

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Alexander Larsson

Datum 2014-01-14

Dnr KS 2012/0063-214

Detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl.**Beslutsförslag****Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**Detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl. **antas.****Bakgrund**

Planområdet är beläget väster om Hagbyhöjden, mellan detaljplanen för Fredsborg och detaljplanen för Täljö vägska. Planområdet är utpekade i *Program för Fredsborg* som ett förtätningsområde.

Kommunstyrelsen godkände 2010-09-06 (KS § 180/2010) "Program för Fredsborg" och gav uppdrag att ta fram detaljplan för Fredsborg samt för aktuell plan. För att kunna hantera detaljplanerna enligt nya Plan- och Bygglagen (PBL 2010:900) gavs Samhällsbyggnadsnämnden 2011-05-24 (SBN § 85B72001) ett nytt planuppdrag för Fredsborg och Hults båtsmanstorp. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2012-12-12 (KSAU § 1:18) i uppdrag att samråda kring detaljplanen för Hults båtsmanstorp m.fl. Granskningsbeslut gavs 2013-08-28 (AU § 10:5).

Förvaltningens slutsatser

Ett förslag till detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl. har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med detaljplanen är förtätning i främst norra delen av området med friliggande bebyggelse och samtidigt bevara karaktären inom området.


Planläggningen av Hults båtsmanstorp m.fl. är en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte erfordras. Natur- och miljöfrågor har utretts i det normala planförfarandet.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar, i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2013-11-20.
2. Utlåtande, daterad 2013-11-20.



Jan Olof Friman
Kommundirektör



Sören Karlsson
T.f. samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR

Hults Båtsmanstorp m.fl.

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 NOVEMBER 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

ILLUSTRATIONSPLAN

Förklarings-text för illustrationsplanen

- Naturmark
- Vegetation
- Toppmark
- Gång och cykelväg
- Lokalagata
- Beifällig bebyggelse
- Ny bostadsbyggelse
- Beifälligä tuschpelt
- Möjliga avstyckningar



ILLUSTRATIONSPLAN

GRANSKNINGSTÄLLNINGAR
 Naturmark
 Vegetation
 Toppmark
 Gång och cykelväg
 Lokalagata
 Beifällig bebyggelse
 Ny bostadsbyggelse
 Beifälligä tuschpelt
 Möjliga avstyckningar

Österåker Kommun
 2013-06-18

GRANSKNINGSHANDLINGAR

Detaljplan för

Hults båtsmanstorp mfl.

Österåkers Kommun, Stockholms län
 Upprättad den 18 juni 2013, enligt PBL (2010:200)



Projektor	UT
Skala	1:1000
Upprättad av	Österåker Kommun
Upprättad av	Österåker Kommun
Upprättad av	Österåker Kommun

Detaljplan för **HULTS BÅTSMANSTORP M.FL.**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Nya plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

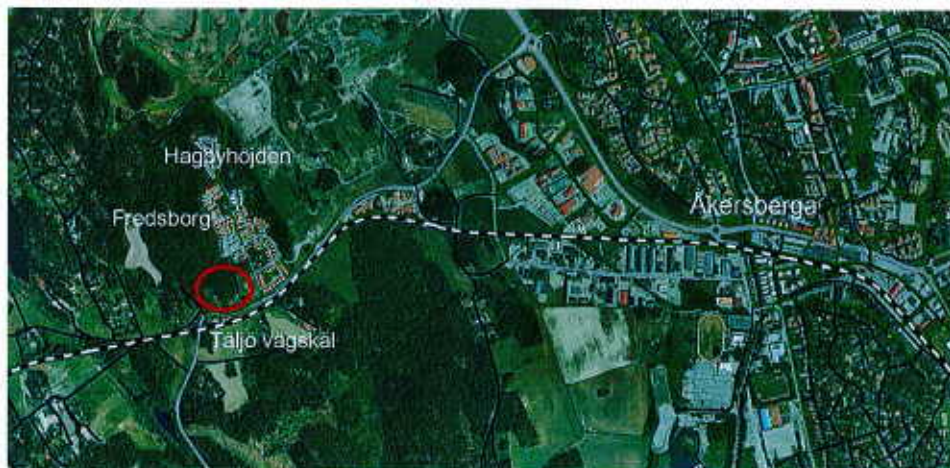
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i norra delen av planområdet för Hults båtsmanstorp m.fl. Målsättningen är att bevara befintlig karaktär i området och att nya byggnader i områdets norra del uppförs i samklang med den äldre bebyggelsen och naturen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget mellan Hagbyhöjden och Fredsborg och avgränsas i söder av Svinningevägen. Planområdet omfattar ca 4 ha och är beläget ca 2,5 km väster om Åkersberga centrum.

Detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl. har planlagts parallellt med detaljplanen för Fredsborg och detaljplanen för Täljö vägskäl som gränsar till planområdet i söder och väster.



Figur 1 Planområdet är markerat i rött

Markägförhållanden

Planområdet omfattas av sex privatägda fastigheter, Husby 2:4, 2:5, 2:11, 2:12, 2:16 och Hults båtsmanstorp 1:2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planläggning av området har länge funnits med i kommunens översiktliga dokument. I översiktsplanen från 2006 pekas planområdet ut som ett utvecklingsområde.

Planområdet ingår i den fördjupande översiktsplanen för Täljöviken, Gottsunda och Näs som antogs av kommunfullmäktige 2006-08-28. I den fördjupade översiktsplanen redovisas Hults båtsmanstorp m.fl. som del i ett framtida bostadsområde med trädgårdsstads-/villastadskaraktär.

Regionala/mellankommunala intressen

Hults Båtsmanstorp m.fl. berörs inte av några regionala eller mellankommunala intressen. Däremot ansluter området till Svinningevägen som är en regional förbindelselänk mellan Åkersberga och Vaxholm. Kommunen är väghållare denna del av Svinningevägen.

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Program för planområdet, detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Kommunstyrelsen godkände 2010-09-06 "Program för Fredsborg", där detaljplanen för Hults båtsmanstorp m.fl. ingår tillsammans med detaljplanen för Fredsborg. Planprogrammet är ett underlag för den fortsatta planläggningen.

Fastigheter Husby 2:4 och 2:16 ingår i gällande detaljplan, Åkers-Husby etapp 2, från 1994. I övrigt är planområdet inte tidigare detaljplanelagt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts i samband med planprogrammet för Fredsborg som påvisar att planläggningen av Hults båtsmanstorp m.fl. inte medför någon betydande miljöpåverkan (BMP). Därför kommer inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) att upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och landskap

Mark och vegetation

Hults båtsmanstorp m.fl. består idag av sex fastigheter med tillhörande bostadshus och komplementbyggnader. Tomterna inom planområdet är av varierande storlek, mellan ca 2 600 kvm till 12 000 kvm. Bostadshusen är placerade så att det finns naturmark sparad i norra delen av området. I mitten av planområdet finns en höjd som sluttar ner mot Svinningevägen samt mot Fredsborg och Hagbyhöjden. Intentionen med planläggningen är att anpassa ny bebyggelse efter topografin.

Vegetationen inom området består främst av löv- och barrskog, buskar, gräs samt sly.

Särskilda naturvärden

Inom planområdet finns inga nyckelbiotoper eller andra skyddsklassade natur. Det finns andra naturvärden som bör beaktas i den fortsatta planläggningen, exempelvis norr om planområdet finns en våtmark med stora karaktäristiska ekar och tallar samt en naturlig "picknickplats" i söderläge.

En målsättning i planprogrammet för Fredsborg har varit att spara delar av naturmarken för dagvattenavrinning, spridningskorridorer och för att allmänheten ska kunna ta sig igenom planområdet, vilket följs upp i detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Inom planområdet för Fredsborg finns en våtmark som har sitt avrinningsområde delvis över fastigheten Hults båtsmanstorp 1:2. I och med att området Fredsborg byggs ut kommer också exploatören att ordna stödmur mot fastigheten samt en dagvattenbrun som leder bort vattnet som överstiger en viss nivå.

Genom planområdet går en vattendelare som gör att avrinningen sker åt två håll men till samma slutrecipient, Trälhavet (SE592605-182310). Den västra delen av planområdet avrinner via tomtmark och diken till Lillträsk för att slutligen mynna ut i Täljöviken. Det östra planområdet avrinner österut för att ansluta till Runö-Husbydiken som slutligen mynnar i Tunaviken.

Vattenförekomst Trälhavet har en måttlig ekologisk status och en god kemisk status, exklusive kvicksilver. Tidsfristen för att uppnå god ekologisk status är förlängd till 2021. De miljöproblem som präglar vattenförekomsten är främst förenat med övergödning och syrefattiga förhållanden.

Dagvattenhanteringen efter utbyggnad av planområdet bedöms inte öka den nuvarande dagvattenbelastningen, varken avseende flöden/volym eller belastning av föroreningar och näringsämnen. Planen medger ett mindre antal friliggande hus med goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten på tomtmark, med tanke på utnyttjandegrad och andel korsprickad mark samt prickmark. Planen bedöms inte belasta eller riskera att belasta vattenförekomst Trälhavet negativt med föroreningar eller näringsämnen.

Geotekniska förhållanden

Planområdets geotekniska förutsättningar är främst lera, sand och grus, men det förekommer också berg och morän på vissa ställen. Den föreslagna exploateringen har delvis begränsats till området som utgörs av berg och morän samt till områden där det redan idag finns bebyggelse i närheten. Ingen geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med upprättande av detaljplanen, däremot bör en geoteknisk undersökning göras inför byggnation.

Förorenad mark och radon

Det bedöms inte finnas någon risk för förorenad mark inom planområdet. Marken klassas som normal radonmark och grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Vid bygglovansökan kan radonundersökning behöva upprättas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kommunen bedömer att de befintliga husen som finns inom planområdet idag har en speciell karaktär, exempelvis bostadshusen på Hults båtsmanstorp 1:2, Husby 2:4 och Husby 2:5. Detaljplanen föreslår att byggnaderna ska ges beteckningen **k1**. **k1**-bestämmelsen innebär att man vid om- och tillbyggnad ska ta hänsyn till den karaktär som byggnaden har. Ny bebyggelse på fastigheten bör ges en utformning i samklang med det befintliga bostadshuset och omgivande natur.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Figur 2. Fastigheten i Hults båtsmanstorp 2:1.

Befintliga hus i planområdet

Inom planområdet finns det sex fastigheter med tillhörande bostadshus i varierande storlek, karaktär och ålder. Bebyggelsen består till mestadels av hus med träfasad och sadeltak och både permanent och fritidshus. Bostadshusen är fristående med tillhörande komplementbyggnader. Gemensamt för den befintliga bebyggelsen är att den är placerad efter topografin, och sett från Svinningevägen bildar de befintliga husen en V-form.

Ny bebyggelse/bebyggelseområden och övergripande gestaltungsprinciper

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i den norra delen av Hults båtsmanstorp m.fl. Bebyggelsen ska gestaltas efter trädgårdsstadens planprinciper och kännetecken. Trädgårdsstadens karaktärsdrag är bland annat måttlig täthet och skala, enskilda och väl avgränsade tomter med trädgårdar till alla hus samt tydliga och traditionella gatunät. Bebyggelsen ska vara av varierande hustyper i 1 - 2 våningar och bör placeras utefter förgårdsmarken.

Det är viktigt att behålla karaktären i området och därför föreslås friliggande villor med stora trädgårdar, 1100 - 1200 kvm. För att komplettera den täta bebyggelsen inom Hagbyhöjden. Vid ny-, om- eller tillbyggnad inom planområdet, i huvudsak norr om de befintliga husen, ska särskild hänsyn tas till omgivningens egenart. Detaljplanen möjliggör främst bebyggelse på den norra delen av planområdet, då det är viktigt att placera ny bebyggelse utefter den karaktäristiska V-formen mot Svinningevägen. Vid nybyggnation ska fasad och tak väljas utifrån traditionella material och färgsättningen ska anknyta till områdets karaktär.

Friytor

Rekreation och natur

Inom planområdet finns ett stråk med naturmark. I detaljplanen för Fredsborg har kommunen haft som målsättning att bevara mycket natur för bland annat rekreation. Grönstråket inom planområdet är en fortsättning på naturmarken i detaljplanen för Fredsborg samt en viktig aspekt för tillgängligheten för allmänheten och som spridningskorridorer.

Gator och trafik

Den planerade lokalgatan ska försörja den nya bebyggelsen. För att ha ett trafikeffektivt vägnät ska lokalgatan i planområdet kopplas samman med Hultsvägen. Gatan inom planområdet planeras försörja ca 11 fastigheter.

Parkeringsplats ska anordnas på den egna tomten. Vägområdet inom Hults båtsmanstorp m.fl. är 6,5 meter brett då lokalgatan ska vara 4,5 meter bred och möjlighet till gång- och cykelvägen 1,5 meter bred. I vägområdet är inte släntutrymme inräknat.

Ett utfartsförbud har införts mot Svinningevägen för fastigheterna Hults båtsmanstorp 1:2, Husby 2:5 och Husby 2:16 eftersom är inte trafiksäkert med en in- och utfart direkt till Svinningevägen eller via en gång- och cykelväg. Fastigheterna Husby 2:5 och 2:16 kommer ha kvar befintliga utfarter, däremot anläggs en ny in- och utfart för fastigheten Hults båtsmanstorp 1:2 på södra delen av fastigheten Husby 2:11.

Störningar

Buller

En bullerutredning har utförts av Tyréns 2011-06-27 för utbyggandet i Fredsborg. Buller utredning kan tillämpas för utbygganden av Hults båtsmanstorp m.fl. Skillnaden från dagsläget är att Svinningevägen flyttas längre söderut vilket innebär att bullerkällan flyttas längre från de för de boende längs vägen.

I och med utbyggandet av Roslagsbanan kommer Trafikförvaltningen ordna bullerdämpande åtgärder för fastigheten Hults båtsmanstorp 1:2 samt Husby 2:5. Enlig järnvägsplanen påverkas inte Husby 2:4, 2:11 och 2:16 av järnvägsbuller. Enligt järnvägsplanen kommer Trafikförvaltningen att ordna bullerplank i samband med utbyggandet av dubbelspår.

I dag har kommunen inte några planer på att anlägga Stavalänken, men om länken skulle bli av bedöms gällande riktvärden klaras inom planområdet.

De nyexploaterade bostadshusen kommer inte att utsättas för störande buller och klarar gällande riktvärden för trafikbuller, d.v.s. att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus får inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte överstiga 45 dB(A).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplaneläggningen av Hults båtsmanstorp m.fl. innebär att befintlig och ny bebyggelse kommer att anslutas sig till det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ingå i Roslagsvattens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet kommer delvist anslutas till befintlig vattenledning, V250 vid Hagbyhöjden, Svinningevägen. De nya ledningarna kommer att dimensioneras för brandvatten. Fastigheterna Husby 2:11 och 2:12 samt Hults båtsmanstorp ansluts i och men exploateringen av Fredsborg.

Spillvattenavlopp

Inom planområdet finns ett naturligt självfall som leder ner spillvattnet till en planerad spillvattenanslutning vid Svinningevägen.

Dagvatten

Norr om planområdet planeras en befintlig våtmark att bevaras. Våtmarken ska avledas till Lillträsket på södra sidan av Järnvägsbacken och järnvägen. Kommunen bedömer inte att planeringen av Fredsborg kommer att påverka hanteringen av dagvattenhanteringen i Hults båtsmanstorp m.fl.

Inom Hults båtsmanstorp m.fl. ska så långt som möjligt omhändertaga dagvattnet ske lokalt genom infiltration. Utflödet från området bedöms förbli på samma nivå som idag.

Övriga anläggningar

Elförsörjning

E.ON Sverige AB ansvarar genom nätkoncession för områdets elförsörjning. Bebyggelsen ansluts till befintligt elnät.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid varje fastighet eller i gemensamma anläggningar. Utrymme för avfall ska placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter, t.ex. bör backningsrörelser undvikas.

Grövre avfall och återvinningsprodukter transporteras av de boende till gemensam uppsamlingsplats. Närmaste återvinningscentral ligger i dagsläget på Rallarvägen, i Åkersberga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på 10 år efter 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

Huvudmannaskapet inom planområdet är enskilt. Fastighetsägarna svarar för kostnaden för iordningställandet av gator och övrig färdigställning av mark samt kostnader för omhändertagande av dagvatten, anslutning till allmänt VA-system, bygglov och kostnader för fastighetsbildning.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av de kommunala VA-ledningarna som avses anläggas inom området för att vid färdigställande överlåtas till fastighetsägarna mot avtalad kostnad.

Fastighetsbildning samt omprövning av gemensamhetsanläggning handläggs av Lantmäteriet. Det är upp till fastighetsägaren/vägföreningen att ansöka om och bekosta fastighetsbildning och anläggningsåtgärder. Lantmäteriet debiterar kostnader efter hur mycket arbete som läggs ned. Det enskilda huvudmannaskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli omfattande.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har upprättats med de fastighetsägare till Husby 2:4 och 2:5 som genom detaljplanen får möjlighet att avstycka fler än tre nya tomter inom sin fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildnings- och regleringsåtgärder som ska utföras för detaljplanens genomförande ska initieras av den eller de markägare, vilkas fastigheter berörs av

dessa. För förvaltningen av den nya vägen inom området skall bildas en samfällighetsförening.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för avstyckningarna bör beskostas av de fastigheter, från vilka avstyckningarna görs. Markägare som får möjlighet till avstyckningar ansvarar för och bekostar anläggandet av den nya vägen inom området i proportion till de avstyckningsmöjligheter respektive markägare ges i planen. Kostnaderna för skötsel av vägen inom området fördelas mellan för vägen bildad samfällighetsförenings medlemmar i proportion till den nytta dessa har av den.

Sammanställning av planens konsekvenser

När planområdet är fullt utbyggt kommer det innebära att 18 nya villatomter har skapats samt ett grönområde i mitten av planområdet. Grönområdet fungerar också som länk mellan Svinningevägen och det planerade bostadsområdet Fredsborg. Den nya lokalgatan blir en naturlig påkoppling till det befintliga bostadsområdet Hagbyhöjden.

I behovsbedömningen till planprogrammet för Fredsborg, som gjordes 2007, menar man att exploateringen i området inte innebär betydande miljöpåverkan. Däremot innebär exploateringen alltid att marken bebyggs och tas i anspråk. I detaljplanen Hults båtsmanstorp m.fl. är det relativt obebyggt mark som exploateras i den norra delen av området. Den planerade naturmarken är också ett viktigt område för dagvattenhanteringen likaväl som spridningskorridor för både djur och växter.

Inom planområdet planeras relativt stora tomter med villabebyggelse vilket kan anses attrahera olika människor. Planeringen av Hults båtsmanstorp m.fl. är en del av ett stort bostadsområde och bör ses som en kompletterande del av den nya bebyggelsen i Fredsborg och den täta bebyggelsen i Hagbyhöjden. Hela bostadsområdet kommer att möjliggöra för olika hustyper vilket kan attrahera flera olika personer och åldrar.

Det är viktigt att tänka på trygghet och säkerhet tidigt i planeringen, och bl.a. därför tog kommunen fram en belysningsplan 2010, där målsättningen var att ha tydliga riktlinjer och en långsiktig strategi för belysningen inom kommunen. Där kommunen är huvudman för allmän plats satsas det på belysning och trygga gång- och cykelvägar. I detaljplanen Hults båtsmanstorp m.fl. föreslås huvudmannaskapet vara enskilt, varvid exploatörerna själva och samfälligheten ansvarar för trygghet, säkerhet och tillgänglighet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Hults båtsmanstorp 1:2: Planen möjliggör avstyckning av två nya villatomter för fastigheten. Minsta tomtstorlek 1200 kvm. Planen föreslår en ny tillfart till fastigheten och för de nya villatomterna som kan avstyckas i fastighetens norra del bör inrättas en gemensamhetsanläggning för väg. Den befintliga utfarten ersätts med en ny infart. Ny utfart i södra delen av fastigheten Husby 2:11 och kommunen står för att färdigställa en likvärdig utfart som den befintliga.

Gemensamt för Husby 2:4 och Husby 2:5: De totalt elva stycken nya tomterna i norra delen av fastigheterna samt tomten kring nuvarande villa på fastigheten Husby 2:4 får väg- och VA-anslutning via den i detaljplanen anvisade nya lokalgatan. En gemensamhetsanläggning upprättas för allmän plats. Ägarna av fastigheterna Husby 2:4 och Husby 2:5 ansvarar gemensamt för utbyggnaden av lokalgata, inklusive fartdämpande åtgärder vid korsningen med Husby backe samt anläggningar för VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid Husbyvägen. Fastighetsägarna ansvarar för anläggandet av VA-ledningen fram till av Roslagsvatten AB anvisad anslutningspunkt.

Husby 2:4: kan avstyckas fem nya villatomter. Av dessa föreslås två stycken ha minsta tomtstolek 1200 kvm, medan för tre stycken, norr om lokalgatan, är minsta tomtstolek 1100 kvm.

Husby 2:5: kan avstyckas nio nya villatomter. Fem avstyckningar föreslås ha minsta tomtstolek om 1200 kvm, medan minsta tomtstolek på norra sidan av lokalgatan är 1100 kvm per villatomt. Ner mot Svinningevägen bredvid det befintliga bostadshuset ges möjligheten att stycka en villatomt. Dessa två fastigheter föreslås ha en gemensam servitutsrätt för VA-ledning över södra delen av fastigheten Husby 2:16.

Husby 2:11 och Husby 2:12: Detaljplanen möjliggör en ny villatomtsavstyckning för vardera fastighet med minsta tomtstolek om 1200 kvm.

Husby 2:11 kommer att belastas av ny anslutningsväg för grannfastigheten, Hults båtsmanstorp 1:2, som planeras över södra delen av fastigheten Husby 2:11. För denna väg skall inrättas en gemensamhetsanläggning.

Husby 2:16: Planen möjliggör en ny villatomtsavstyckning med en minsta tomtstorlek om 1200 kvm.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Emily Lidman, genomförandefrågorna har belysts av exploateringsingenjör Clas-Göran Herrgård på plan- och exploateringsenheten.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Emily Lidman
Planarkitekt

Clas-Göran Herrgård
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan för **HULTS BÅTSMANSTORP m.fl.**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Hults Båtmanstorp m.fl. har varit på granskning 11 september – 9 oktober 2013. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på biblioteket i Åkersberga centrum samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna utlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

- | | |
|--|---------------|
| 1. Länsstyrelsen i Stockholms län | |
| 2. E.ON Elnät Sverige AB | ingen erinran |
| 3. Lantmäteriet | |
| 4. Roslagsvatten AB | |
| 5. Storstockholms brandförsvär | |
| 6. Trafikförvaltningen | |
| 7. Trafikverket | ingen erinran |
| 8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening | ingen erinran |

Sakägare enligt fastighetsägareförteckningen

9. Hagbyhöjdens samfällighet
10. Husbystigens samfällighet
11. Husby 2:88, 2:89 och 2:90
12. Husby 2:11
13. Hults båtmanstorp 1:2 och Täljö 2:51
14. Husby 2:16
15. Husby 2:5 (inkommit efter granskningstiden)

Ej berörd sakägare

16. Svinninge S:1

Revideringar av detaljplanen

- Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om bulleråtgärder samt uppgifter om fastighetsreglering och gemensamhetsanläggning.
- Illustrationskartan har tydliggjorts gällande avstyckning för fastigheten Husby 2:16.
- Plankartan ska ändras avseende texten för u-området. Plan- och genomförande beskrivningen ska kompletteras med miljökvalitetsnormen för recipienten
- Redaktionella textändringar har gjorts.

Yttranden

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet gällande recipienter och eventuell påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten kvarstår, och man menar att information om detta behöver kompletteras till planhandlingarna då det annars inte går att göra en fullgod bedömning. Länsstyrelsen menar även att det saknas underlag för bedömningen att dagvattenbelastningen i området inte kommer att öka, då planen enligt dem kommer leda till ökad avrinning på grund av minskad växtlighet och fler hårdgjorda ytor.

Gällande buller kvarstår delvis länsstyrelsens synpunkter från samrådet, som menar att avsteg från riktvärdena enligt den s.k. Stockholmsmodellen inte kan motiveras i planen. Länsstyrelsen anser att detta ska korrigeras i planen, och även att det bör införas en planbestämmelse som reglerar att riktvärdena klaras.

Kommentar

Synpunkten gällande bulleraspekten och miljökvalitetsnormer kommer att tydliggöras i plan och genomförandebeskrivning. Däremot anser inte kommunen att det är lämpligt att införa en planbestämmelse som reglerar riktvärdet då det kan komma att ändrats.

2. E.ON Elnät Sverige AB

E.ON har ingen erinran.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet har noterats att planbeskrivningen har kompletterats med en konsekvensbeskrivning, Däremot bör det anges konsekvenserna för Husby 2:111 där planområdet har utökats. Fastigheten Husby 2:111 tillhör vägföreningen och är upplåten som gemensamhetsanläggning, de nya avstyckningarna på Husby 2:4, 2:5 och 2:16 föreslås att anslutas till befintlig vägförening.

Lantmäteriet önskar ett förtydligande gällande illustrationslinjerna för avstyckningen fastigheterna Husby 2:11 och 2:16, samt vilket egenskapsområde "kryssmarken", marken får bebyggas med uthus och garage, tillhör gällande fastighetsstorlek.

Lantmäteriet påpekar också att det kommer krävas fastighetsregleringar mellan fastigheterna Hults Båtmanstorp 1:2, Husby 2:11 och Husby 2:12. Det bör tydliggöras hur utfarterna för fastigheterna ska ordnas och om det behöver bildas rättigheter för detta eller inte samt hänvisningar till intilliggande planer.

Kommentar

Synpunkter kommer att beaktas.

4. Roslagsvatten AB

Den mittersta och östra delen av planområdet kommer VA-försörjas från Hagbyhöjden och södra delen av Husby 2:5 och Husby 2:16 behöver en gemensamhetsanläggning för VA. Ett förtydligande behöver göras i plankartan om att u-området är till för enskilda servisleddningar och inte allmänna ledningar. Den västra

delen av planområdet ansluts till VA-utbyggand inom Fredsberg.

Enligt plankartan står det att lokalgatan är allmän plats, men i plan- och genomförandebeskrivningen står det att lokalgatan ska vara enskild. Viktigt att tydliggöra är att exploatören inte bygger ut kommunala VA-ledningar. För avfallshanteringen är det också viktigt att det finns möjlighet till vändplaner om inte rundkörning anordnas.

Kommentar

Lokalgatan är allmän plats med enskilt huvudmannaskap och planeras att möjliggöra rundkörning, därför har inga vändplaner planerats.

Övriga synpunkter kommer att beaktas.

5. Storstockholms brandförsvaret

SSBF anser att det inte finns några riskobjekt i närområdet som bedöms kunna medföra sådana risknivåer för detaljplaneförslaget att de behöver utredas vidare i planarbete.

SSBF anser att de inte har några problem till räddningsinsats utifrån den planerade bebyggelsens geografiska placering eller byggnationen. Tillgången till släckvatten bör säkerställas att finnas minst 150 meter från brandposterna.

Kommentar

Behov av brandposter så utreds detta behov i bygglovs-skedet.

6. Trafikförvaltningen

Enligt plan- och genomförandebeskrivningen anges ett antal fastigheter som ska bullerskyddas inom Trafikförvaltningens projekt för utbyggande av Roslagsbanan. Trafikförvaltningen utför endast bullerdämpande åtgärder på de befintliga bostäderna som utsätts för buller. Den aktuella åtgärden som utförs är bullerplan för fastigheterna Husby 2:5 och Husby 2:67-75. Övriga intilliggande befintliga bostäder beräknas ej att få ljudnivåer som överskrider riktvärdena och kräver därför inga åtgärder.

Trafikförvaltningen uppmanar kommunen att komplettera plan- och genomförandebeskrivningen med aktuella bulleråtgärder samt om bullerutredningen även inkluderar Roslagsbanans buller. Om inte uppmanar trafikförvaltningen kommunen att göra bullerberäkning för att säkerställa att de nya bostäderna inte utsätts för buller.

Kommentar

Plankartan och plan- och genomförandebeskrivningen kommer att kompletteras med dessa uppgifter.

7. Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran mot den föreslagna detaljplanen.

8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesföreningen har inget att erinra.

9. Hagbyhöjdens samfällighet

Hagbyhöjdens samfällighet har inkommit med synpunkter gällande den ökade trafiken inom området. Det är viktigt att all byggtrafik och trafik till styckningsrätterna från fastigheten Husby 2:5 sker via den kommunala vägen, Husbyvägen, samt att det inte blir någon naturlig smitväg genom Hultvägen. Det är därför viktigt att förlängningen av Husbyvägen färdigställs först.

Vad gäller trafiken för fastigheten Husby 2:4 anser samfälligheten att det är viktigt att fartdämpande åtgärder vidtas enligt planbeskrivningen. Förslagsvis kan man komplettera med åtgärder som insnävning av vägen, höga gupp eller återvändsgränd. Samfälligheten vill att fastigheten Husby 2:4 avstår mark för att på ett tryggt och säkert sätt förlänga gång- och cykelvägen från Husby backe.

Det är viktigt att inte samfällighetsföreningen ska drabbas av utökade trafik från fastigheter som inte kan debiteras. En eventuell utökning av samfälligheten ska bekostas av fastighetsägarna. Hagbyhöjden samfällighet anser att de bör bli ersatta för den tid som kan behövas för ändring av planen som kräver delaktighet av samfällighetsföreningens företrädare.

Kommentar

Husby 2:4 och 2:5 har enligt exploateringsavtalet åtagit sig fartdämpande åtgärder för att tillgodose den mindre trafikmängden som ökar i Hagbyhöjdens området.

Inom Hagbyhöjdens detaljplan, Åkers- Husby etapp 2, finns tillräckligt med vägområde för att kunna utöka samfälligheternas vägar så att trottoarer och gång- och cykelvägar får plats och tillräckligt stora vägar för att bilar ska kunna mötas utan några problem. Kommunen bedömer inte att det är skäligt att utöka vägområdet för gång- och cykelvägar då det redan idag finns tillräckligt utrymme.

Övriga synpunkter styrs inte av detaljplanen.

10. Husbystigens samfällighet

För att trygga området kring samfällighetens lekplats vill man att så lite ny trafik som möjligt ska köra på Husbystigens vägar eftersom vägarna är smala och många barn leker i området. Det gäller också byggtrafik som är oönskad på samfällighetens vägar. Förutom de åtgärder, som redan vidtagits i exploateringsavtalet vill föreningen också att gummiguppen i korsningen Hultvägen/Husby backe ska bli permanenta.

Kommentar

Se kommentaren till Hagbyhöjdens samfällighets yttrande.

11. Husby 2:88, 2:89 och 2:90

Fastighetsägarna har uttryckt en gemensam synpunkt om att naturområdet som

föreslogs i samrådsförslaget är önskvärt att bevara även i granskningsförslaget. Oavsett om grönområdet bevaras eller ej bör marken inte vara byggbar. Det är även önskvärt att marken söder om fastigheten Husby 2:90 klassas som ”prickad mark”, marken får ej bebyggas med byggnad.

Fastighetsägarna vill försäkra sig om att deras synpunkt värderas på samma sätt som de skulle gjort om de lämnat in synpunkter i samrådet.

Kommentar

Kommunen har gjort bedömningen att marken är bättre lämpad som kvartersmark för bostäder.

Synpunkten värderas på samma sätt som om den inkommit i samrådet

12. Husby 2:11

Fastighetsägaren känner sig osäker på var den tänkta in- och utfarten för Hults Båtsmanstorp 1:2 kommer att gå samt avstyckningarna och tillfarten för fastigheterna Husby 2:11 och 2:12 som inte redovisas på plankartan. En bygglovansökan har inlämnats till kommunen som innebär att en bod kommer placeras längs med den ny planerade lokalgatan i Fredsborg. Det är viktigt att man vid bygglovvet vet var den tänkte in- och utfarten kommer placeras. Planförslaget möjliggör markbyte mellan fastigheterna Hults Båtsmanstorp 1:2 och Husby 2:11, där fastighetsägarna anser att kommunen ska stå för lantmäterikostnaderna. Fastighetsägaren anser att kommunen bör göra en utredning för att lokalisera var exakt infiltrationen på Husby 2:11 är i förhållande till in- och utfarten till Hults Båtsmanstorp 1:2.

Lokalgatan i Fredsborg planera att flyttas längre ut på åkern och fastighetsägaren vill veta exakt hur stor del som hon kommer kunna förvärva framför hennes fastighet.

I plan- och genomförandebeskrivningen framgår att in- och utfarten ska vara en gemensahetsanläggning, vilket inte har diskuterats med fastighetsägarna.

Fastighetsägaren anser att placeringen av huvudbyggnaden inte bör ske i förgårdsmark utan att det är bättre om man kan placera huset en bit upp på fastigheten och därmed ta tillvara på solljuset. Om huset placeras enligt planförslaget innebär det att tomten blir skuggig.

Kommentar

In- och utfarten har diskuterats och kommunen har tillsammans med fastighetsägarna till Hults Båtsmanstorp 1:2 och Husby 2:11 kommit överrens om dess placering som föreslås i in- och utfarten. Vid platsbesök visades var den tilltänkta vägen kommer placeras och att infiltrationen för Husby 2:11 inte kommer påverkas eftersom vägen enligt önskemål från fastighetsägarna placeras långt söderut.

Kommunen kommer ersätta den in- och utfart som man ändrar i och med detaljplanen för Täljö vägskäl som vann laga kraft 130418.

Inom detaljplanen för Fredsborg finns ett vägområde utmarkerat för huvudgatan. Denna mark kommer inte kunna lösas in av fastighetsägaren eftersom det är allmän plats, däremot kan fastighetsägaren lösa in delar av Hults Båtsmanstorp 1:2 som ligger mellan Fredsborgs huvudgata

och fastigheten Husby 2:11.

Gemensambetsanläggningen för väg avser försörja fastigheten Hults Båtsmanstorp 1:2 och eventuellt kommande avstyckningar. Detta ska förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen.

13. Hults Båtsmanstorp 1:2 & Täljö 2:51

Fastighetsägarna önskar att in- och utfarten till deras fastighet ska vara endast för deras nyttjande och eventuella avstyckningar av Hults Båtsmanstorp 1:2. Det ska alltså inte vara någon gemensambetsanläggning för fastigheterna Hults Båtsmanstorp 1:2 och Husby 2:11 enligt överenskommelse som gjordes under våren 2013. Vid överenskommelsen diskuterades också markbyte mellan Husby 2:11 och Hults Båtsmanstorp 1:2, så att marken som tillhör Hults Båtsmanstorp 1:2 mellan Fredsborg och Husby 2:11 skulle bytas mot in- och utfarten samt marken nedanför infarten. Markarealerna skulle vara lika stora.

Mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget har marken mellan Hults Båtsmanstorp 1:2 och Husby 2:11- 2:12 ändrats från att marken inte får bebyggas till att marken får bebyggas med uthus. Fastighetsägarna motsätter sig denna ändring och ser hellre att marken förblir obyggbar samt att de tycker det är viktigt att även garaget och jordkällaren på Hults Båtsmanstorp 1:2 markeras med k₁ (*kulturbeskyddat intressant*).

Fastighetsägarna oroar sig också för dagvattnet från området förbli detsamma som idag. Hults Båtsmanstorp 1:2 har årligen översvämning på tomten som leder ner till dagvattenanslutningen vid Svinningevägen.

Kommentar

Gällande den planerade in- och utfarten, se kommunens kommentar till Husby 2:11

Kommunen har gjort bedömningen att det ska vara möjligt att bebygga marken mellan fastigheterna Hults Båtsmanstorp 1:2 och Husby 2:11-2:12 på liknande sätt som är gjort idag med jordkällare, uthus och garage. Den befintliga jordkällaren, uthuset och garaget bedöms inte vara av byggnadshistoriska och arkitektoniska värden.

Vad gäller dagvattenbanteringen så anser kommunen att tillståndet kommer förbättras för fastighetsägarna då exploatören i Fredsborg kommer att anordna en dagvattenbrunn vid våtmarken norr om fastigheten.

14. Husby 2:16

Fastighetsägarna motsätter sig servitutintrånget på deras fastighet.

Kommentar

U- området kommer att tas bort från plankartan då u-området är till för allmänna ledningar. Exploatören och fastighetsägaren bör komma överens huruvida ett servitut ska belasta fastigheten eller ej.

15. Husby 2:5

Fastighetsägaren vill tydliggöra att tomtindelningen först fastslås i och med fastighetsbildning med Lantmäteriet. Fastighetsägaren vill att den befintliga jordkällaren ska tillhöra stamfastigheten, och har som avsikt att göra ett miljöprogram om planens natur för att beakta stora karaktärsträd och bevara värdefull naturmark, samt en kompletterande beskrivning om fastighetens historia.

Kommentar

Detaljplanen styr inte dessa synpunkter.

16. Svinninge S:1

Den planerade gemensambetsvägen längs med Svinningevägen bör förlängas samt kompletteras med utfartsförbud så att inte de nya fastigheterna kan köra ut mot Svinningevägen.

Kommentar

Utfartsförbud och förlängning av gemensambetsvägen regleras i detaljplanen för Täljö vägskääl, som vann laga kraft den 18 april 2013.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Emily Lidman
Planarkitekt