e, 00          | Största byggnadsarea för huvudbyggnad i procent av fastighetens landareal, dock högst 250 kvm. Endast en huvudbyggnad 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. |
| e, 0000        | Minsta tomtstorlek i kvadratmeter landareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| e <sub>3</sub> | Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 kvm landareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomtstorlek 1500 kvm landareal.                                                                                                                                                                                                                                      |
| e <sub>4</sub> | Minsta tomtstorlek för strandtomt är 2000 kvm landareal. För tomt utan strandkontakt är minsta tomtstorlek 1200 kvm landareal.                                                                                                                                                                                                                                      |

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

|                |                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Byggnad får ej uppföras                                                                           |
|                | Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Största byggnadsarea per uthus/garage är 20 kvm. |
| g <sub>1</sub> | Marken ska vara tillgänglig för gemensam infartsväg och gemensam VA-ledning                       |
| g <sub>2</sub> | Marken ska vara tillgänglig för gemensam dagvattenanläggning                                      |
| g <sub>3</sub> | Marken ska vara tillgänglig för gemensam parkering och sophantering                               |
| z <sub>1</sub> | Marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik, släntområde                                     |

MARKENS ANORDNANDE

Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen samt Råd och vägledning för byggnad i Svinninge.

|                |                                                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| n <sub>1</sub> | Markens höjd får inte ändras mer än 1 m                                              |
| n <sub>2</sub> | Markens höjd får inte ändras mer än 2 m. Markuppfyllnad kräver grundförstärkning.    |
| n <sub>3</sub> | Området ska bevaras som naturmark (fornlämning)                                      |
| n <sub>4</sub> | Området ska bevaras som naturmark (ek). Eken får ej fällas. Marknivån får ej ändras. |
|                | Körbar in- eller utfart får inte anordnas                                            |

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

Om-, till- och nybyggnader ska i huvudsak utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Se även Råd och vägledning för byggnad i Svinninge. Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får ej placeras lägre än +2,2 m i höjdsystem RH00 (1900).

|                |                                                                                                                                                                  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| II             | Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för två våningar 7,0 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m. |
| fril.          | Endast friliggande hus                                                                                                                                           |
| v <sub>1</sub> | Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas                                                                                                             |
| b <sub>1</sub> | Grundläggning på palar till fast botten                                                                                                                          |

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av ädelträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid brösthöjd (ca 1,4 m)