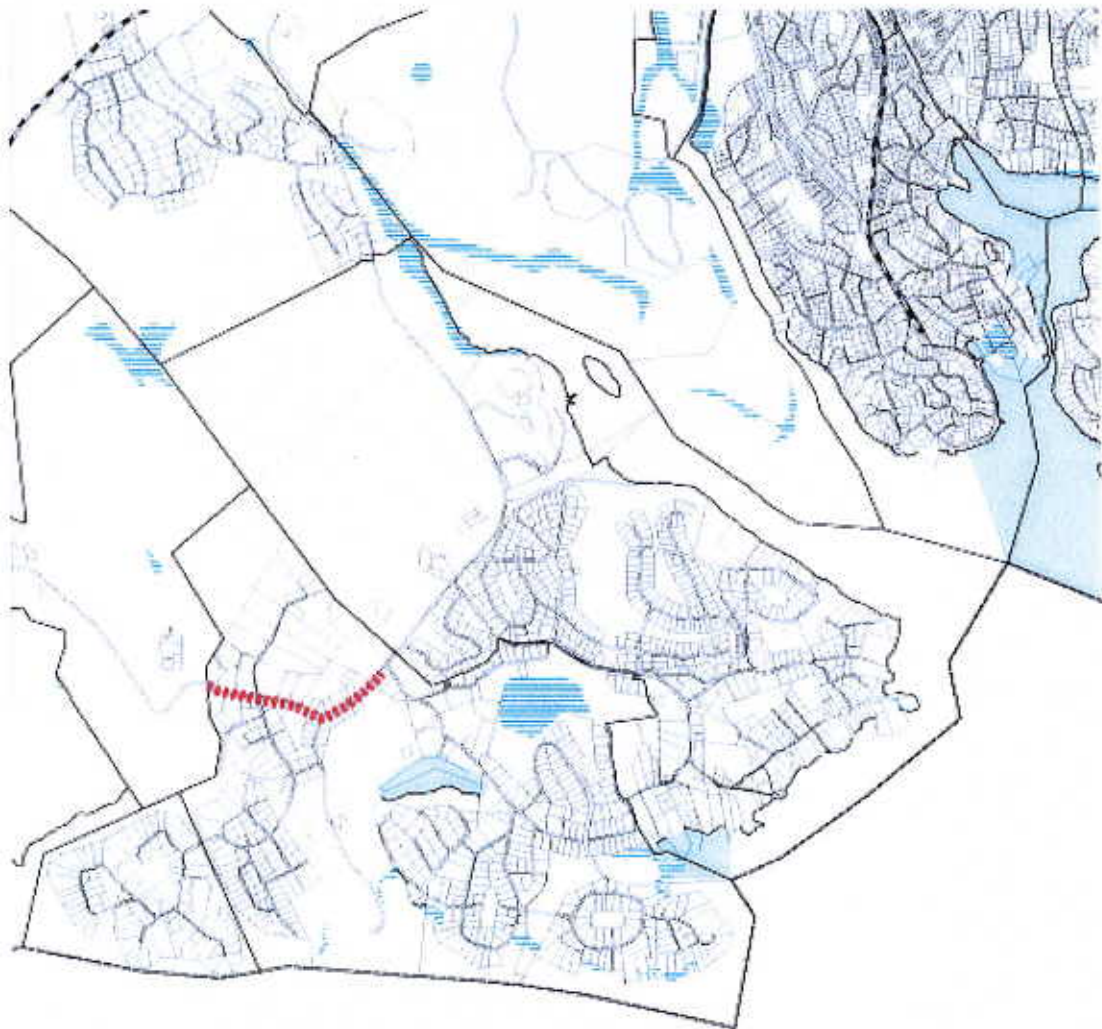

Försättsblad ärende 13

– innehåller resterande handlingar till ärende 13

DETALJPLAN FÖR
**SVINNINGEVÄGEN, GC-VÄG,
DEL SYDVÄST**

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 1 MARS 2013
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA

- Till detaljplan nr:
- Plats och planeringsvår:
- Kommun:
- Kommunstyrelse:
- Övergripande planering

Följande gäller inom området med redovisningsbeteckning. Endast ändring av utformning är tillåten. Alla utbyggda eller upptagna ytor skall utformas enligt plan.

GRÄNSER

- Kommungränser
- Kommungränser

ANVÄNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna bestämmelser
- Trafik och annan service

KVALITETSKRITERIER

- Planeringsvår

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Fästetillstånd för byggnader

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning

Högsta bygghöjdsgränser

- Högsta bygghöjdsgränser

ILLUSTRATIONER

- Kommungränser

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

- Kommunstyrelsen i Österåker
- Kommunens tekniska nämnd
- Kommunens tekniska nämnd

ÖVERSIKTSBILD



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

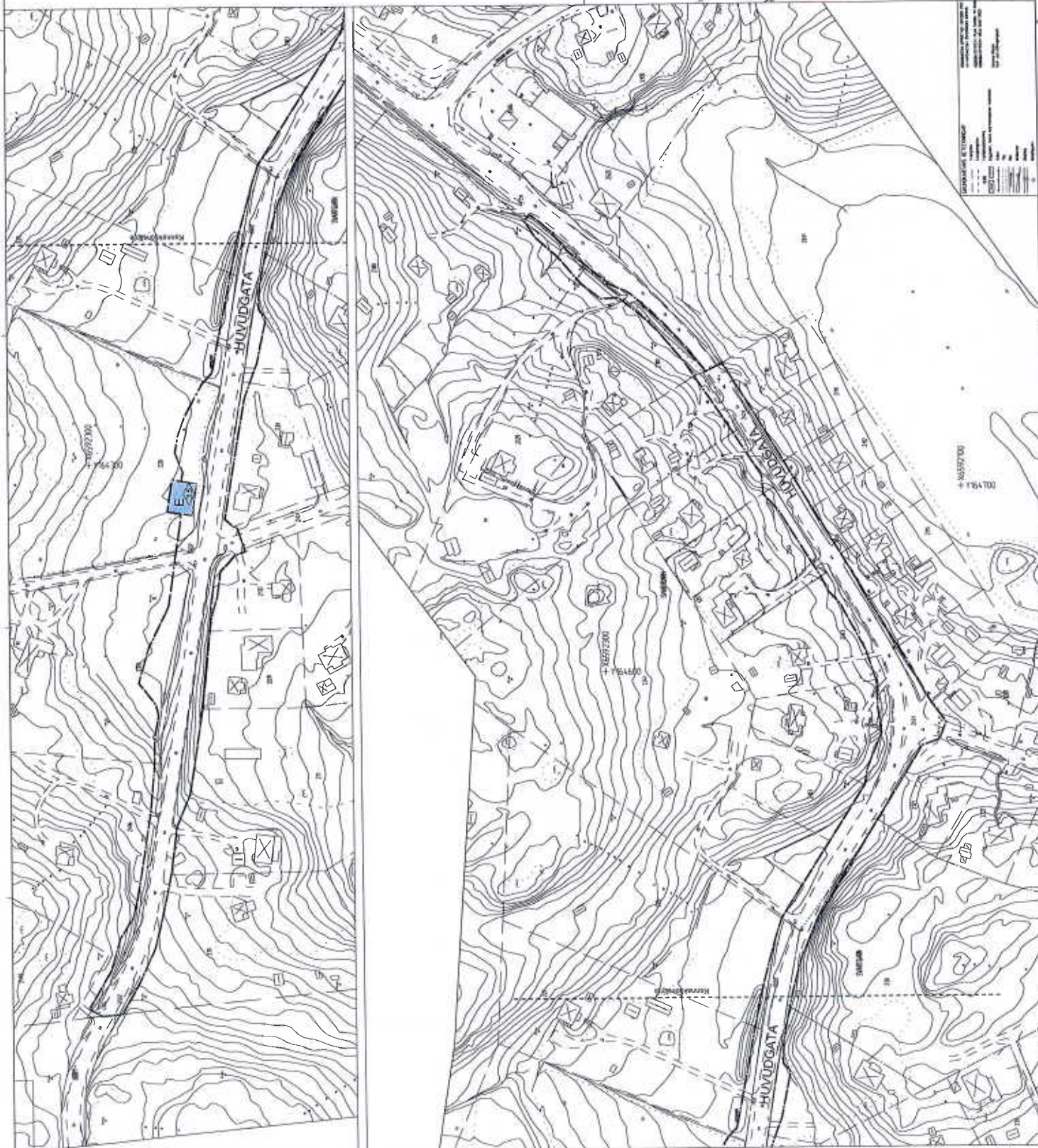
SVINNINGEVÄGEN GC-VÄG, DEL SYDVÄST

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 2012-05-18, enligt PBL (1987:10)

Plan nr. 2012-03-01

Ansvarig	Planeringsvår	Antagandehandling
Ansvarig	Planeringsvår	Antagandehandling
Ansvarig	Planeringsvår	Antagandehandling
Ansvarig	Planeringsvår	Antagandehandling
Ansvarig	Planeringsvår	Antagandehandling



Antagandehandling	1:1000	1:1000
Antagandehandling	1:1000	1:1000
Antagandehandling	1:1000	1:1000
Antagandehandling	1:1000	1:1000
Antagandehandling	1:1000	1:1000

Detaljplan för
SVINNINGEVÄGEN, GC-VÄG, del sydväst
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneläggningen syftar till att möjliggöra en gång- och cykelväg längs Svinningevägen. Liksom för hela Svinninge, syftar övergripande planläggningen till att möjliggöra den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt vatten och avlopp i Svinninge, då huvudledningen för VA kommer att löpa i gång- och cykelvägen. En gång- och cykelväg längs Svinningevägen behövs även för att förbättra säkerhetsnivån för oskyddade trafikanter.

BAKGRUND

Planen har tidigare varit föremål för plansamråd ingående i detaljplan för Svinningevägen gång- och cykelväg. Efter plansamrådet delades planen i två delar, nordost och sydväst. Detaljplan för del nordost har vunnit laga kraft (plan nr. 423 laga kraft 2008-11-01).

En alternativstudie (2010-05-05) togs fram för att klargöra för- och nackdelar med att placera gång- och cykelvägen på den norra- resp. den södra sidan om Svinningevägen. Resultatet av studien var att det var lämpligast att placera gång- och cykelvägen på den norra sidan av Svinningevägen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Svinningevägen utgör huvudförbindelsen mellan Åkersberga och Svinninge i södra delen av Österåkers kommun. Vägen löper norr och väster om befintlig bebyggelse i Svinninge. Staten genom Trafikverket är väghållare för Svinningevägen.

Planens avgränsning mot omgivningen bestäms främst av gc-vägens och Svinningevägens släntfot, vilket på flera ställen innebär intrång på befintliga bostadsfastigheter. I vissa delar kräver planerade dagvattenlösningar ytterligare utrymme som påverkar plangränsen. Planens avgränsning mot anslutande vägar har gjorts med hänsyn till föreslagna

refuger vilka ska anordnas inom kommunalt huvudmannaskap. Planens utsträckning i längdriktningen har bestämts av Svinninge planprogramms avgränsning, busshållplatser samt vad som bedömts som realistiskt ur ett genomförandeperspektiv.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 1,8 ha.

Markägoförhållanden

Området för aktuell detaljplan är inte tidigare planlagt.

Detaljplanen omfattar delar av 35 fastigheter. Dessa fastigheter utgörs dels av föreningsgemensamma väg- och grönområden, dels av privata bostadsfastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 2006) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanent bebyggelse samt att området avses att försörjas med allmänt VA-system.

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett planprogram, godkänt 2005-12-19 av kommunfullmäktige, som ligger till grund för fortsatt planering. Det behandlar samtliga kommande detaljplaneområden inom Svinninge med utgångspunkt från Svinninge som helhet.

Planprogrammet anger att Svinningevägen som genomfartsgata kommer att ha den överordnade vägfunktionen i Svinninge under överskådlig tid. Programmet anger att en upprustning av Svinningevägen är angelägen med hänsyn till både trafiksäkerhets- och miljöaspekter. För att värna oskyddade trafikanter är det viktigt att gång- och cykelväg anläggs mellan Kulla vägskäl och Täljö. Denna plan omfattar endast en del av sträckan genom Svinninge. I planprogrammet föreslås ett antal typsektioner som utgjort grund till förprojektering av gång- och cykelvägen.

Alternativstudie

En alternativstudie (2010-05-05) har tagits fram för att klargöra vilken sida av Svinningevägen som är lämpligast för att anlägga gång- och cykelväg. Utifrån alternativstudien har valet gjorts på den samlade bedömningen av olika kriteriers viktning och deras värdering för de båda alternativen. De främsta kriterierna för alternativstudien har gällt lämpligheten för dragningen av VA-ledningen, hur väl gång- och cykelvägen når målpunkter och säkerhetsaspekter.

Utdrag ur sammanfattningen i alternativstudien: *En korsning av Svinningevägen medför en ökad risk i trafiksäkerheten och förutsätter en god utformning och hastighetsdämpning på vägsträckan. Kostnaderna är till stor*

del kopplad till om den befintliga vägen måste byggas om eller inte, vilket den måste i det södra alternativet. För VA är det fördelaktigt att ligga på norrsidan för att kunna ansluta till Valsättra och även för anslutning till framtida utbyggnader.

På kort sikt är det södra alternativet mest gynnsamt för att nå målpunkter i närområdet. På lång sikt tillkommer nya målpunkter på den norra sidan vilket är fördelaktigt för det norra alternativet. Sammantaget görs bedömningen att de båda alternativen är, på kort sikt nästan likvärdiga med en mindre övertikt för det norra alternativet. På lång sikt är det norra alternativet det mest fördelaktiga.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet angränsar till följande planer:

423 Svinningevägen del nordost
- laga kraft 2008-11-01

425 Trygarn
- laga kraft 2008-11-04

432 Hästängsuddsvägen
- laga kraft 2010-05-12

Parallellt med upprättandet av denna plan pågår planarbete för flera områden i Svinninge.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig MKB godkänd av kommunfullmäktige 2005-12-19. I MKB:n görs avvägningar för de områden som bedöms medföra, respektive de områden som inte bedöms medföra, betydande miljöpåverkan. Svinningevägen är en av de planer som i den översiktliga MKB'n bedömts medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningens bilaga 4. Bedömningen grundades på att planen i ett tidigt skede avsågs omfatta hela Svinningevägen som är av regional betydelse. Därmed utgjorde bulleraspekter och intrång i angränsande natur- och kulturmiljöer samt i enskilda fastigheter mm motiv för bedömningen att planen skulle medföra betydande miljöpåverkan.

Planen avser främst en gång- och cykelväg längs den bibehållna vägsträckan samt nya lägen för busshållplatser. Planen kommer inte att innebära förändringar avseende vägtrafikbuller och endast marginellt intrång på enskilda fastigheter. Vidare bedöms inte Svinningevägens dikesren eller angränsande bostadsfastigheter innehålla några speciella ekologiska värden som skulle påverkas negativt av anläggning av gång- och cykelväg.

Planläggningen möjliggör utbyggnad av uppsamlade ledningsstråk för allmänt VA-system vilket bedöms medföra en förbättring vad gäller för-

orening av yt- och grundvatten för hela Svinningeområdet.

Sammantaget bedöms därför inte detaljplanen uppfylla några av de kriterier som anges under MKB-förordningens bilaga 4, 5 kap 18 § PBL. varför ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av delar av Svinningevägens vägområde, bostadstomter och en del naturmark i form av skog.

De flesta bostadsfastigheterna har kvar en skogsliknande karaktär. I vissa partier är höjdskillnaderna markanta med kraftiga stigningar.

Framförallt på Svinningevägens norra sida kommer skärningar uppstå i bl.a. naturmark med vegetation. Diken och vägslänter inom planområdet bedöms dock inte påverka några betydande botaniska värden. Naturvärdesinventeringar i anslutande områden samt översiktliga bedömningar av de lokala förhållandena stödjer denna bedömning.

Geotekniska förhållanden

I de avsnitt gång- och cykelvägen löper i direkt anslutning till Svinningevägen kan marken antas bestå av vägens underbyggnad. Marken i Svinninge består till stor del av berg, lera eller morän med undantag för de större våtmarkerna. Svinningevägen ligger inom planområdets sträckning huvudsakligen på postglacial lera och delvis på sandig morän samt sandigt svallsediment.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Gång- och cykelvägen gränsar till fastigheter med bostadshus. Planen medger inga byggrätter för byggnader bortsett från den pumpstation som ska uppföras vid korsningen Svinningevägen/Valsättravägen.

I anslutning till busshållplatserna finns väderskydd som kan förändras i framtiden. Dessa anordningar omfattas inte av planen men tillgänglighetsaspekterna till dessa är viktiga och ska bevakas i samband med bygglov.

En befintlig stenmur som tillhör fastigheten Svartgarn 2:344 kommer att plockas ner för att ersättas av en slänt alternativt byggas upp igen längre in på tomten, detta för att möjliggöra utbyggnaden av gång- och cykelvägen och VA-ledningen under den.

Tillgänglighet

Vägnätet i Svinninge saknar trottoarer och i vissa fall även hårdgjord vägbeläggning. Därför är ofta tillgängligheten låg för oskyddade trafikanter och rörelsehindrade utan bil. Under detaljplanläggningen för hela Svinninge kommer gång- och cykelbanor att planeras för vissa huvudstråk. Svinningevägen utgör en väsentlig del av detta gång- och cykelnät vilket bidrar till en ökad tillgänglighet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

All gatumark inom detaljplaneområdet är av typen huvudgata med kommunalt huvudmannaskap. Gränsen mellan Svinningevägens kommunala huvudmannaskap och anslutande vägars enskilda huvudmannaskap går i en tänkt förlängning av Svinningevägens beläggningsskant genom anslutningen. Refuger i väganlutningar ingår i planområdet.

Trafiksäkerheten längs Svinningevägen är idag generellt låg, särskilt för oskyddade trafikanter. Planen medger tre stycken gångpassager över Svinningevägen vilka samtliga har en hastighetsdämpande funktion. Vid den föreslagna gångpassagen vid Svinninge handel, utanför planområdet, byter även cykelvägen sida från den södra till norra sidan av Svinningevägen.

Gång- och cykelvägen utformas med 3 meters bredd. Trottoarer utformas med en bredd av 1,5 meter. Gångpassagerna utformas med 3.75 meter kanalbredd och refugbredd på 2 meter.

Kollektivtrafik

Buslinje till Åkersberga och Danderyd trafikerar Svinningevägen. Buss-hållplatser finns idag mellan Svavelsövägen och Skåvsjöholmsvägen samt vid Hästängsuddsvägen.

Vid Hästängsuddsvägen i anslutning till Svinninge handel förbättras busshållplatserna med bussficka och plats för väderskydd. De två hållplatserna som ligger mellan Svavelsövägen och Skåvsjöholmsvägen förbättras med bussficka och plats för väderskydd. Den södra hållplatsen får ett något förändrat läge för att skapa en mer trafiksäker lösning, med bland annat bättre siktförhållande.

Ev. framtida busstrafik möjliggörs gå via Svavelsövägen vilket kräver ett nytt hållplatsläge. Därför medger planen ett uppförande av en hållplats

väster om korsningen Svavelsövägen/ Svinningevägen. Den skulle då ersätta den hållplats som idag ligger öster om vägkorsningen.

Parkering, utfarter

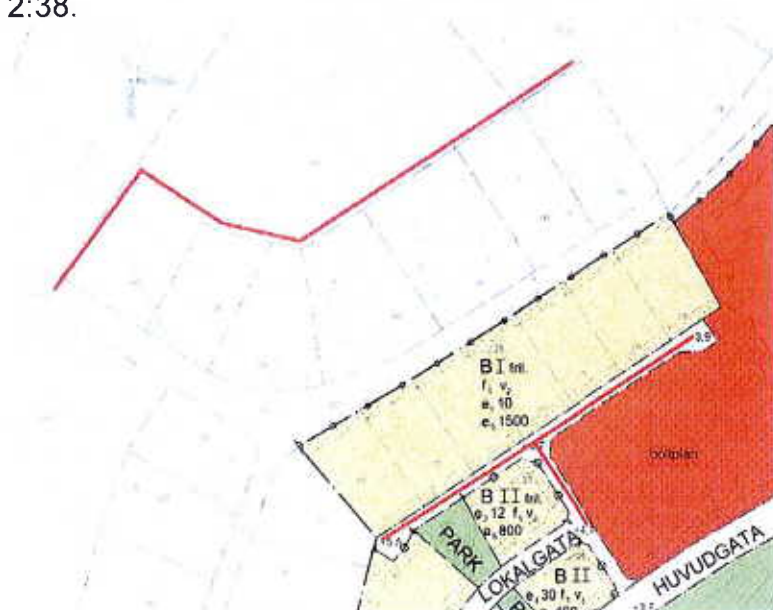
Ingen parkering medges längs Svinningevägen. Utfartsförbud införs inte som planbestämmelse på plankartan utan kommer att göras på de angränsande planerna. Anledningen till det är att inte skapa låsningar som resulterar i att fastigheterna inte har några utfarter alls. Syftet med utfartsförbud är bland annat att undvika den trafikfarliga situation som tomtutfarter över gång- och cykelvägen skulle innebära.

Fastigheterna 2:519 och 2:133 har idag utfart mot Svavelsövägen via 2:133. Utfarten föreslås flyttas 10 meter längre in på Svavelsövägen för att ge en mer trafiksäker utfart.

Fastigheterna Svartgarn 2:110 – 2:116, sydväst om Svinninge handel, har endast tillgång till utfart mot Svinningevägen. För dessa föreslås en ny angrängsgata som regleras i detaljplanen för Skåvsjöholm. Befintliga utfarter får inte stängas innan utfarterna öppnats mot den nya gatan och regleras därför också genom detaljpaneläggningen av Skåvsjöholm.

För fastigheterna Svartgarn 2:343 – 2:344 och 2:103 – 2:104 samt 2:108 – 2:109 kommer det att ges nya infarter genom kommande detaljplan för Valsättra del 1, i vilken även utfartsförbud mot Svinningevägen kommer att hanteras. För övriga angränsande fastigheter norr om föreliggande detaljplan kommer utredning om utfart göras i detaljplan för Valsättra 2.

I de fall befintliga utfarter är godtagbara ur trafiksäkerhetssynpunkt, alternativt att ingen annan utfart kan ordnas för fastigheterna, kan befintliga utfarter bibehållas. Detta gäller fastigheterna Svartgarn 2:10, 2:11 och 2:38.



Figur 1: Röda linjer visar tänkta nya tillfartsvägar vid stängning av utfarter.

Störningar

I dagsläget trafikeras Svinningevägen av ca 3000 fordon per dygn. Enligt gjorda trafikprognoser kan denna siffra öka till 5000 – 7000 fordon per dygn år 2030, beroende på bebyggelseutvecklingen i Täljö- och Svinningeområdet. En bullerutredning för hela Svinningeområdet har utförts av Acoustic Control i samband med MKB för program för Svinninge.

Fastigheterna på den södra sidan av Svinningevägen, öster om korsningen med Skåvsjöholmsvägen, är de som i framtiden bedöms ha störst risk att bli bullerstörda. I och med att utfarterna från dessa fastigheter stängs mot Svinningevägen finns utrymme och möjlighet att uppföra bullerskärmar inom vägområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den utbyggnad av allmänt VA-nät i Svinningeområdet som planeras kräver att ledningarna ska kunna dras i gång- och cykelväg längs Svinningevägen. Detta gäller oavsett om avloppet pumpas till ett nytt reningsverk i Svinninge eller till Margretelunds reningsverk via överföringsledning.

Pumpstation

I den västra delen av planområdet, vid korsningen mellan Svinningevägen och Valsättravägen, ska en ny avloppspumpstation uppföras. Boverkets rekommendationer för skyddsavstånd mellan pumpstation och bostäder är 50 meter och är i föreslaget läge 25 meter. Pumpstationen kommer därför att anläggas på ett sådant sätt och med en sådan teknik att lukt och andra eventuella störningar inte påverkar befintlig bebyggelse, varför ett avsteg från rekommendationerna från Boverket kan accepteras. Pumpstationen angörs från vägen eller via gång- och cykelvägen.

Dagvatten

En separat dagvattenutredning har utförts för Svinningeområdet (Sweco VIAK 2006 på uppdrag av Österåkers kommun). För utredningen har preliminära flödesberäkningar gjorts för en framtida exploatering och åtgärder baserade på resultatet föreslås. I dagsläget är anordningarna för omhändertagande av vägdagvatten bitvis bristfälliga längs Svinningevägen. Detta gäller såväl diken som vägtrummor och brunnar. De platser som kräver åtgärder är lokaliserade till norra och västra sidan av Svinningevägen. Dessa områden ligger dock huvudsakligen utanför planområdet. I samband med utbyggnad av gång- och cykelvägen föreslås befintliga vägtrummor rensas och förbättras så att beräknade flöden kan omhändertas.

Damm

Fortsatt utredning har visat att flödena från Valsättra del 1 kan hanteras genom fördröjning och rening i de dikessystem som anläggs längs Svinningevägen. En dagvattendamm kommer att införas i detaljplanen för Valsättra del 2, med syfte att på lång sikt kunna hantera dagvattenflöden från både Valsättra del 1 och del 2.

Ledningar

E.ON Elnät har 0,4 och 10 kVs kablar som ligger inom området. Telia Sonera Skanova har både luft- och markledningarna inom området. Respektive företag kontaktas i händelse av att en flytt av ledningarna blir nödvändig i samband med genomförandet av planen. Den som initierar eventuell flytt av ledningarna står även för kostnaden av flytten.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter att den vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Staten genom Trafikverket är väghållare för Svinningevägen. Kommunen föreslås vara huvudman för gång- och cykelvägen.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

Utfarter från fastigheterna Svartgarn 2:103 – 2:104, 2:110 – 2:116, 2:343 – 2:344, 2:108 – 2:109 i avsnittet kring Skåvsjöholmsvägen får inte stängas förrän alternativ anslutning anlagts, detta regleras i angränsande detaljplaner för Skåvsjöholm respektive Valsättra del 1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Fredrik Meurling och samordnande arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Anna Rieem vid kommunens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Fredrik Meurling
Planarkitekt Sweco

Joe Lindström
Samordnande arkitekt

**Detaljplan för SVINNINGEVÄGEN, GC-VÄG, DEL SYDVÄST,
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Ett förslag till detaljplan för Svinningevägen var på samråd under tiden 4 april till 9 maj 2011 och ställdes ut mellan den 29 oktober och 26 november 2012.

Inkomna skriftliga synpunkter sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Länsstyrelsen i Stockholms län | |
| 2. AB Storstockholms Lokaltrafik | |
| 3. E.ON Elnät Stockholm AB | |
| 4. Telia Sonera Skanova Access AB | |
| 5. Valsätra Tomtägareförening | |
| 6. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening | |
| 7. Fastigheten Svartgarn 2:108 | |
| 8. Fastigheten Svartgarn 2:27 | |
| 9. Fastigheten Svartgarn 2:344 | |
| 10. Vattenfall Eldistribution AB | ingen erinran |
| 11. Storstockholms brandförsvaret | ingen erinran |
| 12. Roslagsvatten AB | ingen erinran |
| 13. Norrvatten | ingen erinran |
| 14. Lantmäteriet | ingen erinran |
| 15. Österåkers hembygds- och fornminnesförening | ingen erinran |
| 16. Aktiebolaget Svartgarn i Österåker | ingen erinran |

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget

- Den föreslagna dammen lyfts ur planen och hanteras i kommande detaljplan för Valsättra del 2.
- Ett förtydligande i planbeskrivningen ska göras om att pumpstationen ska anläggas så att störningar till bebyggelse minimeras.
- Information om E.ONs ledningar förs in i planbeskrivningen.
- Ett förtydligande kommer att göras i planbeskrivningen om att fastigheter som inte blivit omnämnda gällande stängning av utfarter kommer att behandlas med detaljplanen Valsättra del 2.

Inkomna yttranden

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planen men uppmärksammar att planerad pumpstation kommer att ligga närmare än de 50 meter från bostäder som rekommenderas i Boverkets "Bättre plats för arbete".

Kommentar

Boverkets rekommendationer är att pumpstationer anläggs 50 meter från bostäder. I föreliggande plan är avståndet ca 25 meter. Pumpstationen kommer att anläggas på ett sådant sätt och med en sådan teknik att lukt och andra eventuella störningar inte påverkar befintlig bebyggelse varför ett avsteg från rekommendationerna från Boverket kan accepteras. Ett förtydligande kring detta resonemang kommer att göras i planbeskrivningen.

2. AB Storstockholms Lokaltrafik

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) utgår från att hänsyn är tagen utifrån RI-Buss gällande vägbredd, hållplatser och den förhöjda gångpassagen. SL anser att det är positivt att hållplatser tillkommer samt att "plats för väderskydd" anges i plan.

Kommentar

RI-buss riktlinjer föreligger utformningen av vägen, hållplatserna och hastighetsreglerande åtgärder.

3. E.ON Elnät Stockholm AB

E.ON Elnät hänvisar till tidigare svar att 0,4 och 10 kVs kablar ligger inom området. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

E.ONs ledningar ligger kvar i befintligt läge. Om en förflyttning av ledningarna blir nödvändig bekostas detta av den som initierar flytten.

4. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova påpekar att de har befintliga teleanläggningar inom planområdet, både luft- och markförlagt. (Karta bifogad i yttrande). Längs med Svinn- ingevägen ligger betydande teleledning med stort allmännyttigt syfte.

Skanova önskar i så stor mån som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika olägenheter och kostnader i och med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Vid arbeten i närheten av befintliga teleanläggningar efterfrågas försiktighet så att inte skada uppkommer.

Kommentar

I den mån det är möjligt kommer ledningar att ligga kvar i befintligt läge. Vid behov av förflyttning bekostas detta av den som initierar flytten.

5. Valsätra Tomtägarförening

Övergångsställen/busshållplatser

Detaljplanen tillmötesgår tomtägarföreningens önskemål att bibehålla busshållplatsen för trafik mot Kulla vägskäl på östra sidan om Valsättravägen. Ett ytterligare övergångsställe efterfrågas för gående till och från Skåvsjöholmsvägen och Valsättra 1, med ny infart där raksträckan övergår i sväng.

Behov finns av ljussignaler vid övergångsstället närmast Svavelsövägen då det är svårt att ta sig över Svinningevägen vid rusningstrafik, vilket sammanfaller med skolbarnens restider.

Hastighet

Hastighetsbegränsning till 40 km/h anses absolut nödvändigt av trafiksäkerhets- och bullerskäl samt helt i linje med tidigare utredningar, remissvar och alternativstudier.

Bullerskydd

Behovet kvarstår och ökar.

Dragning g/c-vägen

Tomtägarföreningen hänvisar till samrådsredogörelsen där gång- och cykelvägen i ett första skede dras till Valsättravägen. Detta anses inte vara en acceptabel lösning då den återstående delen av Svinningevägen väster om Valsättravägen anses vara mycket farlig för gående med räck och brant sluttning på vardera sidan. Gång- och cykelvägen bör dras fram till Kulla vägskäl då många pendlare i det fallet skulle kunna cykla till Vaxholmsbussarna.

Dagvattendamm

Placering av en eventuell dagvattendamm bör tas upp i kommande plan för Valsättra.

Utfarter

Svartgarn 2:27 har sin utfart på raksträckan med god sikt. Kan inte den utfarten vara kvar så måste den nya utfarten med stort trafikflöde från det planerade Valsättra 1, nära den dolda Skåvsjöholmssvängen, vara helt omöjlig att genomföra.

Kommentar

Ytterligare en gångpassage anses inte nödvändig då det i förslaget finns en passage angiven mellan gång- och cykelvägen och Skåvsjöholmsvägen.

Beslut kring ljusreglering sker inte inom ramen för detaljplanen. Ett resone-mang kring behovet av ljusreglering av korsningar har likväl förts under framtagandet av detaljplanen. Ljusreglerade korsningar används där trafik-intensiteten är hög och konstant för att öka framkomligheten. En ljus-reglerad korsning kan leda till en falsk trygghet för barn och ändamålet med regleringen är i grunden inte säkerheten för gående trafikanter som korsar vägen.

En diskussion finns kring hastighetssänkning och är under fortsatt utredning. Hastighetsregleringen hanteras dock inte inom detaljplan. En hastighetssänkning medför minskat buller från trafiken.

Sträckan till Kulla-vägskäl ryms inte inom denna plan. De partier som beskrivs kan dock förses med gång- och cykelväg i samband med föreliggande detaljplan. Intentionen med planen är att gång- och cykelvägen ska fortsätta västerut från Valsättravägen. Det finns dock tids-mässigt samband med en byggnation av gång- och cykelväg åt väster med den tänkta nya busshållplatsen. Anläggandet av gång- och cykelvägen öster om Valsättravägen är förbundet med anläggandet av vatten och avloppsledning.

Dagvattendammen som har funnits med under samråd och utställning har nu tagits bort. När detaljplanen för Valsättra del 2 tas fram kommer att dammen att införas i den detaljplanen.

Det finns för närvarande ingen avsikt att stänga utfarten på fastigheten Svartgarn 2:27. Frågan om utfarter kommer att utredas i kommande detaljplan för Valsättra 2 då områdets vägstruktur läggs fram.

6. Rydbo Saltsjöbads fastighetsägareförening

Önskemål uttrycks om att ny gång- och cykelväg ska sträcka sig hela vägen till Kulla vägskäl. Föreningen ser positivt på att busshållplatsen i föreslagen plan ligger kvar på vägens norra sida och att gång- och cykelvägen dras bakom denna. I framtiden ser man att hållplatsen kan flyttas ett femtiotal meter västerut i riktning mot Kulla vägskäl. Föreningen förordar inte busservice in i området Rydbo Saltsjöbad 1.

Föreningen ifrågasätter om hastighetsdämpande åtgärder i form av tre gångpassager och hastighetsbegränsning till 60 km/h är tillräckliga. Fler åtgärder föreslås på sträckan Svinninge handel till Svavelsövägen i form av högsta tillåtna hastighet om 30 km/h, omkörningsförbud, trafikljus vid de planerade övergångsställena eller rondell vid de olika utfartsvägarna Skåvsjöholmsvägen och Svavelsövägen.

Kommentar

Sträckan till Kulla-vägskäl ryms inte inom denna plan. De partier som beskrivs kan dock förses med gång- och cykelväg i samband med föreliggande detaljplan. Intentionen med planen är att gång- och cykelvägen ska fortsätta västerut från Valsättravägen.

Bedömningen har gjorts att föreslagna åtgärder fyller behovet. En för låg hastighet kan medföra att begränsningen inte respekteras. En sänkning av hastigheten kommer dock att föreslås.

Beslut kring ljusreglering sker inte inom ramen för detaljplanen. Ett resonemang kring behovet av ljusreglering av korsningar har likväl förts under framtagandet av detaljplanen. Ljusreglerade korsningar används där trafikintensiteten är hög och konstant för att öka framkomligheten. En ljusreglerad korsning kan leda till en falsk trygghet för barn och ändamålet med regleringen är i grunden inte säkerheten för gående trafikanter som korsar vägen. Cirkulationsplats har diskuterats i tidigare skede och har inte bedömts lämplig.

7. Fastigheten Svartgarn 2:108

Fastighetsägaren efterfrågar att flera olika överenskommelser sker med kommunen innan intrång eller utbyggnad påbörjas.

- Andel mark som tas i anspråk av kommunen, i intrångskarta uppges ca 130 kvm mark.
- Ersättning per kvm innan arbetet med ny VA-lösning påbörjas samt en maxgräns för intrång.
- Skada ska ersättas utöver markersättning av kommunen. Om skada sker på slutan tank, uppbyggd mur eller uppfart till fastigheten mm ska det ersättas och återställas.
- Vid tidigare information och planritning skulle Svinningevägen stängas av och fastighetsägarens infarter ske från ovansidan av fastigheten. Vad gäller i dag?
- I dag har fastighetsägaren tre p-platser vid tomtgränsen som kan komma att flytta i och med intrång för VA-lösning. Samma antal parkeringsplatser samt uppfart bör återställas av entreprenör efter det att fastighetsägaren har godkänt och förevisat lokalisering.

- Infart från Svinningevägen bör vara tillgänglig under hela ombyggnadsfasen, även vintertid.
- I det fall infarten stängs av permanent bör ny infart färdigställas innan infart från Svinningevägen stängs av.
- Staket som i dag är uppsatt ska återställas vid skada eller flyttas till ny fastighetsgräns.
- I det fall då markarbete pågår på båda sidor om fastigheten bör fastighetsägaren kunna nå sin fastighet på ett enkelt sätt, oavsett årstid.
- Fastighetsägaren påpekar att det är Trafikverket som har det yttersta ansvaret för väg 1004 och inte Österåkers kommun.
- Ett äppelträd står idag vid uppfarten. Detta bör enligt fastighetsägaren flyttas av entreprenör.
- Fastighetsägaren kräver att hastigheten sänks från 70 till max 50 km/h med hjälp av rondeller och fartkameror utmed Svinningevägen.
- Om befintlig infart från Svinningevägen stängs ska kommunen fylla igen upp till den markhöjd som den övre parkeringen (vändplanen) i dag ligger på.

Kommentar

Om anläggningsarbetet påverkar eller förstör egendom på fastigheten kommer ersättning utgå utöver markersättning. De parkeringsplatser som omnämns bedöms vara en yta mellan tomtgräns och körbana som ligger utanför fastigheten 2:108. Möjlighet till parkering på den egna fastigheten består.

Från gång- och cykelvägen kommer en slänt att gå upp till befintlig marknivå vid ny föreslagen fastighetsgräns, dvs efter redovisat intrång. För att genomföra detaljplanen kommer kommunen att ansöka om och bekosta en lantmäteriförrättning i vilken ingår att Lantmäteriet utför en värdering av den mark inklusive anläggningar (staket, buskar, träd mm) som berörs av utbyggnaden av väg, busshållplatser och gång- och cykelbana.

Utfarterna är i förlängningen tänkta att stängas mot Svinningevägen. Det kan dock göras först när en alternativ väg finns på motsatt sida om fastigheterna. En sådan väg kan anläggas först när detaljplanen Valsättra del 1 har vunnit laga kraft. Infart till fastigheten kommer att säkerställas under byggnationen.

En diskussion finns kring hastighetssänkning och är under fortsatt utredning. Hastighetsregleringen hanteras dock inte inom detaljplan. Cirkulationsplatser har diskuterats i tidigare skede och har inte bedömts lämplig.

8. Fastigheten Svartgarn 2:27

Fastighetsägaren påpekar att fastigheten Svartgarn 2:27 har utelämnas från de fastigheter som får nya utfarter samt där befintliga utfarter kan bibehållas. Krav på att bibehållen utfart säkras i planen uttrycks. Fastighetsägaren anser att fastigheten uppfyller de villkor som motiveras för bibehållen utfart, godtagbarhet ur trafiksäkerhetssynpunkt samt att ingen alternativ utfart kan anordnas.

Kommentar

Fastigheten 2:27 kommer tills vidare att behålla sin befintliga utfart. Ett förtydligande kommer att göras i planbeskrivningen. Frågan om eventuellt utfartsförbud kommer att regleras i kommande detaljplan för Valsättra 2 då området vägstruktur läggs fram.

9. Fastigheten Svartgarn 2:344

Fastighetsägaren uppmärksammar befintliga värden på tomten i form av kallmur i granit och värdefull vegetation. Kallmuren byggdes på 1930-talet med anledning av höjdskillnaderna på platsen och för att busshållplatsen skulle kunna anordnas. I muren finns även en äldre ursprunglig entré med trappa inbyggd. Muren utgör enligt fastighetsägaren ett personligt och värdefullt kulturarv. Den värdefulla vegetationen på tomtmark består av ett antal 80-åriga väletablerade fruktträd, betydelsefulla buskar och närmst vägen löper en längre häck av syren. Vegetationen utgör rumsavgränsning mellan bilväg och trädgård.

Fastighetsägaren uttrycker önskemål om att anläggandet av den nya gång- och cykelvägen genomförs på ett sådant sätt att muren kan behållas och att så lite som möjligt av tomtmarken schaktas bort. Detta för att begränsa förändringar av trädgårdens funktioner, vegetation och kvaliteter. En referens görs till Svinninge 1:128 där man anser att gång- och cykelvägen har inpassats väl.

Ingrepp i markprofilen anses påverka befintlig vegetation, skada rotsystem på fruktträd och annan vegetation samt förändra rumsbildningen negativt. För att undvika onödiga skador på vegetationen bör så lite som möjligt schaktas och släntas. Fastighetsägaren föreslår att muren flyttas och byggs upp på nytt i ett läge som tar hänsyn till yttrandet. Befintligt stängsel bör dessutom tas tillvara. Önskan uttrycks för att den vegetation som behöver tas bort vid markarbeten flyttas till plats som utses i samråd mellan entreprenör och fastighetsägare. De schaktmassor som tas bort bör flyttas till nuvarande plats för uppfartsväg för utfyllnad.

Kommentar

Flera försök har gjort för att kunna få plats med väg, gång- och cykelväg samtidigt som muren sparas. Det har dessvärre visat sig ogörligt. En punktvis avsmalning av cykelvägen är olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt, så väl som det faktum att cyklister skulle tvingas passera muren allt för nära.

Att minimera intrången är av intresse för så väl fastighetsägare som kommunen. Val av vägbredder, släntlutningar mm. är samlade bedömningar, trafiksäkerhetsmässigt, estetiskt, ekonomiskt, för drift, som görs för att uppnå den lämpligaste utformningen.

För att genomföra detaljplanen kommer kommunen att ansöka om och bekosta en lantmäteriförrättning i vilken ingår att Lantmäteriet utför en värdering av den mark inklusive anläggningar (staket, buskar, träd mm) som berörs av utbyggnaden av väg, busshållplatser och gång- och cykelbana.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Fredrik Meurling
Planarkitekt, Sweco

Försättsblad ärende 14

– innehåller resterande handlingar till ärende 14

EXPLOATERINGSAVTAL

Fastigheterna Husby 1:1, Husby 2:2, Husby 5:1 mfl

Fredsberg

2013

Bilagor

- | | |
|------------|--|
| Bilaga 1 | Karta över exploateringsområdet |
| Bilaga 2 | Förslag till Antagandehandling detaljplan, daterad 2012-11-14 rev 2013-04-10 |
| Bilaga 3 | Illustrationsplan, daterad 2012-11-14 rev 2013-04-10 |
| Bilaga 4 | Detaljplanebeskrivning och genomförandebeskrivning daterad 2012-11-14, BILÄGGES EJ |
| Bilaga 5 | Förslag till Ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning och ledningsrätt |
| Bilaga 5.1 | Karta till bilaga 5 – mark som skall regleras över till kommunägda Husby 3:3 |
| Bilaga 6 | Förslag till Köpekontrakt för skol- och förskoletomt |
| Bilaga 6.1 | Karta till bilaga 6 – tomt för skola och förskola |
| Bilaga 7 | VA-plan |
| Bilaga 8 | Karta över etappindelning för utbyggnaden |
| Bilaga 9 | Vägplan inkl lekplats |
| Bilaga 10 | Exploatörens preliminära tidplan |
| Bilaga 11 | Plan- och bygglovstaxa timdebitering |

HE

0.1

NS

1111

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, (org.nr. 212000-2890) nedan kallad **Kommunen**, Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat **ÖSVAB**, och ägaren till fastigheterna Husby 2:2, Husby 1:1 och Husby 5:1, JM AB, (org.nr. 556045-2103) nedan kallad **Exploatören**, har följande avtal träffats om exploatering av område ingående i detaljplan för Fredsborg. Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på **bilaga 1** markerats med röd begränsningslinje, vilket är densamma som gräns för detaljplanen.

§ 1. Ansvar enligt detta avtal

För innehållet i detta avtal ansvarar Exploatören och Kommunen. ÖSVAB:s ansvar begränsas till de delar som berör VA, se §§ 2, 3, 5, 7, 9 och 10.

§ 2. Förutsättningar, giltighet

Detta avtal träder i kraft under förutsättning

- dels att kommunfullmäktige senast 31 mars 2014 genom beslut, som senare vinner laga kraft, godkänner avtalet,
- dels att kommunfullmäktige senast 31 mars 2014 genom beslut, som senare vinner laga kraft, antar detaljplanen för exploateringsområdet huvudsakligen i överensstämmelse med förslaget, **bilaga 2**,
- dels att ÖSVAB, före kommunens beslut om antagande av plan, godkänner detta avtal i tillämpliga delar.

Uppfylls ej någon av ovanstående förutsättningar träder inte avtalet i kraft, och ingen av parterna skall vara ersättnings- eller skadeståndskyldig mot den andra parten.

§ 3. Marköverlåtelse och – inlösen

- a) Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen de områden som enligt detaljplanen utlagts som allmän platsmark där kommun enligt detaljplan är huvudman, se **bilaga 5.1**. Övriga villkor för marköverlåtelsen framgår av härjämte upprättad ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning, **bilaga 5**
- b) Exploatören överlåter till Kommunen det område som enligt detaljplanen utlagts för skol- och förskoleändamål (S), nedan kallad "skoltomten", vilken markerats med skraffering på bifogad karta, **bilaga 6.1**. Övriga villkor för marköverlåtelsen framgår av bifogat förslag till köpekontrakt, **bilaga 6**. Inom 7 år efter tecknandet av köpekontrakt förbinder sig Kommunen att vidta sådana åtgärder att ansökan om bygglov för förskola eller skola på skoltomten kan inlämnas. Om icke så skett och Exploatören har inlämnat ansökan om bygglov för minst 75 bostäder inom exploateringsområdet, skall exploateringsavtalets § 3 b) omförhandlas. Ovanstående gäller även om kommunen inom 7 år fattar beslut om ändring av skoltomtens detaljplan till annan markanvändning.
- c) Kommunen förbinder sig att inlösa 1) mark från fastigheten Täljö 2:9 som erfordras för Björkängsvägens ombyggnad till gata, 2) mark för gata från fastigheterna Täljö 2:51 och Hults båtsmanstorp 1:2 samt 3) mark från fastigheten Täljö 2:8 för

pumpstation som skall anläggas för Fredsborg-områdets behov, men som utlagts i detaljplanen för Täljö vägskäl.

§ 4. Genomförande, fastighetsbildning

Inom tre (3) månader efter det att beslut om antagande av detaljplan för exploateringsområdet vinner laga kraft skall kommunen ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av marköverlåtelser enligt § 3 ovan. Exploatören ombesörjer att penninginteckning eller annan särskild rätt ej belastar de områden, som skall överlåtas.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder som erfordras för exploateringsområdets genomförande med undantag för förrättningskostnader för avstyckning av skol- samt förskoletomt som kommunen bekostar, se **bilaga 6**.

§ 5. Upplåtelse av ledningsrätt

Exploatören respektive Kommunen upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom samt i anslutning till exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på **bilaga 7**.

Om Exploatören överlåter fastighet inom exploateringsområdet eller som är berörd av ovan nämnda områden och rättighet enligt ovanstående stycke ännu ej inskrivits eller förrättning ej sökts, skall Exploatören i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om förrättning enligt ovan, alternativt tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser och rättigheter avseende dessa upplåtelser.

§ 6. El- tele och bredbandsförsörjning

Vid exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet skall exploatören följa eldistributörens anvisningar.

Om Exploatören inom exploateringsområdet behöver ändra eller flytta befintliga elledningar förbinder sig Exploatören sig att bekosta erforderliga arbeten förutom att Kommunen ansvarar för och bekostar borttagning av E.ON:s luftledning genom detaljplaneområdet till markförlagt läge i vägområde ingående i detaljplan för Täljö vägskäl (Svinningevägen, Järnvägsbacken).

Vid anslutning till tele- och bredbandsnätet skall Exploatören följa nät-distributörens anvisningar.

§ 7. Allmänna och gemensamma anläggningar

- a) Kommunen åtar sig att, i samråd med Exploatören och ÖSVAB och på Exploatörens bekostnad ansvara för projektering, upphandling, och utförande av den infrastruktur dvs. lokalgator, gc-vägar, områdeslekplats och belysning, som erfordras för exploateringsområdets genomförande på allmän platsmark, där kommunen är huvudman, **bilaga 9**.
- b) ÖSVAB åtar sig att, i samråd med Exploatören och Kommunen projektera, upphandla och anlägga på Exploatörens bekostnad allmänna VA-anläggningar och

dagvattensystem inom exploateringsområdet, samt för sträckan mellan punkt A och B. Omfattningen framgår av karta, **Bilaga 7.**

Avsättningspunkter för vatten och avlopp anläggs enligt godkänd bygghandling. Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra avsättningspunkternas läge. Exploatören skall ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av avsättningar för VA.

Inom områden i detaljplanen där kommunen blir huvudman skall allmänna anläggningar i huvudsak projekteras och utföras i enlighet med den standard som definierats i detaljplanens gestaltningsprogram och Österåkers kommuns tekniska handbok.

Den gemensamma VA-infrastrukturen för exploateringsområdet skall i huvudsak projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard.

Utbyggnaden av de allmänna och gemensamma anläggningarna kommer att utföras i etapper i den ordningsföljd och omfattning som framgår av bifogad kartbilaga, **bilaga 8.**

Exploatören ska för varje utbyggnadsetapp av Kommunen och ÖSVAB skriftligt beställa anläggandet av de allmänna anläggningar som erfordras för genomförandet av respektive etappområde.

Kommunen och ÖSVAB förbinder sig att färdigställa de anläggningar som de åtagit sig genom detta avtal

- inom 24 månader för den första etappen och
- inom 20 månader för de övriga etapperna, under förutsättning att väg- och VA projektering är utförd för samtliga etapper i och med första beställning.

räknat från och med att Exploatören skriftligen beställt arbetena.

Exploatörens preliminära tidplan bifogas, se **Bilaga 10**

Exploatören skall sedan, i samråd med Kommunen och ÖSVAB, i syfte att möjliggöra tidsamordning av Kommunens, ÖSVAB och Exploatörens arbeten, utarbeta en tidplan för varje etapp för sig. Av tidplanen skall framgå hur lång entreprenadtiden är för varje etapp, nedbrutet på olika delarbeten, såsom t.ex. vägar och VA-anläggningar. Särskilt bör, för de delar av Kommunens/ ÖSVAB:s arbeten, som för Exploatören är tidskritiska, definieras när dessa skall vara färdigställda. Överenskommen tidsplan godkänns av parterna genom protokollfört möte. Eventuella revideringar av tidsplan skall likaså godkännas av alla parter genom protokollfört möte.

Kommer inte anläggningarna till utförande och slutförande vid enligt ovannämnd tidsplan angivna tidpunkter äger Exploatören rätt till ersättning för den skada som det icke rättidiga färdigställandet medför för Exploatören, om Exploatören kan påvisa att förseningen är att hänföra till att Kommunen/ÖSVAB uppträtt vårdslöst eller försumligt.

Kommunen/ÖSVAB är inte ansvarig för skador som uppkommer på grund av händelser utanför Kommunen/ÖSVAB kontroll.

Dagvatten skall fördröjas inom exploateringsområdet för att sedan avledas till det planerade allmänna dagvattensystemet. Dagvattenanläggning skall anläggas enligt VA-plan **bilaga 7**.

§ 8. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Exploatören skall till Kommunen erlægga följande ersättningar:

- a) Ersättning för utbyggnad av de allmänna anläggningar, exklusive VA och dagvattensystem, på allmän platsmark där kommunen skall vara huvudman. Den totala kostnaden för dessa har kalkylerats uppgå till **ca. 18,6 Mkr** inklusive områdeslekplats. Kostnaderna har kalkylerats fördelas enligt följande:
- | | |
|----------------------------|-------------|
| - gator | ca 14,5 Mkr |
| - gc-vägar | ca 1,1 Mkr |
| - lekplats | ca 0,6 Mkr |
| - projektering | ca 1,6 Mkr |
| - projektledning, kontroll | ca 0,8 Mkr |

Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, myndighetstillstånd, projektering och utbyggnad av anläggningarna.

- b) Ersättning om **1,0 Mkr** för utbyggnad av cirkulationsplats vid exploateringsområdets anslutning till Svinningevägen. Ersättningen skall utbetalas efter godkänd slutbesiktning av cirkulationsplatsen.

Exploatören skall

- Godkänna projekteringen av anläggningarna på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap innan upphandling av anläggningsarbetena får påbörjas.
- Godkänna den upphandlade entreprenadkostnaden innan kommunen påbörjar entreprenaden samt godkänna ändrings- och tilläggsarbeten innan dessa beställs.

För Kommunen/ÖSVAB anställdas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011. Dess Tabell 2: Tidsersättning, bilägges detta avtal **Bilaga 11**.

Exploateringsbidraget för allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet faktureras kvartalsvis av kommunens Väg- och trafikenhet.

Exploatören skall till ÖSVAB erlægga följande ersättningar:

Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, myndighetstillstånd, projektering och utbyggnad av anläggningarna.

- c) ÖSVAB ansvarar för att anlägga en anslutningsledning till exploateringsområdet och pumpstation för spillvatten dimensionerad för Fredsborgområdets behov men på plats som reserverats i detaljplanen för Täljö vägskäl. Kostnaden för anslutningsledningen och pumpstationen har kalkylerats till ca 7 600 000 kr, varav 10 % utgörs av kostnader för projektledning, projektering och kontroll. Den slutliga ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningen.

- d) Bidrag till huvudanläggningsavgift (116 villor a 35200 kr, 44 parhus a 28160kr) totalt ca 5 322 240 kr enligt nu gällande taxa. Bidraget till ÖSVAB för huvudanläggning faktureras enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

Exploatören skall av ÖSVAB ges ett avdrag från huvudanläggningsavgiften om -2,4 Mkr för av Exploatören utbyggda VA-huvudanläggningar enligt nu gällande taxa. Avdraget ska justeras utifrån gällande taxa vid anslutningstillfället. Ersättning för huvudanläggningsavgift förfaller till betalning en månad efter det att det första beslutet om bygglov för byggnation för varje etapp av detaljplanen Fredsborg, enligt etappindelning **bilaga 8**.

Avdraget för huvudanläggningsavgift tillgodoräknas Exploatören för de inom exploateringsområdet först anslutna fastigheterna.

Genom att Exploatören bekostat ovannämnda anläggningar för vatten och avlopp och erlagt enligt ovan (andra stycket) angiven anläggningsavgift skall fastigheterna inom exploateringsområdet anses ha erlagt den anläggningsavgift som ÖSVAB eljest skulle ha uttagit för den i avtalet avsedda bebyggelsen.

- e) Ersättning för utbyggnad av allmän VA-anläggning inom exploateringsområdet i enlighet med § 7. Den totala kostnaden för denna har kalkylerats uppgå till ca. **16,3 Mkr**, varav 10 % utgörs av kostnader för projektledning, projektering och kontroll. Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna.

ÖSVAB ansvarar för utbyggnaden av VA anläggningar och fakturerar Exploatören löpande faktura.

Ovanstående belopp gäller exklusive vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt (ÖSVAB). På av kommunen utförda arbeten utgår ej mervärdesskatt.

§ 9. Befintliga anläggningar, besiktningar

Innan Kommunen/ÖSVAB påbörjar anläggningsarbete enligt § 7a) och b), skall vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm. innanför eller utanför exploateringsområdet, som berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, skadebesiktigas. Kommuner ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för exploatören, kommunen, berörd väghållare, samfällighetsförening, Norrvatten, ÖSVAB, el-distributör och telenätsdistributör att närvara. I samband med slutbesiktning skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploaterings genomförande, skall bekostas av den som bevisligen kan konstateras ansvarig för skadans uppkomst.

När ÖSVAB för respektive etapp byggt ut VA-anläggningar längs gator med enskilt huvudmannaskap, kallar Exploatören till besiktning på VA-anläggningarna inom denna etapp. Efter godkänd entreprenadbesiktning av VA-anläggningarna ansvarar Exploatören för eventuella skador på VA-anläggningen, som uppkommit vid utbyggnaden av vägarna på dessa områden till fullt färdiga anläggningar.

Vid exploatörens slutbesiktning av vägentreprenaden skall ny besiktning (filmning) av VA-anläggningen genomföras.

ÖSVAB alternativt Kommunen skall som ansvarig för utbyggnadens genomförande senast två veckor före förbesiktning respektive slutbesiktning kalla till försyn på färdiga exploateringsanläggningar. Besiktning enligt ovan skall inte utföras under tiden december – april om vädret ej tillåter. Exploatören garanterar att ingen inflyttning för respektive utbyggnadsetapp sker innan slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar gällande den etappen är avslutad och godkänd.

Intill tidpunkt, då väg godkänts vid slutbesiktning, svarar Exploatören för renhållning av vägen, snöröjning, undanskaffande av snö och is samt sandning eller annan åtgärd till motverkande av halka.

Exploatören bekostar samtliga besiktningsarbeten som enligt detta avtal.

§ 10. Säkerheter

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall Exploatören senast vid tecknandet av detta avtal ställa säkerhet till ett belopp om **3 000 000 kr** i form av säkerhet som kommunen finner godtagbar.

§ 11. Överlåtelse av avtalet

Exploatören äger rätt att, överföra detta avtal till annat bolag som ingår i den koncern eller företagsgrupp som Exploatören tillhör. Vid ett sådant förfarande åligger det Exploatören att skriftligen informera kommunen härom.

Detta avtal får med kommunens skriftliga godkännande överlåtas på en eller flera tredje män.

Detta avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Åkersberga 2013-

Åkersberga 2013-

ÖSTERÅKERS KOMMUN

ÖSVAB

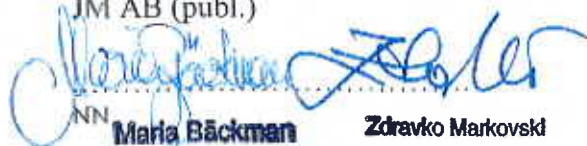
.....
Michaela Fletcher Sjöman
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Mikael Medelberg
Verkställande direktör

.....
Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

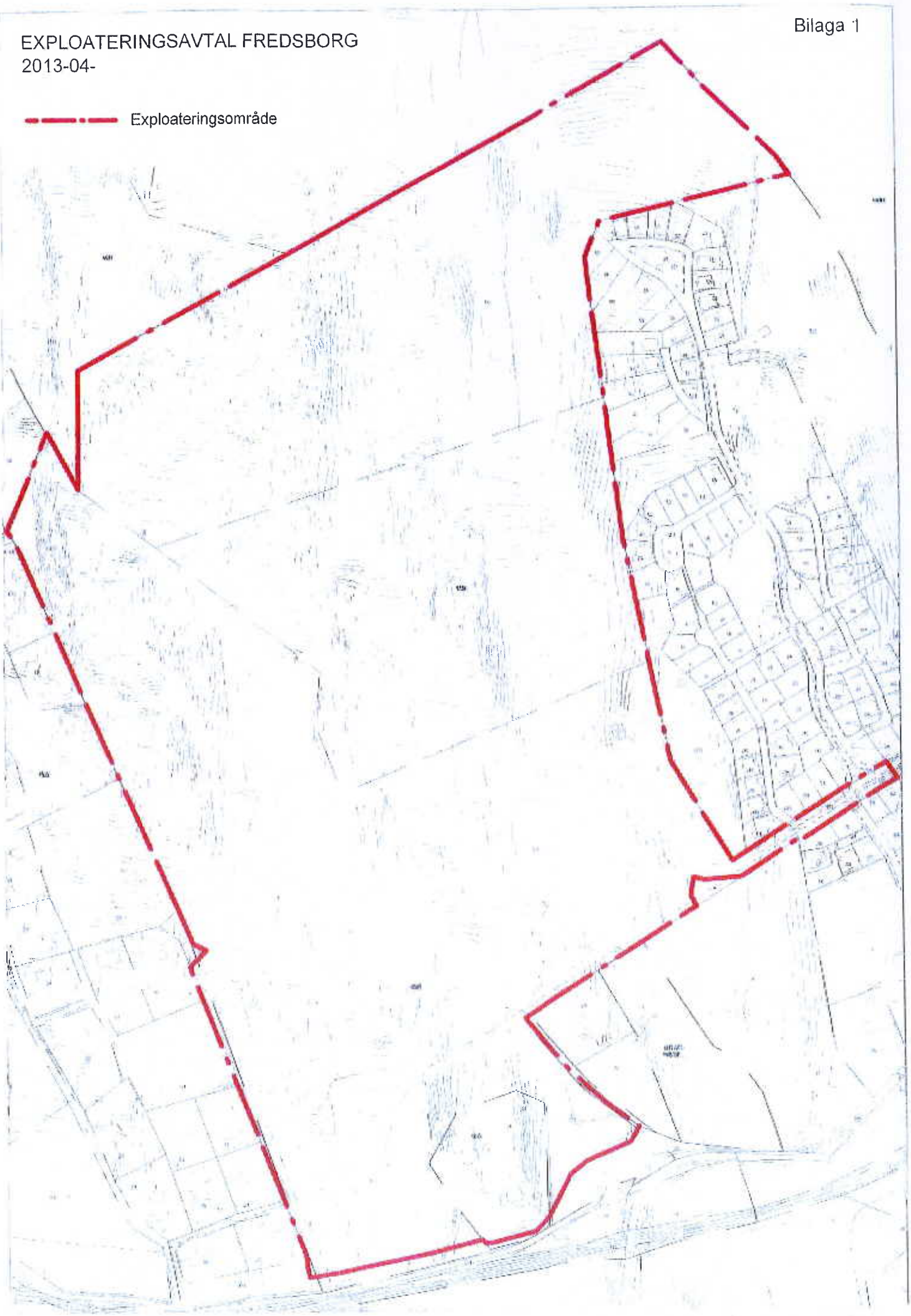
Stockholm 2013-04 -11

JM AB (publ.)


NN Maria Bäckman Zdravko Markovski

EXPLOATERINGSAVTAL FREDSBORG
2013-04-

--- Exploateringsområde



LVE R 01 AS

K LIE R

KYLLIFÖRRES

- B Bostäder
- Bh Bostäder, Lokaler för handel / rese tjänster och restauranger för enrenas i bostadsområden
- E Tekniska anläggningar, avloppsanläggningar
- T Teknisk utbyggnad, trafikmarkeringar
- S Skolor

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Markens utvalda delar
- Markens utvalda delar

Markens utvalda delar är de delar som är avsedda för bebyggelse enligt planens bestämmelser. Markens utvalda delar är de delar som är avsedda för bebyggelse enligt planens bestämmelser. Markens utvalda delar är de delar som är avsedda för bebyggelse enligt planens bestämmelser.

UTVECKLING AV ALLMÄNT PLANÄR

- 1. Markens utvalda delar
- 2. Markens utvalda delar
- 3. Markens utvalda delar

UTVECKLING AV MARKENS BEBYGGANDE

- 1. Markens utvalda delar
- 2. Markens utvalda delar
- 3. Markens utvalda delar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Markens utvalda delar är de delar som är avsedda för bebyggelse enligt planens bestämmelser. Markens utvalda delar är de delar som är avsedda för bebyggelse enligt planens bestämmelser. Markens utvalda delar är de delar som är avsedda för bebyggelse enligt planens bestämmelser.

GRÄNSER

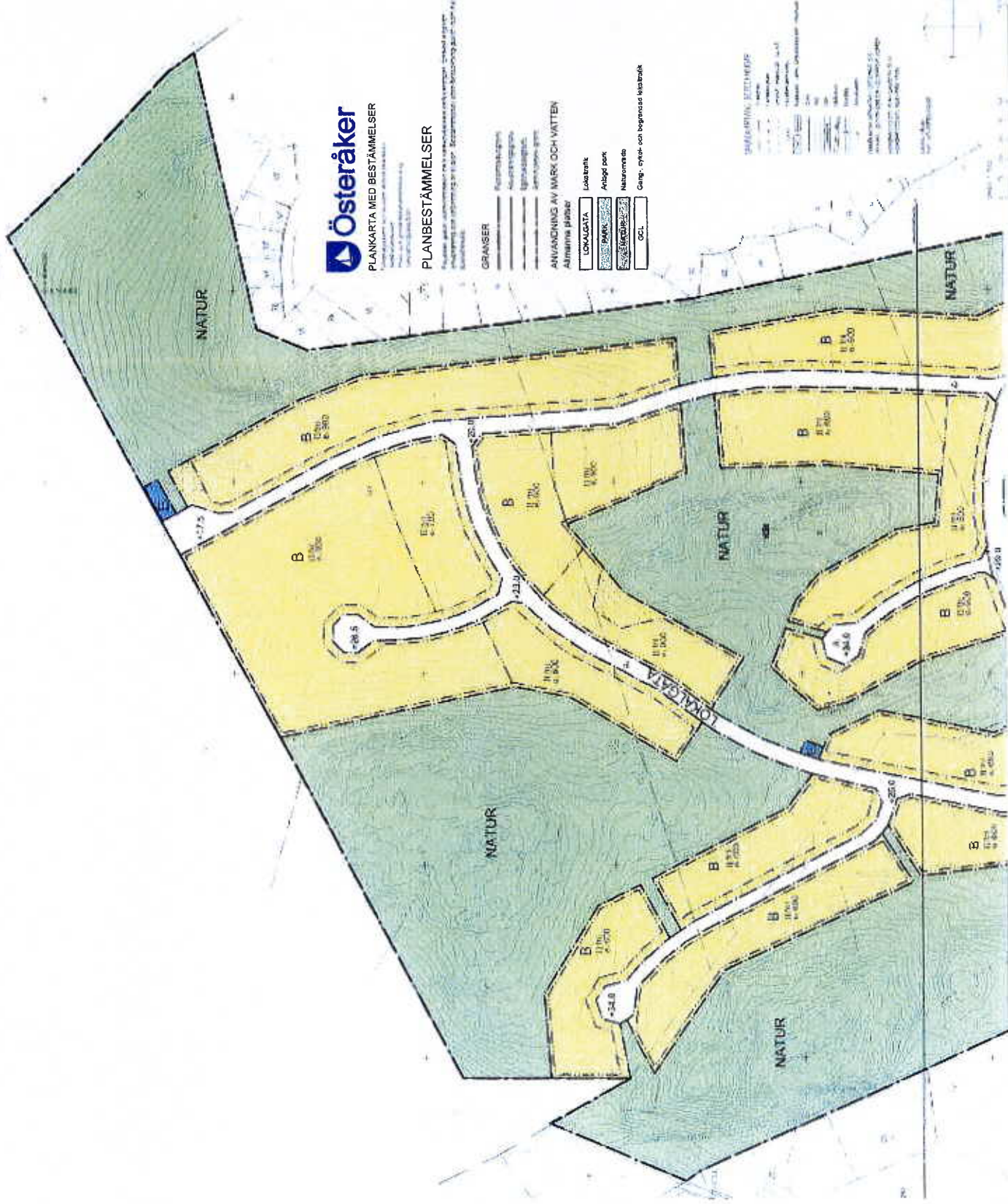
- Kommungränser
- Kommungränser
- Kommungränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- B Bostäder
- Bh Bostäder, Lokaler för handel / rese tjänster och restauranger för enrenas i bostadsområden
- E Tekniska anläggningar, avloppsanläggningar
- T Teknisk utbyggnad, trafikmarkeringar
- S Skolor

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- B Bostäder
- Bh Bostäder, Lokaler för handel / rese tjänster och restauranger för enrenas i bostadsområden
- E Tekniska anläggningar, avloppsanläggningar
- T Teknisk utbyggnad, trafikmarkeringar
- S Skolor



Österåker
 PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 Kommunstyrelsen, Österåker kommun

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för

FREDSBORG

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 10 november 2010, ersätter P16, P2010, E04

Blad 1 (2)

STEDSRÖKRETTEN

Stadsfullmäktige, Österåker kommun

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling

Antagandehandling



ILLUSTRATION

Förklaringstext

- Naturmark
- Parkmark
- Gräsmark
- Skogsmark
- Vattenmark
- Gang och cykelväg
- Vatten
- Beståndsbegräns
- Ekobyggnadsmark avgränsning



Antagandehandling nr 2012/09-01
 Beslutad av Kommunstyrelsen den 14 november 2012, enligt FBL (2010:900)
 Antagandehandling nr 2012/09-01
 Beslutad av Kommunstyrelsen den 14 november 2012, enligt FBL (2010:900)

ANTAGANDEHANDLING
 Detaljplan för
FREDSBORG
 Österåkers kommun, Stockholms län

Uppdatlad den 14 november 2012, enligt FBL (2010:900)
 Antagandehandling nr 2012/09-01

Blad 2 (2)

Österåker Kommun
 Kommunstyrelsen
 Kommunhuset
 191 80 Österåker
 Tel: 08-735 10 00
 Fax: 08-735 10 01
 E-post: kommunstyrelsen@osteraker.se

Förslag till Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering och ledningsrätt

Kommun: Österåker

Parter:

1. JM AB (org. Nr 556045-2103) såsom lagfaren ägare av fastigheterna Husby 1:1, Husby 2:2 och Husby 5:1.
2. Österåkers Kommun (org.nr. 212000-2890) såsom lagfaren ägare av fastigheten Husby 3:3.
3. Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) såsom sökande av ledningsrätt.

Parterna överenskommer härigenom om följande:

1.
De områden av fastigheterna Husby 1:1, Husby 2:2 och Husby 5:1, som i detaljplanen för Fredsborg daterad 2012-11-14 planlagts för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Husby 3:3. Områdena har på bifogad karta angetts med skraffering.

2.
Österåkersvatten AB ansöker om ledningsrätt för områden inom detaljplanen för Fredsborg där bolaget i enlighet med bifogad VA-plan (exploateringsavtalets bilaga 7) skall placera VA-anläggningar.

För att ej försvåra för Österåkersvatten att utöva sin rätt enligt ovan, förbinder sig exploitören att inom ledningsområdet (u-område) ej plantera träd, ej göra utfyllnader, ej heller anlägga stödmurar eller vidtaga annan åtgärd som försämrar ledningarnas åtkomlighet.

3.
För marköverföringen och ledningsrätten utgår ingen ersättning.

4.
Tillträde till markområdet sker när förrättningen vunnit laga kraft.

5.
Förrättningskostnaderna för denna fastighetsreglering samt ledningsrättsförrättningen skall betalas av JM AB.

Denna överenskommelse är upprättad i fyra (4) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett (1) exemplar insändes till Lantmäterimyndigheten.

Åkersberga 2013 -
Österåkers kommun

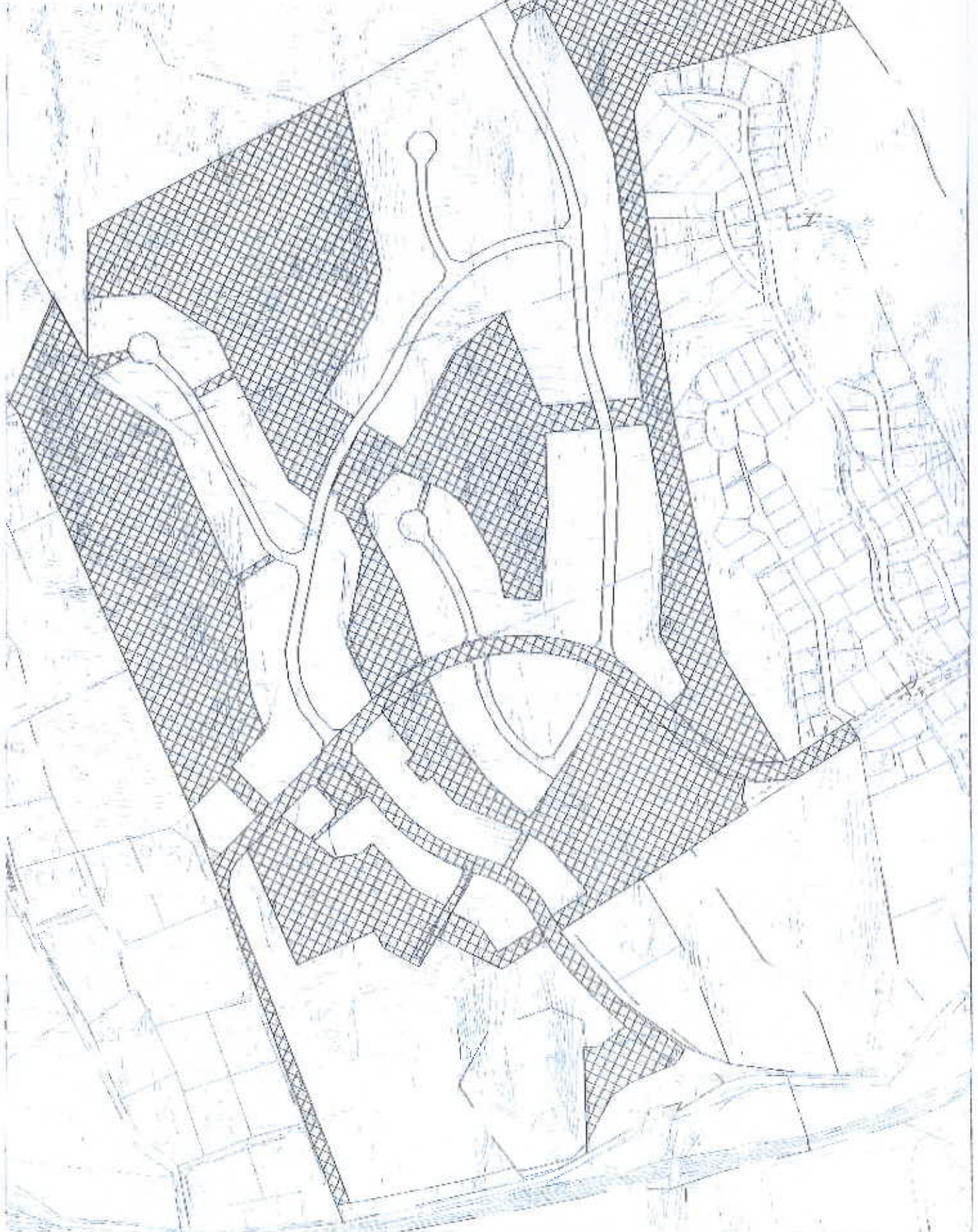
Stockholm 2013 -
JM AB (publ)

Åkersberga 2013 -
Österåkersvatten AB

JF KB 0.1



Område som ska överföras
till fastigheten Husby 3:3



Förslag till KÖPEKONTRAKT

Säljare: **JM AB (556045-2103)**, nedan kallad säljaren.

Köpare: **Österåkers Kommun (212000-2890)**, 184 86 Åkersberga, nedan kallad köparen.

Köpeobjekt: Det område av fastigheten Husby 2:2 omfattande ca 21030 kvm, som i detaljplanen för Fredsborg har planlagts som förskole- och skoltomt (S). Området har på bifogad karta (bilaga 6.1) markerats med skraffering.

§ 1 Överlåtelse

Säljaren överlåter och försäljer härmed till köparen på nedanstående villkor området för en köpeskillning av **en (1) krona** samt på i övrigt nedan angivna villkor.

§ 2 Villkor

Detta köpekontrakt förutsätter att kommunfullmäktiges beslut att godkänna exploateringsavtalet för Fredsborg (inklusive detta köpekontrakt) vinner laga kraft samt att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Fredsborg och att detta beslut vinner laga kraft.

§ 3 Köpeskillningens erläggande

Köpeskillningen skall erläggas då villkoren i § 2 uppfyllts.

§ 4 Köpebrev

Sedan köparen fullgjort sina betalningsskyldigheter enligt detta kontrakt skall köpebrev upprättas. Äganderätten till köpeobjektet övergår först i och med att köpebrev utfärdats.

§ 5 Tillträdesdag

Tillträde till fastigheten sker när äganderätten övergått.

§ 6 Fastighetsbildning

Kommunen förbinder sig att ansöka om och bekosta av köpekontraktet föranledd fastighetsbildning.

§ 7 Inteckningar, inskrivningar m.m.

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen icke är belastad med penninginteckningar.

§ 8 Försäkring m.m.

Säljaren står faran för att området och byggnaderna inom detta av våda skadas eller försämras före tillträdesdagen. Faran övergår på köparen fr.o.m. tillträdesdagen och åvilar köparen även om fastigheten ej tillträdes p.g.a. köparens dröjsmål.

HE KS P.V

§ 9 Fördelning av kostnader och intäkter

Alla eventuella intäkter från fastigheten som avser och belöper på tiden intill tillträdesdagen skall tillkomma säljaren och fr.o.m. tillträdesdagen tillkomma köparen.

Alla för fastigheten utgående räntor, skatter och andra kostnader, av vad slag de vara må, skall till den del de avser och belöper på tiden intill tillträdesdagen betalas av säljaren och fr.o.m. tillträdesdagen betalas av köparen.

§ 10 Lagfartskostnader m.m.

Samtliga med köpet förenade avstycknings, lagfarts- och inskrivningskostnader skall bäras av köparen ensam.

§ 11 Fastighetens skick

Fastigheten överlåtes i, vid detta avtals undertecknande, befintligt skick. Köparen har före köpet beretts tillfälle att noga besiktiga fastigheten och förvissa sig om dess skick. Köparen har vidare själv informerat sig om de bestämmelser avseende detaljplaner som berör fastigheten och även i övrigt undersökt frågor gällande dispositionsmöjligheter. Av säljaren tillhandahållna uppgifter om ytor och dylikt lämnas med generell reservation och köparen kan således icke grunda anspråk på reduktion av köpeskillingen på eventuella avvikelser från de lämnade uppgifterna.

Säljaren garanterar att fastigheten är fri från miljöavfall, deponier, skräp, sopor, fyllnadsmassor eller dylikt.

§ 12 Övrigt

Alla överenskommelser, utfästelser och annat av betydelse för detta köp har angivits i avtalet. Utöver vad häri anges har inga utfästelser lämnats i samband med överlåtelsen. Alla överenskommelser avseende på detta köp som träffas efter avtalets undertecknande skall vara skriftliga för att gälla samt i övrigt uppfylla formkraven i 4 kap. JB.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar vilka utväxlats mellan parterna.

Åkersberga 2013-03-

För säljaren

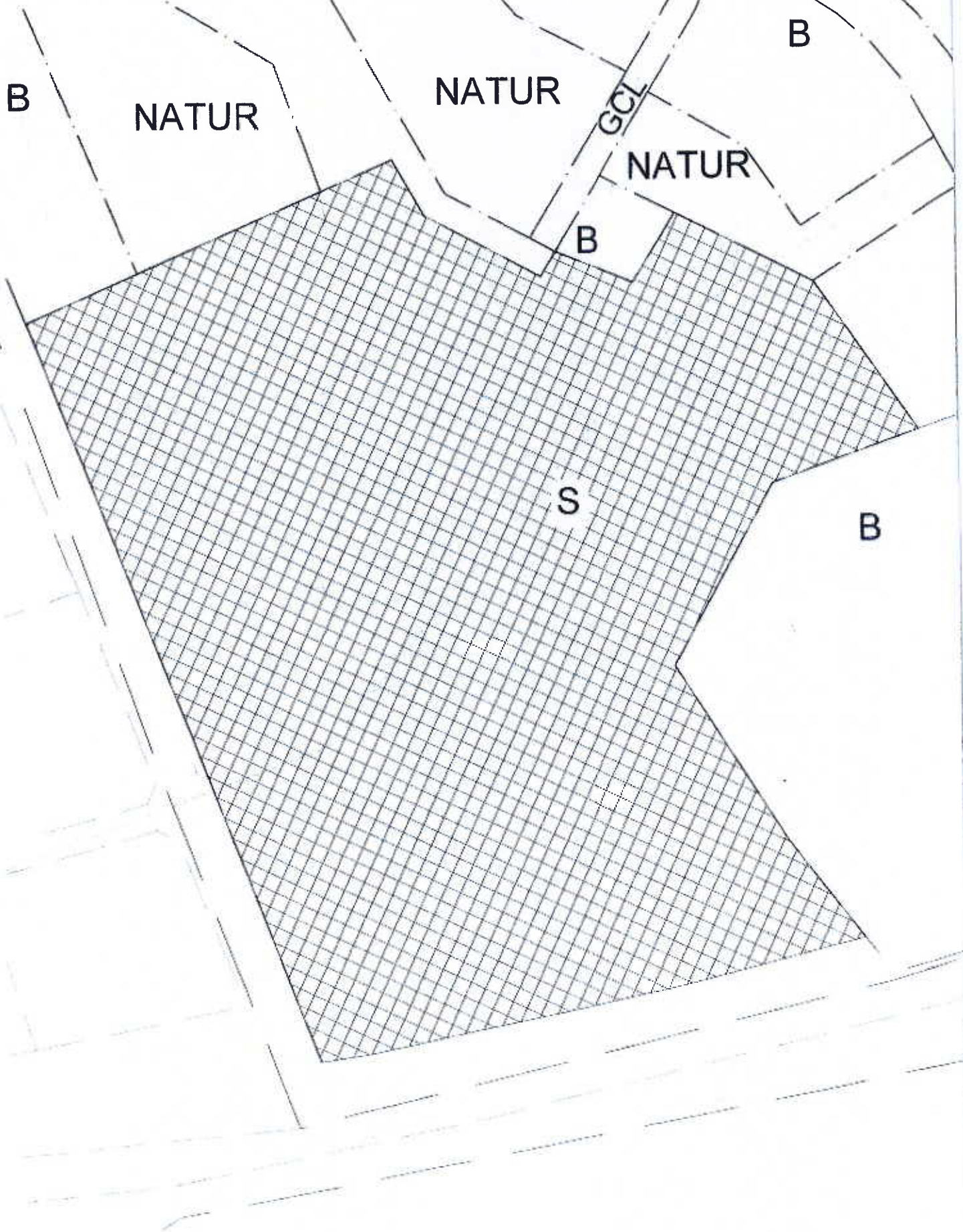
Åkersberga 2013-

För köparen

HF KS AJ



Kvartersmark för förskola och skola





Fastighetsgrän

Fastighetsgrän

Fastighetsgrän

GASIN FÖR
 AMNÅ, CA 50m²
 1/25%
 CA 200m²

Berg Idagen

Vinnarsberg Berg Idagen

Lera

Vinnarsberg Idagen

B

X 161400



ETAPP 3
22 hus

ETAPP 2
18 hus

transformator

ETAPP 1
20 hus

ETAPP 6
26 hus

ETAPP 7
20 hus

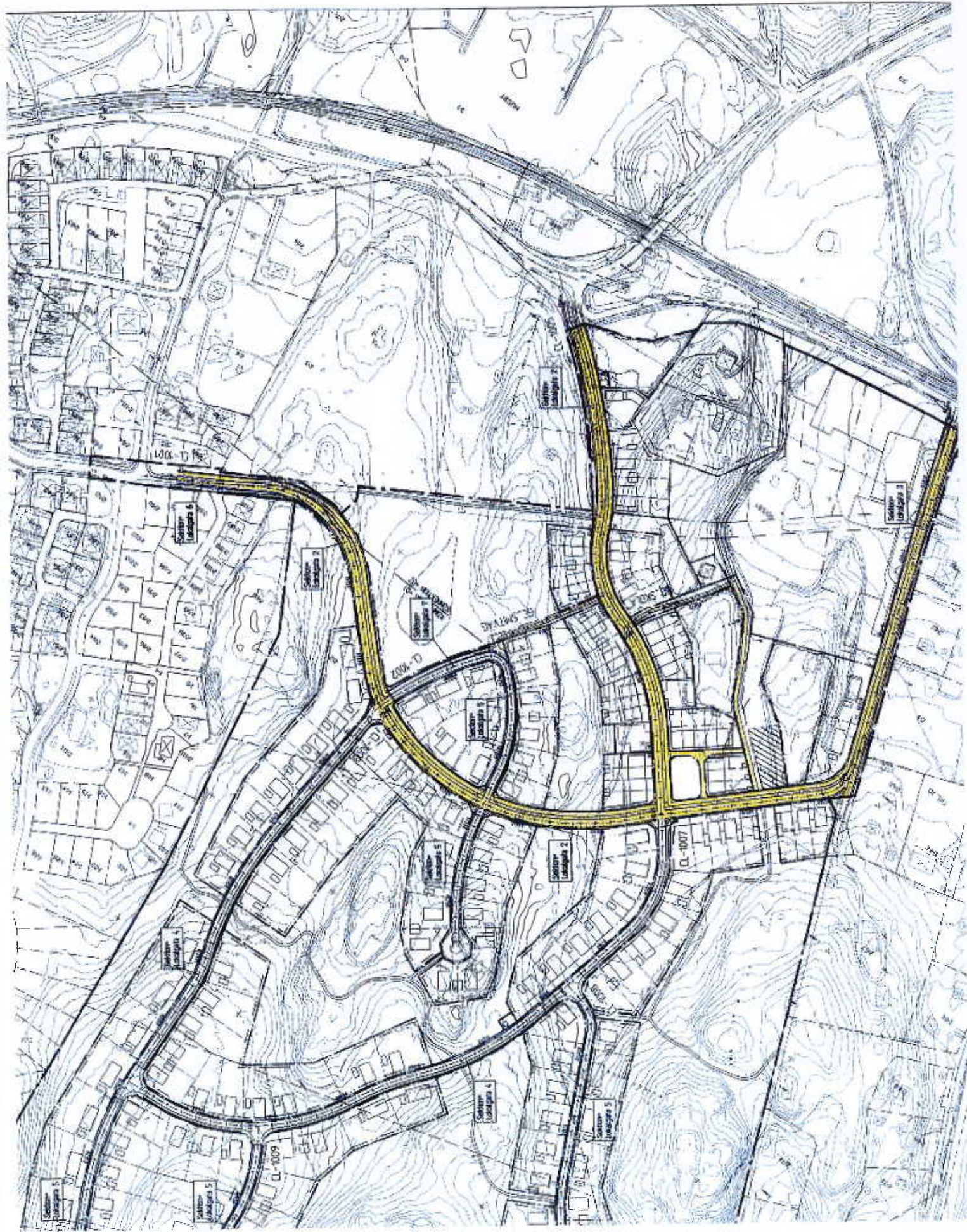
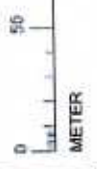
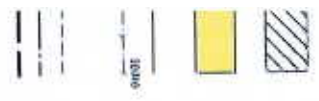
ETAPP 8
16 hus

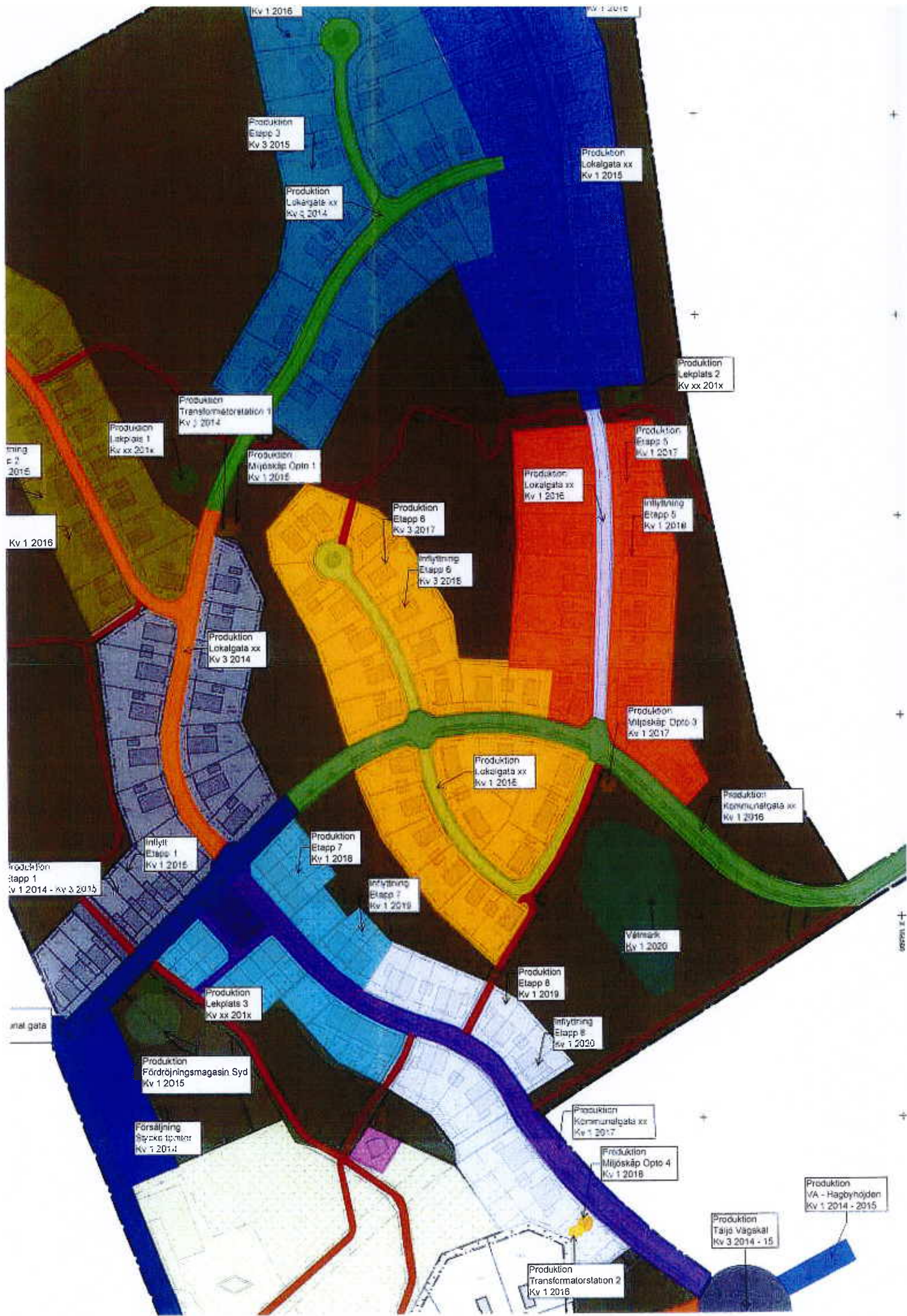
byggväg

söksväg

2 st friliggande
tomter till försäljning

Sc
Fö





Bilaga 11

Tabell 2 Tid ersättning

Om den debiterbara tiden är 75 % av totalarbetstiden kan timersättningen tas ut enligt nedanstående tabell. Total debiterbar årsarbetstid är 1 200-1 400 årsarbetstimmar.

I timkostnaden i exemplet nedan ingår alla normala kringkostnader, utom kostnader för lokaler som inte kan schablonberäknas, eftersom stora variationer förekommer.

Timersättning i ett ärende beräknas utifrån kommunens samlade kostnader för personalen inom verksamheten.

Exempel:

Löneintervall (månadslön), kr	Timpris
-21 999	600
22 000-27 999	700
28 000-33 999	800
34 000-39 999	900
40 000-45 999	1 000
46 000-	1 200