

AU § 2:11

Dnr. KS 2012/158-218

Utdrag: akten, KS

## Detaljplan för del av Hagby 1:3, uppdrag

### Ärende

Kommunstyrelsen gav positivt planbesked 2012-02-01 (AU § 5/2012) på att upprätta två detaljplaner för fastigheten Hagby 1:3. Detta planuppdrag avser del 1, en detaljplan för bostäder. Del 1 är belägen söder om Säbyvägen.

Gällande detaljplanen, *Säby gård*, från 1994 föreslår lantbruk och naturmark för fastigheten Hagby 1:3, vilket är markens nuvarande användning. Bebyggelsen inom gällande detaljplan har en "Bullerbykaraktär". Gården, *Säby gård*, är ett byggnadsminne.

### Tidigare beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande 2012-12-19.

### Yrkanden

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Hagby 1:3.

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar att, i förvaltningens tjänsteutlåtande, ordet "bör" byts ut till "ska" vad gäller att den nya bebyggelsen ska ske i samklang med bebyggelsen inom gällande detaljplan, samt att ordet "bör" byts ut till "ska" vad avser utredning om exploateringen påverkar fornlämningarna väster om planområdet.

Michaela Fletcher Sjöman (M) biträder Ann-Christine Furustrands (S) yrkande.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande med ändring i förvaltningens tjänsteutlåtande och finner att så är fallet.

## Arbetsutskottets förslag

### Kommunstyrelsen beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Hagby 1:3

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten

2012-12-19 Dnr KS 2012/0158-218  
rev. 2013-01-29

Till Kommunstyrelsen

## Detaljplan för HAGBY 1:3

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen beslutar

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i **uppdrag** att upprätta detaljplan för Hagby 1:3.

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen gav positivt planbesked 2012-02-01, för att upprätta två detaljplaner för fastigheten Hagby 1:3. Detta planuppdrag avser del 1, detaljplanen för bostäder. Del 1 ligger precis intill Säbygårdsvägen.

Gällande detaljplan, *Säby gård*, från 1994 föreslår lantbruk och naturmark på fastigheten Hagby 1:3, vilket är markens nuvarande användning. Bebyggelsen inom gällande detaljplan har en "bullenbykaraktär". Gården, *Säby gård*, är ett byggnadsminne.

#### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplan för del av Hagby 1:3, ska möjliggöra mindre bostadsbebyggelse som villor, parhus eller radhus. Den nya bebyggelsen ska ske i samklang med bebyggelse inom gällande detaljplan för Säby gård. Exploateringen sker i huvudsak längs med Säbygårdsvägen.


Planläggningen inom del av Hagby 1:3 ska utreda om detaljplanen påverkar fornlämningarna väster om planområdet samt hur buller från väg 276 och Sockenvägen påverkar detaljplanens utformning. Under detaljplanearbetet ska det utredas om en ny pumpstation behövs och om ledningar i Säbygårdsvägen behövs flyttas.

Detaljplanen för del Hagby 1:3 hanteras med normalt planförfarande.


Exploatören står för samtliga kostnader under upprättandet av detaljplanen.

#### Bilaga

Förstudierapport till detaljplan för del av Hagby 1:3, daterat 2012-12-19 samt en bilaga med karta över planområdet.



Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef



Emily Lidman  
Planarkitekt

Bilaga 1  
121219

Drn: 2012/215-218

Bild 1 – Orienteringskartan  
Fastigheten Hagby 1:3 är markerat med rött

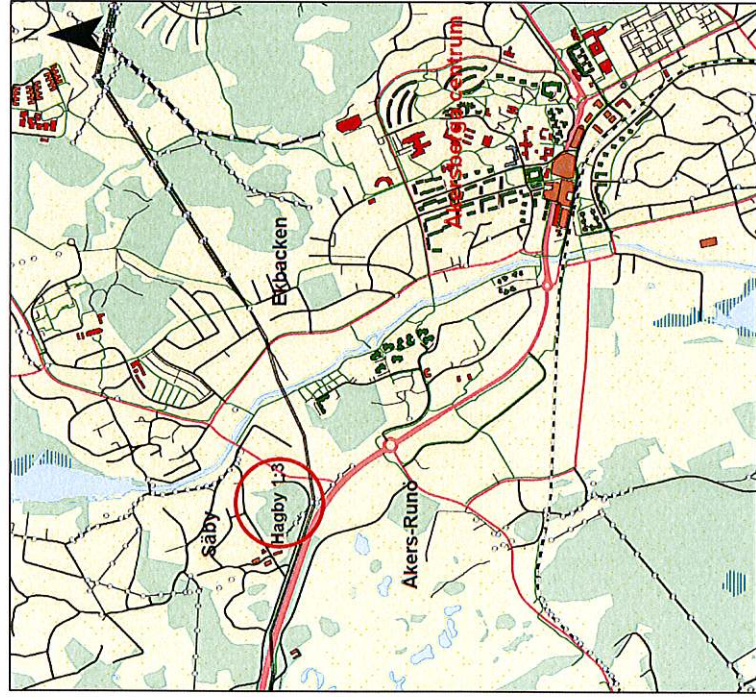
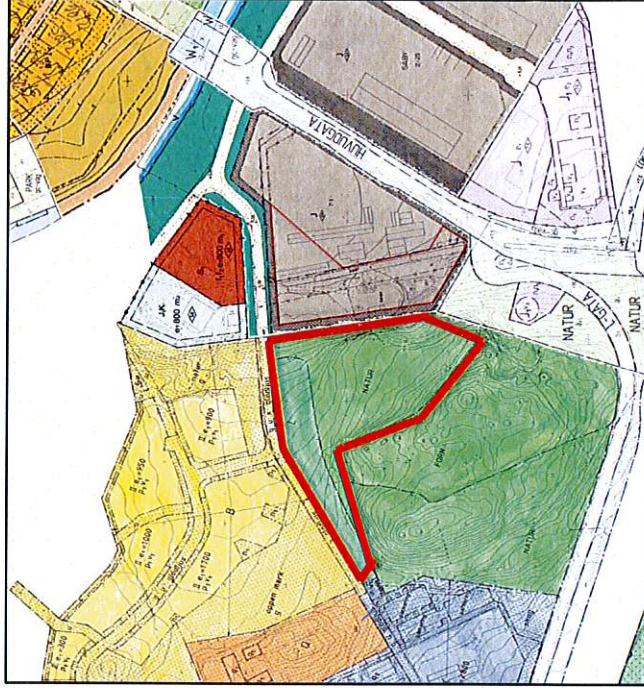


Bild 2 – Gällande detaljplan från 1994  
Den röda markeringen redovisar planområdet för  
detaljplanen för del av Hsafbby 1:3



## Förstudie för detaljplan för del Hagby 1:3

Denna förstudie är ett underlag för beslut om planuppdrag.

### Bakgrund och nulägesbeskrivning

Österåkers kommun gav ett positivt planbesked 2012-02-01(AU 2012/5) för fastigheten Hagby 1:3 att detaljplanelägga fastigheten för bostäder, handel/hantverk och kontor. I planbeskedet föreslås att två detaljplaner ska upprättas, en för handel/hantverk och kontor och en detaljplan för bostäder. Denna förstudie avser detaljplanen för bostäder.

I gällande detaljplan för Hagby 3:17 från 1994 föreslås marken användas till lantbruk och natur. Användningen i gällande detaljplan överensstämmer med dagens markanvändning.

### Tidigare ställningstagande

I Översiktsplanen från 2006 pekas området i Säby- Norrö ut som ett utvecklingsområde. Kring planområdet finns det känd kulturmiljö av både regionalt och kommunalt intresse. Planområdet avgränsas av XX vägen i norr och av bygghandel i öst samt skogsområdet i sydväst. .

Det finns inget program för Hagby 1:3 i dagsläget.

Gällande detaljplan *Säby gård* från 1994 möjliggör odling och naturmark inom fastigheten Hagby 1:3

Bebyggelsen inom detaljplanen för Säby gård har blivit omnämnt i flera sammanhang beroende på dess karaktär. Tanken med en detaljplan var att skapa en "bullerbykänsla" i modern tid. Gestaltningen i området bygger på att skapa små gemensamma gårdar med byggnader runt gården. Bebyggelsen i området är friliggande hus, enfamiljs- och flerbostadsvillor. Alla hus har möjlighet till parkeringsplats på gårdarna, antingen i carport eller i garage. Samtliga hus har röd träfasad och sadeltak.

Gården, *Säby gård*, är ett byggnadsminne och det är därför viktigt att bevara karaktären i kommande detaljplaner och i närheten av byggnadsminnet.

Till gällande detaljplan finns en vårdplan som framförallt rör gravfältet söder om kommande detaljplan för del av Hagby 1:3. Gravfältet ligger i en igenvuxen hagmark med bland annat asp, björk, rönn tall och gran. Viktigt för kommande planering är att behålla skogsmarken.

### Exploatörens önskemål

Exploateringen av Hagby 1:3 skulle ske med friliggande bebyggelse och parhus eller mindre flerbostadshus. Tolv hus totalt, varav sju stycken par- eller flerbostadshus. Till de friliggande husen ska parkering lösas inom varje fastighet och till parhusen eller flerbostadshusen ska parkeringen lösas gemensamt.



### Förvaltningens slutsatser

Österåkers kommun lämnade våren 2012 ett positivt planbesked. Detta planuppdrag avser ny detaljplan för delar av fastigheten Hagby 1:3 som ska möjliggöra bostadsbebyggelse. Planområdet ligger inom utpekat utvecklingsområde i Översiktsplanen från 2006. Närheten till kommunikationer och service är relativt god och det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till det allmänna VA-systemet.

Framtida planläggning för delar av fastigheten Hagby 1:3 ska vara för bostadsändamål. Nyexploateringen ska i huvudsak ske i den norra delen av fastigheten längs med Säbygårdsvägen. Den nya bebyggelsen ska knyta an till den karaktär som finns i Säby gård, exempelvis med två våningar, träfasad och sadeltak. Den nya bebyggelsen bör exempelvis anpassas till befintlig topografi.

Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättandet av detaljplanen.

Under det fortsatta planarbetet bör kommunen utreda bulleraspekterna från väg 276, Sockenvägen och verksamhetsområdena kring fastigheten. I planarbetet bör också utredas om detaljplan påverkar fornlämningarna väster om planområdet samt om det finns eventuella lämningar inom området.

Planen ska hanteras med normalt planförfarande.

### Risker med projektet och eventuella kostnader

- Utredning av buller från väg 276, Sockenvägen samt angränsande verksamhetsområde.
- Minst en ny pumpstation bör anläggas och omläggning av ledningar i Säbygårdsvägen kan bli aktuella.
- Förekomst av eventuella fornlämningar inom planområdet bör utredas och kan komma att påverka detaljplanens utformning

### Projektet mål

- Detaljplanen kommer att ändra användning från naturmark och odling till bostäder.
- Bebyggelsen kommer att anpassas efter fastighetens topografi och anpassa till angränsande befintlig bebyggelse.
- Parkering ska lösas inom fastigheten.
- Detaljplan för Hagby 1:3 förväntas att kunna antas våren 2015.
- Detaljplanen ska hanteras med normalt planförfarande och förutsätter enskilt huvudmanaskap för allmän plats.
- Kostnaderna för planläggning och eventuella utredningar ansvarar exploatören för. Detta regleras genom planavtal mellan kommunen och exploatören.
- Kostnader för genomförandet av detaljplanen regleras i ett exploateringsavtal.

**Bilagor**

- Ortofoto över planområdet med plangräns

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Emily Lidman  
Planarkitekt

AU § 2:12

Dnr. KS 2012/340-214

Utdrag: akten, KS

## Detaljplan för Skånsta 3:17, uppdrag

### Ärende

Kommunstyrelsen gav Svenska vårdbyggen AB positivt planbesked 2012-09-15 (AU § 172/2012) att upprätta ny detaljplan som möjliggöra byggnation av ett vårdboende inom området Skånsta, på fastigheten Skånsta 3:17.

Idag finns en gällande stadsplan för Skånsta norra som innefattar fastigheten Skånsta 3:17. I gällande plan är den berörda fastigheten utpekad som friliggande bostad i två våningar. Fastigheten är idag bebyggd med en gammal ladugård samt en anlagd grusplan för parkering och återvinningsstation.

Utbyggnad av vård- och gruppboendestäder är i samklang med kommunen översiktsplan från 2006. Den nya detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan samt saknar allmänt intresse.

### Tidigare beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande 2012-12-19.

### Yrkande

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Skånsta 3:17.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

## Arbetsutskottets förslag

### Kommunstyrelsen beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Skånsta 3:17

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten

2012-12-19 Dnr KS 2012/0340

Till Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Skånsta 3:17

Beslut om planuppdrag för Skånsta 3:17

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen beslutar

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i **uppdrag** att upprätta detaljplan för Skånsta 3:17.

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen gav Svenska vårdbyggen AB positivt planbesked 2012-09-15 (AU § 172/2012) att upprätta ny detaljplan som möjliggöra byggnation av ett vårdboende inom området Skånsta, på fastigheten Skånsta 3:17.

Idag finns en gällande stadsplan för Skånsta norra som innefattar fastigheten Skånsta 3:17. I gällande plan är den berörda fastigheten utpekad som friliggande bostad i två våningar. Fastigheten är idag bebyggd med en gammal ladugård samt en anlagd grusplan för parkering och återvinningstation.

Utbyggnad av vård- och gruppboendestäder är i samklang med kommunens översiktsplan från 2006. Den nya detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan samt saknar allmänt intresse.


#### Förvaltningens slutsatser

Den nya detaljplanen för fastigheten Skånsta 3:17 innebär en ändring av egenskapen i gällande plan, från friliggande hus till flerbostadshus som ska anpassat till terrängen med ett suterrängplan.

Detaljplanen ska hanteras med normalt planförfarande. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

#### Bilaga

Förstudie till detaljplan för Skånsta 3:17, daterat 2012-12-19 samt en bilaga med karta över planområdet.



Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef



Emily Lidman  
Planarkitekt



Bild 1 – Orienteringskartan  
Fastighet som detaljplanen avser är markerat med rött

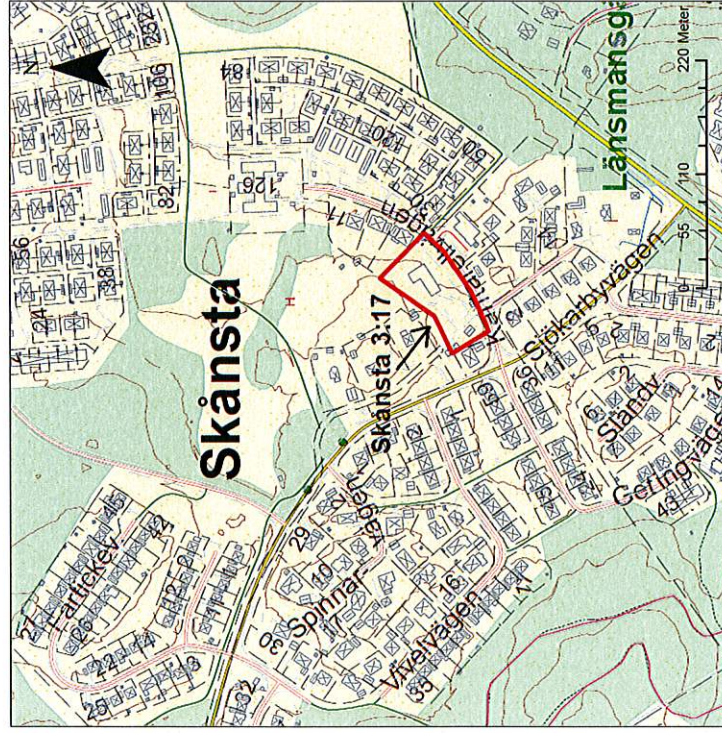
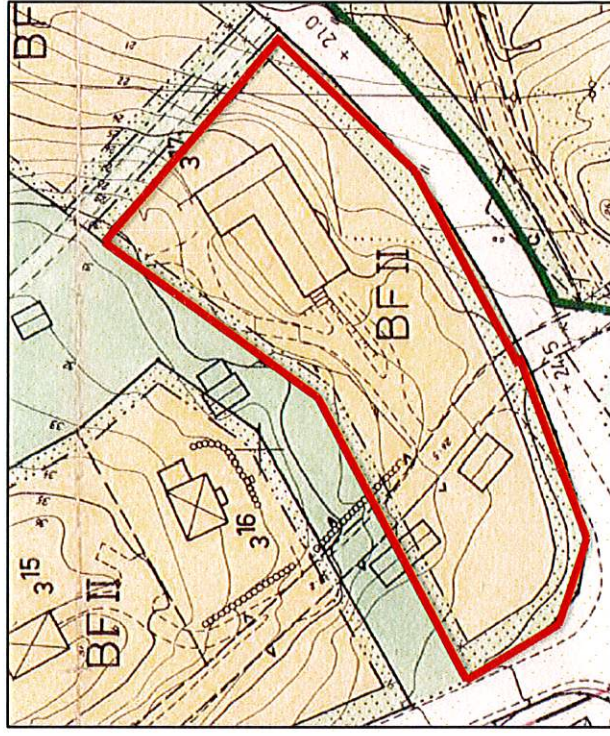


Bild 2 – Gällande detaljplan från 1972



## Förstudie för detaljplan Skånsta 3:17

Denna förstudie är ett underlag för beslut om planuppdrag.

### Bakgrund och nulägesbeskrivning

Svenska Vårdbyggen AB ansökte 2012-06-12 om planbesked hos Österåkers kommun för att detaljplanelägga Skånsta 3:17 för vårdbostäder. På fastigheten finns idag en äldre ladugård och uthus samt en grusad parkering med tillhörande återvinningsstation.

Fastigheten Skånsta 3:17 är belägen i området Skånsta som ligger ca 2 km nordost om Åkersberga centrum. Fastigheten omfattar ca 4800 kvm. I Åkersberga centrum finns kommersiell och offentlig service. I direkt anslutning till den berörda fastigheten finns en matbutik.

Kommunen gav Svenska Vårdbyggen AB positivt planbesked 2012-09-15, att upprätta en ny detaljplan som möjliggör ett flerbostadshus med tillhörande parkeringsutrymme i bottenvåningen. Gällande detaljplan från 1973 möjliggör friliggande bebyggelse i två våningar.

I dagsläget ägs fastigheten Skånsta 3:17 av Lundh Livs AB. Det finns en överenskommelse mellan fastighetsägarna och Svenska Vårdbyggen AB att om detaljplanen genomförs och vinner laga kraft kommer ett markförvärv att ske mellan intressenterna och fastighetsägaren.

### Tidigare ställningstagande

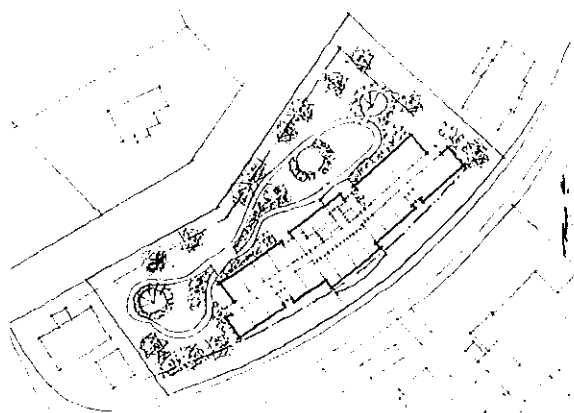
I Översiktsplanen från 2006 nämns det att kommunen behöver komplettera sina verksamheter med vård- och gruppboendestäder inom kommun.

Gällande detaljplan från 1973 är en stadsplan för Skånsta norra. Planen möjliggör friliggande bebyggelse i två våningar för fastigheten Skånsta 3:17.

I Socialnämndens Boendeprognos daterad 2010-10-22 redovisas behovet av vårdboendestäder. Kommunstyrelsen beslutade 2012-05-30 om *Projektering av ny gruppboendestad enligt LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade* (KS § 130/2012). Beslutet innebär att kommunen har behov av att uppföra nya gruppboendestäder

### Exploatörens önskemål

Den nya detaljplanen avser en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra ett flerbostadshus med ca 54 vårdboendestäder med gemensamma utrymmen för samvaro, matplats och personalutrymmen. Den nya byggnaden föreslås anpassas efter den sluttande terrängen mot Kantarellvägen, i ett sutterrånghus med entré, inlastning, soprum och förråd i bottenplan. Personalutrymmet och de 54 vårdboendestäderna kommer att placeras så att boende i husen kan gå direkt ut till den planerade trädgården på baksidan. Framför den nya byggnaden, mot Kantarellvägen, föreslås en ny parkeringsplats för såväl besökare som personal. Förslagsvis kan också ICA Nära Skånsta samutnyttja parkeringsplatserna tillsammans med vårdhemmet. Den befintliga återvinningsstationen kommer att flytta till annan plats.



VARBODEN

### Förvaltningens slutsatser

Kommunen bedömer att planen bör hanteras med normalt planförfarande och ska påbörjas under 2013/2014 samt att detaljplanen tidigast kan antas under 2014.

Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättande av detaljplanen.

### Risker och utredningar till projekt

- Under planarbetet bör det utredas var återvinningsstationen ska omlokaliseras.
- Under planarbetet bör det utredas hur vårdboendet och matbutiken kan samnyttja parkeringsplatserna.
- Under planarbetet kommer byggnadens utformning att studeras närmare.

### Projektet mål

- Detaljplanen kommer att möjliggöra uppförande av vårdbostäder inom Skånsta 3:17.
- Bebyggelsen kommer att anpassas efter fastighetens topografi.
- Parkering ska lösas inom fastigheten.
- Detaljplan för Skånsta 3:17 förväntas att antas sommaren 2014.
- Detaljplanen ska hanteras med normalt planförfarande.
- Kostnaderna för planläggning och eventuella utredningar ansvarar exploatören för. Detta regleras genom planavtal mellan kommunen och exploatören.

### Bilagor

- Ortofoto över planområdet med föreslagen plangräns

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Emily Lidman  
Planarkitekt

AU § 2:13

Dnr. KS 2012/62-214

Utdrag: akten, KS

## Detaljplan för Berga 6:159, antagande

### Ärende

Kommunstyrelsen gav 2012.-05-30 (KS § 143/2012) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Berga 6:159. Detaljplanen hanteras med enkelt förfarande.

### Tidigare beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande 2013-01-09.

### Yrkande

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att Förslag till detaljplan för Berga 6:159, Österåkers kommun, Stockholms län, antas.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

## Arbetsutskottets förslag

### Kommunstyrelsen beslutar

Förslag till detaljplan för Berga 6:159, Österåkers kommun, Stockholms län, antas.



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten

2013-01-09 Dnr KS 2012/62-214

Till Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Berga 6:159

Beslut om antagande av detaljplan enligt enkelt planförfarande

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen beslutar

1. Förslag till detaljplan för Berga 6:159, Österåkers kommun, Stockholms län, **antas**.

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2012-05-30 (KS § 143/2012)

Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Berga 6:159. Detaljplanen hanteras med enkelt förfarande.

#### Förvaltningens slutsatser

I gällande detaljplan från 1969 (Åkersberga delplan 1) sträcker sig ett vägområde över den södra delen av Berga 6:159. Vägen har sedan behållit sin ursprungliga sträckning runt Berga 6:159 och vägområdet på fastigheten har aldrig utnyttjats.


I planförslaget ändras användningen av fastigheten till befintliga förhållanden, dvs från allmän plats gatumark och park eller plantering, till bostadsändamål..

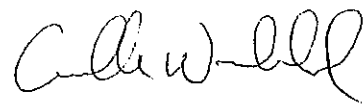
Förslaget har varit föremål för samråd och underrättelse. Skriftliga yttranden har sammanställts och kommenterats i särskilt utlåtande. Efter samråd har ett mindre tillägg gjorts i planförslaget, vilket framgår av utlåtandet.

#### Bilagor

Detaljplanelhandlingar i form av plankarta med illustrationsplan, plan-genomförandebeskrivning upprättade 2012-11-27 samt utlåtande 2012-11-28.

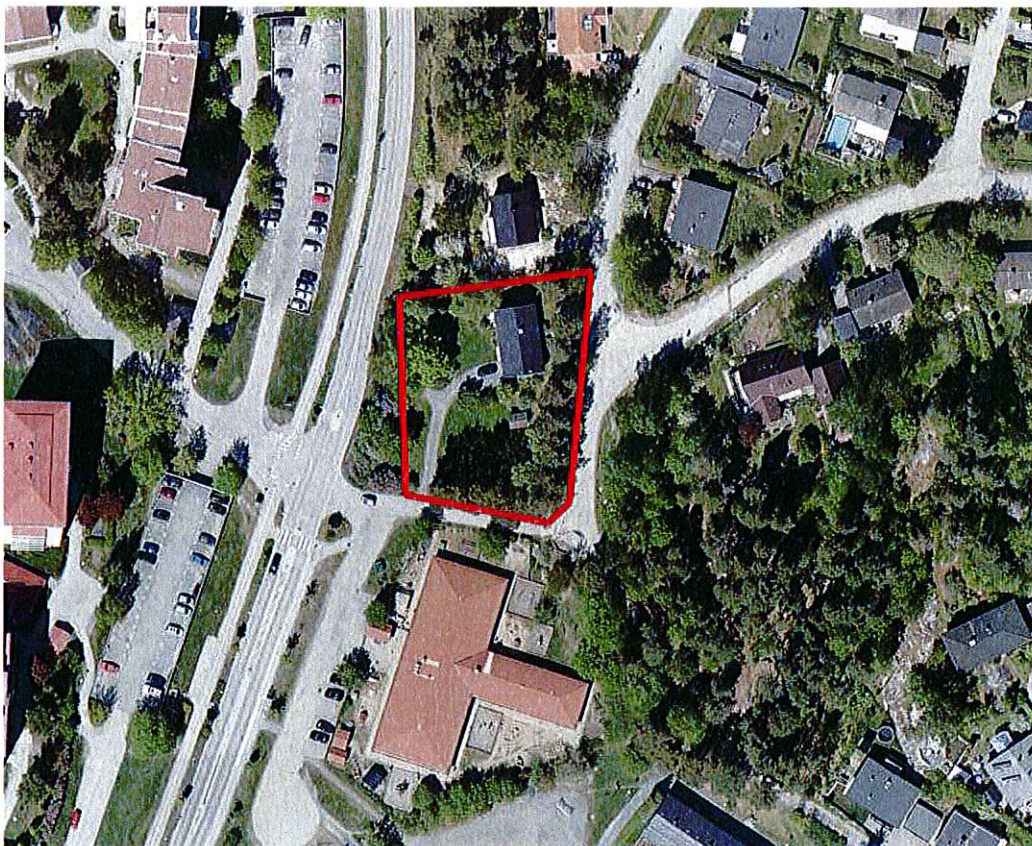
Besvärshänvisning ska bifogas Kommunstyrelsens antagandebeslut.

  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

  
Camilla Westerlund  
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR  
**BERGA 6:159,**  
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 27 NOVEMBER 2012 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**

## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

- Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser och illustration:
  - Plan- och genomförandebeskrivning

### PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Kvartersmark
- Bostäder

### UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

Minsta fastighetsstorlek är 800 m<sup>2</sup>. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 15 % av fastighetens storlek, dock högst 170 m<sup>2</sup>. Utöver huvudbyggnad får en komplementbyggnad om max 35 m<sup>2</sup> uppföras. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet får uppföras.

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Placering

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

#### Utformning

- ii Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd är 7 m för huvudbyggnad och 3 m för komplementbyggnad.
- fril Endast friliggande hus
- vi Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

### ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för

## Berga 6:159

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 27 november 2012 enligt PBL 2010:900

Lars Barrelet  
Stadsarkitekt

Camilla Westerlund  
Planarkitekt

Antagande

Laga kraft

Plan nr

Beslutsdatum

Instans

KS

Genomförandets slut



### Teckenförklaring

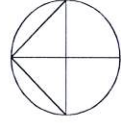
- Föreslagen fastighetsgräns
- Tomtmark
- Bebyggelse
- Möjlig framtida byggnad

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

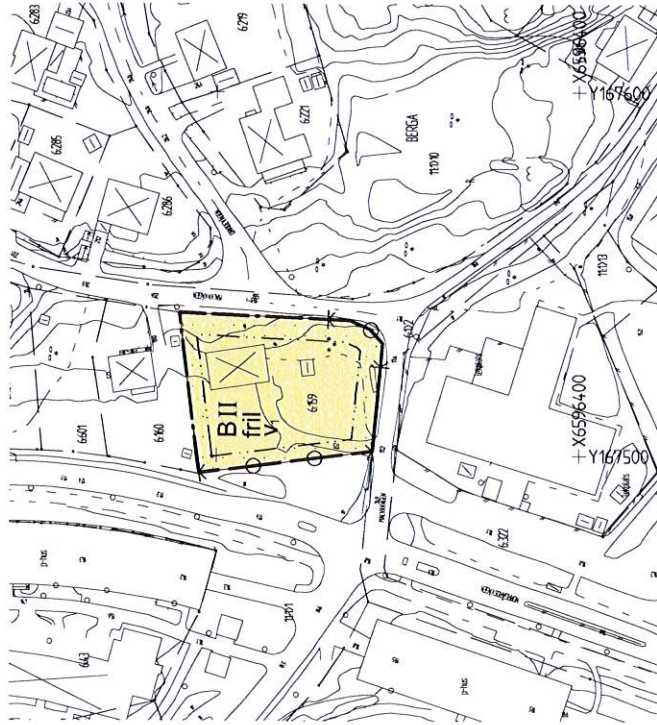
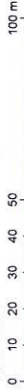
- Terräng
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader: Lagers begränsningar redublerade
- Skugg
- Väg
- Dece
- Veckurör
- Elevning
- Rullstolspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2012 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN. KÖRBNÄTTSYSTEM PLAN SÄKERHET 88 00. KÖRBNÄTTSYSTEM HÖJD R41900

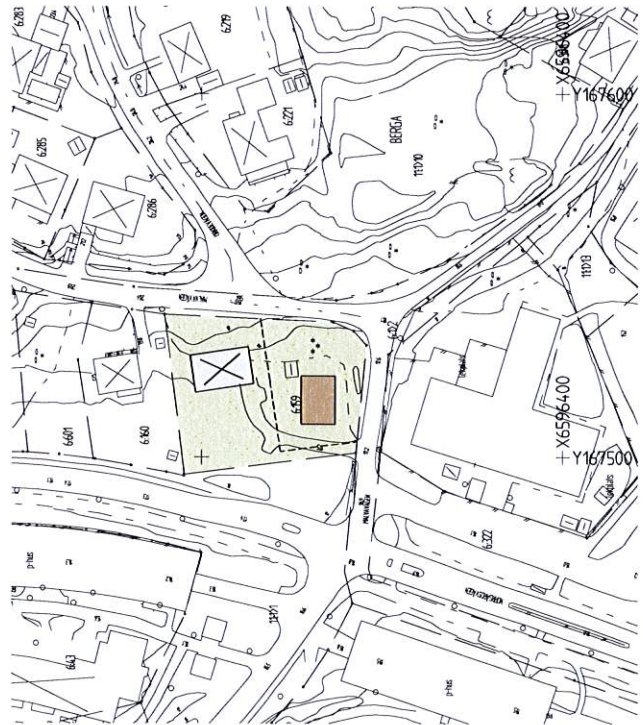
Kartans utseende  
Kart och ränningssyfte



Skala 1:1000



PLANKARTA



ILLUSTRATION

2012-11-27

Detaljplan för "Berga 6:159",  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900) har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.

## HANDLINGAR

Planförslagets handlingar utgörs av en plankarta med bestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivning.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen för del av fastigheten Berga 6:159 till befintliga förhållanden, d.v.s. från allmän plats, gatumark och park eller plantering, till bostadsändamål. Utbredningen av mark som ej får bebyggas justeras för att möjliggöra en styckning av fastigheten.

Den gatumark som i gällande detaljplan, Åkersberga delplan 1 (laga kraft 1969-05-09), korsar Berga 6:159 har aldrig utnyttjats. Vid genomförandet av detaljplanen har vägen behållit sin sträckning runt Berga 6:159.

### Enkelt planförförande

Planen bedöms kunna upprättas med enkelt planförfarande. Motiven till detta är att förslaget inte är av stor vikt eller principiell betydelse, är förenligt med kommunens översiktsplan och saknar ett mer uttalat intresse för en bredare allmänhet.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Åkersberga ca 0,5 km nordöst om Åkersberga centrum. Planområdet består av fastigheten Berga 6:159 som är privatägd. Planområdets och tillika fastighetens areal är 2064 kvm.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer



2012-11-27

Planområdet är beläget i centrala Åkersberga vilket i Översiktsplanen från 2006 anges som utvecklingsområde.

#### **Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet omfattar en del av gällande detaljplan, Åkersberga delplan 1 (dpl 202), laga kraft 1969-05-09.



*Del ur gällande detaljplan och ortofoto som visar vägens sträckning runt fastigheten*

#### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte utförs.

#### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

##### *Mark och vegetation, geotekniska förhållanden*

Berga 6:159 består av tomtmark, som utgörs av gräs och vegetation i form av buskar och träd. Marken är plan och består av morän. Den mark som är planlagd som gatumark är en del av tomten och har aldrig varit tillgänglig för allmänheten.

2012-11-27



*Bilden visar den del av planområdet som delvis är planlagt som gatumark. Malvavägen löper till höger om trädridån.*

### **Bebyggelseområden**

Planområdet består av en småhusfastighet och är beläget i ett småhusområde. Söder om Berga 6:159, på andra sidan Malvavägen ligger en förskola. Västra sidan av Norrgårdsvägen är bebyggd med flerbostadshus. I Åkersberga centrum finns både offentlig och kommersiell service.

Detaljplanen medger en styckning av Berga 6:159 där ett enbostadshus i två våningar får uppföras.

### **Gator och trafik**

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

Väster om planområdet löper Norrgårdsvägen. I söder och öster gränsar planområdet till Malvavägen, som är kommunal väg fram till Berga 6:159:s sydöstra hörn, och sedan enskild väg. En gång- och cykelväg löper utmed Norrgårdsvägen. Från Malvavägen vid sydöstra hörnet av Berga 6:159 löper en gångväg mot sydöst till Sörgårdsvägen.

#### *Kollektivtrafik*

Buss 623, 629 och 635 stannar på Norrgårdsvägen i anslutning till planområdet. Det är ca 800 meter till Åkersberga station där bussar samt Roslagsbanan avgår.

#### *Buller*

Bostäder skall utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

2012-11-27

### **Teknisk försörjning**

En eventuell ny fastighet kommer att anslutas till det kommunala nätet för vatten och spillvatten. Dagvattenledningar finns utbyggda i gatan kring fastigheten. El, tele och bredband finns utbyggt i området.

### **Administrativa frågor**

#### *Genomförandetid*

Detaljplanen ges en genomförandetid av 10 år efter laga kraft.

#### *Avtal*

För upprättandet av detaljplanen utgår ersättning till Samhällsbyggnadsförvaltningen enligt avtal mellan Österåkers kommun och fastighetsägaren.

#### *Fastighetsrättsliga åtgärder*

Inom planområdet kan en ny fastighet bildas genom avstyckning. Fastighetsägaren får själv ansöka om förrättning hos Lantmäteriet och svara för samtliga förrättningskostnader.

#### *Ekonomiska frågor*

Fastighetsägaren svarar utöver förrättningskostnaderna för de andra eventuella kostnader som kan uppstå i samband med planens genomförande.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Camilla Westerlund och genomförandefrågorna behandlats av mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Camilla Westerlund  
Planarkitekt

Leif Sörensson  
Mark- och exploateringsingenjör

**Detaljplan Berga 6:159,  
Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

Ett förslag till detaljplan Berga 6:159, har varit på samråd under tiden 29 oktober – 19 november 2012. Planförslaget har under samrådet visats i Alceahuset, på biblioteket i Åkersberga centrum, samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande.

Under samrådet har 8 yttranden inkommit. Inkomna skriftliga synpunkter under utställningen sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse. Yttranden har inkommit från:

- |                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| 1. Länsstyrelsen i Stockholms län | Ingen erinran |
| 2. Lantmäteriet                   | Ingen erinran |
| 3. Eon                            | Ingen erinran |
| 4. Roslagsvatten                  |               |
| 5. Skanova                        |               |
| 6. SL                             |               |
| 7. Storstockholms brandförsvaret  | Ingen erinran |
| 8. Vattenfall                     | Ingen erinran |

Efter samrådet har planförslaget skickats ut på underrättelse under tiden 28 november – 12 december 2012. Yttranden har inkommit från:

- |               |               |
|---------------|---------------|
| 1. Eon        | Ingen erinran |
| 2. Vattenfall | Ingen erinran |

**Revideringar av detaljplanen:**

Detaljplanen kompletteras med följande text angående Socialstyrelsens riktvärden för buller:

Bostäder skall utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

**Yttranden:**

1. Länsstyrelsen i Stockholms län  
Ingen erinran.
2. Lantmäteriet  
Ingen erinran.
3. Eon

Ingen erinran.

#### **4. Roslagsvatten**

Roslagvatten informerar om befintlig förbindelsepunkt för vatten och spillvatten på fastigheten. Föreslagen avstyckning kan innebära att nya förbindelsepunkter måste upprättas eller att va-servitut utförs mellan fastigheterna.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

#### **5. Skanova**

Skanova upplyser om att det endast finns en teleledning till den befintliga fastigheten. I övrigt har Skanova ingenting att erinra.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

#### **6. SL**

Precis som påpekas i detaljplanen finns kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet. Detta innebär, förutom ett föredömligt kollektivtrafiknära läge, att risk för störningar från busstrafik finns. Det är oftast maximalnivåerna som renderar klagomål. SL:s erfarenhet är att framför allt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande, något som bl.a. uppkommer vid busshållplatser. För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

*Kommentar:*

*Detaljplanen kompletteras med Socialstyrelsens riktvärden för buller.*

#### **7. Storstockholms brandförsvär**

Ingen erinran.

#### **8. Vattenfall**

Ingen erinran.

Camilla Westerlund  
Planarkitekt

AU § 2:14

Dnr. KS 2012/16-214

Utdrag: akten, KS

## Detaljplan Gamla landsvägen etapp 1, antagande

### Ärende

Trafikverket upprättar arbetsplan för väg 276 Rosenkälla – Åkersberga etapp1, vilket kräver viss ersättning av gällande detaljplaner.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2011-04-26 (SBN § 68/2011)

Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda kring förslag till detaljplan för Gamla landsvägen, etapp 1 (då kallad "detaljplan för väg inom del av Hagby 1:3").

### Tidigare beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-01-09.

### Yrkande

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att förslag till detaljplan för Gamla landsvägen etapp1, Österåkers kommun, Stockholms län, antas samt att del av detaljplan för Säby gård (laga kraft 1994-07-12) upphävs.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

## Arbetsutskottets förslag

### Kommunstyrelsen beslutar

1. Förslag till detaljplan för Gamla landsvägen etapp1, Österåkers kommun, Stockholms län, antas.
2. Del av detaljplan för Säby gård (laga kraft 1994-07-12) upphävs.

### Ajournering

Ajournering sker från kl 10.55 till kl. 11.00.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten

2013-01-09

Dnr KS 2012/16-214

Till Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Gamla landsvägen, etapp 1

Beslut om antagande av detaljplan enligt enkelt planförfarande

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen beslutar

1. Förslag till detaljplan för Gamla landsvägen etapp 1, Österåkers kommun, Stockholms län, **antas**.
2. Del av detaljplan för Säby gård (laga kraft 1994-07-12) **upphävs**.

#### Bakgrund

Trafikverket upprättar arbetsplan för väg 276 Rosenkälla – Åkersberga etapp 1, vilket kräver viss ersättning av gällande detaljplaner.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2011-04-26 (SBN § 68/2011) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda kring förslag till detaljplan för Gamla landsvägen, etapp 1 (då kallad "detaljplan för väg inom del av Hagby 1:3").

#### Förvaltningens slutsatser


I planförslaget anpassas gällande detaljplaner så att Trafikverkets arbetsplan för väg 276 Rosenkälla – Åkersberga, etapp 1 kan genomföras. Planförslaget möjliggör en ny anslutning av Gamla landsvägen till Sockenvägen. Gamla landsvägen får i planförslaget kommunalt huvudmannaskap. En mindre del av detaljplan för Säby gård, upphävs.

Förslaget har varit föremål för samråd och underrättelse. Skriftliga yttranden har sammanställts och kommenterats i särskilt utlåtande. Efter underrättelse har mindre revideringar gjorts i planförslaget, vilka framgår av utlåtandet.


#### Bilagor

Detaljplanehandlingar i form av plankarta, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning upprättade 2011-12-15, rev. 2012-11-14 samt utlåtande 2012-11-09.

Besvärshänvisning ska bifogas Kommunstyrelsens antagandebeslut.



Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef



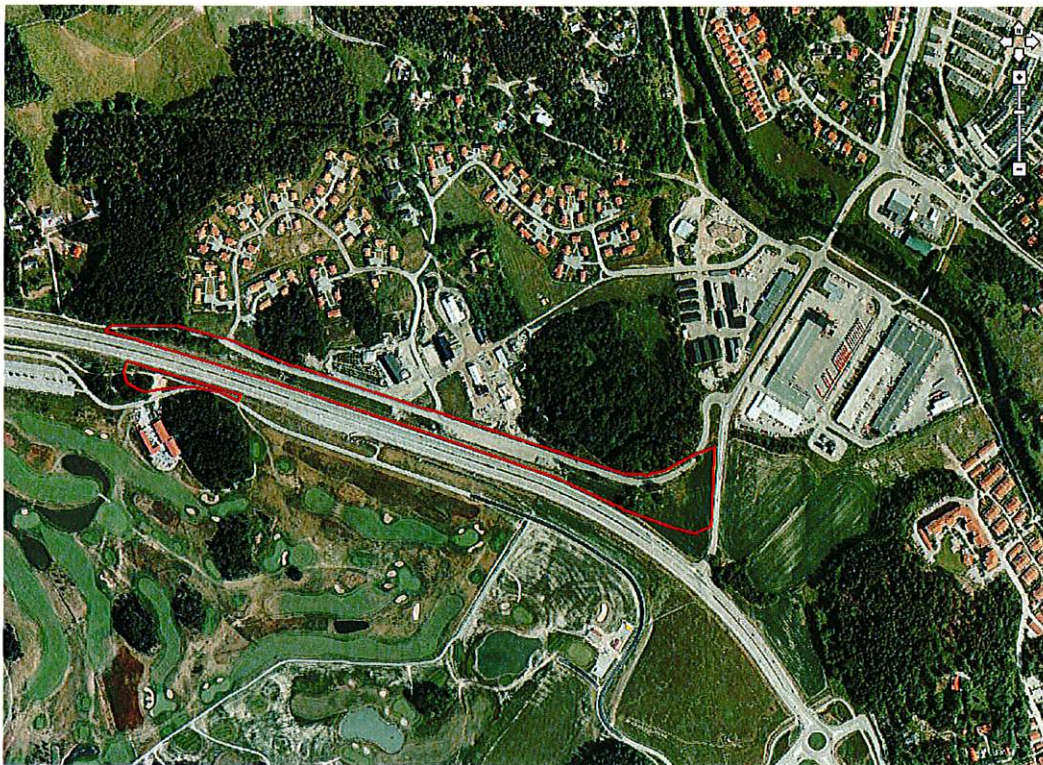
Camilla Westerlund  
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR

# **GAMLA LANDSVÄGEN, ETAPP 1**

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 15 DECEMBER 2011, REVIDERAD 14 NOVEMBER 2012  
PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



HANDLINGAR:







- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

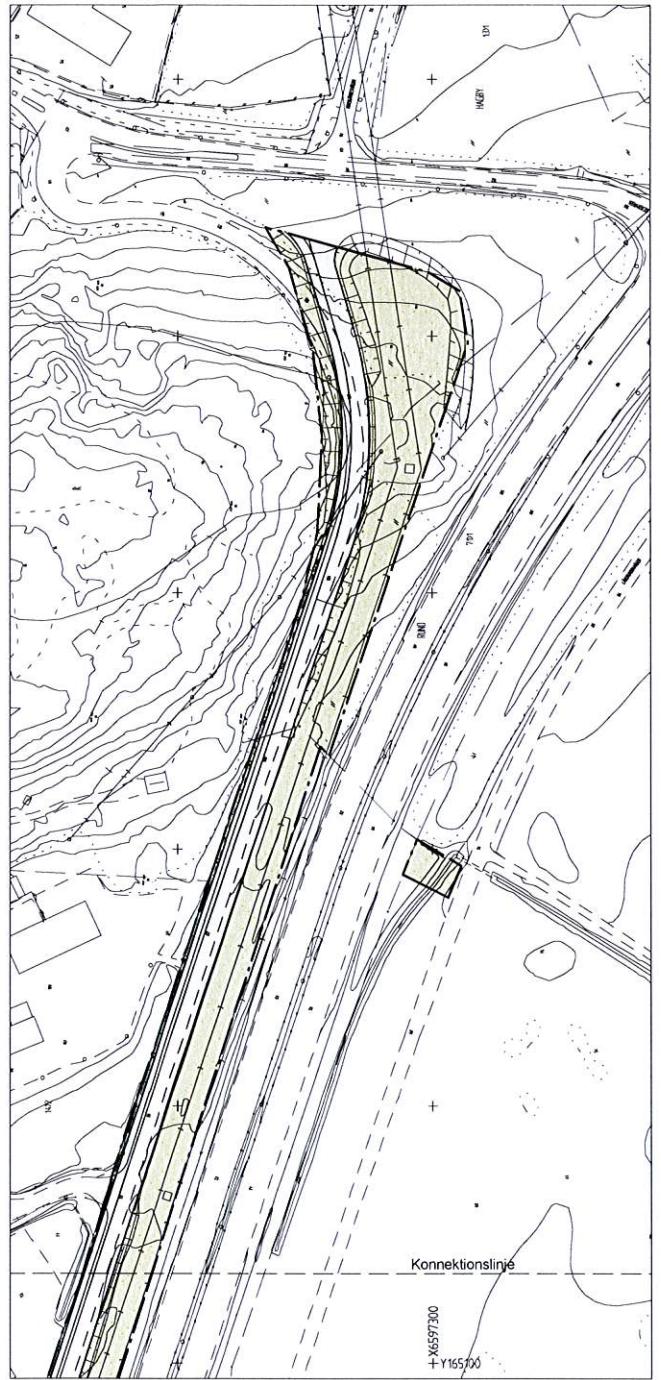
**ANTAGANDEHANDLING**





TECKENFÖRKLARING

-  Vegetation
-  Gång- och cykelväg
-  Väg
-  Planområde som upphävs
-  Busshållplats (utanför planområdet)
-  Gångbro (utanför planområdet)



GRUNDKARTENS BETECKNINGAR

-  Gränslinje
-  Fästningsområde
-  Skyddsområde för naturreservat
-  Skyddsområde
-  Skog
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk
-  Dk



ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för

Gamla landsvägen, etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 15 december 2011

Rev 2012-11-14

Län: Östergötland	Kommun: Österåker	Antagande:	Laga kraft:	Plan nr:
Stadsdelsnamn: Söderåker	Antagandenummer:			
Beaktadatum:	KS			

2011-12-15  
rev 2012-11-14

Detaljplan för **Gamla Landsvägen, etapp 1**,  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra gällande detaljplaner så att Trafikverkets arbetsplan för väg 276 Rosenkälla – Åkersberga etapp 1 kan genomföras. Planen får i förslaget kommunalt huvudmannaskap.

Förslaget möjliggör ett nytt läge för Gamla landsvägens anslutning till Sockenvägen i höjd med Korsgårdesvägen. En gång- och cykelbana anläggs utmed hela vägsträckan. Planförslaget omfattar även brofästen för gång- och cykelbro över väg 276 samt anslutning till busshållplats söder om vägen.

En mindre del av gällande detaljplan för Säby gård (dpl 369) upphävs.

#### Enkelt planförförande

Planen bedöms kunna upprättas med enkelt planförfarande. Motiven till detta är att förslaget inte ändrar användningen från gällande detaljplan, är av begränsad betydelse, är förenligt med kommunens översiktsplan och saknar ett mer uttalat intresse för en bredare allmänhet.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 2 km nordväst om Åkersberga centrum. Gamla landsvägen löper norr om länsväg 276. Planens utsträckning i längdriktningen begränsas av Sockenvägen i öster och Talludden i väster. Två mindre delar av planområdet, avsett för gång- och cykelväg samt en reglerbrunn för katastrofskydd, är belägna söder om väg 276.

2011-12-15  
rev 2012-11-14

Planområdet omfattar del av fastigheterna Hagby 1:3, Hagby 1:4, Hagby 1:5, Hagby 1:99 och Runö 7:1, del av gemensamhetsanläggningen Hagby GA:8 samt del av samfälligheten Säby S:1.

### **Areal**

Planområdets areal uppgår till ca 2,8 ha. Av dessa är ca 1500 kvm belägna söder om väg 276. Planområdet omfattar en sträcka på Gamla landsvägen om ca 1 kilometer.

### **Markägoförhållanden**

Hagby 1:3 är en jordbruksfastighet i privat ägo. Hagby 1:4 ägs av Bröderna Sjöströms Handelsbolag. Hagby 1:5 ägs av Österåkers golf AB. Hagby 1:99 ägs av NCC AB. Runö 7:1 ägs av JM AB.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

I gällande översiktsplan från 2006 anges att Roslagsvägen, väg 276, bör byggas om så att befintliga plankorsningar försvinner. I samband med detta bör en lokalväg samt gc-väg utmed väg 276 säkerställas.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Norra delen av planområdet omfattas av del av detaljplan för Säby Gård (dpl. nr 369), laga kraft 1994-07-12. En liten del av detaljplanen för Säby Gård, precis väster om planförslagets gräns, upphävs i förslaget.

Östra delen av planområdet omfattas av del av detaljplan för Värmeverk vid Säby industriområde (dpl. nr 385), laga kraft 2009-11-25.

Delarna av planområdet som är belägna söder om väg 276 omfattas av delar av detaljplan för Golfbana vid Hagby inkl ändring av detaljplan (dpl. nr 409/336), laga kraft 2006-09-05.

En cykelplan antogs av kommunen i september 2008. En utbyggnad av gång- och cykelväg från Sockenvägen mot Stava och Rosenkälla finns med i utbyggnadsplanen för gång- och cykelnätet.

Trafikverket upprättar en arbetsplan för väg 276 mellan Rosenkälla och Åkersberga. Etapp 1 sträcker sig mellan Sockenvägen och Sjöbergsvägen. I denna etapp ingår bland annat en ny cirkulationsplats vid korsningen Sockenvägen, avstängning av korsningen mellan väg 972 (Sjöbergsvägen) och väg 276 samt en ny lokalgata som ansluter väg 972 med Björkåkravägen

2011-12-15  
rev 2012-11-14

/Gamla landsvägen. En gc-bro över väg 276 anläggs vid Ruddammsvägen och nuvarande busshållplatser vid Sjöbergsvägen flyttas till nytt läge vid den nya gc-bron.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte utförs.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består i huvudsak av vägmark. På vägmarken mellan Gamla landsvägen och väg 276 finns vegetation som ska hållas vårdad p.g.a. den kraftledning som löper längs med vägarna. En inventering av vegetationen utmed Gamla landsvägen har gjorts i och med Trafikverkets arbetsplan. Vegetationen består främst av talldominerade moränhöjder med inslag av triviallöv och ek. I slänterna förekommer även slånbuskage. Inga särskilt skyddsvärda biotoper förekommer utmed vägen.

På södra sidan om väg 276 består planområdet av kvartersmark i form av gräsyta, samt en hårdbelagd yta vilken golfbanan använder för sandupplag. En mindre grusväg löper längs väg 276.

#### *Geotekniska förhållanden*

Väg 276 löper i kanten på fastmarksområden bestående av främst morän, med mellanliggande lermarksområden.

Första delen av Gamla landsvägen från Sockenvägen fram till Stora Säbyvägen löper på friktionsjord av sand och grus. Efter Stora Säbyvägen övergår jordarterna till lermark. Grundvattennivån befinner sig ca 0,5 meter under befintlig markyta. Inga stabilitetsproblem förekommer.

#### *Förorenad mark*

Kommunen har ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet.

#### *Fornlämningar*

Ett fornlämningsområde i form av ett gravfält (Österåker 32:1) finns i planområdets nordöstra del norr om Gamla landsvägen. Söder om Gamla landsvägen finns fornlämningen Österåker 292:1 som sannolikt tillhör gravfältet Österåker 32:1. En ny anslutning av Gamla landsvägen till Sockenvägen innebär intrång för vägslänt i fornlämningarna 32:1 och 292:1.

2011-12-15  
rev 2012-11-14

Förundersökning och utgrävning kan bli aktuellt i samband med ombyggnation av Gamla landsvägen.

### **Bebyggelseområden**

Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Gamla landsvägen gränsar till fastigheter med kommersiell service samt golfbana. Detaljplanen medger inga byggrätter för byggnader.

### **Friytor**

Friytan mellan Gamla landsvägen och väg 276 ska bevaras och hållas vårdad.

### **Gator och trafik**

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

Gamla landsvägen är en lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Till gatan ansluter Stora Säbyvägen och Ruddammsvägen norrifrån, två lokalgator med enskilt huvudmannaskap.

Längs Gamla landsvägen finns en gångbana i direkt anslutning till körbanan. Närmast Sockenvägen har denna delats i ett gång- och ett cykelfält. På södra sidan om väg 276 löper en mindre grusväg mellan golfbanan och väg 276. Det saknas en trafiksäker passage över väg 276 för oskyddade trafikanter.

Gamla landsvägen får i planen kommunalt huvudmannaskap. En ny sträckning längst österut i förslaget möjliggör en ny anslutning till Sockenvägen i höjd med Korsgärdesvägen. Vägbanesektionen blir 7 meter samt en 3,5 meter bred gång- och cykelbana. För att klara säkerhetsavståndet till luftledningen byggs en cirka 40 meter lång stödmur på södra sidan av Gamla landsvägen i kurvan längst österut.

En ny gång- och cykelbana anläggs på norra sidan av Gamla landsvägen. Gång- och cykelbanan kopplas ihop med de planerade gång- och cykelbanorna längs Sockenvägen norrut mot Åkers kanal samt österut längs Korsgärdesvägen.

I planen ingår ramper till busshållplatser på båda sidor om väg 276 med brofästen för gång- och cykelbro. Gång- och cykelbanan fortsätter söder om bron där grusvägen idag är belägen fram till den nya lokaliseringen av busshållplatsen. Den befintliga tillfartsvägen till golfbanan, Långhundravägen, förskjuts ca 2 meter söderut i höjd med det nya läget för busshållplatsen. Därmed hamnar Långhundravägen utanför detaljplanens gränser.

#### *Kollektivtrafik*

Busshållplatser på båda sidor om väg 276 finns idag vid Sjöbergsvägen. Väg

2011-12-15  
rev 2012-11-14

276 trafikeras av busslinjer mellan Åkersberga – Danderyd och Åkersberga – Stockholm. Lokaliseringen av busshållplatserna är inte lämplig då platsen är olycksdrabbad. Gångtrafik passerar till och från busshållplatserna över väg 276 vilket medför stora trafikfaror. En ny lokalisering av busshållplatserna på båda sidor om väg 276 möjliggörs i höjd med Ruddammsvägen. Båda busshållplatserna ges förankring till gång- och cykelvägen.

### **Störningar**

Gamla landsvägen har en trafikbelastning med 400 fordon per dygn (2011). Prognosen på denna sträcka för år 2034, efter att en ny lokalgata parallellt med väg 276 fram till Sjöbergsvägen har anlagts, är 3000 bilar per dygn. Denna beräkning är gjord utifrån scenariot att etapp 2 av Trafikverkets arbetsplan ej är utbyggd, vilket ger högre trafikmängder än när etapp 2 byggs ut.

Då trafiken på väg 276 beräknas öka från nuvarande 22 000 fordon per dygn till 40 000 fordon per dygn år 2034 är det trafiken från väg 276 som står för den absolut största ökningen av buller.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Norrvattens huvudledning till Åkersberga löper rakt igenom den planerade cirkulationsplatsen utmed väg 276 och sedan norrut utmed Sockenvägen. I och med Trafikverkets arbetsplan får ledningen en ny sträckning. Med den nya lokaliseringen korsar ledningen planområdet i dess östligaste del.

#### *Dagvatten*

Dagvatten från Gamla landsvägen avleds i sydost i diken mot Tunafjärden. Längst österut närmast Sockenvägen avleds dagvattnet norrut mot Åkers kanal som senare mynnar i Tunafjärden.

I Trafikverkets arbetsplan för väg 276 ingår ett s.k. katastrofskydd intill cirkulationsplatsen vid Sockenvägen. Detta placeras i dike och gör det möjligt att begränsa spridningen av ämnen vid en spillolycka. En reglerbrunn för katastrofskyddet ingår i detaljplanen och placeras söder om väg 276.

#### *E/*

En av Vattenfall ägd luftburen kraftledning löper genom planområdet. Ledningen korsar väg 276 i höjd med den planerade gc-bron och löper sedan på norrsidan mellan väg 276 och Gamla landsvägen. Vattenfalls skyddsområde är 10 meter från yttre ledning.

En 10 kV luftledning ägd av Eon korsar planområdet i dess östra del.

2011-12-15  
rev 2012-11-14

Ledningen löper från skogsområdet norr om Gamla landsvägen ner mot väg 276. Denna luftledning kommer att markförläggas när den når Gamla landsvägen i och med Trafikverkets arbetsplan. Den nya sträckningen följer Gamla landsvägen på norrsidan till Sockenvägen.

#### *Tele*

En huvudledning för telekommunikation löper mellan Gamla landsvägen och väg 276. I Trafikverkets arbetsplan får denna en ny sträckning utmed Gamla landsvägens norrsida fram till Sockenvägen.

#### **Administrativa frågor**

Detaljplanen ges en genomförandetid av 10 år efter laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Camilla Westerlund och genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Fredrik Nestor vid Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Camilla Westerlund  
Planarkitekt



2011-12-15  
rev 2012-11-14

**Detaljplan för Gamla Landsvägen, etapp 1,  
Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Inledning**

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

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan Gamla landsvägen, etapp 1.

### **1. Organisatoriska frågor**

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Planområdet omfattar del av fastigheterna Hagby 1:3, Hagby 1:4, Hagby 1:5, Hagby 1:99 och Runö 7:1, del av samfälligheten Säby S:1 samt del av gemensamhetsanläggningarna Hagby ga:1, Hagby ga:4, Hagby ga:8.

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **1.2 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap**

#### *Ansvarsfördelning*

Österåker kommun upprättar detaljplanen och ansvarar för genomförandet av denna. Trafikverket upprättar Arbetsplan.

#### *Huvudmannaskap*

Österåker kommun är huvudman för allmän plats.

2011-12-15  
rev 2012-11-14

### 1.3 Avtal

Avtal har upprättats mellan Trafikverket och Österåkers kommun, Finansieringsavtal för projekt 276, Roslagsvägen – Etapp 1 2009-11-27, samt tillägg till finansieringsavtal 2012-06-18.

## 2. Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen ansvarar för att ansöka om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder. Kostnaderna fördelas enligt finansieringsavtalet.

Ombildning av gemensamhetsanläggningarna Hagby ga:1, Hagby ga:4, Hagby ga:8 samt Säby S:1 bör ske för att genomföra detaljplanen.

Allmän plats ska lösas in genom fastighetsreglering till den av kommunen ägda fastigheten Säby 2:24

Följande fastigheter är berörda av inlösen för allmänt ändamål:

Hagby 1:3	22239 kvm
Hagby 1:4	54 kvm
Hagby 1:5	1577 kvm
Hagby 1:99	847 kvm
Runö 7:1	3724 kvm
Säby S:1	120 kvm

Detta redovisas även i bilagd intrångskarta.

## 3. Tekniska frågor

Trafikverket svarar för:

- Anläggandet av ett s.k. katastrofskydd för dagvatten intill cirkulationsplatsen vid Sockenvägen, samt omläggning av Norrvattens huvudledning som sträcker sig igenom planområdet.
- Markförläggning av Eons 10 kV luftledning sträckan Gamla landsvägen till Sockenvägen.
- Anläggandet en gc-bro över väg 276 vid Ruddammsvägen samt flytt av nuvarande busshållsplatser till ett nytt läge vid den nya GC-bron.

2011-12-15  
rev 2012-11-14

- Anläggandet av lokalväg, bullerskydd samt anläggande av cirkulationsplats utanför planområdet.

#### **4. Ekonomiska frågor**

Finansiering av genomförandet av detaljplanen regleras genom Finansieringsavtal för projekt 276, Roslagsvägen – Etapp 1 2009-11-27 samt tillägg till finansieringsavtal 2012-06-18 mellan Trafikverket och Österåkers kommun.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Fredrik Nestor  
Exploateringsingenjör

2012-11-09

Detaljplan för "Gamla landsvägen, etapp 1"  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

Ett förslag till detaljplan för "Gamla landsvägen, etapp 1, har varit föremål för samråd enligt enkelt planförfarande. Ett samrådsmöte har hållits den **14 november 2011**. Därefter har underrättelse om förslaget skett med möjlighet till yttrande under tiden **11 januari – 27 januari 2012**.

13 yttranden har inkommit. Inkomna skriftliga sammanfattas och kommenteras i detta särskilda utlåtande. Yttranden har inkommit från:

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Länsstyrelsen i Stockholms län                | ingen erinran |
| 2. Lantmäteriet                                  |               |
| 3. SL  |               |
| 4. Trafikverket                                  |               |
| 5. Norrvatten                                    |               |
| 6. Roslagsvatten                                 |               |
| 7. Vattenfall                                    |               |
| 8. Skanova                                       |               |
| 9. Storstockholms brandförsvär                   | ingen erinran |
| 10. Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening  | ingen erinran |
| 11. Norrö 2:120 och Säby 1:3                     |               |
| 12. Hagby 1:87                                   |               |
| 13. Norrö 2:133, 2:134, 2:135 samt Talluddens SF |               |

**Sammanfattning av förslag på revideringar av planförslaget:**

- Genomförandebeskrivningen revideras i enlighet med Trafikverkets och Lantmäteriets synpunkter.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om vilken version av PBL som tillämpas.
- En mindre del av planområdet med egenskapen natur längst västerut i förslaget ändras till gc-väg
- För övrigt föreslås inga förändringar av samrådsförslaget förutom vissa redaktionella ändringar.

2012-11-09

## Inkomna yttranden:

### 1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen i Stockholms län har inget att erinra.

### 2. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att plangenomförandet och ansvaret för planens genomförande måste tydliggöras. Det råder frågetecken kring huruvida allmän platsmark genom fastighetsreglering ska överföras till en kommunalt ägd fastighet eller inte.

Ersättningsfrågan för inlösen av mark har inte behandlats i genomförande-beskrivningen. Det bör framgå vilka fastigheter som är berörda av markinlösen.

Vidare påpekar Lantmäteriet att de gemensamhetsanläggningar som måste omprövas är Hagby ga:4 och ga:8. En uppdatering om vilka gemensamhetsanläggningar som berörs behövs under organisatoriska frågor och fastighetsrättsliga frågor.

Det bör framgå av planbeskrivningen om detaljplanen har upprättats enligt gamla eller nya PBL.

#### *Kommentar:*

*Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om vilken version av PBL som tillämpas. Genomförandebeskrivningen revideras i enlighet med yttrandet.*

### 3. SL

SL tycker att det är positivt att trafiksäkerhets- och kapacitetsproblemen belyses på aktuell sträcka samt att cirkulationsplats anläggs vid Sockenvägen.

SL har i dagsläget inga planer för busstrafik på Gamla landsvägen men anser att detta inte bör omöjliggöras för framtiden. Gamla landsvägens bredd är tillräcklig för busstrafik men man bör inte omöjliggöra utrymme för framtida eventuella busshållplatser.

2012-11-09

SL påpekar även att gång- och cykelvägar till SL-trafik ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionshinder och att utformningen ska utgå från ett barnperspektiv.

*Kommentar:*

*Kommunen ser det som angeläget att underlätta för kommande busstrafik i detaljplaneringen och SL:s synpunkter är tillgodosedda i detaljplanen genom att en gång- och cykelväg löper längs Gamla Landsvägen samt övergångsställen med refuger anläggs vid lämpliga korsningar.*

*Enligt SL:s riktlinjer för landsbygdsvägar bör fickhållplatser anordnas. På grund av säkerhetsavståndet till intilliggande kraftledning finns av utrymmesskäl inte den möjligheten vid Gamla Landsvägen.*

*Alternativet körbanehållplats bör här kunna accepteras med hänsyn till att vägens hastighet regleras till max 60 km/tim, samt att övergångsställen med refuger vid strategiska korsningar och tillgänglighetsanpassade plattformar anläggs.*

*Övriga synpunkter noteras*

#### **4. Trafikverket**

I genomförandebeskrivningen anges att Österåkers kommun upprättar detaljplanen och Trafikverket ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Trafikverket anser att detta, i enlighet med tidigare diskussioner och överenskommelser, ska ändras till "Österåkers kommun upprättar detaljplan och ansvarar för genomförandet av denna. Trafikverket upprättar arbetsplan".

I genomförandebeskrivningen anges att Trafikverket svarar för att lösa in allmänplatsmark samt att upprätta ansökan om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder. I enlighet med de diskussioner som förts är det kommunen som svarar för att lösa in allmänplatsmark samt att upprätta nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

*Kommentar:*

*Genomförandebeskrivningen revideras i enlighet med yttrandet.*

2012-11-09

## 5. Norrvatten

Norrvatten påpekar att deras ledningsrätt för huvudvattenledningen gäller ett område som sträcker sig ca 2,5 meter på ömse sidor om ledningens mitt. Inom området får fastighetsägaren ej utan Norrvattens medgivande uppföra byggnader, planera träd, förändra marknivån, anlägga vägar, ledningar eller annan åtgärd som kan försvåra ledningsrättens utövande. För arbeten som berör huvudvattenledningen enligt ovan krävs avtal med Norrvatten samt godkännande av bygghandlingar och ritningar.

### *Kommentar:*

*Norrvattens huvudledning är i nuläget belägen utanför detaljplanens gränser. I och med Trafikverkets arbetsplan flyttas huvudvattenledningen till ett nytt läge inom detaljplanen. Kommunen förutsätter att Trafikverket kommunicerar med Norrvatten angående flytt av ledning i samband med arbetsplanen.*

## 6. Roslagsvatten

Roslagsvatten anser att illustrationsplanen inte ger någon helhetsbild på var och hur gc-vägar, murar, befintliga kulvertar och broar skall anläggas.

Roslagsvatten har en befintlig dagvattenledning som korsar väg 276 och Gamla landsvägen. Roslagsvatten vill ha klargjort Trafikverkets och kommunens syn på framtida drift och underhåll av kulverten.

Roslagsvatten har ålagts skötsel av diken söder om Svinningevägen väg 1004 dit vatten från både väg 276 och väg 1004 avleds. Roslagsvatten vill ha flöden och föroreningshalter redovisade. Roslagsvatten ifrågasätter även vem som skall sköta katastrofskyddet samt kulvert och dike fram till katastrofskyddet.

I (Trafikverkets) MKB jämförs planerad åtgärd med ett nollalternativ. Roslagsvatten anser inte att dagens situation är acceptabel ur miljösynpunkt och vill hålla frågan öppen om hur brukningsavgifter för dagvatten skall tas ut från de aktuella vägarna. Även avrinningen mot Åkers kanal kommer delvis att beröra Roslagsvattens VA-anläggningar.

Roslagsvatten ser positivt på planerade vägbyggnationer och vill i samband med detta klara ut ovanstående frågor.

2012-11-09

*Kommentar:*

*Illustrationsplanen är endast en illustration över hur förslaget kan komma och se ut och visar inte någon detaljutformning. Gångbron som är en del av Trafikverkets arbetsplan har ritats in på illustrationsplanen. Gc-vägar är sedan tidigare redovisade. Gällande illustration av murar och befintliga kulvertar hänvisas till Trafikverkets material kring arbetsplanen för väg 276.*

*Enligt uppgift från Trafikverket kommer de att samråda med Roslagsvatten och kommunens miljö- och hälsoskydds-enhet i frågorna gällande dagvatten och katastrofskydd.*

**7. Vattenfall**

Vattenfall har anläggningar inom området som behandlas i detaljplanen. Fastighetsägaren får i enlighet med Vattenfalls rättigheter inte ändra markanvändningen i närheten av ledningen, och ej heller på annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen.

Vattenfall yrkar att ett L-område läggs in i planen för att markera skyddszon, denna zon ska vara 10 meter från yttre ledare på ledningen. Vattenfall vill ha mer tid och uppgifter för att kontrollera slänningen inom planområdet såsom framgår av illustrationsplanen.

Vattenfall ser att detaljplaneförslaget inte innehåller deras krav och avstyrker således detaljplanen i sin helhet. Vattenfall vill ta del av antagen detaljplan och önskar kontakt med kommunen för att diskutera planen.

*Kommentar:*

*Sedan Vattenfalls yttrande inkommit har Vattenfall, kommunen och Trafikverket träffats för att klara ut frågeställningar angående arbetsplanen och detaljplanen.*

*L-områden tillämpas i detaljplan för att där markera behovet av ledningsrätt på kvartersmark. I det aktuella fallet finns redan en ledningsrätt för kraftledningen.*

**8. Skanova**

Skanova noterar att den befintliga teleledningen som löper mellan Gamla landsvägen och väg 276 kommer att få en ny sträckning. Skanova



informerar om deras inlämnade yttrande till Trafikverket angående arbetsplanen.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen. Skanova förutsätter att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. I första hand önskar därför Skanova att planen kompletteras så att ledningarna kan ligga kvar i sina befintliga lägen. I andra hand är en flyttning av befintliga ledningar tillräddig.

*Kommentar:*

*En flytt av Skanovas ledningar sker inom Trafikverkets arbetsplan. Kommunen förutsätter att Trafikverket kommunicerar med Skanova om flytt av ledning i samband med arbetsplanen.*

#### **9. Storstockholms brandförsvaret**

Storstockholms brandförsvaret har inget att erinra.

#### **10. Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening**

Österåkers Hembygds- och Fornminnesförening har inget att erinra.

#### **11. Norrö 2:120 och Säby 1:3**

Fastighetsägarna (samma ägare till båda fastigheterna) är i grunden positiva till ombyggnationen men har synpunkter p.g.a. deras fastigheters placering. Fastigheternas placering, ca 10 meter från väg 276 innebär stark exponering för buller och insyn.

Fastighetsägarna har synpunkter gällande buller på deras fastigheter, uppförande av bullerplank, markintrång, ombyggnation av parkering och "rondell" på deras fastigheter samt utfarten från Säby 1:3.

*Kommentar:*

*Fastigheterna Norrö 2:120 och Säby 1:3, samt den del av Gamla landsvägen som passerar fastigheterna ligger utanför detaljplaneområdet. Kommunen hänvisar till Trafikverket i frågor gällande arbetsplanen för väg 276.*

## 12. Hagby 1:87

Fastighetsägarna motsätter sig inte vägbygget under förutsättning att bullernivåsänkande åtgärder utförs.

Fastighetsägarna påpekar att det inte finns någon växtlighet eller planerat bullerskydd mellan deras fastighet/hela området och 276. En ny cirkulationsplats kommer att medföra en oskyddad accelerationssträcka utanför deras fastighet. Bullernivån på deras fastighet kommer att öka betydligt både från väg 276 och den mindre parallellgatan fram till år 2034. Fastighetsägarna vill även ha en hastighetsbegränsning på 50 km/h från cirkulationsplatsen förbi gångbron för att minimera bullret.

Framförallt vill fastighetsägarna att det uppförs en bullervall från den planerade cirkulationsplatsen bort till den planerade gångbron.

### *Kommentar:*

*I Trafikverkets arbetsplan för väg 276 har bullerberäkningar för områden kring väg 276 och Gamla landsvägen gjorts. Hagby 1:87 ligger under riktvärdena för buller i prognosen för år 2034.*

*Hastighetsbegränsningar regleras inte i detaljplanen.*

## 13. Norrö 2:133, 2:134, 2:135 och Talluddens samfällighetsförening

1. I den senaste versionen av materialet från Trafikverket har Gamla landsvägen flyttats några meter närmare väg 276 längst västerut i detaljplaneområdet. Enligt yttrandet kommer detta att kunna hindra eventuella bulleråtgärder, och man vill säkerställa att detaljplanen lämnar tillräcklig plats för bulleråtgärder mellan Gamla landsvägen och väg 276, samt att benämningen "natur" längst västerut inte omöjliggör bulleråtgärder. I materialet ser det ut som om det finns plats på plankartan men inte på illustrationskartan.
2. I Trafikverkets material ser det ut som att Gamla landsvägen kommer att höjas med 0,5 - 1 meter där Björkåkravägen ansluter. Detta är mycket negativt avseende bullerspridningen. Vidare anses att Gamla landsvägen ska ha samma nivå som omgivande landskap, om man inte kan använda dess vägbank som bullerskydd mot väg 276.
3. Tyst asfalt bör läggas på Gamla landsvägen för att dämpa buller i Talludden, Säby samt friluftsområdet väster om Talludden.

4. Skiljeremsan mellan väg- och gc-bana har tagits bort i det senaste förslaget. Skiljeremsa är mycket tryggare då många barn använder Gamla landsvägen som skolväg. Om en skiljeremsa är omöjlig bör åtminstone GCM-stöd med PU-pollare användas, vilka ökar säkerheten på gc-banan,
5. Gamla landsvägen blir en nästan 1,7 km rak väg genom ett delvis helt öppet landskap. Detta kommer leda till både frivilliga och ofrivilliga hastighetsöverträdelser. Gatan kommer även göras bredare vilket uppmuntrar till högre hastigheter. I Talludden och Säby måste hastigheten vara låg och hastighetsdämpande åtgärder måste göras. Exempel på detta är att övergångsställen utformas som plåtår och målas.
6. Det löper en trottoar längsmed Sockenvägens västra sida. När Gamla landsvägens anslutning till Sockenvägen flyttas saknas förlängning av trottoaren till den nya gc-banan utmed Gamla landsvägen. Detta innebär att dagens trottoar slutar i "ingenstans". Yttrandet innehåller även synpunkter angående säkerheten och utformningen av korsningen Gamla landsvägen, Sockenvägen, Korsgärdesvägen.
7. Utöver detta bifogas även yttrandet till utställningen för Trafikverkets arbetsplan, samt ett förslag till kompletteringar av arbetsplanen som en del av yttrandet till kommunen. Synpunkterna där gäller:
  - Kommunalt vatten och avlopp till Talludden och Stava
  - Telefonledningar i Talludden (utanför detaljplan).
  - Dagvattenhantering vid Björkåkravägen (utanför detaljplan).
  - Anslutning i Talludden till Skanovas fiberkabel (utanför detaljplan).
  - Vaghållare och framkomlighet under byggtiden.
  - Björkåkravägen som slinga (utanför detaljplan)
  - Buller från väg 276 och bullerutredningen i arbetsplanens MKB (utanför detaljplan).
  - Rondell vid Sjöbergsavfarten (utanför detaljplan).
  - Utformning av väg 276 (utanför detaljplan).
  - Sträckan Sjöbergsvägen – Björkåkravägen (utanför detaljplan)
  - Dagvattendamm (utanför detaljplan)

2012-11-09

*Kommentar:*

1. *Gränserna på plan- och illustrationskartan stämmer överens med varandra. Den streckade linjen som syns inom den blå cirkeln i yttrandet är en fastighetsgräns. Detaljplanen fastställer inte exakt placering av vägen utan säkrar endast vägområdet. Illustrationsplanen är endast en illustration över hur förslaget kan komma att se ut och är inte juridiskt bindande. Egenskapen natur har tagits bort längst västerut och har nu, liksom intilliggande område, egenskapen gc-väg.*
2. *Anslutningen till Björkåkravägen ligger utanför detaljplanens gränser.*
3. *Detaljplanen reglerar inte vilken typ av gatubeläggning Gamla landsvägen får, men synpunkten noteras.*
4. *Av utrymmesskäl har en skiljeremsa mellan väg bana och gång- och cykelbana ej kunnat inrymmas på den östra delen av Gamla landsvägen. För att få en acceptabel trafiksäkerhet för gående och cyklister är gång- och cykelvägen bredare, 3,5 meter, där skiljeremsa saknas jämfört med 3,0 meter där skiljeremsa finns.*

*Synpunkterna angående alternativ lösning noteras.*
5. *Gamla landsvägen breddas till 7 meter för att möjliggöra framtida busstrafik på gatan. Hastighetsbegränsningar och gatans utformning regleras inte i detaljplanen, men synpunkterna noteras.*
6. *Synpunkterna noteras. Gamla landsvägens anslutning, samt berörd sträcka av Sockenvägen ligger inom detaljplan för Pilstugetomten (laga kraft 2011-04-07). Berört område ligger även inom Trafikverkets arbetsplan för väg 276.*
7. *Detaljplanen hindrar inte en eventuell utbyggnad av vatten och avlopp längs Gamla landsvägen. Synpunkterna har vidarebefordrats till Roslagsvatten. Övriga synpunkter berör inte detaljplanen.*

Camilla Westerlund  
Planarkitekt