

# Planprocessen

**Alexander Larsson**

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

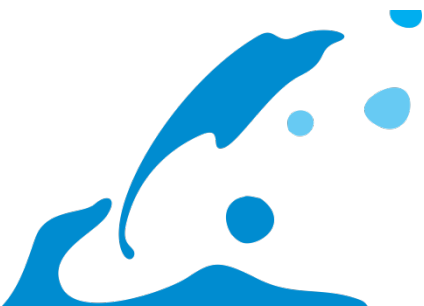
[alexander.larsson@osteraker.se](mailto:alexander.larsson@osteraker.se)



**Skärgårdskommunen**

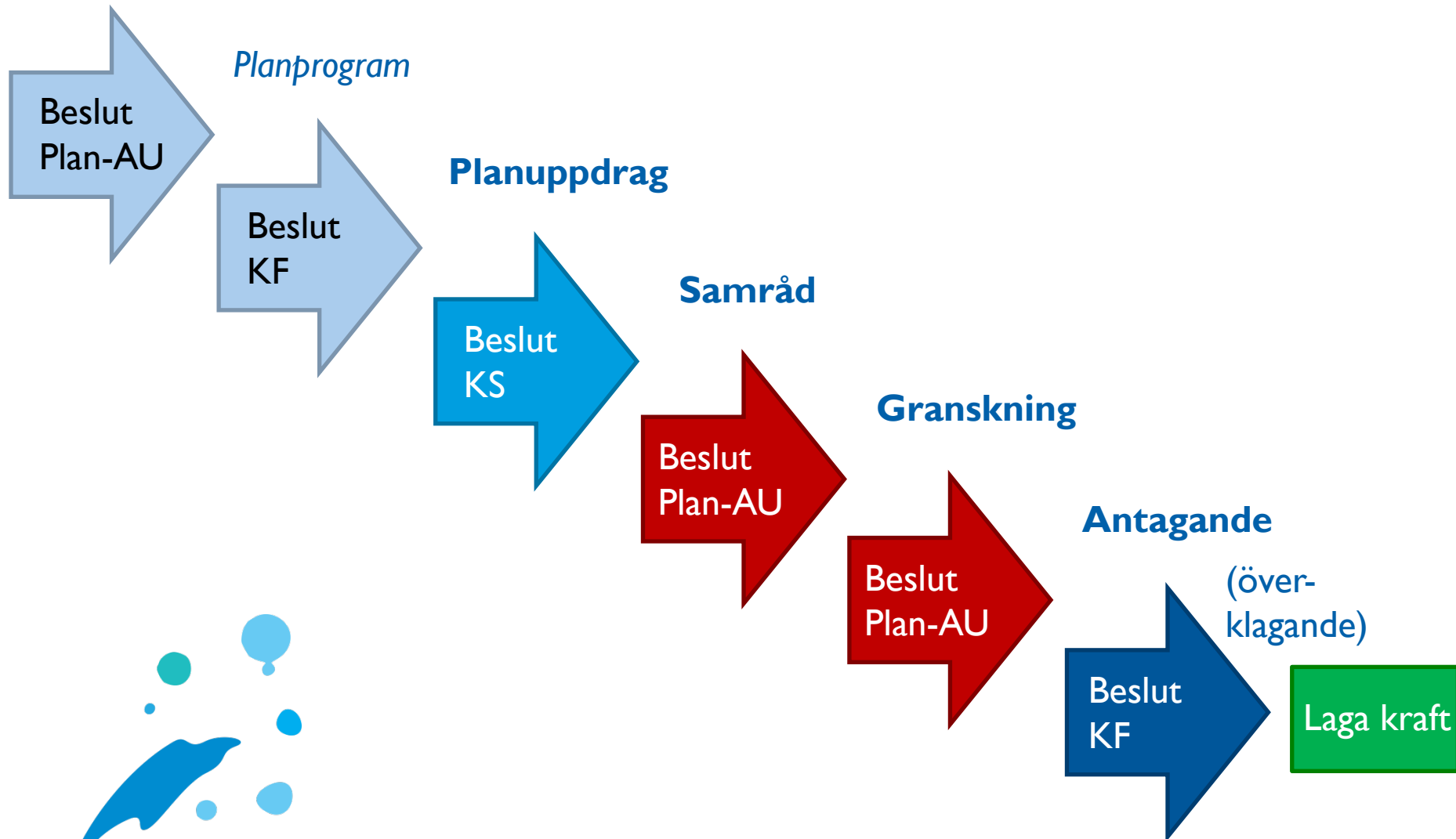
# Vad är en detaljplan?

- Reglerar hur **mark och vatten ska användas** och hur **bebyggelsen ska se ut**
- Redovisar **allmän plats**, **kvartersmark** och **vattenområden**
- **Planmonopol** = endast kommunen kan ta fram och anta detaljplaner
- Detaljplan krävs **vid större förändringar**
- Gäller tills den **upphävs, ändras** eller **ersätts**



# Planprocessen

*Planbesked*



# Program

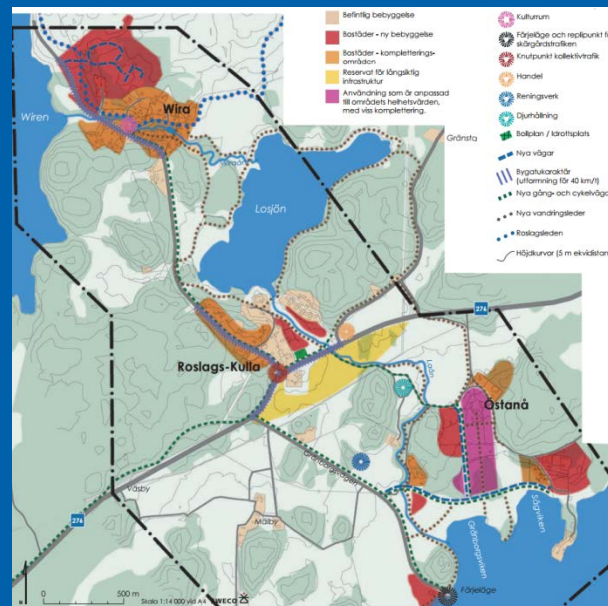
- Översiktliga plandokument som beskriver de huvudsakliga målen och riktlinjerna för området
- Underlag till kommande detaljplaner
- 14 godkända program i kommunen:
  - Bergavägen
  - Fredsborg
  - Hagby golfbana
  - Kungsängen
  - Ljusterö
  - Mellansjö
  - Norra Rydbo
  - Rosenkälla
  - Röllingby
  - Svinninge
  - Säbyviken
  - Täljöviken - Näs
  - Östanå
  - Östra Margretelund

## Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira



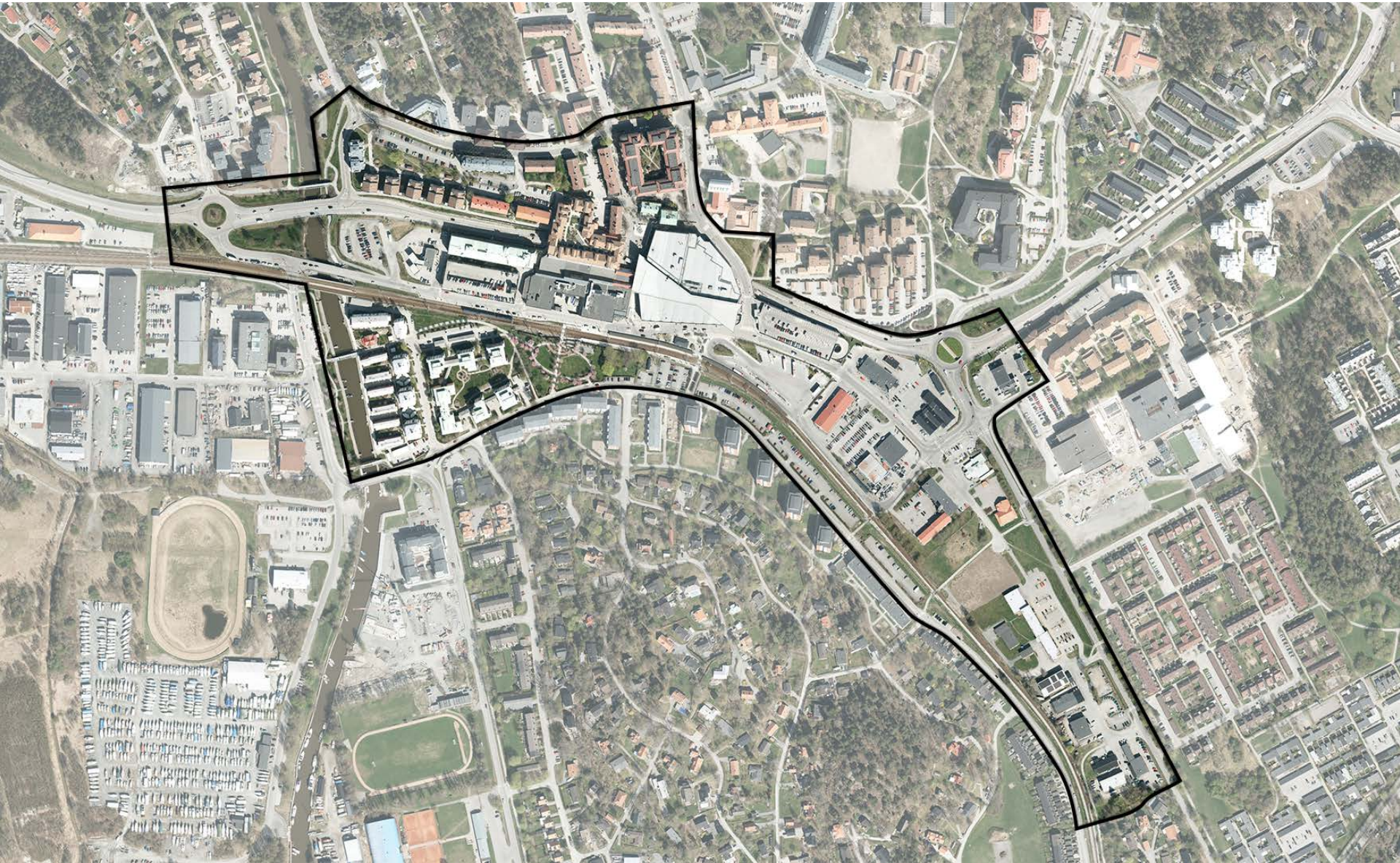
Österåker

Beslutshandling juni 2012  
rev. aug. 2012



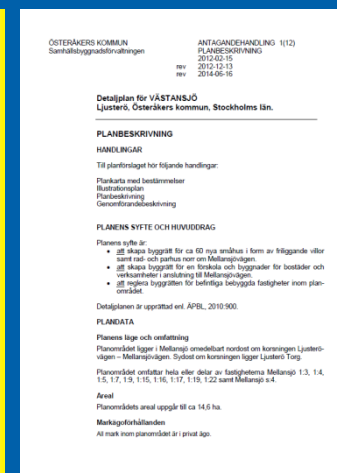
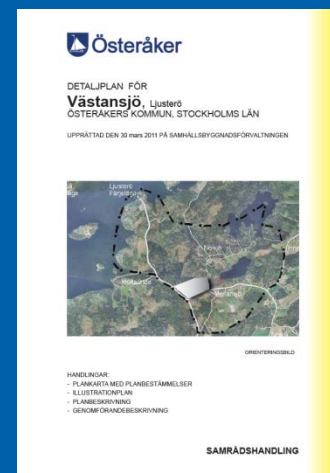
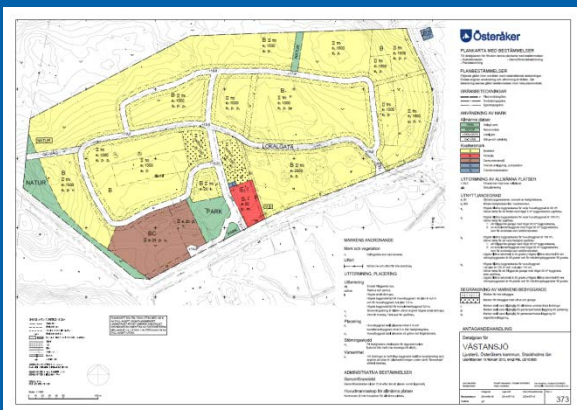


# Program för ”Åkersberga stad - centrumområdet”





# Detaljplanen och dess handlingar



- Plankarta med planbestämmelser (juridiskt bindande!)

- Illustrationsplan

- Plan- och genomförande-beskrivning med försättssida

...plus eventuella underlag:

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Utredningar (buller, dagvatten, trafik etc)

**GÄDDEDE**

**GRUNDKARTS BETECKNINGAR**

- Beteckning för planlagt område
- Färdvägar
- Svaga vägar
- Gränslinje
- Reguleringsgränser
- Vatten
- Skog
- Natur
- Park
- Övrigt

**PLANAVGIFT ENL. PBL TAXA UTTAS MED 80 % AV FÜLL AVGIFT INOM PLANBESKDET**

**UNDANTAGET ÄR DET OMRADE SOM ENLIGT GRUNDKARTEN ÖMFATTAS AV FASTIGHETSREDA MELLANÅD 14, 15 OCH 119, FÖR VILKA 5 % AV FÜLL AVGIFT UTTAS.**

**MARKENS ANORDNANDE**

**Mark och vegetation**

- n Odlingsgrösa som ska bevaras.

**Utfart**

- Körar in- och utfart får inte anordnas.

**UTFORMING, PLACERING**

**Utformning**

- II Endast fristående hus.
- radius Radhus och parhus.
- II Högsta antal våningar.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i ett plan är 4,0 m och för huvudbyggnad i två plan 7,0 m.
- Högsta byggnadshöjd för kompletteringsbyggnad 3,0 m.
- Southeringplanering är tillåten utöver angivet högsta antal våningar.
- Vind får inredas. Tankar för uppfyllnad.

**Placering**

- p Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m och kompletteringsbyggnad minst 2 m från fastighetsgräns.
- p Huvudbyggnad skall placeras vid gräns mot förlämningsmark.

**Störningskydd**

- m På fastigheten ställs skydd för dögnadsnivåer i ljudkraft från trafik inte överstiga 55 dB(A).

**Varsamhet**

- k Vid ändringar av befintliga byggnader skall de karaktärdrag som anges på sidan 6 i planbeskrivningen under rubrik "Bevarande" särskilt beaktas.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

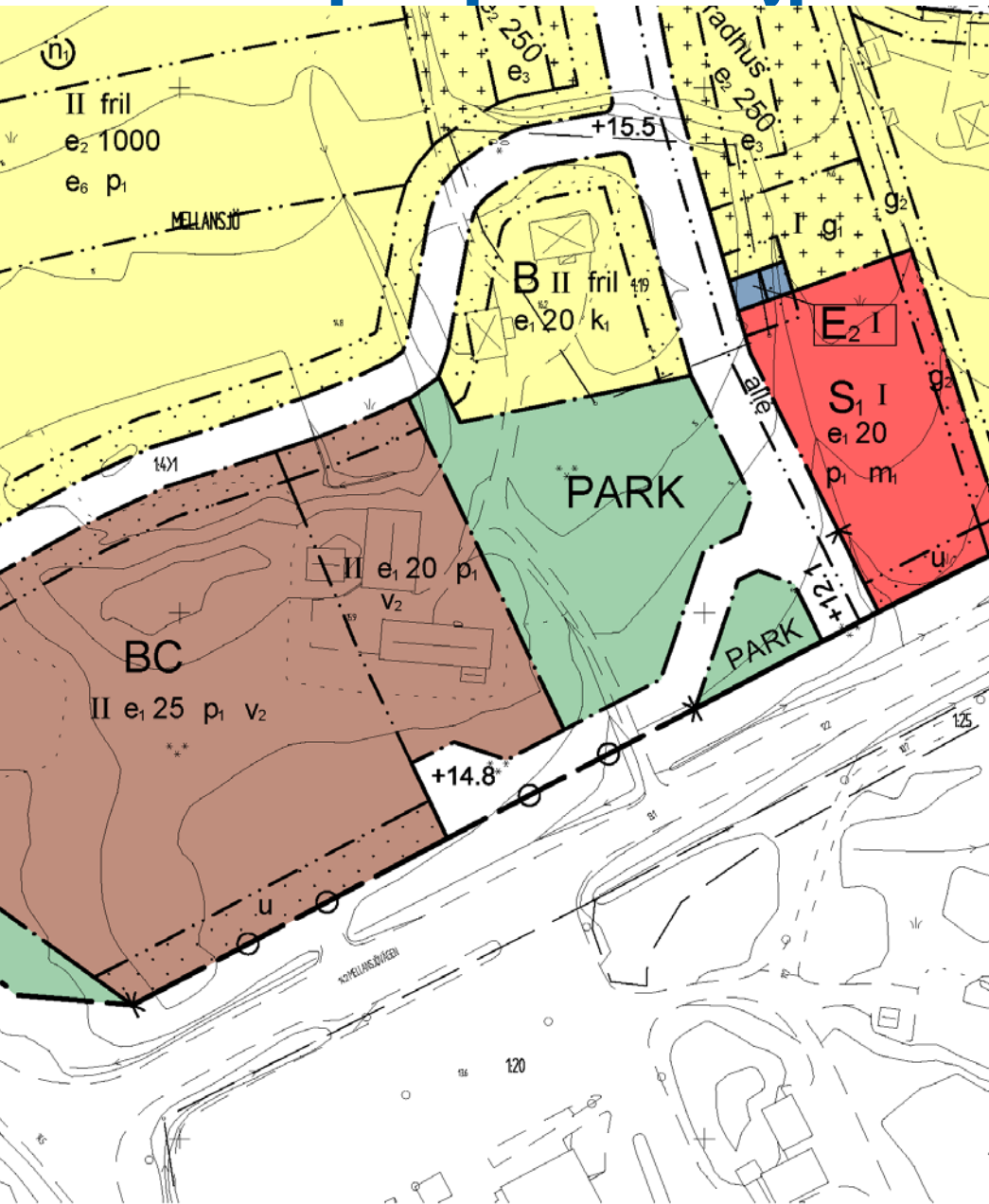
**Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen varit lagakraft.

**Huvudmannaskap för allmänna platser**

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

# Exempel på detaljplan



## PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

|       |                  |
|-------|------------------|
| — • — | Planområdesgräns |
| — • — | Användningsgräns |
| — • — | Egenskapsgräns   |

## ANVÄNDNING AV MARK

### Allmänna platser

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| PARK      | Anlagd park        |
| NATUR     | Naturområde        |
| LOKALGATA | Lokalgata          |
| G-C VÄG   | Gång- och cykelväg |

### Kvartersmark

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| B              | Bostäder                        |
| S <sub>1</sub> | Förskola                        |
| C              | Centrumändamål                  |
| E <sub>1</sub> | Teknisk anläggning, pumpstation |
| E <sub>2</sub> | Transformatorstation            |

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

|        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| + 00,0 | Föreskriven höjd över nollplanet |
| allé   | Gatuplantering                   |

## UTNYTTJANDEGRAD

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e <sub>1</sub> 00  | Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea.                                                                                                                                                                                                  |
| e <sub>2</sub> 000 | Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter.                                                                                                                                                                                                           |
| e <sub>3</sub>     | Högsta tillåtna byggnadsarea för varje huvudbyggnad är 90 m <sup>2</sup> . Utöver detta får ett förråd med högst 5 m <sup>2</sup> byggnadsarea uppföras.                                                                                           |
| e <sub>4</sub>     | Högsta tillåtna byggnadsarea för varje huvudbyggnad är 130 m <sup>2</sup> . Utöver detta får uppföras:<br>1: ett friliggande garage med högst 40 m <sup>2</sup> byggnadsarea.<br>2: en komplementbyggnad med högst 50 m <sup>2</sup> byggnadsarea. |





# Remissinstanser vid samråd och granskning

## Detaljplan för Båthamnsvägens ersättning Österåkers kommun, Stockholms län.

---

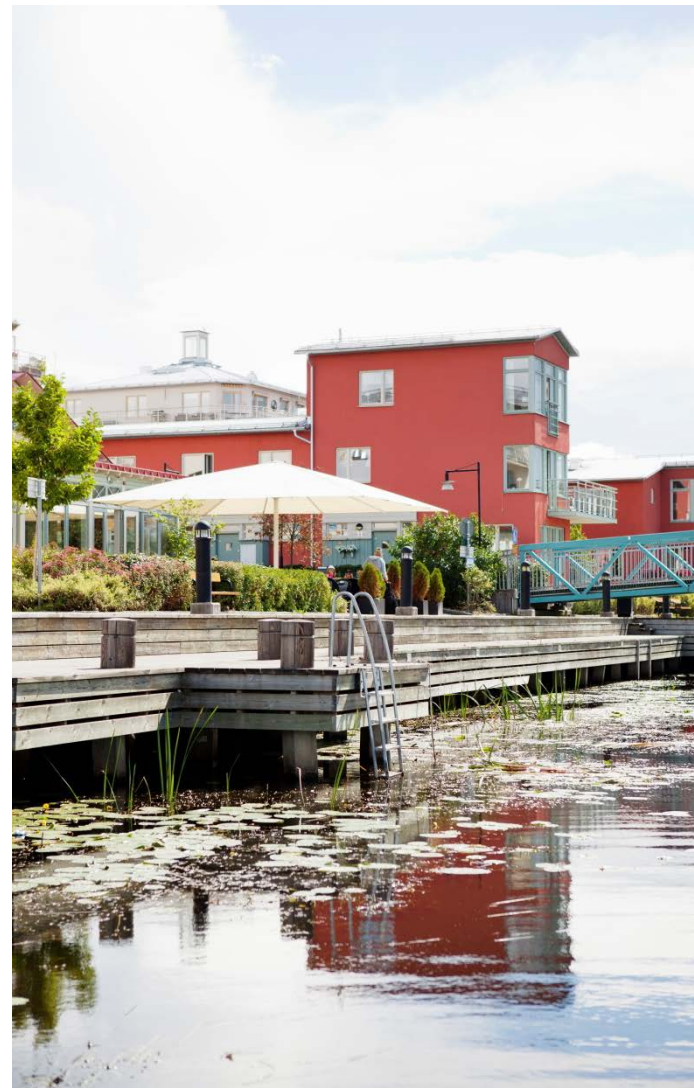
|                                                                    |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| - Länsstyrelsen i Stockholms län                                   | Pdf     |
| - Lantmäteriet                                                     | Pdf     |
| - Stockholms läns landsting, tillväxt, miljö- och regionplanering. | Pdf     |
| - Trafikverket                                                     | Pdf     |
| - SL - Storstockholms lokaltrafik                                  | Pdf     |
| - Roslagsvatten AB                                                 | I ex A1 |
| - Vattenfall eldistribution                                        | Pdf     |
| - E.on Elnät Stockholm AB                                          | Pdf     |
| - E.on Värme Sverige AB                                            | Pdf     |
| - Storstockholms brandförsvär                                      | Pdf     |
| - Skanova                                                          | Pdf     |
| - Posten meddelande AB                                             | I ex A3 |
| - Österåkers Hembygds- och fornminnesförening                      | I ex A3 |
| - Naturskyddsföreningen Österåker                                  | Pdf     |
| - Kultur- och fritidsnämnden                                       | Pdf     |
| - Skolnämnden                                                      | Pdf     |
| - Vård- och omsorgsnämnden                                         | Pdf     |
| - Närpolisen Åkersberga                                            | Pdf     |
| - Socialnämnden                                                    | Pdf     |
| - Tillgänglighetsrådet                                             | I ex A3 |
| - Pensionärsrådet                                                  | I ex A3 |
| - PRO Åkersberga                                                   | I ex A3 |
| - Spf Vikingen                                                     | Pdf     |
| - Cykelfrämjandet Stockholm Norrort                                | Pdf     |
| - Jägareförbundet Österåker-Vaxholm Jaktvårds-krets                | Pdf     |

### För kännedom:

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| - Michaela Fletcher                    | Pdf          |
| - Ann-Christine Furustrand             | I ex A3      |
| - Mathias Lindow                       | Pdf          |
| - Kommundirektör                       | Pdf          |
| - Samhällsbyggnadschef                 | Pdf          |
| - Miljö- och Hälsoskyddsenheten        | Pdf          |
| - Byggnadsnämndens ordförande          | I ex A3      |
| - Bygglövenheten                       | Pdf          |
| - Väg- och trafikenheten               | Pdf+ I ex A1 |
| - Biblioteket Åkersberga Tiffany Bovin | Pdf          |
| - Säkerhetssamordnare                  | Pdf          |
| - Mitt i Södra Roslagen                | Pdf          |
| - Åkersberga Kanalen                   | Pdf          |

# Vad kan styras i detaljplan?

- Användning och omfattning av **allmän plats** (park, gata, torg etc), **kvartersmark** (bostäder, handel, verksamheter etc) och **vattenområde** (öppet vatten, brygga får uppföras etc)
- **Huvudmannaskap** för allmän plats (kommunalt eller enskilt)
- **Placering, utformning och utförande** av byggnadsverk och tomter (höjd, storlek etc)
- Skydd mot **störningar** (buller, översvämning etc)
- **Bygg-, rivnings- eller marklov** (kan vara villkorat)
- **Strandskydd** (får upphävas vid särskilda skäl)





# ...och vad kan inte styras?

- **Detaljutformning** av allmän plats (vägunderlag, övergångsställen, tillgänglighetsanpassning...)
  - Styrts i projekteringsskedet av Väg- och trafikenheten
- **Upplåtelseform** av bostäder (hyres-/bostadsrätt)
- **Invändig utformning** av byggnader (utformning av entréer, trappor och hissar...)
  - Styrts i bygglovskedet



...däremot kan detaljplanen ha intentioner om ovanstående



Tack!

