

KS § 1:7

Dnr. KS 2012/0398

Mark- och genomförandeavtal Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.)

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Godkänna Mark- och genomförandeavtal för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.).

Sammanfattning

Ett mark- och genomförandeavtal avseende genomförande av detaljplanen för Vagnslidret har upprättats med exploitören. Avtalet reglerar bland annat ansvar för utbyggnad samt kostnader för anläggningar inom allmän platsmark, kvartermark, anslutning till allmänna VA-anläggningar samt marköverlåtelse.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2016-12-14, § 1:9.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2016-11-11.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att godkänna Mark- och genomförandeavtal för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.).

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Nina Andersson

Datum 2016-11-11

Dnr KS 2012/0398

Till Kommunstyrelsen

Mark- och genomförandeavtal Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.)

Sammanfattning

Ett mark- och genomförandeavtal avseende genomförande av detaljplanen för Vagnslidret har upprättats med exploatören. Avtalet reglerar bland annat ansvar för utbyggnad samt kostnader för anläggningar inom allmän platsmark, kvarterersmark, anslutning till allmänna VA-anläggningar samt marköverlåtelse.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

Mark- och genomförandeavtal för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl) godkänns.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-08 (KS § 211) att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området. Ett detaljplane förslag för Vagnslidret finns upprättat inför antagandet. Detaljplaneområdet omfattar en yta om ca 0,9 ha och planläggs för bostäder och kontor.

Ett mark- och genomförandeavtal har tagits fram mellan exploatören, Österåkers kommun och Österåkersvatten AB. Syftet med avtalet är att reglera parternas åtaganden gentemot varandra, samt ansvar för kostnader och genomförandet av detaljplanen för Vagnslidret

Förvaltningens slutsatser

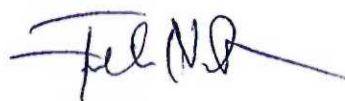
Exploatören bekostar samtliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Kommunen upphandlar utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark. Kommunen sköter driften av anläggningar på kommunal allmän platsmark efter genomförandet.

Bilagor

1. Mark- och genomförandeavtal för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl), med tillhörande bilagor.



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor
Exploateringschef

Mark- och genomförandeavtal Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl)

Efter Kommunstyrelsens behandling 2017-01-09 av ärendet med förslag att godkänna avtal (2016-11-18) har vissa revideringar skett i det slutgiltiga avtalet (2016-12-20) vilket undertecknats av exploatören.

Revideringarna omfattar punkterna 8 och 15 enligt nedan:

8. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

Tidigare lydelse

Exploatören

”Exploatören ansvarar för anläggandet av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att omhänderta dagvatten inom kvartersmark i enlighet med Dagvattenutredning, bilaga E. Anläggningarna ska utföras i enlighet med det till detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet, **bilaga F**.

Exploatören ska i samråd med Kommunen ta fram en tidplan för genomförande av anläggningar inom kvartersmark samt anläggningar på allmän plats.”

Ny lydelse – *kursiverad stil rödmarkerat*

Exploatören

”Exploatören ansvarar för anläggandet av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att omhänderta dagvatten inom kvartersmark i enlighet med Dagvattenutredning, bilaga E. Anläggningarna ska utföras i enlighet med det till detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet, **bilaga F**.

Exploatören ska beställa uppförandet av de allmänna anläggningarna som krävs för exploaterings genomförande. Beställningen ska göras skriftligen till Kommunen och till ÖSVAB. Exploatören ska i samråd med Kommunen ta fram en tidplan för genomförande av anläggningar inom kvartersmark samt anläggningar på allmän plats.

För de fastigheter som ligger mellan lokalgatan och grönyrtorna i Exploateringsområdets ytterkant krävs 0,4 m³ effektiv fördröjningsvolym per 100 m² tomtyta.”

15. Säkerhet

Tidigare lydelse

”För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter gentemot ÖSVAB enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet till ÖSVAB till ett belopp om 1 000 000kr i form av bankgaranti eller annan säkerhet som ÖSVAB finner godtagbar. Garantin ska utbetalas i samband med exploatörens skriftligen inlämnade begäran att arbetena ska påbörjas (§8). Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 9, har erlagts.

För att säkerställa Exploatörens skyldigheter gentemot Kommunen enligt detta avtal skall Exploatören till Kommunen i samband med detta avtals tecknande ställa säkerhet till ett värde av XXXXX kronor i form av svensk bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen. Garantin ska utbetalas i samband med exploatörens skriftligen inlämnade begäran att arbetena ska påbörjas (§8). Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 9, har erlagts.”

Ny lydelse – kursiverad stil rödmarkerat

”För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter gentemot ÖSVAB enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet till ÖSVAB till ett belopp om 1 000 000kr i form av bankgaranti eller annan säkerhet som ÖSVAB finner godtagbar. Garantin ska utbetalas i samband med exploatörens skriftligen inlämnade begäran att arbetena ska påbörjas (§8). Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 9, har erlagts.

För att säkerställa Exploatörens skyldigheter gentemot Kommunen enligt detta avtal skall Exploatören till Kommunen i samband med detta avtals tecknande ställa säkerhet till ett värde av **750 000** kronor i form av svensk bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen. Garantin ska utbetalas i samband med exploatörens skriftligen inlämnade begäran att arbetena ska påbörjas (§8). Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 9, har erlagts.”



Stina Nilsson
Kommunfullmäktiges sekreterare

MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.)

Berörda fastigheter: Smedby 19:226 och Smedby 19:1

Parter: Österåkers Kommun, Smedby Säteri AB samt Österåkersvatten AB

Utkast 2016-05-16

Rev 2016-12-20

Bilagor:

| | |
|----------|---|
| Bilaga A | Förslag till detaljplan, illustrationsplan och plan- och genomförandebeskrivning. Biläggs ej. |
| Bilaga B | Gräns för exploateringsområdet (identiskt med planområdet) |
| Bilaga C | VA-plan, (R50 01 01, daterad 2015-06-10) |
| Bilaga D | Planeringsavtal, (2013-01-10 Dnr KS 2012/0398 214) |
| Bilaga E | Dagvattenutredning, daterad 2015-04-10 |
| Bilaga F | Gestaltningssprogram |
| Bilaga G | Tidsersättning |

57

MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Detta avtal om exploatering av detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.) i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, 212000-2890, 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**
2. Smedby Säteri AB, Smedby Gård 1, 184 33 Åkersberga, nedan kallad **Exploatören**
3. Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB), Box 437, 184 26 Åkersberga, nedan kallad **ÖSVAB**

I. Bakgrund

Kommunen och Exploatören har tidigare träffat planeringsavtal undertecknat 2013-01-24, nedan benämnt **Planeringsavtalet, bilaga D**, rörande planläggning av del av Smedby 19:226. Planeringsavtalet ligger till grund för Avtalet.

Planeringsavtalet reglerar principerna för planering av bebyggelse inom planområdet, arbets- och ansvarsfördelning samt ersättningen för upprättandet av detaljplanen.

Detta avtal reglerar bland annat:

- Marköverlåtelse
- Rättigheter och fastighetsbildningsåtgärder
- Fördelning av kostnads- och genomförandeansvar för allmänna anläggningar

Kommunen har tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan för del av Smedby 19:226 (Vagnslidret), **Detaljplanen, bilaga A**.

Exploatören har för avsikt att uppföra bostadsbebyggelse i form av 8 parhus och 6 radhus, alternativt 8 enbostadshus och 6 radhus.

2. Giltighet

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning att:

- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner Avtalet
- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar Detaljplanen
- ÖSVAB, före kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen, godkänner Avtalet i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma

Uppfylls ej ovanstående villkor ska ingen av parterna vara ersättnings- eller skadeståndsskyldig gentemot de andra parterna.

3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet, markerat i bilaga B, omfattar ca 0,9 ha och ligger i södra delen av fastigheten Smedby 19:226. En mindre del av fastigheten Smedby 19:1 ingår också i den föreslagna detaljplanen. Exploatören äger Smedby 19:226 och Kommunen äger Smedby 19:1. De ingående fastigheterna planläggs som kvartersmark för bostäder, kontor och allmän plats för lokalgata och park.

4. Planavgift

Då Exploatören utfört och bekostat underlag till Detaljplanen, samt betalat ersättning i enlighet med Planeringsavtalet, ska ytterligare planavgift vid bygglov ej erläggas.

5. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Del av Smedby 19:226 som planläggs som allmän plats, lokalgata och park, ska överföras till Kommunens fastighet Smedby 19:1 genom fastighetsreglering.

Exploatören ansvarar för att ansökan om ovanstående fastighetsreglering skickas in till Lantmäteriet. Ansökan om fastighetsreglering ska ske snarast, men senast tre månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, om inte parterna kommer överens om annan tidpunkt. Samtliga för genomförandet av Detaljplanen erforderliga förrättningsåtgärder ska om möjligt ske vid samma tidpunkt.

Kostnader för fastighetsbildning regleras vidare under punkt 9.

6. Upplåtelse av rättigheter

Exploatören förbinder sig att till förmån för ÖSVAB, utan ersättning, upplåta rätt att anlägga och att för all framtid bibehålla och underhålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten med den placering som framgår av bifogad VA-plan, **bilaga C**.

ÖSVABS rättigheter enligt föregående stycke gäller även i förhållande till Kommunen efter Kommunens övertagande av den allmänna platsmarken, enligt §5.

ÖSVAB har rätt att ansöka om ledningsrätt inom Exploateringsområdet i enlighet med VA-plan, **bilaga C**.

7. Elförsörjning

Vid Exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar.

Belysning belägen på kvartersmark inom Exploateringsområdet ska bekostas och förvaltas av Exploatören eller av framtida fastighetsägare. Belysning belägen inom allmän platsmark ska bekostas av exploatören. Kommunen ansvarar för förvaltning av belysning inom allmän platsmark efter godkänd slutbesiktning.

8. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

Kommunen

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Kommunen åtar sig att i samråd med ÖSVAB ansvara för uppförandet av allmänna anläggningar, inklusive VA-anläggningar, som kommer att vara belägna på allmän plats inom Exploateringsområdet, enligt bifogad VA-plan, **bilaga C**, samt åtgärder utanför Exploateringsområdet som krävs för att en fungerande VA-anläggning ska kunna komma till stånd inom Exploateringsområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att Kommunen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna inom allmän plats, exklusive VA-anläggningar, efter godkänd slutbesiktning.

Utbyggnad inom Exploateringsområdet kan påbörjas först då fastighetsbildning är genomförd för hela Exploateringsområdet och då exploatörens skriftliga beställning har inkommit till Kommunen och ÖSVAB.

Exploatören

Exploatören ansvarar för anläggandet av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att omhänderta dagvatten inom kvartersmark i enlighet med Dagvattenutredning, bilaga E. Anläggningarna ska utföras i enlighet med det till detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet, **bilaga F**.

Exploatören ska beställa uppförandet av de allmänna anläggningarna som krävs för exploaterings genomförande. Beställning ska göras skriftligen till Kommunen och till ÖSVAB. Exploatören ska i samråd med Kommunen ta fram en tidplan för genomförande av anläggningar inom kvartersmark samt anläggningar på allmän plats.

För de fastigheter som ligger mellan lokalgatan och grönyrtorna i Exploateringsområdets ytterkant krävs 0,4 m³ effektiv fördröjningsvolym per 100 m² tomtyta.

ÖSVAB

Exploateringsområdet kommer att tas in i allmänt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten gällande avvattning av gatumark (Dg). Vissa delar av Exploateringsområdet kommer även tas in i allmänt verksamhetsområde för dagvatten gällande avvattning av fastighetsmark (Df), detta i enlighet med vad som framkommer i bilagd dagvattenutredning, **bilaga E**.

Efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom Exploateringsområdets allmänna platsmark övertar ÖSVAB ansvaret för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Övertagandet av anläggningarna kan inte ske innan relationshandlingar är inlämnade till ÖSVAB.

Allmänt

VA-infrastrukturen för Exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard eller motsvarande.

Kommunen och ÖSVAB förbinder sig att färdigställa de anläggningar som de har åtagit sig genom detta avtal inom 24 månader räknat från och med det datum då Kommunen bekräftat att de mottagit Exploatörens begäran, enligt § 8 2 st.

Dagvatten inom allmän platsmark ska omhändertas i enlighet med Dagvattenutredning, **bilaga E**, dock äger Kommunen och ÖSVAB rätt att komma överens om justeringar av denna.

Samtliga allmänna anläggningar ska uppfylla kommunal standard och för tidpunkten för utförandet gällande teknisk handbok inklusive Roslagsvattens tekniska handbok.

9. Ersättningar och betalningsföreskrifter

9.1 Exploatören skall till Kommunen erlägga ersättning för:

Detaljplanearbete

Ersättning för upprättande av Detaljplanen regleras i Planeringsavtalet mellan Kommunen och Exploatören.

Anläggningar inom allmän platsmark

Exploatören ska erlägga ersättning till Kommunen för projektering och utförande av samtliga anläggningar, exklusive VA-anläggningar, och arbeten som inom Detaljplanen är utlagd som allmän platsmark. Detta innefattar lokalgata, gång-och cykelväg, belysning, samt övriga åtgärder som, enligt Detaljplanen, är allmän platsmark. Exploatören åtar sig även att bekosta 2 parkbänkar som placeras på allmän platsmark. Exploatören överlåter till Kommunen de delar av Exploateringsområdet, som enligt detaljplanen utlagts som mark för allmän plats, utan ersättning. Upphandling sker enligt lagen om offentlig upphandling (2007:1091, LOU). Kommunen fakturerar Exploatören för anläggningar, exklusive VA-anläggningar, inom allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra Detaljplanen. Dessa innefattar även inlösen av allmän platsmark från Smedby 19:226 till Smedby 19:1. Ingen ersättning utgår för marken som överförs. Samtliga åtgärder kan genomföras inom en och samma förrättning.

9.2 Exploatören skall till ÖSVAB erlagga ersättning för:

Enligt Avtalets VA-plan, **bilaga C**, kommer Exploateringsområdet inrymma totalt 22 bostadsfastigheter bebyggda med en bostadsenhet per fastighet. Exploatören ska till ÖSVAB erlagga anläggningsavgifter för dessa fastigheter enligt ÖSVAB:s vid varje tidpunkt gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a, b, c, d, oavsett om Exploatören har sålt fastigheterna eller inte. Samtliga anläggningsavgifter för de i Exploateringsområdet ingående fastigheterna ska betalas efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna. Anläggningsavgift faktureras i samband med första beviljade bygglov för byggrätt inom Exploateringsområdet. Fakturering görs enligt vid fakturerings tidpunkten gällande VA-taxa. Anläggningsavgiften för området ska baseras på 24 st 5.1a, 24 st 5.1b, 27 st 5.1d och 24 st 5.1c gällande 250 m² per fastighet.

För tillkommande bebyggelse utöver byggrätter illustrerade i VA-planen, **bilaga C**, faktureras fastighetsägare i enlighet med beviljat bygglov.

Anläggningsavgifter faktureras inklusive moms.

9.3 Generella bestämmelser för punkt 9

För Kommunens anställdas skäligen 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 G**. Kommunen har rätt att anlita konsult för kontroll/byggledning och detta ersätts enligt Kommunens avtal med konsulten. Preliminär tidsåtgång för Kommunen anställda samt konsult skall upprättas innan detaljplanens genomförande.

10. Besiktningar

Innan Kommunen påbörjar anläggningsarbetena inom Exploateringsområdets allmänna plats ska befintliga vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm, innanför eller utanför Exploateringsområdet, som berörs av anläggningsarbetena eller transporter till Exploateringsområdet, skadebesiktigas. Kommunen ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för Kommunen, ÖSVAB, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, eldistributör och telenätsdistributör att närvara. I samband med slutbesiktning ska tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas.

Kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande inom allmän platsmark senast två veckor innan slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga allmänna anläggningar, inklusive asfaltering av väg. Vid detta tillfälle kallas representanter för Kommunen, ÖSVAB, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, eldistributör och telenätsdistributör att närvara.

Exploatören får inte påbörja anläggningsarbetena enligt § 8 förrän de allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdets allmänna platsmark är slutbesiktigade och godkända.

5

Innan Exploatören påbörjar anläggningsarbete enligt § 8, skall vägar, VA-anläggningar, allmänna platser och elledningar mm. vilka är belägna såväl innanför som utanför Exploateringsområdet, men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till Exploateringsområdet, genom Exploatörens försorg skadebesiktigas, varvid representanter för Kommunen, berörd väghållare, ÖSVAB och E.ON Sverige AB skall närvara. I samband med slutbesiktning av Exploatörens anläggningar skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploateringsens genomförande, skall åtgärdas och bekostas av Exploatören. Exploatören ansvarar för sammankallandet till besiktningarna.

Ingen inflytt får ske innan godkänd slutbesiktning av VA-anläggningarna inom Exploateringsområdets allmänna platsmark har genomförts och ÖSVAB har övertagit ansvaret för dessa anläggningar.

Ingen fastighet får ansluta sin enskilda VA-ledning till de allmänna VA-ledningarna förrän de enskilda VA-ledningarna är provtryckta och godkända och en VA-anmälan gällande fastighetens anslutning har lämnats in till ÖSVAB.

Exploatören är skyldig att kalla ÖSVAB till kontroll av samtliga fördröjningsmagasin som byggs inom området.

11. Ledningar

Måste, inom Exploateringsområdet, befintliga ledningar på grund av exploateringen flyttas ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa. Utgångspunkten är dock att Exploatören står för samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar för VA, el, tele eller annat ändamål.

12. Tvistelösning

Tvist gällande tolkning eller tillämpning av Avtalet skall avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt, såvida inte parterna kommer överens om annat.

13. Överlåtelse av avtal/mark

Exploatören får inte överlåta Avtalet till annan part utan Kommunen och ÖSVABs skriftliga godkännande.

14. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och godkännas av berörda parter.

15. Säkerhet

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter gentemot ÖSVAB enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet till ÖSVAB till ett belopp om 1 000 000 kr i form av bankgaranti eller annan säkerhet som ÖSVAB finner godtagbar. Garantin ska utbetalas i samband med exploatörens skriftligen inlämnade begäran att arbetena ska påbörjas (§8). Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 9, har erlagts.

För att säkerställa Exploatörens skyldigheter gentemot Kommunen enligt detta avtal skall Exploatören till Kommunen i samband med detta avtals tecknande ställa säkerhet till ett värde av 750 000 kronor i form av svensk bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen. Garantin ska utbetalas i samband med exploatörens skriftligen inlämnade begäran att arbetena ska påbörjas (§8). Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 9, har erlagts.

Detta avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt.

Ort, datum

Ort, datum

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers Kommun

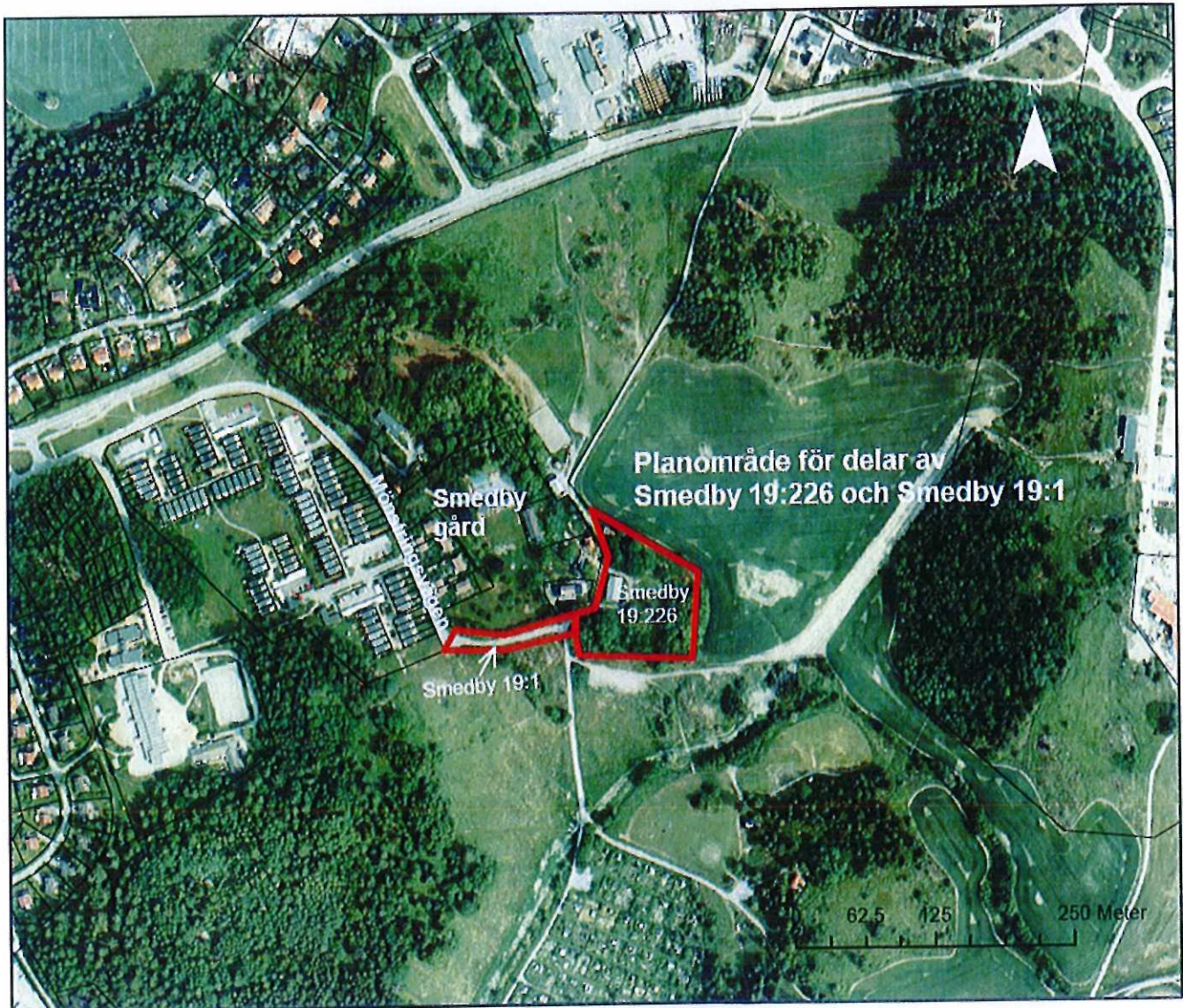
.....
Fredrik Nestor
Exploateringschef
Österåkers Kommun

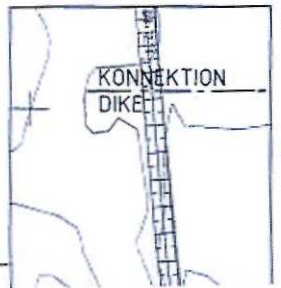
Ort, datum

Ort, datum

.....
Mikael Algvere
VD
Österåkersvatten AB

.....
Rolf Tennström
Smedby Säteri AB





PLANERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun (org. nr 212000-2890) och Smedby Säteri AB (556540-6773), träffas följande avtal för reglering av principerna för planering av bebyggelse inom fastigheten Smedby 19:226. Smedby 19:226 samt del av Mönstringsvägen, inom Smedby 19:1, föreslås ingå i ett planområde. Smedby 19:1 ägs av Österåkers kommun.

Området är beläget ca 2,5 km norr om Åkersberga centrum och omfattar totalt 1 ha. Planområdet har på bifogad karta utmärkts med röd begränsningslinje, se **bilaga 1**.

§ 1. Syfte och beskrivning

Ändamålet med avtalet är att genom detaljpaneläggning möjliggöra en bebyggelse av ca 12 bostadshus (enbostadshus samt eventuellt par- eller radhus) intill Smedby gård. Bebyggelsen är planerad i anslutning till en äldre lada som idag rymmer ett jordbruksmuseum.

Området är inte planlagt sedan tidigare. Planarbetet avses ske med normalt planförfarande.

§ 2. Omfattning

Planeringsavtalet avser planområde för del av Smedby 19:226 och del av Smedby 19:1. Marken där det föreslås bostäder är obebyggd, bortsett från en äldre ekonomibyggnad, och såldes av kommunen till nuvarande fastighetsägare år 2010.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har beslutat om positivt planbesked (KSAU § 79 2012-04-19) avseende planförfrågan om bostäder inom del av Smedby 19:226. Kommunstyrelsen har beslutat om planuppdrag (KS §211 2012-10-08).

Detta avtal reglerar arbets- och ansvarsfördelningen samt ersättningen för upprättandet av detaljplan för området.

§ 3. Detaljplan

Österåkers kommun svarar för

- Att tillhandahålla digital primärkarta och att upprätta fastighetsförteckning.
- Genomförande och upprättande av behovsbedömning inom miljöbedömningsprocessen, om det vid behovsbedömningen fastslås att en miljöbedömning ska utföras svarar byggherren för denna och de dokument som krävs (exempelvis miljökonsekvensbeskrivning).
- Framtagande av detaljplanekarta, plan- och genomförandebeskrivning och för planens formella handläggning fram till antagande.

Smedby Säteri AB svarar för:

- Att utarbeta och bekosta underlag och utredningar för upprättande av detaljplan för avsedd utbyggnad av exploateringsområdet.
- Att beställa grundkarta samt ersätta kommunen för denna enligt gällande taxa.
- Miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning, samt eventuellt kompletterande utredningar, som följer av beslutet om behovsbedömning.

Arbetet ska ske i nära samråd med kommunen.

§ 4. Tidplan

Enligt nuvarande bedömning avser kommunen senast 2014-12-31 anta ett förslag till detaljplan i enlighet med detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

§ 5. Ersättningar

Exploatören ska till kommunen erlägga en ersättning. Ersättningen ska indexregleras med konsumentprisindex med december 2012 som basmånad. Utifrån befintliga uppgifter uppskattas ersättningen för detaljplanen och detaljplanchantering till

350 000 kr

Den slutgiltiga ersättningen grundar sig på vilket arbete och utredningsbehov som upprättandet av planen kommer att medföra samt bebyggelsens omfattning.

Ersättningen förfaller till betalning enligt följande:

- * 30 % av ersättningen en månad efter det att beslut tagits om samråd
- * 40 % av ersättningen en månad efter det att beslut har tagits om granskning
- * 30 % av ersättningen den första dagen i månaden efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avbryts planarbetet har kommunen rätt att ta ut ersättning för nerlagd tid.

§ 6. Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att kommunen senast 2013-02-31, eller en senare tidpunkt om parterna överenskommit om, godkänner detta avtal.

§ 7. Överlåtelse

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas till tredje part.

§ 8. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna enas om skiljemannaförfarande.

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Plan- och exploateringsenheten

PLANERINGSAVTAL
2013-01-10 Dnr KS 2012/0398-214

3(3)

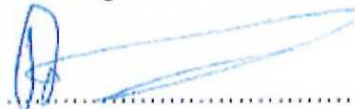
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Åkersberga 2013-01-24



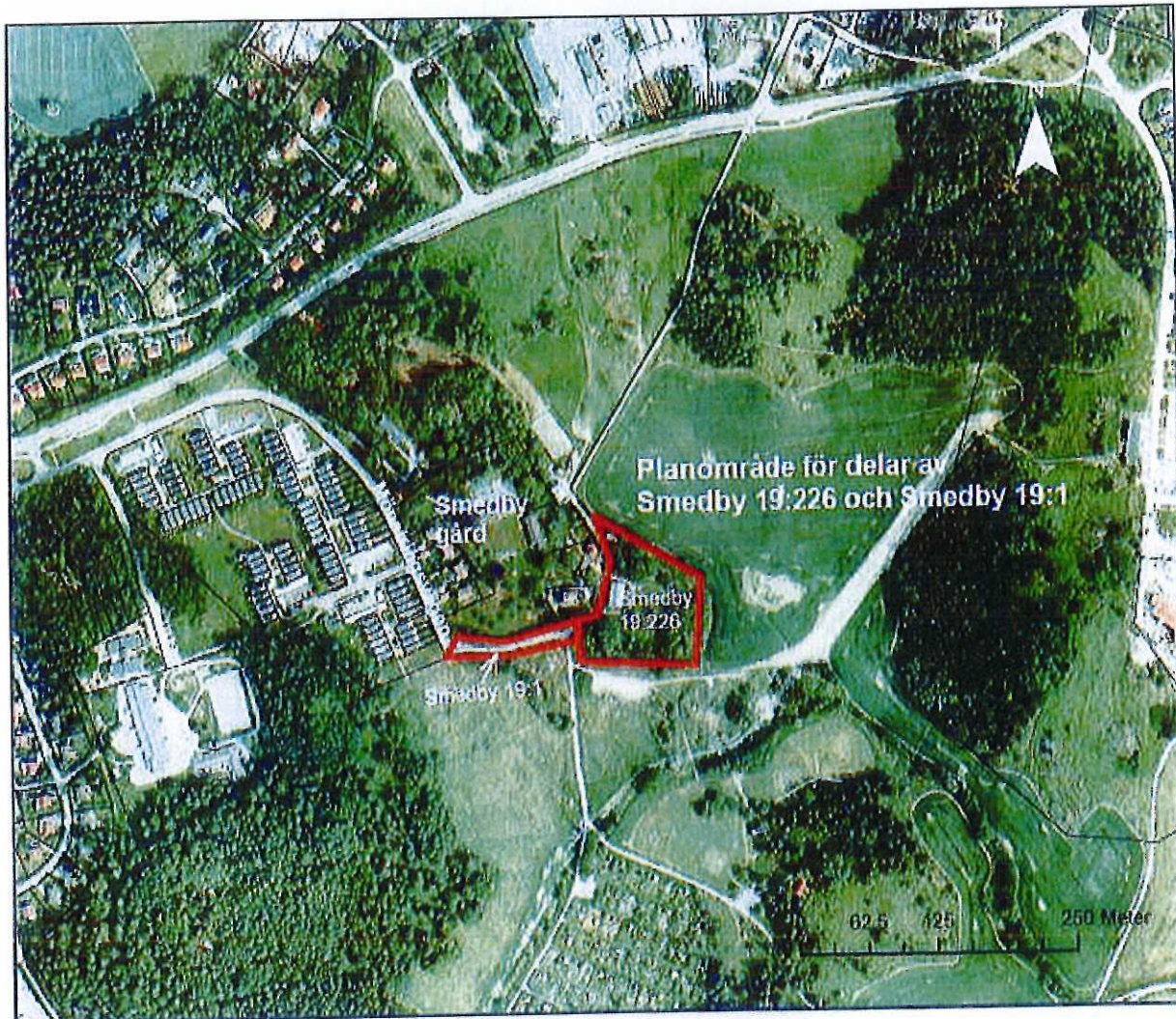
Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers kommun

SMEDBY SÄTERI AB
Åkersberga 2013-01-22



Rolf Tennström
Smedby Säteri AB

**Bilaga I tillhörande planeringsavtal för del av Smedby 19:226
och del av Smedby 19:1**
2013-01-10 Dnr KS 2012/0398-214



11

RAPPORT

| | | |
|---|------------------|------------|
| UPPDRAG | HANDLÄGGARE | DATUM |
| Smedby 19:226 – dagvattenutredning för detaljplan | Anders Bäärnheim | 2015-04-10 |
| UPPDRAGSNUMMER | UPPRÄTTAD AV | |
| 14096 | Anders Bäärnheim | |

Utredning av dagvattenhantering inom detaljplanen för Smedby 19:226

**NOVA** MARK

NOVA MARK AB, Box 100, 131 22 Skövde, Sweden

Tel: +46 (0)29 22 11 00 | Fax: +46 (0)29 22 11 01

www.novamark.se



1 Inledning

1.1 Syfte

På uppdrag av Smedby Säteri AB har Novamark genomföra en enklare dagvattenutredning i samband med exploatering av fastigheten Smedby 19:226, i Österåkers kommun.

Syftet med denna utredning är att ta fram ett förslag för dagvattenhantering inom fastigheten för att nå en hållbar dagvattensituation inom området.

Syftet med utredningen är att studera vattenavrinning och åtgärder för att omhänderta dag- och dränvatten avseende Smedby 19:226, i Österåkers kommun. Utredningen ingår i detaljplanarbetet och utförs utifrån Österåkers kommuns dagvattenstrategi från 2010. I allmänhet beskriver dagvattenstrategin att stadsbyggandet ska ske så att den naturliga vattenbalansen påverkas så lite som möjligt. Att tillförseln av föroreningar ska begränsas så långt som möjligt och att endast dagvatten med låga föroreningshalter får ledas direkt till recipient. Slutligen bör dagvatten användas som en positiv resurs i tätbebyggda områden genom att synliggöras för att öka de pedagogiska och estetiska värdena samt öka värdet för naturvården.

Om rening krävs eller ej beror även på känsligheten hos mottagande recipient dvs reningsskruven skall utgå ifrån vilka halter av föroreningar recipienten tål.

1.2 Områdesbeskrivning

Planområdet för Smedby 19:226 som fastigheten heter är beläget ca 4 km nordöst om centrum. Områdets storlek är ca 1 ha stort. Större delen av planområdet ligger höjdmässigt ovanför omgiven mark med goda förutsättningar avvattnings av föreslagen gata och bostadstomter. Mindre diken löper runt området och avvattnas i ett större dike söder om planområdet.

Planområdet avgränsas söderut av ett koloniområde och ett stamdike som löper i nord-sydlig riktning mot Åkers kanal.

I norr avgränsas planområdet först av åkermark och sedan av Sockenvägen som löper i västlig-östlig riktning.

1.3 Befintlig avrinning

Inom fastigheten finns idag ett öppet dike som avvattnar större delen av det planerade detaljplaneområdet i riktning åt sydost till ett större stamdike. Detta dike går sedan ihop med ett större stamdike som avvattnar marken nordost om planområdet och som i sin tur tömmer sitt vatten i Åkers kanal.

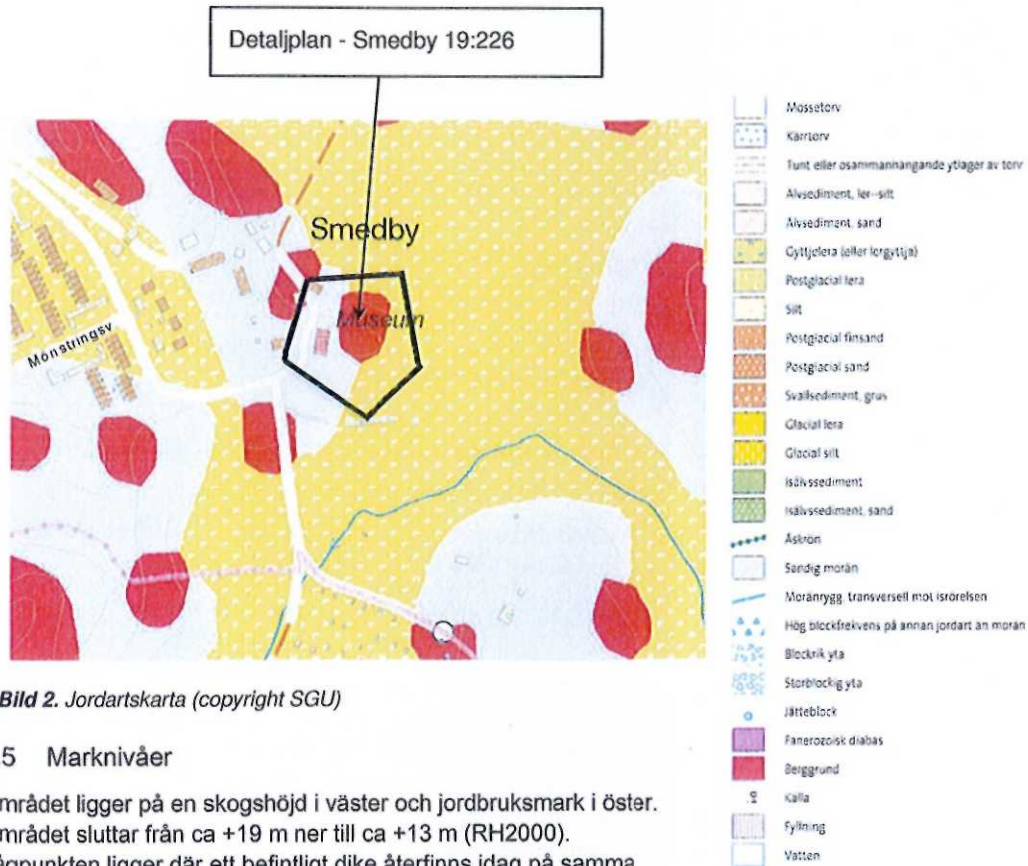


Bild 2. Jordartskarta (copyright SGU)

1.5 Marknivåer

Området ligger på en skogshöjd i väster och jordbruksmark i öster. Området sluttar från ca +19 m ner till ca +13 m (RH2000). Lågpunkten ligger där ett befintligt dike återfinns idag på samma höjd. Färdiga byggnads- och marknivåer inom exploateringsområdet bestäms i projekteringskedet.

2 Recipient

Dagvattnet ifrån området avleds idag via ett dike som mynnar ut i ett större stamdike som i sin tur mynnar ut i Åkers kanal söder om planområdet.



4 Beräknande ytor efter exploatering

En beräkning av markanvändningen är utförd efter underlaget från detaljplanen, se tabell 1. Ytorna är uppskattade i detta skede av detaljplaneprocessen.

Tabell 1. Arean per markanvändning och beräknande ytor för området visas i tabellen

| Markanvändning | Area (ha) | Area (ha) | Avrinningskoefficient | Reducerad area (ha) |
|-----------------------------|-----------|-------------|-----------------------|---------------------|
| | Nuläge | Planförslag | | |
| Grönytor | 1,0 | 0,50 | 0,1 | 0,05 |
| Lokalgator, hårdgjorda ytor | 0 | 0,15 | 0,8 | 0,12 |
| Takytor | 0 | 0,25 | 0,9 | 0,23 |
| Summa | | 0,90 | | 0,40 |

5 Beräkning av dagvattenflöden

Principen för dimensioneringen av nya dagvattenanläggningar har varit att de skall klara av att fördröja vatten motsvarande ett 10-års regn. Utgångspunkten har varit att strypa utflödet till motsvarande flöde som beräknats för naturmark vid ett 10-års regn. Avrinningsfaktorn som använts i denna utredning har satts till 0,1 med en varaktighet på 10 minuter.

Fastigheten består idag av gräsytor/naturmark. Total area ca 9 000 m² eller 0,9 ha. Intensitet vid 10-årsregn och 10 minuter har en varaktighet på 219,2 l/s ha. (z=18).

Vid beräkningar används formeln nedan som är hämtad ur Svenskt Vatten, Publikation 90.

$$q_{d \text{ dim}} = A \cdot \Phi \cdot i_{(tr)}$$

(4.2, P90, Svenskt Vatten)

$q_{d \text{ dim}}$ = dimensionerande flöde [l/s]
 A = avrinningsområdets area [ha]
 Φ = avrinningskoefficient
 $i_{(tr)}$ = dimensionerande nederbördsintensitet [l/s ha]

Avrinningskoefficient för naturmark 0,1. Maximal avrinning från hela det oexploaterade området beräknas till ca 19,7 l/s.

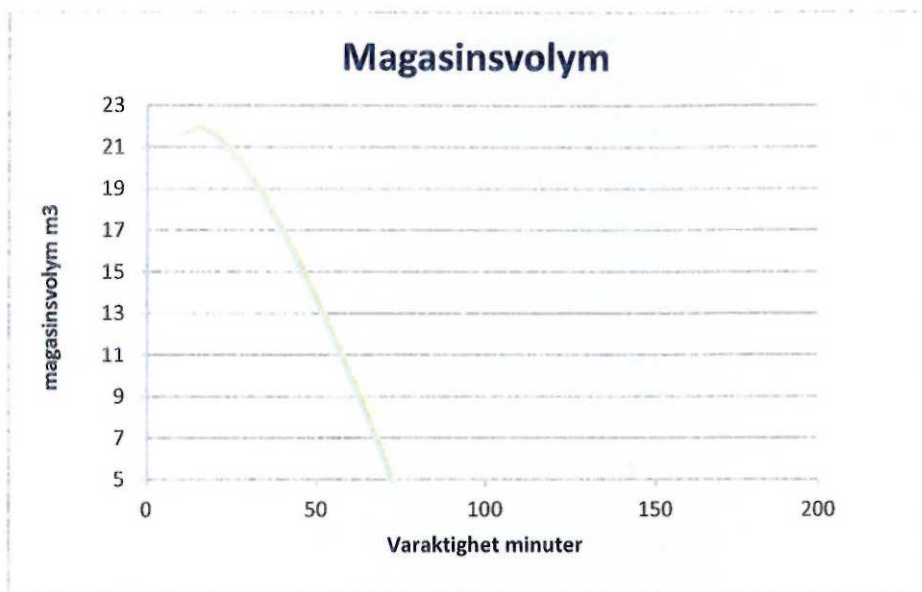


Bild 4. Varaktighet i ett dagvattenmagasin beläget inom Smedby 19:226 detaljplan

5.2 Avtappning från fördröjningsmagasin

Ett strypt utlopp anordnas efter magasinet så att utflödet vid dimensionerande regn inte överstiger ca 10 l/s.

Ett underjordiskt fördröjningsmagasin anläggs i lågpunkten i planerad gata. Bräddning anordnas för flöden större än angivet dimensionerat regn.



6.2.1 Öppna fördröjningsmagasin

Magasinen (torrdammarna) kan utföras på många sätt och förutsättningarna på platsen får ofta styra utförandet. Magasinen anläggs på ytor som normalt används för ändamål i parker, som lek- och spelytor m.m. De är lätta att anlägga och kan kombineras med annat användningsområde genom att magasinet inte ges någon permanent vattenspiegel. I samband med nederbörd kommer en vattenyta att bildas. Efter hand som nederbörden avtar töms magasinet på vatten.

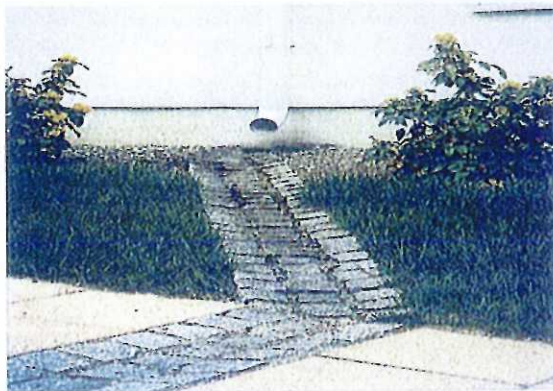
Om dagvattnet bedöms innehålla sand och slam kan anläggningen utformas med slamfickavid inlopp. För att kunna tömma denna måste hänsyn tas till att någon typ av fordon måste kunna komma fram och transportera bort de sedimenterade materialet.

6.2.2 Underjordiskt fördröjningsmagasin

Traditionella fördröjningsmagasin bestående av stenkrossmaterial har en lagringskapacitet på ca 30%. Det finns ingen inspektionsmöjlighet och livslängden är ca 10 år beroende på hur mycket partiklar som kommer ner i magasinet. Dagvattenkassetter har en lagringskapacitet på ca 95 %. Anslutningsbrunnar bör utrustas med sandfång om en körbar yta kopplas på. Om endast stuprör från taket antas vara påkopplat blir mängden partiklar mycket begränsad.

Genomsläppliga underjordiska magasin utformas utan botten, alternativt med makadam i storleken 32-64 mm i botten för att ytterligare underlätta nerträngningen. I så fall behövs materialavskiljande geotextil i botten. En bräddmöjlighet till närliggande dagvattenledning måste också finnas.

Fördröjningsmagasin för takvatten anläggs 3-4 m ifrån huskroppen med anslutna stuprör. Ovanpå magasinet kan man anlägga sten/grusad yta/asfalt (jmf infiltrerande växtbädd nedan).



11 (14)

Bild 5 Principbild över stuprörutkastare



Bild 6. Dagvattenkassett i grönya

RÄPPÖRT

2015-04-



7 Dagvatten vid händelse av extrema regn

Vid extrema regn (50 eller 100-års regn) är dagvattensystemen helt fulla och kan endast avleda begränsade mängder vatten. Konsekvensen av detta blir att vatten stiger och översvämmar de lågalänta delarna av området.

En lågpunkt har identifierats inom området. De vid sydöstra delen av området. Hur högt vattnet kan stiga i dessa lågpunkter beror på hur kraftigt regnet är och omkringliggande högre belägna ytor. Detta är viktigt att ha i åtanke vid kommande markprojektering. Man bör planera för bräddning av vattnet och avledning till mindre känsliga ytor.

8 Konsekvenser av föreslagna åtgärder

Det allmänna avrinningen inom området är redan idag belastat och det är av stor vikt att utjämna dagvattenflöden inom området.

Sammanfattningsvis består åtgärdsförslagen av infiltrerande växtbäddar, skåldiken, öppna fördröjningsmagasin och någon form av underjordiskt fördröjningsmagasin för varje byggnad.

Karaktären på dagvattnet förväntas vara i princip samma som i nuvarande situation men volymen dagvatten kommer att öka i och med ökade takytor och parkeringsytor.

Trafikmängden förväntas öka något, vilket gör att föroreningshalterna bedöms bli något större.

Föroreningsmässigt bedöms att dagvattnet ifrån de nya ytor är ganska lågt förorenat och rening i dike bedöms som tillräcklig utan reningsdamm. Åtgärderna kommer att reducera metallhalter och oljehaltiga föroreningar i dagvattnet, vilket är i enighet med fastslagna MKN och Österåker kommuns dagvattenstrategi.

9 Begreppsförklaring för dagvattenhantering

Avrinningsområde: det landområde, inklusive sjöar, som avvattnas via samma vattendrag.

Avrinningskoefficient (Φ): ett mått på den maximala andelen av ett avrinningsområde som kan bidra till avrinningen. Den beror förutom på exploateringsgrad och hårdgörningsgrad på områdets lutning samt regnintensiteten, ju större lutning och ju högre intensitet, desto större avrinningskoefficient.

Avrinning/infiltrationsstråk: Stråk inom ett bebyggt område där vatten tillåts rinna på ytan i samband med regn eller snösmältning

Bräddutlopp: Anordnat utlopp från fördröjningsmagasin då mer vatten än magasinet är dimensionerat för tillförs. Bräddutlopp ingår även i kombinerade avloppssystem.

Dagvatten: regn-, smält-, och dräneringsvatten som rinner från byggnader, gator, parkeringsplatser och liknande hårdgjorda ytor via diken eller ledningar till vattendrag, sjöar eller reningsverk.

Dagvattenbrunn: en brunn avsedd att samla upp dagvatten från gator och diken. Benämns i dagligt tal även för rännstensbrunn.



Gestaltungsprogram Smedby gård Åkersberga

NY BEBYGGELSE I KULTURLANDSKAPET

Området är tydligt avgränsat i det flacka landskapet genom en upphöjd mindre kulle i anslutning till den gamla ladan. Se flygfoto på sid 1. Den svaga slutningen avslutas i ett öppet fält som idag används för jordbruk.

Precis vid infarten till området finns idag en grusväg som används av några få boende. Denna väg kommer breddas och anpassas efter ett drygt tjugotal tillkommande bostäder.

Den nya bebyggelsen ska gruppera sig kring en ny väg formad som en slinga runt den upphöjda kullen. På detta sätt fås naturligt en cirkulation genom gruppen utan säckgator. Den solfjädersform som de nya parhusen skapar kring vägen ger en mer tät bebyggelse kring gatan, samtidigt som de boende får en vacker vy över det öppna landskapet och en privat uteplats. Mitt på denna plåtå innanför slingan byggs det radhus som i volym påminner om, men samtidigt underordnar sig den befintliga ladan.

GESTALTNING AV MARK OCH BEBYGGELSE

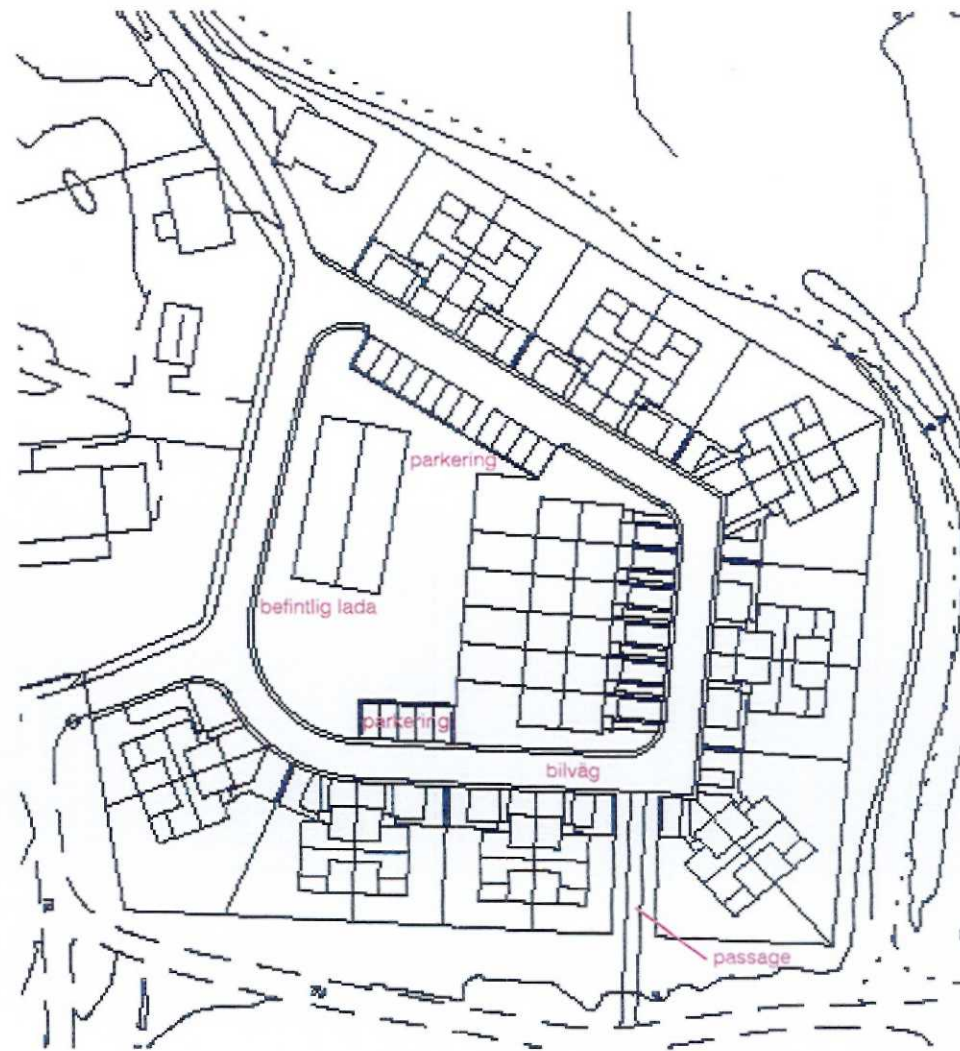
Parallellt med detaljplanarbetet har det tagits fram en landskapsanalys och trädinventering, som ligger till grund för ställningstaganden i detta gestaltungsprogram.

Marken inom området blir av karaktären anlagd och inte naturmark, eftersom tomterna är relativt små. Det långa perspektivet och marken närmast övergången till åkermarken ger den bästa kontakten med platsens ursprungliga och naturliga karaktär. För att få en sammanhållen känsla mot gata och mellan hus föreslås lägre häckar, och ej staket.

Den naturliga slänt som karakteriserar platån ska så långt det är möjligt behållas, varför uteplatserna föreslås bestå av terrasser på en högre synlig murad sockel likt den som huset kommer att vila på. Uppfyllnader och branta konstruerade slänter för att skapa gräsytor i nivå med entréplan ut mot omgivande åker får inte förekomma. Anslutningen till det öppna fältet ska vara naturlig och bevara den ursprungliga topografin och träden så långt det är möjligt. Inga staket är tillåtna här.

I södra delen av området anläggs passage så att man kan ta sig genom området.

Bilvägen i slingan genom området asfalteras enligt kommunal standard, men biluppsamlingsplatser och entrégångar ska ges genomsläpplig markbeläggning för att ge ett mjukare intryck. Gästparkeringsplatser och gemensamma gångar ska ges genomsläpplig markbeläggning av samma anledning.



Planområdet med blivande fastighetsindelning.

skala 1:1000

Häckar i gatuliv vid tomterna ska utföras sammanhängande i någon av följande sorter: Bokhäck, Avenbok eller Liguster. Detta för att skapa en sammanhållen front mot gatan och ett visuellt skydd året om.

En liten lekplats föreslås ligga vid området entré mellan befintliga ladan och gästparkeringsplatserna. Även inom denna del ska så många träd som möjligt bevaras.

GESTALTNING AV PARHUS OCH ENBOSTADSHUS

Byggnaderna på utsidan om slingan består av mindre parhus eller enbostadshus utan möjlighet att bygga egna carports eller garage. Detta för att behålla en luftighet mellan husen som ska ges fasader av trä.

Med tanke på husens placering i landskapet med stora öppna åkermarker runt omkring föreslås kulörerna gå i dovre jordtoner ur den palett som visas till vänster. Endast slamfärger får förekomma. Byggnaderna kommer på detta sätt inte dominera över landskapet utan anpassas på ett bättre sätt till terräng.

Fasaderna ska vara av trä och takmaterial ska vara svart falsad plåt eller svarta eller mörkgrå pannor. Sadeltak med korta taksprång ska skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Ovanstående avsnitt om parhus ska även gälla de enbostadshus som medges i planbestämmelserna. Volymerna här behöver dock inte vara uppbrutna.



Tillåtna kulörer för byggnaderna

GESTALTNING AV RADHUS

Radhusen ska utföras med träfasad och ha ett sadeltak. Två våningar tillåts, men tanken med en brantare takvinkel här är att radhusvolymen inte ska dominera över den befintliga ladan utan mer påminna om och underordna sig den i volym. Ett förhöjt väggliv och en mer uppbruten volym föreslås. Se illustrationen på denna sida.

Takmaterial ska ha svart eller mörkgrå kulör och utföras i bandfalsad plåt eller svarta eller mörkgrå pannor.

Korta taksprång ska eftersträvas för att skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Nivåskillnad mellan de olika radhusdelarna kan komma att behövas för att anpassa till befintlig terräng och projekterad väglutning.

GESTALTNING AV GEMENSAMMA CARPORTS

Över de gemensamma parkeringsytorna får carport byggas, med lätt konstruktion. Kulören måste väljas från paletten ovan. I den föreslagna bebyggelsen med parhus ska carport byggas i en och samma volym på de två platserna i plankartan. Taket ska vara i svart plåt.

GESTALTNING AV BEFINTLIG LADA OCH BEFINTLIGT TORP

Den befintliga ladan är bevarandevärd, men får ombildas till bostäder eller kontor inom sin volym med tillägg exteriört för att få fungerande och bra bostäder. Takfönster och tillägg i form av kupor bedöms i så fall av bygglov så de passar in i omgivningen.

Även det befintliga torpet är bevarandevärdt och bör rustas upp. Om detta inte är möjligt ska utformning och gestaltning följa samma regler som övrig bebyggelse.

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 |

KS § 1:8

Dnr. KS 2012/0398

Antagande av Detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.)

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Anta Detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.).

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan i nära anslutning till Smedby gård, ca 2,5 km norr om centrala Åkersberga, har upprättats. Planen möjliggör att ca 27 bostäder kan uppföras inom ett område på ca 0,9 ha, som inte planlagts sen tidigare.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2016-12-14, § 1:10.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2016-11-16.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att anta Detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.).

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Amanda Docherty

Datum 2016-11-16

Dnr KS 2012/0398

Till Kommunstyrelsen

Antagande av Detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.)

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan i nära anslutning till Smedby gård, ca 2,5 km norr om centrala Åkersberga, har upprättats. Planen möjliggör att ca 27 bostäder kan uppföras inom ett område på ca 0,9 ha, som inte planlagts sen tidigare.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.) antas.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-08 (KS § 211) att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området. Plansamråd hölls mellan 1 oktober– 23 oktober 2015 och granskning mellan 25 april – 20 maj 2016.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.) antas.

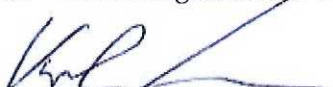
I den nya detaljplanen föreslås att allmän plats tillkommer inom planområdet i form av en ny lokalgata samt en ny gång- och cykelväg. Det medför ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. Driftkostnaderna uppskattas till ca 13 000 kronor per år. Exploatören står för samtliga kostnader vid planläggning. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, varför miljöbedömning inte erfordras. Översiktsplanen från 2006 anger inga specifika riktlinjer för området.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

- Kommunstyrelsen 2012-10-08 (KS § 211)
- Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2015-09-16 (PLAU § 6:5)
- Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2016-04-13 (PLAU § 4:6)

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning och gestaltungsprogram.
2. Samrådsredogörelse daterad 2015-11-03
3. Granskningsutlåtande daterat 2016-08-09



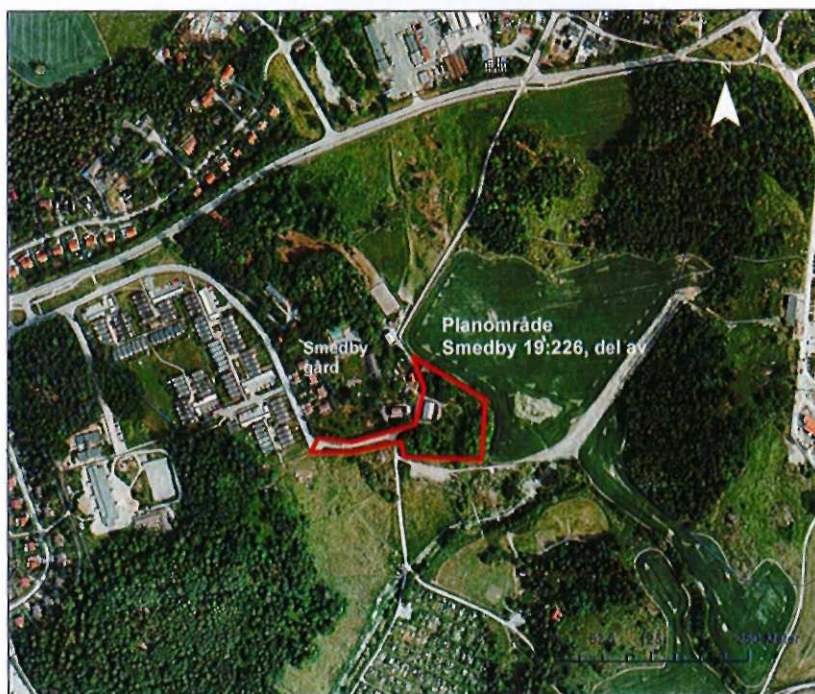
Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



David Lanthén
Tf. Planchef

DETALJPLAN FÖR
Vagnslidret
Del av Smedby 19:226 m.fl.
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 2016.08.09 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- GESTALTNINGSPROGRAM

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.)** Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning
Gestaltungsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att medge byggandet av nya bostäder med närhet till centrala Akersberga i form av 8 parhus och 6 radhus, alternativt 8 enbostadshus och 6 radhus inom del av Smedby 19:226, i nära anslutning till Smedby gard. Vidare föreslas bostäder och kontor i en befintlig lada inom planområdet efter upprustning och anpassning. Nyligen har ytterligare en befintlig byggnad med visst kulturhistoriskt värde inlemmats i planområdet. Byggnaden ska rustas upp och byggas om till ett friliggande enbostadsbostadshus.

Inom planen föreslas även att en lokalgata ska förbinda bostadsområdet med Sockenvägen norr om den nya bebyggelsen, via Mönstringsvägen, som är en kommunal gata. Den nya lokalgatan föreslas fortsätta i en slinga genom det nya bostadsområdet.

Området är inte detaljplanlagt sen tidigare.

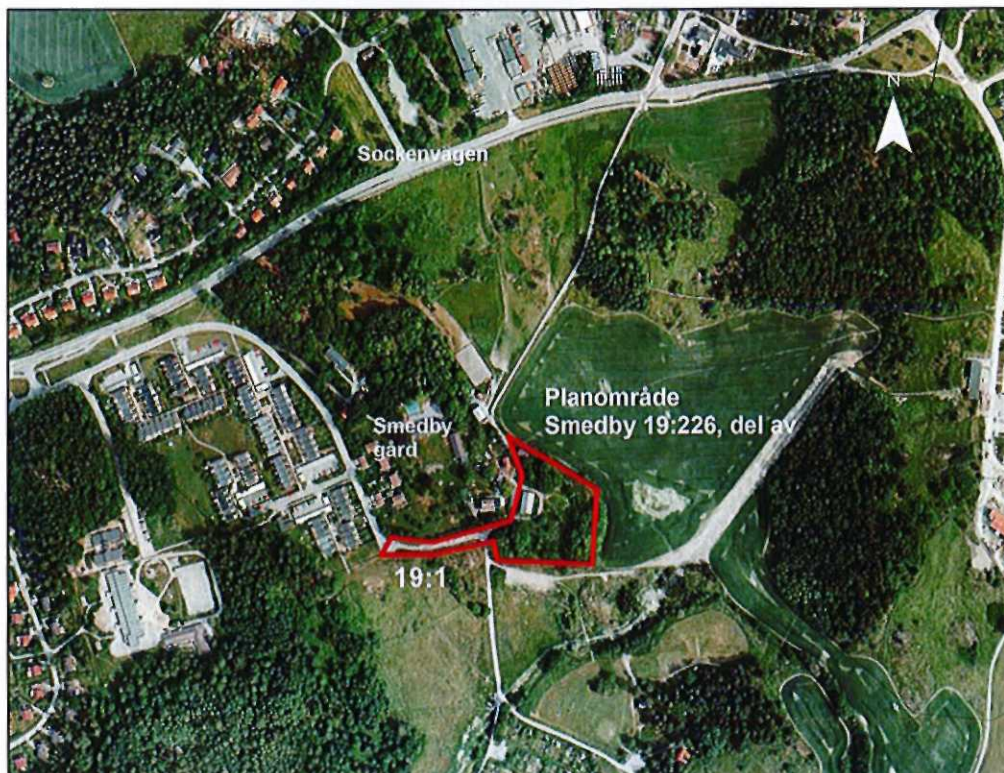
PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet omfattar ca 0,9 ha och ligger i södra delen av fastigheten Smedby 19:226. Den föreslagna bebyggelsen är placerad i anslutning till en äldre byggnad som till nyligen rymde ett jordbruksmuseum. En mindre del av fastigheten 19:1 ingår också i den föreslagna planen och blir ny lokalgata som förbinder Mönstringsvägen med den nya bebyggelsen enligt ovan. 19:1 ägs av kommunen.

Strax norr om området finns ett mindre stall med tillhörande mindre haggar som i sin tur angränsar till Sockenvägen. I väster ligger två akkrar som kommunen arrenderar ut

och bortom dem; Solskiftets skola, äldreboende samt Röllingby naturreservat. Öster om området ligger Smedby gård och i nord-sydlig riktning förbinder en gång- och cykelväg Sockenvägen med Åkersberga centrum, via planområdet samt ett koloniområde. Längs områdets östra gräns löper ett dike som ansluter till Smedbyån.



Flygfoto över planområdet.

Markägoförhållanden

Del av Smedby 19:226 är en privat fastighet med Rolf Tennström som ägare.

Del av 19:1 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksentressen

Planområdet berör inga nationella eller regionala intressen.

Natura 2000-områden och naturreservat

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

Miljökvalitetsnormer

Planen väntas inte resultera i överskridande av miljökvalitetsnormer.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har upprättats. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan (BMP) och en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Detaljplanen bedöms inte påverka villkoren för djur- och växtlivet eller påverka natur och kulturvärden. I området finns inga utpekade naturvärden eller rödlistade arter.

På grund av tidigare jordbruksverksamhet har en bedömning av eventuellt förorenad mark gjorts av Miljö- och hälsoskydds-enheten (MHSE) daterad 2015-04-08.

Ur Miljö- och hälsoskydds-enhetens bedömning:

”Något förhöjda halter bly över generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) uppmättes i de ytliga jordlagren på västra sidan om ladan mot vägen. [...] MHSE:s bedömning är att blyhalten är acceptabel så länge ladan lämnas kvar i befintligt skick, men att jorden i marken måste kontrolleras noggrannare om ladan rivs och tas bort och ersätts av lekplats eller nya bostadshus.”

Översiktliga planer och program

Översiktsplanen från 2006 anger inga specifika riktlinjer för området, men området bedöms ha vissa kulturhistoriska värden. Se s. 4.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området omfattas inte av detaljplan sedan tidigare. Fastigheten såldes 2010 av kommunen till Rolf Tennström med villkoret att han anlade en infartsparkering inom fastigheten Åkerstorp 31:1. Den stod klar hösten 2014.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö och landskap

En landskapsanalys har tagits fram daterad 2015-06-26.

Ur landskapsanalysen:

”Planområdet utgörs av en avjämnad kulle, som idag används som upplag för byggtrustning, samt av naturmark beväxten med ädellövträd. På platsen står även två äldre ekonomibyggnader. Marken sluttar i tre vädersträck, i nordlig, östlig och sydlig riktning, och utgörs av morän, lera och berg. Den nya lokalgatan kommer att ansluta kullen till Mönstringsvägen i sydväst.”

”Exploateringsområdet kan ses särskilt tydligt från Sockenvägen, från kolonistugeområdet i söder samt från de stråk som leder genom landskapet. Alltså kommer en visuell förändring i form av bebyggelse särskilt påverka de platserna. Från exploateringsområdet finns, under vintertid, även utblickar över omgivande landskap.”

”Mot bakgrund av den här landskapsanalysen föreslås att exploatering ska förläggas så att den tar hänsyn till övrig bebyggelse, det existerande landskapet och med speciell hänsyn till den värdefulla vegetationen, i det här fallet äldre ekar och askar. Den planerade bebyggelsen kommer påverka bl.a. utblickar och landskapsbilden från det omkringliggande området. Det är viktigt att ta hänsyn till landskapets höga rekreativvärde och levande kulturmiljö.”

”De nya byggnadsvolymer kommer att ligga i anslutning till ett flitigt använt och värdefullt landskap och vid utplacering av dessa, bör gränserna mjukas upp med befintlig och ny platstypisk vegetation. För att omsluta ny bebyggelse och minska den visuella påverkan sett från omgivningen, har värdefull vegetation mätts in. [...] De träd som återstår efter avverkning får stor betydelse för platsen och landskapsbilden och är viktiga att skydda.”

Kulturmiljö och fornlämningar

Enligt Översiktsplanen från 2006 har området kulturhistoriska värden. I ovan nämnda landskapsanalys ges en kortfattad historik samt beskrivning av platsen ur detta perspektiv.



Smedbygårds tegelbruk, sent 1800-tal. Foto Olle Löfgren.

Eftersom platsen omges av områden med fornlämningar, togs en arkeologisk utredning fram på uppdrag av Länsstyrelsen, inkommen till kommunen 2013-08-28. En arkeologisk undersökning behövs efter planens antagande.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Planområdet angränsar till Smedby gård, en äldre gård med långa anor och stora kulturvärden. De två befintliga byggnaderna inom planområdet har hört till gården under sent 1800-tal. Ett gammalt torp strax väster om planområdet har flyttats hit från Uppsala och bidrar till bebyggelsekaraktären.

Längs Mönstringsvägen, den väg som leder fram till planområdet, finns ett radhusområde, som dock inte kan ses från planområdet, samt en mindre grupp enbostadshus.

Idag går en gång- och cykelväg förbi området. Den utgör en koppling för gående och cyklister mellan bebyggelsen norr om Sockenvägen i höjd med planområdet, och Åkersberga centrum. Den del som berör planområdet kommer att projekteras om och uppgå i den nya lokalgatan.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Ett gestaltungsprogram, daterat 2015-06-30, har tagits fram som en del av detaljplanarbetet. Gestaltungsprogrammet ingår i planhandlingarna och ska ses som styrande i arbetet med gestaltning av planområdet, både vad gäller byggnation och mark. Detta gäller oavsett om det på planområdet byggs parhus, radhus eller enbostadshus.

Ur gestaltungsprogrammet:

”Den nya bebyggelsen kommer att gruppera sig kring en ny väg formad som en slinga. Den solfjädersform som de föreslagna parhusen skapar kring vägen ger en samlad bebyggelse kring gatan, samtidigt som de boende får en vacker vy över det öppna landskapet och en privat uteplats. Innanför slingan föreslås radhus som i volym påminner om men samtidigt underordnar sig den befintliga ladan.”



Ett förslag på utformning av slingan genom området.

”Parallellt med detaljplanarbetet har det tagits fram en landskapsanalys och gjorts en trädinventering, som ligger till grund för ställningstaganden i detta gestaltungsprogram. Marken inom området blir av karaktären anlagd och inte naturmark, eftersom tomterna är relativt små.

”Den naturliga slänt som karaktäriserar planområdet ska så långt det är möjligt behållas [...] Uppfyllnader och branta konstruerade slänter för att skapa gräsytor i nivå med entréplan ut mot omgivande åker får inte förekomma. Anslutningen till det öppna fältet ska vara naturlig och bevara den ursprungliga topografin och träden så långt det är möjligt. Inga staket är tillåtna här. I södra delen av området anläggs en fin liten passage så man enkelt kan ta sig genom området med cykel eller som fotgängare.”

”Bilvägen i slingan genom området asfalteras enligt kommunal standard, men biluppställningsplatser och entrégångar ges genomsläpplig markbeläggning för att ge ett mjukare intryck. Gästparke-ringsplatser och häckar i gatuliv vid tomterna ska utföras sammanhängande i någon av följande sorter: Bokhäck, Avenbok eller Linguster. Detta för att skapa en sammanhållen front mot gatan och ett visuellt skydd året om.”

”En lektyta föreslås ligga vid områdets entré mellan befintliga ladan och gästparkeringarna. Även inom denna del ska så många träd som möjligt bevaras.” Se illustrationen ovan.



Förslag till utformning av bebyggelse.

Nedan följer föreliggande förslag med parhus och radhus och dess gestaltning. Samma föreskrifter ska gälla om området bebyggs med enbostadshus.

Gestaltning av parhus och enbostadshus

Byggnaderna på utsidan om slingan består av parhus alternativt enbostadshus utan carport eller garage. Detta för att behålla en luftighet mellan husen.

Parhusen föreslås ha en uppbruten volym med en småskalig variation, för att ge en varierad gatumiljö som möjligt. Fasaderna ska utföras i trä och husen begränsas till två våningar.

Med tanke på husens placering i landskapet med stora öppna åkermarker runt omkring föreslås kulörerna gå i dova nyanser ton i ton. [...] Byggnaderna kommer på detta sätt inte dominera över landskapet utan anpassas till terrängen. Takmaterial föreslås vara sammanhållen inom området, och ha en mörkgrå/svart kulör. Gärna bandfalsad plåt.

Korta taksprång eftersträvas för att skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras utöver byggnadshöjden för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Gestaltning av radhus

Radhusen föreslås utföras med träfasad och ha ett sadeltak med en vinkel på mellan 27-40 grader. Två våningar tillåts, men tanken är att radhusvolymen inte ska dominera över den befintliga ladan utan mer påminna om och underordna sig den i volym. Ett förhöjt väggliv och en mer uppbruten volym föreslås. Se illustrationen ovan.

Takmaterial föreslås ha en mörkgrå/ svart kulör även här. Gärna utfört i bandfalsad plåt. Korta taksprång ska eftersträvas för att skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras utöver byggnadshöjden för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Gestaltning av befintlig lada

Den befintliga ladan är bevarandevärd, men får ombildas till bostäder inom sin volym med tillägg exteriört för att få fungerande och bra bostäder. Takfönster och tillägg i form av kupor bedöms i så fall av bygglov så att de passar in i omgivningen.

Gestaltning av gemensamma carports

Över de gemensamma parkeringsytorna får carports byggas, där arkitekturen ska andas lätthet. En lätt takkonstruktion med svart plattak föreslås här.

Service

Tillgången till service bedöms vara relativt god. Livsmedelsaffär, bensinstation, skola samt förskola finns ca 1 kilometer väster om området och skola samt äldreboende finns ca 600 meter österut. För övrig service hänvisas till centrala Åkersberga, ca 10 minuter med buss, bil eller cykel längs gång- och cykelväg.

Trafik

Gatunät, gång- och cykelväg

Planområdet nås via Mönstringsvägen, som är en kommunal väg. Inom planområdet föreslås en ny lokalgata. Idag går en gång- och cykelväg förbi området. Den utgör en koppling för gående och cyklister mellan bebyggelsen norr om Sockenvägen i höjd med planområdet, och Åkersberga centrum och ska ges separat gång- och cykelväg, med säkra övergångsställen i form av upphöjningar.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är relativt god. Närmsta busshallplatser är belägna ca 400 meter från planområdet vid Batstorp, norr om planområdet, med bussförbindelser till Åkersberga centrum, Danderyd och Stockholm.

Rekreation och lek

Området ligger i anslutning till jordbruksmark, naturmark och bebyggelse. Det finns ett stall och beteshagar i närheten och längs med den del av Mönstringsvägen, som omfattas av planen, passerar hästar. En brukshundsklubb samt ett koloniområde ligger strax sydost om planområdet. I öst, ca 1 km österut finns naturreservatet Röllingby som kan nås till fots eller med cykel från planområdet. Genom reservatet går vandringslederna Bla leden, mellan Domarudden och Vaxholm samt Roslagsleden mellan Norrtälje och Danderyd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det befintliga VA-nätet, vars ledningar går strax söder om planområdet och som ska byggas ut och förvaltas av Österakersvatten AB.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt i enlighet med dagvattenutredningen daterad 2015-04-13. Detta innebär förutom övriga föreslagna åtgärder inom området att dagvatten från lokalgatan ska ledas till allmänt nät med fördröjning och rening innan bortledning via befintlig dikesnät. Inom tomtmark för parhus ska dagvattnet omhändertas lokalt. Radhusen leder sitt dagvatten efter fördröjning till det allmänna dagvattennätet i lokalgatan. Österakersvatten AB kommer att ansvara för allmänt dagvatten inom området.

Ur dagvattenutredningen: "Dimensionering av fördröjningsmagasin: Magasinsvolymen dimensioneras med regnenvolop-metoden, (se P90, Svenskt Vatten). Dygnsnederbörden vid 10-årsregn för Österakers kommun beräknas med z-metoden till 58 mm/dygn. Den markyta som är kopplad till planerat fördröjningsmagasin i gatans lagpunkt beräknas omfatta halva den exploaterade ytan, dvs området innanför lokalgatan. Övrig markyta som är tomtmark ligger så till höjdmässigt att dagvattnet inte når planerat fördröjningsmagasin utan får rinna till mindre lokala perkolationmagasin som förläggs på tomtmark (enligt Bilaga 1). Maximalt tillatet utflöde från magasin beräknas till ca 10 l/s."

Avfall

Exploatören ansvarar för att förutsättningar och policy för sophämtning i kommunen tillgodoses.

Energiförsörjning

Eon bedömer att elförsörjningen sannolikt kan tillgodoses utan tillkommande nätstation.

Tele- och IT-infrastruktur

Förutsättningarna för anslutning till befintligt fibernät är mycket goda då kabeln följer planområdets västra gräns.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Risken för skred, ras och sättningsbenägenhet bedöms vara liten. Området är kuperat och sluttar i östlig riktning. Marken utgörs av morän, lera och berg.

Förorenad mark

På grund av tidigare jordbruksverksamhet har en bedömning av eventuellt förorenad mark gjorts av Miljö- och hälsoskydds-enheten (MHE) daterad 2015-04-08. Se s. 3.

Radon

Grundkonstruktioner ska vid behov utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Buller

Planförslaget kan medföra viss ökning av trafiken längs med Mönstringsvägen vilket innebär en mindre påverkan på befintliga fastigheter. Dock är bullernivåerna mätliga här i dagsläget och de bedöms inte öka betydligt på grund av planförslaget.

Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls. Detta regleras med planbestämmelse.

Brand och riskanalys Inga kända risker föreligger.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande av detaljplanen är beräknat till årsskiftet 2016-2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Österåkers kommun ska vara huvudman för allmän platsmark i planen. Detta innebär att kommunen är ansvarig för skötsel och underhall av samtliga allmänna platser. Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för kommunalt vatten och avlopp inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Österåkers kommun upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och byggnämnan. Kommunen ansvarar för utförande och framtida drift av gator och andra anläggningar inom allmän platsmark. Lantmäteriet prövar och beslutar om åtgärder som kan bli aktuella i samband med fastighetsbildning eller bildande av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Det sker efter ansökan från exploatör eller kommun. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad och ombyggnad av kvartersmark.

Exploatören bekostar även utbyggnad av gator och VA inom allmän platsmark och de lantmäteriförrättningar som krävs.

Avtal och andra överenskommelser

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österakersvatten AB och exploatören. Avtalet ska reglera exploatörens åtaganden dels gentemot kommunen för utbyggnad av lokalgata och dels gentemot Österakersvatten AB för utbyggnad av VA samt anslutningsavgifter. Exploatören svarar för de kostnader som utbyggnaden av planområdet medför för kommunen och Österakersvatten AB. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige innan antagandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Planområdet omfattar del av fastigheten Smedby 19:1 samt del av Smedby 19:226. För området finns idag ingen detaljplan. Smedby 19:1 ägs av kommunen och Smedby 19:226 ägs av exploatören. Den del av Smedby 19:1 som ingår i planen ska utgöra en lokalgata som förbinder planområdet med allmän väg (Mönstringsvägen).

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet

Den del av Smedby 19:226 som utgör allmän platsmark (lokalgata och natur) överförs till Smedby 19:1 genom fastighetsreglering.

Den del av Smedby 19:226 som utgör kvartersmark kan avstyckas till en eller flera fastigheter. Om kvarteren indelas i flera fastigheter bör gemensamhetsanläggning bildas för parkering och lekplats.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

Inga övriga rättighetshavare är berörda av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får inga inkomster eller utgifter i samband med planarbetet eller för genomförandet av planen. Gatudriften medför en framtida kostnad för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören får utgifter för detaljplanen med tillhörande utredningar, utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark, förrättningskostnader och VA-anslutning.

Exploatören får framtida inkomster från försäljning av byggrätter eller hyresintäkter.

Sammanställning av planens konsekvenser

Ekologiskt perspektiv:

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planen medför att naturmark tas i anspråk och parallellt med planarbetet ska träd som sparas mätas in. Dagvattenhanteringen ska lösas lokalt i enlighet med dagvattenutredningen. Se s. 9.

Socialt perspektiv:

Planförslaget bedöms få positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv. Planförslaget möjliggör att nya bostäder kommer till i ett område beläget ca 2,5 km från Åkersberga centrum, tillgången till service och kollektivtrafik kan anses vara relativt god.

Ekonomiskt perspektiv:

Den föreslagna detaljplanen får inga större ekonomiska konsekvenser. Dock ses tillkommande bostäder som positivt i kommunen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsägaren svarar själv för att ansöka hos lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåker kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Docherty och mark- och exploateringsingenjör Nina Andersson på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Nina Andersson
Mark- och exploateringsingenjör



Amanda Docherty
Planarkitekt



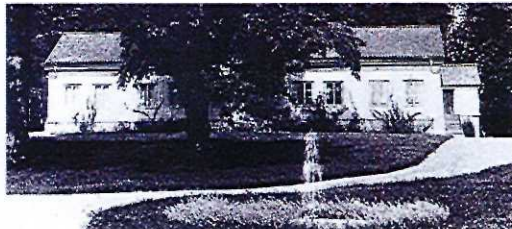
Gestaltungsprogram Smedby gård Åkersberga

INLEDNING

För att värna önskade kvaliteter, områdets karaktär och utformningen av byggnader och mark, upprättas i samband med detaljplan ett gestaltungsprogram. Gestaltungs-programmet är en del av planhandlingarna och ska följas av byggherrar och fastighetsägare.



Aldre bild från Smedby gård



Aldre bild från Smedby gård och herrgårdsbyggnaden

BAKGRUND

Smedby är en speciell plats med en värdefull miljö, både vad det gäller naturmiljön och ur ett historiskt perspektiv.

Smedby har varit bebott i ungefär tre tusen år. Man har funnit spår av mänsklig verksamhet så långt tillbaka som yngre järnåldern. I ägarlängden för Smedby gård hittar man bland andra Gabriel Gustafsson Oxenstierna, som ägde gården med omgivande mark på 1600-talet.

Inom Smedby finns förutom herrgården flera äldre byggnader, varav en äldre vitputsad lada som idag mest används som förvaring. Denna byggnad ligger inom det aktuella område som detaljplanen avser. Trots närvaron av den anrika herrgårdsbyggnaden, kommer ladan på sin lilla höjd bli den byggnad som mest kommer att prägla arkitekturen för nya bebyggelsen.

Delar av området är tänkt att bebyggas med radhus och parhus. Stor kraft har ägnats åt att studera en ny vägdragnings, placering och utformning av ny bebyggelse.



Herrgårdsbyggnaden på Smedby



Flygfotografi över Smedby gård med omgivning

NY BEBYGGELSE I KULTURLANDSKAPET

Området är tydligt avgränsat i det flacka landskapet genom en upphöjd mindre kulle i anslutning till den gamla ladan. Se flygfoto på sid 1. Den svaga slutningen avslutas i ett öppet fält som idag används för jordbruk.

Precis vid infarten till området finns idag en grusväg som används av några få boende. Denna väg kommer breddas och anpassas efter ett drygt tjugotal tillkommande bostäder.

Den nya bebyggelsen ska gruppera sig kring en ny väg formad som en slinga runt den upphöjda kullen. På detta sätt fås naturligt en cirkulation genom gruppen utan säckgator. Den solfjädersform som de nya parhusen skapar kring vägen ger en mer tät bebyggelse kring gatan, samtidigt som de boende får en vacker vy över det öppna landskapet och en privat uteplats. Mitt på denna platå innanför slingan byggs det radhus som i volym påminner om, men samtidigt underordnar sig den befintliga ladan.

GESTALTNING AV MARK OCH BEBYGGELSE

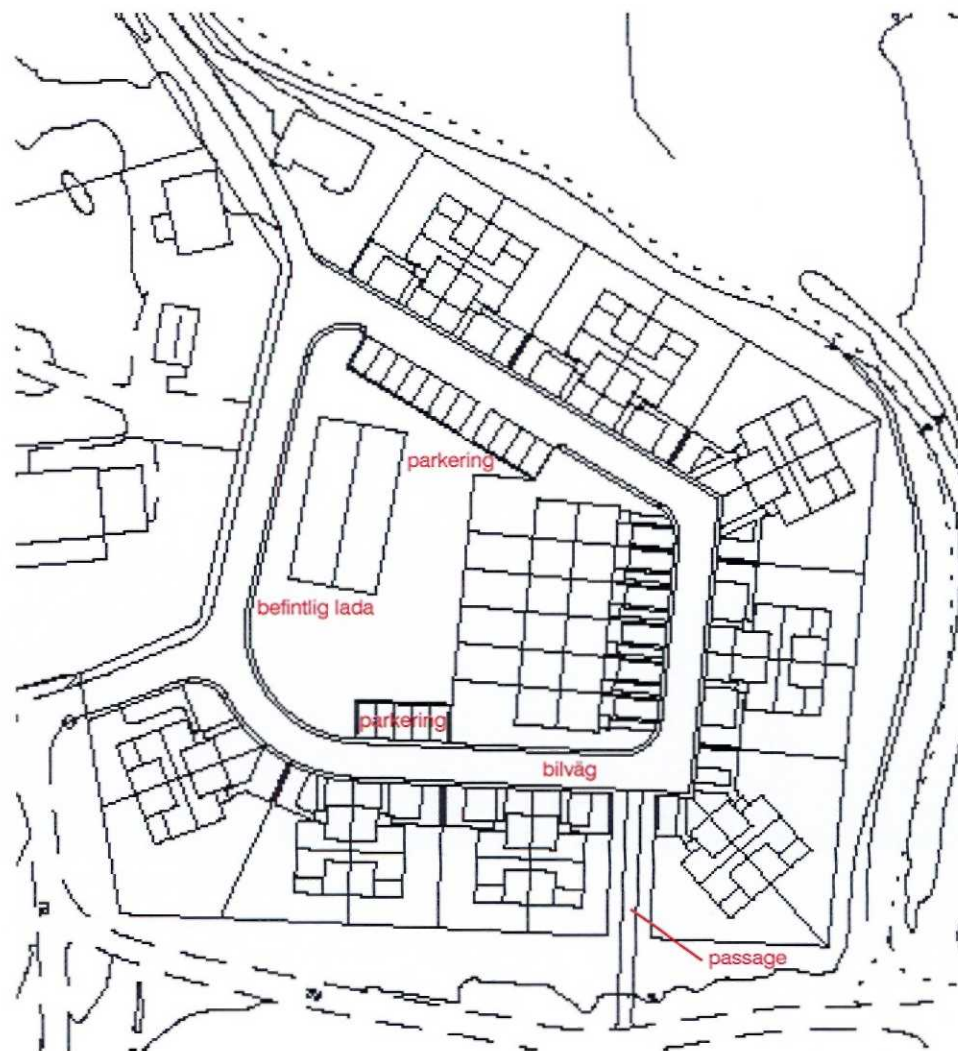
Parallellt med detaljplanearbetet har det tagits fram en landskapsanalys och trädinventering, som ligger till grund för ställningstaganden i detta gestaltungsprogram.

Marken inom området blir av karaktären anlagd och inte naturmark, eftersom tomterna är relativt små. Det långa perspektivet och marken närmast övergången till åkermarken ger den bästa kontakten med platsens ursprungliga och naturliga karaktär. För att få en sammanhållen känsla mot gata och mellan hus föreslås lägre häckar, och ej staket.

Den naturliga slänt som karaktäriserar platån ska så långt det är möjligt behållas, varför uteplatserna föreslås bestå av terrasser på en högre synlig murad sockel likt den som huset kommer att vila på. Uppfyllnader och branta konstruerade slänter för att skapa gräsytor i nivå med entréplan ut mot omgivande åker får inte förekomma. Anslutningen till det öppna fältet ska vara naturlig och bevara den ursprungliga topografin och träden så långt det är möjligt. Inga staket är tillåtna här.

I södra delen av området anläggs passage så att man kan ta sig genom området.

Bilvägen i slingan genom området asfalteras enligt kommunal standard, men biluppställningsplatser och entrégångar ska ges genomsläpplig markbeläggning för att ge ett mjukare intryck. Gästparkeringsplatser och gemensamma gångar ska ges genomsläpplig markbeläggning av samma anledning.

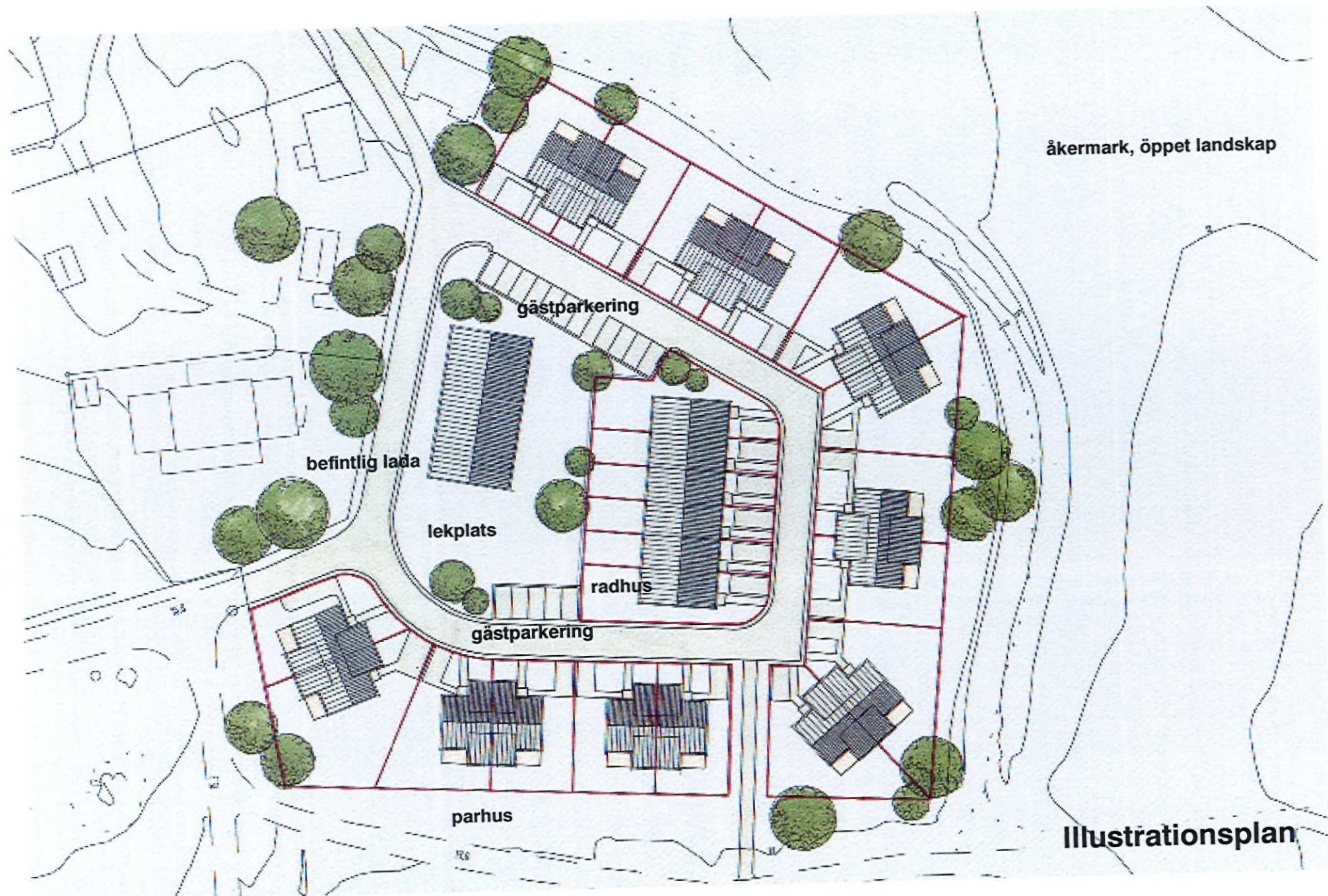


Planområdet med blivande fastighetsindelning.

skala 1:1000

Häckar i gatuliv vid tomterna ska utföras sammanhängande i någon av följande sorter: Bokhäck, Avenbok eller Liguster. Detta för att skapa en sammanhållen front mot gatan och ett visuellt skydd året om.

En liten lekplats föreslås ligga vid området entré mellan befintliga ladan och gästparkeringsplatserna. Även inom denna del ska så många träd som möjligt bevaras.



åkermark, öppet landskap

Illustrationsplan

GESTALTNING AV PARHUS OCH ENBOSTADSHUS

Byggnaderna på utsidan om slingan består av mindre parhus eller enbostadshus utan möjlighet att bygga egna carports eller garage. Detta för att behålla en luftighet mellan husen som ska ges fasader av trä.

Med tanke på husens placering i landskapet med stora öppna åkermarker runt omkring föreslås kulörerna gå i dovre jordtoner ur den palett som visas till vänster. Endast slamfärger får förekomma. Byggnaderna kommer på detta sätt inte dominera över landskapet utan anpassas på ett bättre sätt till terräng.

Fasaderna ska vara av trä och takmaterial ska vara svart falsad plåt eller svarta eller mörkgrå pannor. Sadeltak med korta taksprång ska skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Ovanstående avsnitt om parhus ska även gälla de enbostadshus som medges i planbestämmelserna. Volymerna här behöver dock inte vara uppbrutna.

GESTALTNING AV RADHUS

Radhusen ska utföras med träfasad och ha ett sadeltak. Två våningar tillåts, men tanken med en brantare takvinkel här är att radhusvolymen inte ska dominera över den befintliga ladan utan mer påminna om och underordna sig den i volym. Ett förhöjt väggliv och en mer uppbruten volym föreslås. Se illustrationen på denna sida.

Takmaterial ska ha svart eller mörkgrå kulör och utföras i bandfalsad plåt eller svarta eller mörkgrå pannor.

Korta taksprång ska eftersträvas för att skapa tydliga volymer.

Burspråk och frontespis accepteras för att få fungerande övervåningar med bra planlösningar.

Nivåskillnad mellan de olika radhusdelarna kan komma att behövas för att anpassa till befintlig terräng och projekterad vägglutning.



Tillåtna kulörer för byggnaderna

GESTALTNING AV GEMENSAMMA CARPORTS

Över de gemensamma parkeringsytorna får carport byggas, med lätt konstruktion. Kulören måste väljas från paletten ovan. I den föreslagna bebyggelsen med parhus ska carport byggas i en och samma volym på de två platserna i plankartan. Taket ska vara i svart plåt.

GESTALTNING AV BEFINTLIG LADA OCH BEFINTLIGT TORP

Den befintliga ladan är bevarandevärd, men får ombildas till bostäder eller kontor inom sin volym med tillägg exteriórt för att få fungerande och bra bostäder. Takfönster och tillägg i form av kupor bedöms i så fall av bygglov så de passar in i omgivningen.

Även det befintliga torpet är bevarandevärdt och bör rustas upp. Om detta inte är möjligt ska utformning och gestaltning följa samma regler som övrig bebyggelse.

Detaljplan för **Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.)**
Österakers kommun, Stockholms län.

Et förslag till detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226) har varit på samråd 1 oktober – 23 oktober 2015 och ett samrådsmöte hölls den 13 oktober i Alceahuset. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österaker i Akersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Trafikverket
2. Storstockholms brandförsvär
3. Roslagsvatten AB
4. Länsstyrelsen
5. Skanova Access AB
6. Lantmäteriet
7. Österakers hembygds- och förminnesförening
8. E.On Elnät AB
9. Trafikförvaltningen

Revideringar av detaljplanen

1. Planbestämmelse om störningsskydd har införts.
2. Planbestämmelse om villkor för rivning av befintlig lada har införts.
3. Förtydligande av planbestämmelse om fastighetsstorlek samt antal bostäder.

Yttranden

1 Trafikverket

Trafikverket är inte väghallare och har ingen erinran.

2 Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har ingen erinran.

3 Roslagsvatten AB

Roslagsvatten förutsätter att dagvattnet omhändertas enligt förslag i dagvattenutredningen daterad 2015-04-10. I övrigt ingen erinran.

4 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen önskar att en planbestämmelse införs som säkerställer att bygglov efter en eventuell rivning av den befintliga ladan endast kan ges om uppmätta föroreningar i marken avhjälpits. Det kan även finnas behov av marksanering om marken ska användas till lekplats, da det är vanligt att mindre barn stoppar sand i munnen.

Vidare föreslas att plankartan kompletteras med bestämmelser om störningsskydd.

Länsstyrelsen anser att antalet tomter/bostäder bör regleras med en bestämmelse om största eller minsta fastighetsstorlek. I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Kommunen instämmer i länsstyrelsens förslag angående markförorening och buller och kommer att justera planbestämmelserna därefter. Rörande reglering av antal bostäder, regleras detta redan i planbestämmelserna, men kommunen anser att förtydliga bestämmelserna i detta anseende.

5 Skanova Access AB (Telia Sonera)

Skanova har ledningar i mark och luft, som korsar planområdet. Man önskar att deras standpunkt angående flyttning av dessa ledningar noteras i planhandlingarna. Man förutsätter även att den part som initierar flyttning även bekostar den. I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Kommunen instämmer och inför en passus om detta i genomförandebeskrivningen.

6 Lantmäteriet

Lantmäteriet papekar att regleringen om högsta antal bostäder och huvudbyggnader per fastighet, i kombination med högsta antal bostäder per användningsområde, blir ottydlig om man tänker sig ett scenario där en bostadsrättsförening bildas. Flera bostäder kommer da att hamna inom samma fastighet. I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Kommunen instämmer med ovanstående och ska förtydliga formuleringarna kring dessa bestämmelser.

7 Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening anser att den befintliga ladan är bevarandevärd som en av få äldre ekonomibyggnader i omgivningen. Man önskar framför allt att fasaden mot nuvarande gang- och cykelväg ska behålla samma uttryck som idag. De anser att inga takkupor ska få förekomma at det hallet. I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Kommunen anser att ladan är bevarandevärd och har infört planbestämmelse om varsambet. Dock kan takkupor komma att behövas för att säkerställa god kvalitet på bostäderna.

8 E.ON Elnät Sverige AB

E.ON ställer frågan om det finns möjliga lösningar på placering av nätstation om elbehovet skulle öka i området. I övrigt har man ingen erinran.

Kommentar: Kommunen anser, efter samråd med E.on, att ingen ny nätstation behövs för planområdet.

9 Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen saknar ett resonemang om parkeringstal för bil och cykel i planbeskrivningen samt en beskrivning av hur kommunen avser att säkerställa att så många som möjligt inte använder bilen som huvudfärdmedel vid pendling.

Man vill gärna framhålla betydelsen av väderskyddad och säker cykelparkering vid Åkersberga station samt busshållplatser nära planområdet. Detta för att stärka tillgängligheten till kollektivtrafiken samt tillgången till infartsparkering. I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Kommunen instämmer med Trafikförvaltningens synpunkter om vikten av kopplingar till kollektivtrafiken. Dock har kommunen inte satt ett fast parkeringstal i planområdet, då det kommer att bli över 1,0 om man räknar med gästparkeringarnas platser. Utrymme för önskat antal cyklar kommer att finnas på varje fastighet.

David Lanthén
Planchef


Amanda Docherty
Planarkitekt

Detaljplan för **Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.)**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226) har varit utställt för granskning 25 april – 20 maj 2016. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i detta granskningsyttrande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. E.On Elnät AB
2. Trafikverket
3. Länsstyrelsen
4. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
5. Storstockholms brandförsvär
6. Trafikförvaltningen
7. Roslagsvatten AB
8. Lantmäteriet
9. Cykelfrämjandet Stockholm Norrort

Revideringar av detaljplanen

1. Roslagsvatten AB: Justering av text om dagvatten i planbeskrivningen.
2. Lantmäteriet: Förbättring av plankartans läsbarhet.

Yttranden

1 E.On Elnät AB

Ingen erinran.

2 Trafikverket

Ingen erinran.

3 Länsstyrelsen

Ingen erinran.

4 Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening upprepar sin synpunkt angående vagnslidret/kuskstallet, som är en äldre ekonomibyggnad på planområdet. Man anser det värdefullt att främst fasaden mot norr, men även

de andra, kan behålla samma uttryck som idag, med puts och bevarande av portar, samt att takkupor inte bör förekomma. Som skäl anges att kuskstallet/vagnslidret är uppförd i timmer och en av de få äldre ekonomibyggnaderna i denna del av Åkersberga.
I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Kommunen håller fast vid sin standpunkt att ladan är bevaranderärd och har infört planbestämmelse om varsambet. Dock kan takkupor komma att behövas för att säkerställa god kvalitet på bostäder i byggnaden.

5 Storstockholms brandförsvaret

Ingen erinran.

6 Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

7 Roslagsvatten AB

Roslagsvatten AB anser att man i plankartan bör införa en bestämmelse om hur stor fördröjningsvolym av dagvatten som erfordras, samt att det bör reserveras plats för mindre magasin alternativt en gemensam anläggning om behov finns.

Vidare anser Roslagsvatten att man i planbeskrivningen, under avsnittet teknisk försörjning bör ändra text om dagvattenhantering till:
"Dagvatten ska omhändertas enligt dagvattenutredning daterad 2015-04-10. Detta innebär förutom övriga föreslagna åtgärder inom området att dagvatten från lokalgatan ska ledas till allmänt nät med fördröjning och rening innan bortledning via befintlig dikesnät. Inom tomtmark för parhus ska dagvattnet omhändertas lokalt. Radhusen leder sitt dagvatten efter fördröjning till det allmänna dagvattennätet i lokalgatan." Österakersvatten AB kommer att ansvara för allmänt dagvatten inom området (se ovan).

I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Kommunen instämmer med Roslagsvattens synpunkter och justerar handlingarna därefter. Dock regleras inte nödvändig volym per fastighet på plankartan utan behandlas i plan- och genomförandebeskrivningen. Se s. 9.

8 Lantmäteriet

Lantmäteriet har noterat följande:

För bestämmelse om utfartsförbud i den norra delen av området återfinns inga cirklar i markeringen i plankartan vilket gör att markeringen inte överensstämmer med bestämmelsen i teckenförklaringen.

Kommentar: Linjerna ska egentligen vara i skala 1:1000 som i legenden. Men då blir kartan svåräst eftersom avstånden är för korta. För tydlighetens skull är skalan nu 1:2000

För område i norra delen av planområdet med bestämmelser B II, e5-01 finns användningsgräns istället för egenskapsgräns.

Kommentar: Gränsen är ändrad till egenskapsgräns.

Markeringen kring PARK i plankartan utgörs av en heldragen linje på vänstra sidan om området. Detta överensstämmer inte med teckenförklaringens linje för användningsgränser.

Kommentar: Linjen är inte heldragen. Skalan blir för liten när linjerna bryts upp. Detta är justerat enligt ovan.

Bestämmelser om taklutning återfinns inte i plankartan.

Kommentar: Bestämmelsen gäller för hela planområdet. Beteckning borttagen.

Är syftet med bestämmelsen om högsta antal bostäder att reglera högsta antal fastigheter inom ett kvarter?

Kommentar: Bestämmelsen otydlig. Borttagen till förmån för förtydligande av fastighetsstorlek och byggnadsarea.

Eftersom befintliga fastighetsgränser inte syns för exempelvis Smedby 19:550 är det svart att avgöra om planen ligger inom befintlig gemensamhetsanläggning Smedby ga:7.

Kommentar: Grundkartans fastighetsgränser har fallit bort. Detta är nu åtgärdat.

Vad gäller grundkartan noteras följande:

Befintligt förminne syns ej i grundkartan eller i dess teckenförklaring. Uppgifter i grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader.

Kommentar: Enligt kommunens mätingenjörer visar den senaste kartan från lantmäteriet ingen förminnesbeteckning inom planområdet. Det finns en förminnesyta, men det går inte att visa den tydligt i kartan. Grundkartan har fått upprättandedatum augusti 2016.

Kommentar: För tydlighetens skull har kommunen valt att besvara varje fråga ovan för sig.

9 Cykelfrämjandet

Remissinstansen anser att antalet parkeringsplatser är för stort samt att det behövs väderskyddad plats för minst en cykel per hushåll.

Kommentar: Varje bostad har plats för en bil på tomten i föreliggande förslag. 16 platser tillkommer i carports. Dessa ska täcka behovet för 5-6 bostäder som inte får ha bil på tomten. Återstår 10-11 "extra platser" alltså p-tal 1,0 utan gästparkering och ca 1,4 med gästparkeringar. Kommunen arbetar med att få ner p-talen generellt i Åkersberga. Dock är det mer realistiskt att sänka tal som är kopplade till flerbostadsbus än till radbus och villor.

Vad gäller väderskyddade cykelplatser är illustrationen missvisande. Utan garage måste förrådsdelen ligga i anslutning till busen. I planens bestämmelser medges en byggnadsarea som är tänkt att omfatta även förråd om ca 10 kvadratmeter byggnadsarea.

David Lanthén
Planchef


Amanda Docherty
Planarkitekt