

DETALJPLAN FÖR

# HÖJDVÄGEN

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 29 FEBRUARI 2016 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**

## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen för fotoutom denna plankarta med bestämmelser och illustratörerplan:  
- Plan- och genomförandebeskrivning

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast såvitt gäller som är uttryckt i planen. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser

- LOKALGATA**
- NATUR**
- Kvartersmark
- B** Bostäder

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

Byggnad får inte utövers. Balkong från huvudbyggnad får kräva ut högst 2,5 meter

Marken får endast bebyggas med uthus och garage

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

+0.0 Foreskiven höjd över nollplanet

**UTNYTTJANDEGRAD**

Största byggbara arean i procent av fasthetsarean, dock högst 900 m<sup>2</sup> BYA för huvudbyggnad. Däröver får balkong anordnas med en sammanlagt area på 2 procent av fasthetsarean.

### MARKENS ANORDNANDE

Aparter får inte vidtas som väsentligt överskrer naturviken vegetation med träd i varierande ålder, annat än redaffällning av sakensskäl samt åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald.

Körkor utfritt får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och kompletteringsgräns. Skall placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns. Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt. Högsta byggnadshöjd 1 meter

- Högsta antal våningar. Våning tre, där det är tillåtet, ska utövers inifrån med minst 1,3 m i närings dess västra sida.
- Vind får inte inredas
- Suterångsvåning för anordnas utöver angivet högsta antal våningar

### STÖRNINGSKYYDD

Varje bostad ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uterplate har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalent ljudnivå av 55 dB(A) samt att minst hälften av bostadens rum har minst ett öppningsbart fönster mot fasad med en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalent ljudnivå inomhus ska inte överskrida 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genombandsdelen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Stredskydd upphävs inom kvartersmark för bostäder samt allmän plats för lokalgata a.

Markkrav för fallning av adelovlåd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brotshöjd).

### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

# HÖJDVÄGEN

Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 29 februari 2016, enligt PBL (2010:900)  
Rev. 2017-01-27

Maria Bengtsson Planchef	Daniel Nygård Plankontroll	Laga utskrift	Genombandsdelen startar	Planår
Åvsångsrum	KF	Beviljelse	Inriktning	



**R** = Förtämling  
Förtämlingar för skyddade enligt Kulturmiljölagen och ingrepp i förtämlning eller dess skyddsområde får inte ske utan samråd med eller tillstånd från Länsstyrelsen.

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fasthetsgräns
  - Senast utskrivet, g.r. int.
  - Förtämlingsområde
  - Skyddsområde, tillm. utgrävningsgräns
  - Skall
  - VA
  - Dik
  - Välutöver
  - Bäck
  - Bäckrunn
  - Ärmland
- GRUNDKARTANS KARTFÄRDIGHET 2015  
AV KART- OCH KARTMÄTARFÖRENINGENS SVENSKA  
KARTBESKRIVNING I 1:10000 SKALA

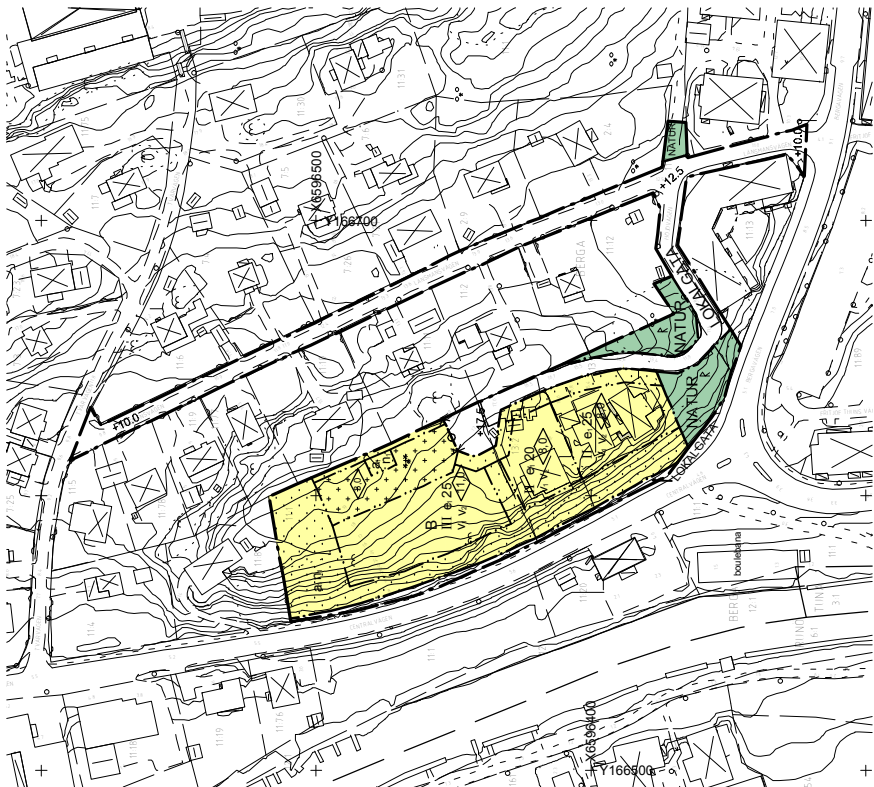
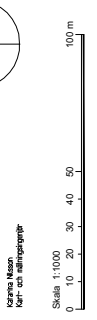


ILLUSTRATION: Axiometri

Detaljplan för **Höjdvägen**,  
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

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus i ett område som ligger mellan Centralvägen och Länsmansvägen i centrala Åkersberga. I samband med planläggningen sker också en anpassning av kvartersmarken efter befintlig bostadsbebyggelse samt efter en fast fornlämning. Föreslagna lokalgator överensstämmer i huvudsak med gällande detaljplan och utgår från befintliga vägsträckningar. För lokalgator är istället den stora skillnaden att huvudmannskapet ändras från enskilt till att kommunen blir huvudman för allmän plats.

Området som föreslås bebyggas, är i gällande detaljplan betecknat som allmän plats, park och plantering, bedöms som avskilt och mindre tillgänglig för sitt ändamål. I väster begränsas områdets tillgänglighet av ett brant berg ner mot intilliggande Centralvägen. Vidare i norr, öster och söder begränsas tillgängligheten av en befintlig villabebyggelse. Endast i områdets sydöstra hörn medges för allmänheten en passage in till området. Tyvärr finns här ett uppsatt staket som även det blir ett hinder för tillgängligheten till området. Marken som föreslås tas i anspråk för bostadsbebyggelse är upplåten till en gemensamhetsanläggning som måste omprövas vid detaljplanens genomförande.

### PLANDATA

#### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger öster om kanalen mellan Centralvägen och Länsmansvägen, inom 500 meter från Åkersberga centrum. Hela planområdets areal uppgår till ca 1,0 hektar, varav 0,7 hektar är kvartersmark.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Berga 11:1 som ägs av Österåkers kommun, Berga 13:1 som ägs av bostadsrättsföreningen Draknästet samt Berga 13:2 som ägs av privatpersoner.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

Centrala Åkersberga utvecklas mot en stadsmässig karaktär med tydliga gator och rum. Denna mening är hämtad ur översiktsplanens vision för Österåkers fortsatta utveckling.

Enligt översiktsplanen ingår denna detaljplan i ett utvecklingsområde för centrala Åkersberga med följande beskrivning: ”Centrum har under senare år genomgått en relativt kraftig förändring mot tätare och mer stadsmässig karaktär, som närmar Åkersberga till vattnet, vilket planeras fortsätta i nya etapper. Den mer långsiktiga utvecklingen av centrala Åkersberga, öster och väster om Åkers kanal, studeras i övergripande planer. I dessa skall avgränsningen av en tätare och mer stadsläk tätortsstruktur studeras. Områdena närmast centrum och Åkers kanal utgör en naturlig utvidgning av den tätare stadsbygden.”

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan, fastställd 1954-06-23 (dpl 60), medger friliggande bostadsbebyggelse i två våningar. För fastigheten Berga 11:1 gäller allmän plats, park och plantering. Kommunen är i denna detaljplan inte huvudman för allmän plats.

Områdets södra del ingår i en gällande detaljplan för Åkersberga centrum, laga kraft 1992-06-10 (dpl 355). I denna detaljplan medges kvartersmark för bostadsändamål som dock ej får bebyggas. Här är kommunen huvudman för allmän plats förutom för den lokalgata som ingår i föreslagen detaljplan. Avsikten är att även denna del med lokalgata ska ha kommunalt huvudmannaskap.

### Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Bedömning har gjorts att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan (BMP). Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför inte risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

Marken i området är kuperad och består som jordart i stort sett av berg, i vissa delar också berg i dagen. Vid den sydligaste delen av området består marken av lera.

Området består till stora delar av hällmark och hällmarkstallskog med flertalet gamla solbelysta och vidkroniga tallar. Strukturer och kvaliteter i området utgör biotop för hackspett och vid fältbesök gjordes fynd av talticka som är nära hotat (NT rödlistan 2015). Vid fältbesöket återfanns även spår av fälda duvor, troligen av duvhök. Utifrån bedömningsgrunder för arter och biotoper klassas området till naturvärdesklass 3.

### Kulturmiljö och fornlämningar

I områdets södra del finns fornlämning RAÄ Österåker 101:1. Det är ett gravfält bestående av högar och stensättningar från tiden mellan stenåldern och järnåldern.

Angränsande till detaljplanen finns en intressant villabebyggelse avseende kulturmiljö. I boken "I Roslagen" utgiven av Österåkers kommun och Stockholms läns museum finns följande beskrivning för området:

Villaområdet vid Länsmansvägen ligger strax nordöst om Åkersberga centrum i en sluttning åt väster. År 1923 flyttade den dåvarande länsmannen till Åkersberga och byggde en villa vid Länsmansvägen 8. I källaren fanns arrestlokalen. Den övriga bebyggelsen utmed Länsmansvägen tillkom under 30- och 40-talen. Den består av mindre putsade villor placerade på stora tomter en bit från vägen med trädgårdar framför. Bebyggelsen och vägarna är anpassade till terrängen. Villorna har i stort sett kvar sin ursprungliga form men har i flera fall fått ny fasadbeklädnad, nya fönster eller ny takbeläggning. Planen för området är en av tätorten Åkersbergas tidigast antagna planer, en stadsplan från 1954 upprättad av arkitekten Nils-Henrik Winblad.

## Bebyggelseområden

### *Befintlig bebyggelse och byggnadskultur*

Inom området finns en trävilla som är uppförd på 1960-talet och därefter utbyggd i omgångar. Under år 2013 uppfördes även två mindre flerbostadshus på sammanlagt fyra lägenheter.

### *Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper*

För ny bebyggelse i området medges en högre exploateringsgrad än tidigare. Avsikten är att mindre flerbostadshus kan etableras i detta områdescentrala läge i Åkersberga. För befintlig bebyggelse bestående av fem bostäder medges en bebyggelse på två våningar plus souterrängvåning. För det oexploaterade området medges en byggelse på tre våningar plus souterrängvåning. Balkonger får kraga ut högst två meter över mark som inte får bebyggas.

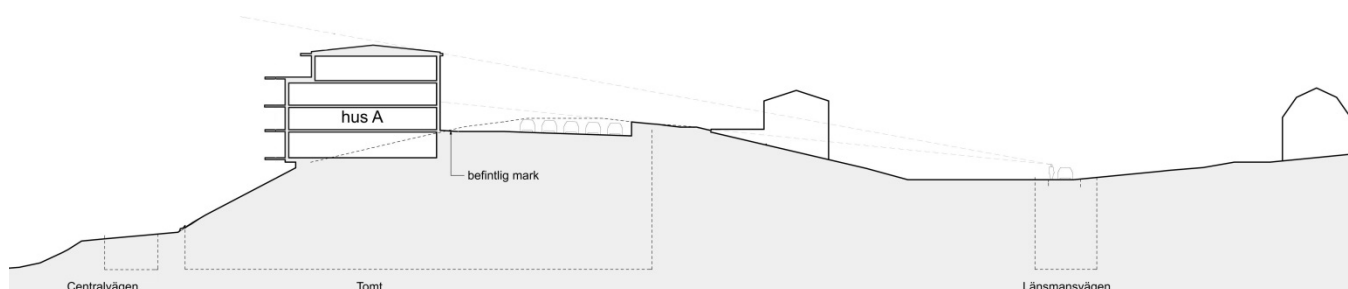
Som fasadmaterial på huvudbyggnad används företrädesvis tegel eller puts. Uthus och garage kan utföras i trä med kulör samordnad med bostadsbebyggelsen.

### *Service*

Området ligger inom 500 meter från Åkersberga centrum och inom 600 meter till närmaste förskola/skola.

## Stads- och landskapsbild

Den nya bebyggelsen bedöms bidra positivt till stadsbilden i och med att det tillkommer flerbostadshus av stadsmässig karaktär som är väl förenligt områdets centrala läge. Bebyggelsen ges en skala och gestaltning anpassad till terräng och befintlig bebyggelse.



## Trafik

### *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Gatunätet består i dagsläget av Höjdvägen, Länsmansvägen samt en mindre del av Centralvägen. Höjdvägen kommer förlängas och en vändplan tillkommer. Här sker också en viss anpassning till en kommunal standard och ett omhändertagande av dagvatten. Likaså för Länsmansvägen, sker en anpassning av lokalgatan till en kommunal standard. Här kommer det eventuellt också kompletteras med en trottoar utmed en av sidorna. I detaljplanen angiven lokalgata mot Centralvägen möjliggör att befintligt vägområde för Centralvägen kan utökas till förmån för en gång- och cykelbana.

### *Parkering, utfarter*

Parkering för nya bostäderna förslås dimensioneras till 0,75 p-platser. Det innebär 0,65 p-platser per lägenhet plus minst 0,1 gästparkering per lägenhet. Detta låga antal på grund utav det centrala läget med närhet till kollektivtrafik. Bostadsparkeringen ska ske på kvartersmark inom den egna fastigheten.

### *Kollektivtrafik*

Detaljplanen ligger inom ett avstånd på 500 meter från Åkersberga station, varifrån stor del av Åkersbergas busstrafik och spårbundna trafik utgår.

## Rekreation och lek

Inom detaljplanen finns ett litet område planlagt som natur samt ett område på kvartersmark där vegetationen ska behållas. Dessa områden främjar till viss del rekreation och lek. Topografin innebär dock att området inte har möjlighet att ingå i ett större rekreativstråk. Däremot finns i närområdet utmed Åkers kanal ett sammanhängande stråk som främjar till rekreation. Vidare norrut finns även en lekplats.

## Strandskydd

Av Miljöbalkens 7 kap 18 § g framgår att om strandskydd för ett område har upphävts genom en detaljplan så återinträder strandskyddet om området upphör att omfattas av detaljplan eller ersätts med en ny detaljplan. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt i sin helhet. I föreslagna detaljplan avses strandskyddet åter upphävas inom kvartersmark för bostäder och allmän plats med lokalgata.

För allmän plats med användningen natur införs istället ett strandskydd. Denna del planlades innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft och har således inte tidigare omfattats av strandskydd.



### **Särskilda skäl**

Vid upphävande av strandskydd i detaljplan måste ett av Miljöbalkens särskilda skäl vara föreliggande (7 kap. 18c § MB).

Kommunens översiktsplan beskriver att en stor del av bebyggelseutvecklingen ska eftersträvas att ske i befintliga tätorter med närhet till kollektivtrafik, service och VA-områden. Översiktsplanen har också pekat ut ett antal utvecklingsområden i kommunen. Föreslagen detaljplan ligger mitt i ett utvecklingsområde för centrala Åkersberga. Detta utvecklingsområde beskrivs som ett centralt område som har och ska etappvis fortsätta gå mot en tätare och mer stadsmässig karaktär. Hela området är sedan tidigare detaljplanelagd och näst intill all kvartersmark är idag ianspråktagen. Stor del av en förtätning av centrala Åkersberga kommer att ske på kvartersmark, men även en del av allmän plats kommer att behöva tas i anspråk. Inom allmän plats ser kommunen tre områden som inte skulle omfatta strandskydd, har motsvarande storlek och ett kollektivtrafiknära läge. Dessa är idag planlagda som park eller natur. Det första är Järnvägsparken, det andra ett område mellan Bergavägen och Skolvägen, det tredje mellan Länsmansvägen och Storängsvägen samt det sista är inom aktuell detaljplan. De två förstnämnda har ett betydligt högre värde som parkutnyttjande. De har högre besöksfrekvens, tillgängligare samt lämpligare som kommunikations och rekreativområde. Det sista alternativet har svåra terrängförhållanden för en bebyggelse och har ingen lämplig anslutning till lokalgata. Med denna beskrivna tätortsutveckling, med en detaljplan i ett centralt stationsnära läge, bedömer kommunen att det föreligger det särskilda skälet att *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Tidigare gick trafiken till Åkersberga och vidare österut via Centralvägen. Idag har huvuddelen av denna trafik flyttats till riksväg 276 strax söder om planområdet. Men med trafikrörelser på ca 4000 fordon/årsmedeldygn är Centralvägen fortfarande av betydelse för trafiken inom Åkersberga, detta gäller även för kollektivtrafiken i Åkersberga. En del av Centralvägen ligger inom detaljplanen mellan föreslagen kvartersmark och den park som angränsar mot vattenförekomsten Åkers kanal.

Med anledning av Centralvägens avskiljande effekt samt den branta bergssidan intill Centralvägen gör att föreslagen kvartersmark inom detaljplanen bedöms vara helt skild ifrån Åkers kanal och dess strandlinje. Därmed hävdar kommunen det särskilda skäl som är av betydelse för denna detaljplan är att *det område som upphävandet avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

Ett annat särskilt skäl som gäller södra delen av kvartersmarken för bostäder samt lokalgata inom 100 meter från Åkers kanal är att dessa delar redan är bebyggda efter gällande detaljplan. För lokalgatan vid Centralvägen är syftet att bredda befintlig trottoar för att öka trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafiken. Här hävdas det särskilda skälet att *området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.* Dock för en outnyttjad del av den bebyggda fastigheten på kvartersmark avser kommunen att ändra markanvändningen till natur och införa ett strandskydd, se ovan.

### ***Förenligt med strandskyddets syfte***

Utöver dessa särskilda skäl ska intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset. Enligt 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 § MB.

Detaljplanen tar naturmark, med naturvärdesklass 3, i anspråk vilket bedöms att inte ha en negativ påverkan för växt och djurliv. Detaljplanen innehåller bestämmelser som skyddar träd och vegetation för delar av detaljplanens kvartersmark samt en omvandling från kvartersmark bostäder till naturmark. För att ersätta förlorade värden kopplade till trädslaget tall regleras genom avtal nyetablering av tall inom kvartersmark. Utifrån vidtagna åtgärder samt att tallticken är relativt vanligt förekommande inom länet bedöms planen inte stå i strid med strandskyddets andra syfte.

Allmänhetens tillgänglighet till området bedöms heller inte påverkas negativt. Området har idag ett högst begränsat allemansrättsligt nyttjande, vilket grundar sig på att området idag är otillgänglig för allmänheten. Eftersom detaljplanen inte ligger närmast intill vatten så påverkas inte tillgängligheten med fri passage utmed strandlinjen. Här emellan går också lokalgatan Centralvägen, som förutom att den förbättrar den fria passagen även tydligt avskiljer hemfridszoner från strandområdet.

Utifrån ovanstående beskrivning bedöms syftet med detaljplanen som en del i en förtätning av centrala Åkersberga väga tyngre än strandskyddets intresse.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Befintlig bebyggelse är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ingår i Österåkersvatten ABs (Roslagsvattens) verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse inom planområdet ska också anslutas till detta nät.

### ***Dagvatten***

Dagvattnet inom bostadskvarteren tas om hand genom lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. För ny bebyggelse kommer dagvattenhanteringen behöva kompletteras med underjordiska fördröjningsmagasin eller motsvarande lösning samt anslutas till befintlig allmän dagvattenledning. På sikt bör hela detaljplaneområdet ligga inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och dagvattnet ska därmed tas omhand inom befintligt ledningsnät. Det finns en upprättad dagvattenutredning av Kadesjös ingenjörbyrå AB, 2016-03-04.

Även synlig dagvattenhantering i form av diken eller ledande av dagvatten med kantsten utmed lokalator ska tillämpas. Här ska det dock finnas släpp i kantstenen, så att befintliga träd, trädplanteringar och annan växtbädd kan få tillgång till dagvattnet från de hårdgjorda ytorna.

Området ligger inom Åkerströmmens avrinningsområde och avvattnas mot vattenförekomst Åkers kanal (SE659813-164072). Åkers kanal har idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Tidsfristen för god ekologisk status är förlängd till år 2021. Planen bedöms inte bidra till att försämra den ekologiska statusen i Åkers kanal.



### **Avfall**

Hushållsavfall hämtas från respektive fastighet av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Detaljplanen möjliggör utrymme för såväl soprum som nedgrävda behållare. Avfallsutrymmen bör placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Miljö kvalitetsnormer**

Planens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer utöver att ett avstegsfall avseende buller föreslås.

### **Skred, ras och sättningsbenägenhet**

Riskerna för skred och ras bedöms vara mycket små och i så fall i begränsad omfattning. I och med att bostadsbebyggelse ligger på berg och berg i dagen bedöms risken för sättningar vara mycket liten. Däremot är sättningsbenägenheten större för Länsmansvägen, eftersom den lokalgatan bedöms ligga på jord bestående av lera.

### **Risk och säkerhet**

Väg 276 är utpekad som en sekundärled för farligt gods. Enligt riktlinjer ska en riskhanteringsprocess beaktas vid framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt godsleder. För aktuell typ av bebyggelse rekommenderas ett skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd, vilket medför ett skyddsavstånd på 75 meter från väggkant. Föreslagen detaljplan ligger längre än 75 meter ifrån väg 276.

Det är glest med brandposter i närområdet och därför bör en brandvattenpost anordnas inom detaljplanen.

### **Förorenad mark**

Det finns inga kända markföroreningar inom detaljplanens område.

### **Buller**

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

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

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

Detaljplanen planeras att ställas ut för granskning i mitten av 2016 och enligt nuvarande tidplan beräknas detaljplanen bli antagen i slutet av 2016.

### **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**

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannskapet innebär att det är kommunen som har ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av den gemensamma anläggning som kommer att vara belägen på allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar efter iordningställande för drift och underhåll av denna anläggning.

### **Ansvarsfördelning**

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören för att reglera ansvar och åtaganden mellan exploatören, kommunen och Österåkersvatten. Exploateringsavtalet föregås av ett föravtal som tecknas mellan kommunen och exploatören.

### **Avtal och andra överenskommelser**

Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatören enligt vilket exploatören svarar för kostnader för samtliga anläggningar inom den kvartersmark som ägs av exploatören. Kostnader för nytillkommande kommunal lokalgata som anläggs av kommunen för att möjliggöra infart till den nya bebyggelsen regleras också i exploateringsavtalet. Fastighetsbildning inom planområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen bekostas av både kommunen och exploatören. Exploatören bekostar även eventuell flytt av ledningar inom detaljplaneområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen. Inga nya rättigheter för ledningar bedöms behöva bildas inom detaljplaneområdet.

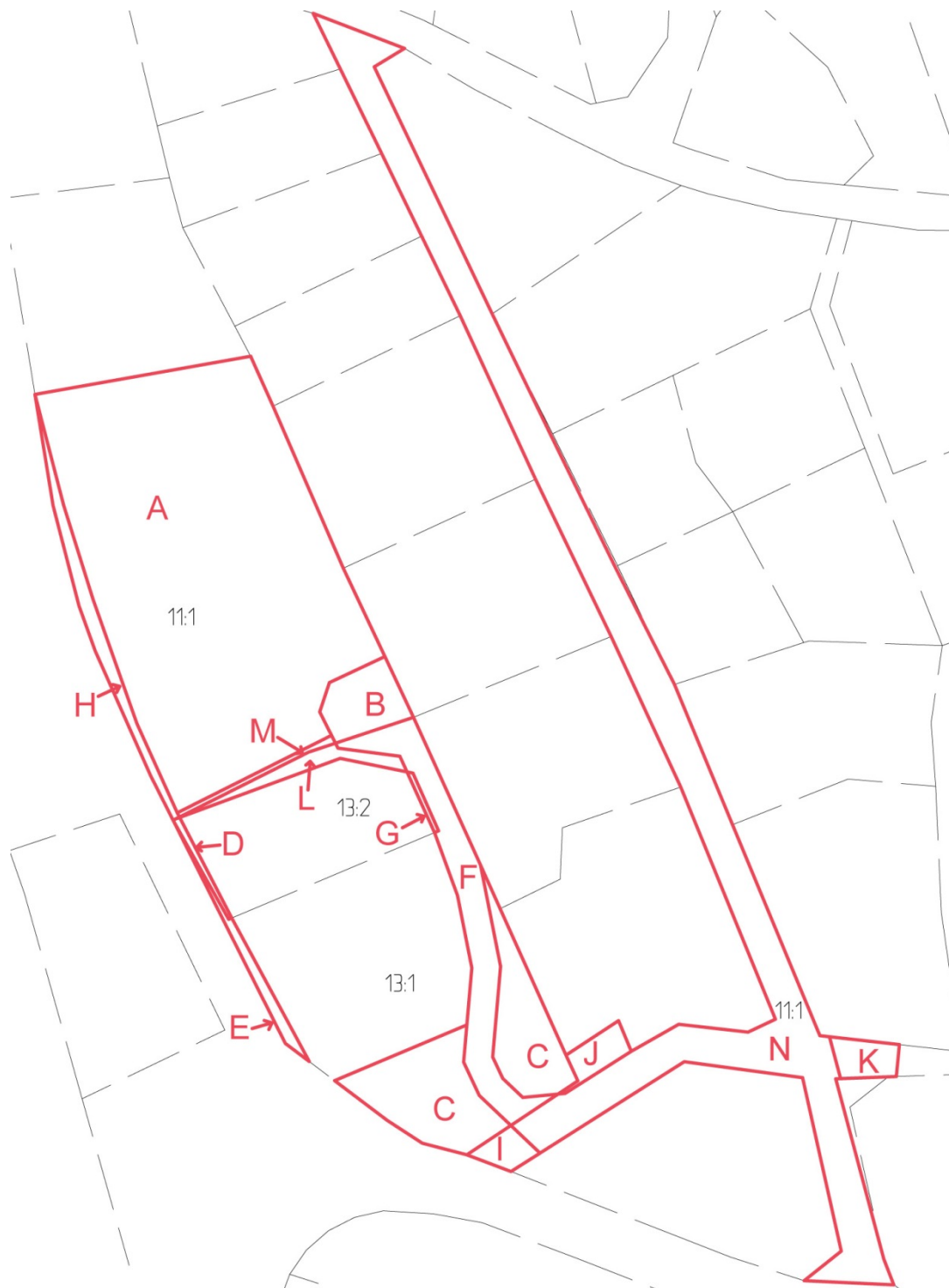
Föravtalet reglerar de kostnader som uppkommer i samband med inlösen av allmän platsmark i enlighet med detaljplanen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Allmänt**

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Berga 11:1, Berga 13:1, Berga 13:2 samt gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1.

Nedanstående bild och tabell redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser för de fastigheter som berörs av detaljplanens genomförande.



*Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet*

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Berga 11:1	Fastigheten Berga 11:1 ägs idag av Österåkers Kommun. Den inom detaljplaneområdet aktuella delen av Berga 11:1 som planläggs som kvartersmark omfattar 4206 kvm (A)

	<p>och avses efter att detaljplanen vunnit laga kraft avstyckas och säljas till exploatören. Markområdet är i dagsläget planlagt som allmän plats avsett för park och plantering och upplåtet till gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1. I förslaget till ny detaljplan är området utlagt som kvartersmark för bostäder.</p> <p>Ett område(B) på 217 kvm av fastigheten Berga 11:1 får ändrad användning då området i gällande plan är allmän plats, park och plantering, och i det nya detaljplaneförslaget utgör lokalgata, för att möjliggöra en vändplan i anslutning till den nya bebyggelsen.</p> <p>Två områden(C) som tillsammans totalt ca 867 kvm som i gällande plan är allmän plats (park och plantering) respektive kvartersmark blir allmän plats (naturmark) och överförs från Berga 13:1 till Berga 11:1.</p> <p>Fastigheten Berga 11:1 får tillskott av ungefär 110 kvm mark (D, E) i form av nuvarande kvartersmark inom Berga 13:1 samt 13:2, vilken blir allmän platsmark (lokalgata) för att möjliggöra en breddning av gång- och cykelväg längs Centralvägen.</p> <p>Ett 591 kvm stort område (F) inom Berga 13:1 som idag är planlagt som kvartersmark och består av den befintliga Höjdvägen planläggs som allmän plats (lokalgata) och överförs till Berga 11:1.</p> <p>I syfte att göra Höjdvägen till en mer lämplig lokalgata kommer ett markområde (G) om ungefär 13 kvm att överföras från Berga 13:2 till kommunens fastighet Berga 11:1. Marken är i dag utlagd som kvartersmark men föreslås bli allmän platsmark (lokalgata).</p> <p>Det markområde (H) om 198 kvm, av Berga 11:1, som gränsar till Centralvägen ändrar användning från park och plantering, till lokalgata.</p> <p>Ett omkring 75 kvm stort område (I) inom fastigheten Berga 11:1 förändras från kvartersmark till allmän plats (natur).</p> <p>Ett omkring 92 kvm stort område (J) inom fastigheten Berga 11:1 ändrar användning från allmän plats (lokalgata) till allmän plats (naturmark).</p> <p>Ytterligare ett område (K) om 102 kvm får ändrad användning från lokalgata till natur.</p>
--	---

	<p>Ett 39 kvm stort område (M) av fastigheten Berga 11:1 överförs till fastigheten Berga 13:2. Marken är i gällande plan allmän plats, natur, men planläggs i den nya detaljplanen som kvartersmark för bostad.</p> <p>Efter genomförandet av ovanstående åtgärder kommer Berga 11:1 minska med 2664 kvm.</p>
Berga 13:1	<p>Ett 591 kvm stort område (F) av fastigheten Berga 13:1 som i gällande detaljplan är kvartersmark för bostäder utgör i den nya detaljplanen allmän plats för lokalgata för att möjliggöra infart till den nya bebyggelsen. Markområdet överförs till Berga 11:1.</p> <p>Ytterligare två områden(C) om tillsammans 867 kvm kvartersmark inom Berga 13:1 planläggs som allmän plats för naturmark och överförs till Berga 11:1.</p> <p>Från Berga 13:1 kommer även ett område (E) om 84 kvm överförs till Berga 11:1. Överföringen genomförs för att kunna bredda den allmänna gång- och cykelvägen utmed Centralvägen.</p> <p>Ett markområde (L) på 110 kvm mark överförs från fastigheten Berga 13:1 till Berga 13:2 för att möjliggöra parkeringsplatser inom kvartersmark.</p> <p>Efter genomförandet av ovanstående åtgärder kommer Berga 13:1 att minska med ca 1652 kvm.</p>
Berga 13:2	<p>För att skapa en lämpligare fastighetsindelning kommer ett 110 kvm stort område (L) från Berga 13:1 att överförs till Berga 13:2. Ingen förändring av markanvändningen sker.</p> <p>Ett område 26 kvm stort område (D) kvartersmark överförs från Berga 13:2 till Berga 11:1 i syfte att möjliggöra en allmän gång- och cykelväg på Centralvägen.</p> <p>Ytterligare ett område (G) om 13 kvm från Berga 13:2 överförs till Berga 11:1 för att lokalgatan Höjdvägen ska bli mer lämplig för sitt ändamål. Marken är idag planlagd som kvartersmark men är i det nya detaljplaneförslaget utlagd som allmän plats, lokalgata.</p> <p>Efter genomförandet av ovanstående åtgärder kommer Berga 13:2 öka med 110 kvm.</p>

Åkerstorp ga:1	<p>Gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1 minskar i omfattning i samband med att marken som i dagsläget är allmän plats (park och plantering), övergår till att vara kvartersmark för bostäder.</p> <p>Länsmansvägen (N) får ändrat huvudmannaskap och övergår till kommunalt huvudmannaskap. Även denna föreslås frångå Åkerstorp ga:1.</p>
----------------	---

#### *Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet*

<b>Rättighetshavare</b>	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
Fastigheter inom detaljplaneområdet	Inom detaljplaneområdet finns befintliga servitut för bland annat vatten och avlopp. Dessa berörs inte av den kommande exploateringen.

#### *Fastighetsbildningsåtgärder*

Den del av fastigheten Berga 11:1 som ska försäljas till exploatören får genom avstyckning bilda en ny fastighet som kan användas för bostadsändamål. Avstyckning av mark och uppförande av bostäder inom den nybildade fastigheten förutsätter att gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1, som i dagsläget förvaltar markområdet, omprövas genom en anläggningsförrättning. Omprövning av gemensamhetsanläggningen krävs även för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för Länsmansvägen. Åtgärden är motiverad då förändrade förhållanden inträder den dag detaljplanen vinner laga kraft och planläggning för bostäder i centrala lägen är viktigt för att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Den mark inom Berga 13:1 som i gällande detaljplan är kvartersmark för bostäder och i enlighet med detaljplaneförslaget skall övergå till att vara allmän plats för lokalgata samt natur kommer genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Berga 11:1. Genom fastighetsreglering kommer även två markområden överföras från Berga 11:1 respektive Berga 13:1 till Berga 13:2, för att anpassa fastighetsindelningen till detaljplanen.

Två områden kommer genom fastighetsreglering överföras från Berga 13:2 till Berga 11:1. Åtgärden kan ske i samband med övriga fastighetsregleringar i området.

Kommunen ansvarar för att ansöka om och beskosta den lantmåteriförrättning för överförande av mark för allmän plats från fastigheterna Berga 13:1 och Berga 13:2 till kommunens fastighet Berga 11:1 samt omprövning av Åkerstorp ga:1. Övriga förrättningar regleras mellan exploatören och övriga berörda parter.

#### **Tekniska frågor**

##### *Tekniska anläggningar*

Inom detaljplaneområdet finns befintliga elledningar som ej bedöms påverkas av exploateringen, inte heller någon ny ledningsrätt bedöms behöva bildas. Skulle det trots allt krävas exempelvis flytt av ledningar eller bildande av ledningsrätt bekostas detta av exploatören.

## Ekonomiska frågor

### *Ekonomiska konsekvenser för kommunen*

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. De anläggningar som påverkar kostnaderna är bland annat tillkommande ny lokalgata som försörjer den nya bebyggelsen. Naturmark som i detaljplaneförslaget ligger inom allmän plats är delvis planlagd som naturmark i gällande detaljplan, men kommer att utökas en aning vilket innebär tillkommande naturmark som skall skötas av kommunen.

Lokalgatan som ansluter till Länsmansvägen är enligt nuvarande plan delvis en del av Åkerstorp ga:1. I den nya detaljplanen ska kommunen vara huvudman för gatan vilket innebär att en omprövning av Åkerstorp ga:1 kan krävas då dess omfattning minskas genom det kommunala huvudmannaskapet.

Kommunen ansvarar för samtliga förrättningskostnader för omprövning av Åkerstorps ga:1.

Exploatören ersätter kommunens kostnader för framtagandet av detaljplanen i enlighet med upprättat planavtal. Exploatören står också för del av kostnaderna för genomförandet av detaljplanen, till exempel fastighetsbildningskostnader och VA-avgifter.

För att möjliggöra exploateringen avser kommunen att sälja del av Berga 11:1 till exploatören. Försäljningen genererar en intäkt till kommunen i samband med detaljplanens genomförande.

### *Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare*

Efter genomförd avstyckning ansvarar exploatören för de kostnader som kan uppkomma för anslutning av fastigheten till eldistributörens nät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan exploatören och eldistributören. Inom detaljplaneområdet kan möjlighet finnas att ansluta fastigheten till befintligt fjärrvärmenät, eventuella avtal och kostnader regleras mellan exploatören och nätägaren.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av styckningslotten till Österåkersvatten AB:s VA-anläggningar. Ersättningen regleras enligt Österåkersvatten AB:s taxa för anslutning av nya fastigheter.

Utöver ovannämnda kostnader ska exploatören även stå för kostnader för exempelvis eventuell ledningsflytt, förrättningskostnader, utredningar, erforderliga lov.

Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanearbetet i enlighet med upprättat planeringsavtal. Ingen ytterligare ersättning ska erläggas vid bygglov.

Exploatören kommer att ha framtida intäkter från exempelvis försäljning av byggrätter alternativt hyresintäkter.

## Sammanställning av planens konsekvenser

### *Ekologiskt perspektiv*

Inom en del av detaljplaneområdet ändras användningen från allmän plats (parkmark) till kvartersmark. Detta kompenseras av att en del av tidigare angiven kvartersmark för bostäder övergår till natur samt att delar av kvartersmarken för bostäder enligt detaljplanen även fortsättningsvis ska bestå av naturgiven vegetation. Detta bedöms innebära en mindre negativ påverkan på växt och djurlivet i området.

### *Socialt perspektiv*

Planen medger bostadsbebyggelse i ett attraktivt och centralt läge i kommunen med närhet till kommunikationer och service. Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott av bostäder i kommunen av varierande lägenhetsstorlekar. Det innebär också en social trygghet och säkerhet inom området.

En utbyggnad av befintligt gatunät bedöms även det kunna öka säkerheten och tillgängligheten inom området.

### *Ekonomiskt perspektiv*

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra både kostnader och intäkter för såväl exploatören som kommunen. Kommunen kommer att ha kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder, inlösenkostnader samt framtida drift och underhåll av Höjdvägen. Försäljning av mark för bostadsbebyggelse kommer att generera intäkter för kommunen.

Exploatören kommer att ha kostnader för genomförandet av detaljplanen, såsom bostadsbyggande, förrättningskostnader, anslutningsavgifter för VA m.m. Exploatörens intäkter består av försäljning av bostäder, alternativt hyresintäkter.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Daniel Nygårds och exploateringsingenjörerna Leif Sörensson, Elise Kieri och Linnéa Faming på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Ett underlag till gestaltning inom området har tagits fram av Södergruppen AB.

Daniel Nygårds  
Planarkitekt

Nina Andersson  
Exploateringsingenjör