

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Daniel Nygårds

Datum 2015-05-18

Dnr KS 2012/0408-214

Till Kommunstyrelsens
planeringsarbetsutskott

Samråd för detaljplan för Höjdvägen

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **samråda** kring förslag till detaljplan för Höjdvägen.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus i ett område som ligger i centrala Åkersberga, beläget mellan Centralvägen och Länsmansvägen. I samband med planläggningen sker också en anpassning av kvartersmarken för befintlig bostadsbebyggelse samt en fast fornlämning. Huvudmannaskapet i detaljplanen föreslås bli kommunalt och omfattar Höjdvägen, Länsmansvägen samt omkringliggande naturmark.

Detaljplanen medger bostad samt allmän plats (lokalgata och naturmark). Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2012-12-12 (AU § 1:21) positivt planbesked för bostäder inom del av Berga 11:1 och Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2014-01-14 (KS § 1:6) i uppdrag att påbörja planläggning i området.

Förvaltningens slutsatser

Behovet av bostäder i kollektivtrafiknära lägen är stort och det aktuella området är i gällande översiktsplan utpekad som ett utvecklingsområde. Området är i dagsläget planlagt som allmän plats, park och plantering, och bedöms vara avskilt och relativt otillgängligt för sitt ändamål. Branta sluttningar och omkringliggande villabebyggelse begränsar tillgängligheten till området.

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse och möjliggör en nybyggnation på ca 18 lägenheter fördelade på två flerbostadshus.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär tillkommande drift- och underhållskostnader för kommunen. Driftskostnaderna beräknas öka med omkring 4000 kr/år.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte erfordras. Miljöfrågorna beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen.

Bilagor

1. Planförslagens handlingar i form av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning, daterade 2015-05-18.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

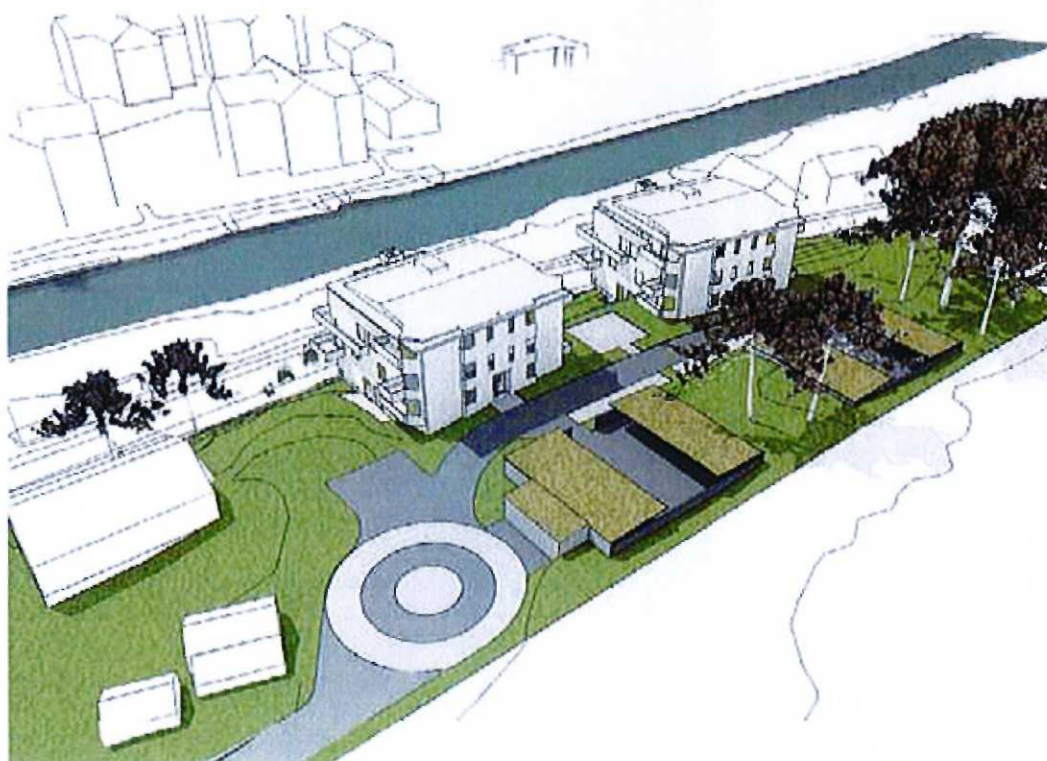
Plan- och exploateringschef

DETALJPLAN FÖR

HÖJDVÄGEN

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 18 MAJ 2015 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

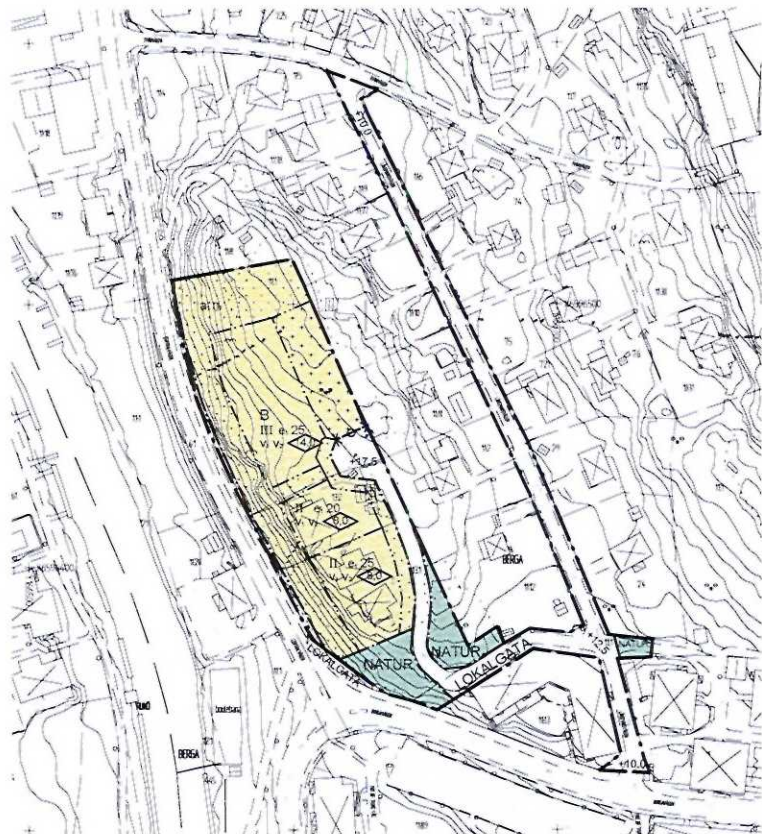


ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING



PLANKARTA



ILLUSTRATION



ILLUSTRATION, Axiometri

- Illustrationer**
- Data
 - Byggnad
 - Vegetation
 - Förordningen / fasthetsgräns

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detalplanen för fornum denna plankarta med bestämmelser
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med redansstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Foreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e 00 Största byggnadsarea i procent av fasthetsarea

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras. Balkong från huvudbyggnad får krags ut högst 2,5 meter
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas
- n Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädfällning av säkerhetsskäl samt åtgärder för att främja områdets biologiska mångfald.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och kompletterbyggnad skall placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns.
- Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt.

- II Högsta antal våningar
- Högsta nockhöjd i meter
- v Vind får inte inredas
- Svullmåttvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

STÖRNINGSKYDD

Varje bostad ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalent ljudnivå av 55 dB(A) samt att minst hälften av bostadsrummen 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

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Strandskydd upphävs inom hela detalplanen

- a Marklov krävs för fällning av adelovträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brösthöjd).

Fast förklaring
 Förordningar är nyordnade enligt Kulturminnenslagen och ingår i förklaring eller önska skyddsområde för att inte ska utas samråd med eller tillstånd från Lärostyrelsen

PRIMÄRMARKENS BETECKNINGAR

- Trafikplan
- Fasthetsgräns
- Service, inbudsgräns, gå, etc.
- Fasthetsbeteckning
- Byggnad: Lagers begränsningar, redovisning
- Skatt
- Vind
- Ute
- Nacksvart
- Färdning
- Ruttnavn

PRIMÄRMARKEN UPPRÄTTAD I MAJ 2015 AV KAMT. BEH. MÅLTÄNKTEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN. KÖRRETTAVSNITTET I PLAN UPPRÄTTAT 18 MAJ 2015 ENLIGT PBL (2010:500)

Kajana Nilsson
 Kult- och miljöseparatör

Skala 1:1000
 0 10 20 30 40 50 100 m

Detaljplan för
HÖJDVÄGEN
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 18 maj 2015, enligt PBL (2010:500)

Lars Starrefelt Stadsarkitekt	Daniel Hagström Planarkitekt	Ansvarig	Lage teckn.	Genomförandebeskrivning	Plan nr.
Reshållningsplan	Instans	KF			

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. Föreslagen lokalgata överensstämmer i huvudsak med gällande detaljplan och utgår från befintliga vägsträckningar. För lokalgator är istället den stora skillnaden att huvudmannaskapet ändras från enskilt till att kommunen blir huvudman för allmän plats.

Området som i gällande detaljplan är betecknad 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 upplaten till en gemensambetsanläggning som måste omprövas vid detaljplanens genomförande. Denna åtgärd föreslås för att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

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 översiktplanens 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 stadslig 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 kan marken bestå av lera.

Området består idag av tallskog med flertalet gamla vidkroniga och solbelysta tallar. Här har det gjorts fynd av talticka, en rödlistad art som är nära hotad (NT), och det finns rikligt med spår från hackspett, vilket tyder på att hackspettar födosöker i området. Vid studiebesök i området har man hittat spår av fällda duvor, troligen av en rovfågel.

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 del 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 först 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 centrala 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 kan förlängas något 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 kan det eventuellt också kompletteras med en trottoar utmed en sida. 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 0,65 p-platser per lägenhet plus minst 0,1 gästparkering per längdenhet, med tanke på det centrala läget med närhet till kollektivtrafik. Bostadsparkeringen ska ske på kvartersmark inom den egna fastigheten medan gästparkering får ske genom gatuparkering.

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 miljöbalken 7 kap 18 g § framgår att om strandskydd har upphävts för ett område genom en detaljplan gäller strandskyddet åter om området upphör att omfattas av detaljplan eller ersätts med en ny detaljplan. Precis som i gällande detaljplan avses strandskyddet åter upphävas inom hela detaljplanens område.

Särskilda skäl

Vid upphävande av strandskydd i detaljplan måste ett av i miljöbalken (7 kap. 18c § MB) särskilda skäl vara föreliggande. Ett tydligt skäl till att upphäva strandskyddet i detaljplanen är att området som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Enligt Naturvårdsverkets handbok (Strandskydd - en vägledning för planering och prövning, handbok 2009:4, utgåva 2, februari 2012) bör bedömning om ett område är ianspråktaget baseras på en utredning om hur allmänheten har tillgång till området och vilken påverkan en åtgärd har på tillgängligheten och åtgärdens påverkan på djur- och växtlivet.

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.

Det ianspråktagande, utöver det som redan i dag är ianspråktaget på kvartersmark, bedöms innebära en mindre påverkan för växt och djurliv samt mycket liten påverkan av allmänhetens tillgänglighet. Bedömningen grundas bland annat på att det aktuella området bedömts sakna höga naturvärden samt har ett högst begränsat allemansrättsligt nyttjande. Det senare grundar sig på att området idag är otillgänglig

för allmänheten.

Tillgänglighet med fri passage utmed strandlinjen påverkas inte av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ingår i Österakersvattens AB (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, L.O.D. 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.

Även synlig dagvattenhantering i form av diken eller ledande av dagvatten med kantsten utmed lokalgator 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 hardgjorda ytorna.

Området ligger inom Akerströmmens avrinningsområde och avvattnas mot vattenförekomst Akers kanal (SE659813 164072). Akers kanal har idag en mattlig 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 Akers kanal.

Avfall

Hushållsavfall hämtas från respektive fastighet av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Detaljplanen möjliggör utrymme för såväl soprum som molucker med mera. 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 föreslas.

Skred, ras och sättning benägenhet

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 sättning benägenheten vara mycket liten. Däremot är sättning benägenheten större för Länsmansvägen, eftersom den lokalgatan bedöms ligga på jord bestående av lera.

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 under 2015/2016 och enligt nuvarande tidplan beräknas detaljplanen bli antagen under 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 huvudmannaskapet 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. Exploateringsavtalet ska reglera exploatörens åtaganden gentemot kommunen för kostnaderna avseende anläggande av den lokalgata som kommunen blir driftsansvarig för. Vidare kommer exploateringsavtalet att reglera exploatörens åtagande gentemot Österåkersvatten AB vad gäller VA-anslutningsavgifter.

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 ny tillkommande kommunal lokalgata som anläggs av kommunen för att möjliggöra infart till den nya bebyggelsen bekostas även den av exploatören. Fastighetsbildning inom planområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören bekostar även eventuell flytt av ledningar inom detaljplaneområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen.

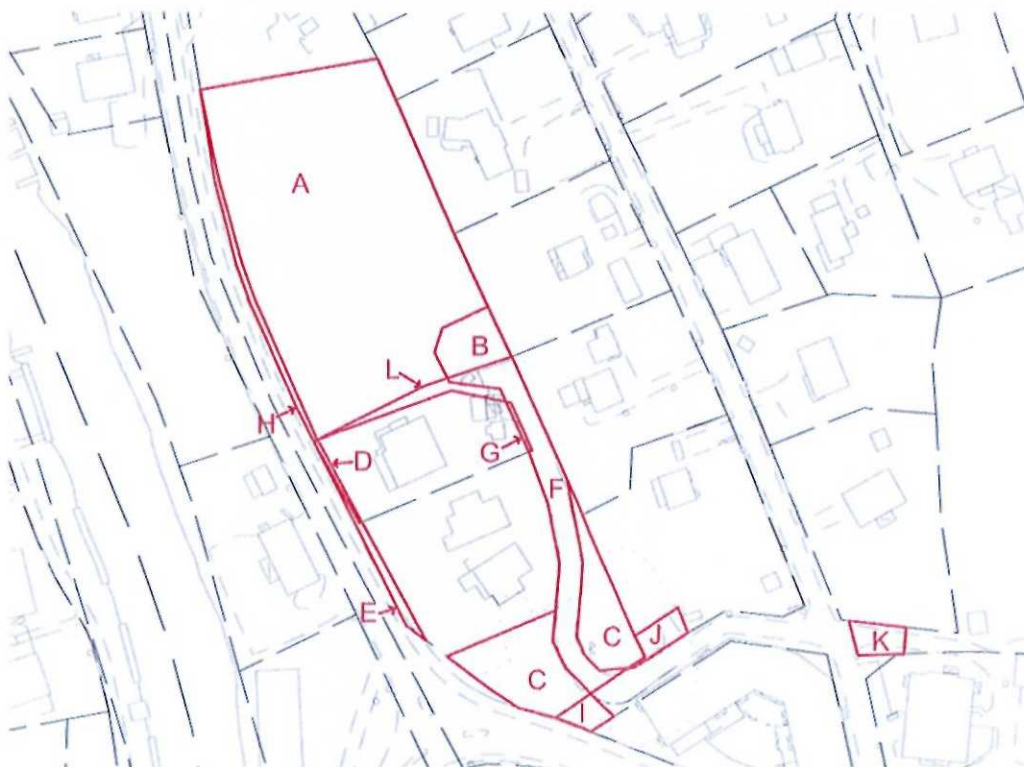
Kommunen har för avsikt att teckna en överenskommelse med ägaren till Berga 13:1 för att reglera ersättning för markintrång i samband med inlösen av allmän platsmark.

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 cirka 4330 kvm (A) och avses efter att detaljplanen vunnit laga kraft försäljas av kommunen till exploitören. 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. Fastigheten Berga 11:1 kan därmed efter detaljplanens genomförande komma att minska i omfattning om del av Berga 11:1 säljs till

	<p>exploatören.</p> <p>Omkring 217 kvm (B) av fastigheten Berga 11:1 kan komma att få ändrad användning då området i nu gällande plan är allmän plats, park och plantering, och i det nya detaljplaneförslaget är utlagt som allmän plats, lokalgata, för att möjliggöra en vändplan i anslutning till den nya bebyggelsen.</p> <p>Två områden om tillsammans totalt ca 867 kvm (C) som i gällande plan är allmän plats, park och plantering respektive kvartersmark föreslås planläggas som allmän plats naturmark och överförs från Berga 13:1 till Berga 11:1.</p> <p>Fastigheten Berga 11:1 kan även få tillskott av ungefär 105 kvm (D, E) mark i form av nuvarande kvartersmark inom Berga 13:1 samt 13:2, vilken föreslås bli allmän platsmark för lokalgata för att möjliggöra en breddning av gång- och cykelväg längs Centralvägen.</p> <p>Ett ca 591 kvm (F) stort område inom Berga 13:1 som idag är planlagt som kvartersmark och består av den befintliga Höjdvägen föreslås planläggas som allmän plats lokalgata och därmed överförs till Berga 11:1.</p> <p>I syfte att göra Höjdvägen till en mer lämplig lokalgata kan ett markområde om ungefär 13 kvm (G) komma att överförs från Berga 13:2 till kommunens fastighet Berga 11:1. Marken är i dag utlagd som kvartersmark men föreslås bli allmän platsmark.</p> <p>Det markområde om ca 113 kvm (H), beläget inom Berga 11:1, som gränsar till Centralvägen föreslås ändra användning från allmän plats, park och plantering, till lokalgata.</p> <p>Ett omkring 75 kvm (I) stort område inom fastigheten Berga 11:1 kan komma att förändras från kvartersmark till allmän plats natur.</p> <p>Ett omkring 92 kvm (J) stort område inom fastigheten Berga 11:1 kan komma att ändra användning från allmän plats lokalgata till allmän plats natur.</p> <p>Ytterligare ett område om ca 102 kvm (K) föreslås få ändrad användning från allmän plats lokalgata till allmän plats natur.</p>
Berga 13:1	Ett omkring 591 kvm (F) stort område av fastigheten Berga 13:1 som i gällande detaljplan är kvartersmark för

	<p>bostäder föreslås i den nya detaljplanen vara allmän plats för lokalgata för att möjliggöra infart till den nya bebyggelsen. Markområdet föreslås överföras till Berga 11:1.</p> <p>Ytterligare två områden om tillsammans ca 867 kvm (C) kvartersmark inom Berga 13:1 planläggs som allmän plats för naturmark och föreslås överföras till Berga 11:1.</p> <p>Från Berga 13:1 planeras även ett område kvartersmark om ungefär 84 kvm (E) överföras till Berga 11:1. Överföringen föreslås genomföras för att kunna bredda den allmänna gång- och cykelvägen utmed Centralvägen.</p> <p>Ett markområde på omkring 109 kvm (L) mark föreslås överföras från fastigheten Berga 13:1 till Berga 13:2 för att möjliggöra parkeringsplatser inom kvartersmark.</p> <p>Om ovanstående föreslagna åtgärder genomförs kommer Berga 13:1 efter överföring att minska med ca 1651 kvm.</p>
Berga 13:2	<p>För att skapa en lämpligare fasighetsindelning kan ett ca 109 kvm (L) stort område från Berga 13:1 komma att överföras till Berga 13:2. Ingen förändring av markanvändningen sker.</p> <p>Ett område om omkring 21 kvm (D) kvartersmark föreslås överföras från Berga 13:2 till Berga 11:1 i syfte att möjliggöra en allmän gång- och cykelväg på Centralvägen.</p> <p>Ytterligare ett område om ca 13 kvm (G) från Berga 13:2 föreslås överföras 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>
Åkerstorp GA:1	<p>Gemensamhetsanläggningen Åkerstorp GA:1 kan komma att minska 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 föreslås i detaljplaneförslaget få ändrat huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap. Även denna föreslås frångå Åkerstorp GA:1.</p>

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
	Inom detaljplaneområdet finns befintliga servitut för bland annat vatten och avlopp. Dessa berörs inte av den kommande exploateringen.

Fastighetsbildningsåtgärder

Del av fastigheten Berga 11:1 som planeras försäljas till exploatören kan 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 kan genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Berga 11:1. Genom fastighetsreglering kan även ett markområde överföras från Berga 13:1 till Berga 13:2, för att anpassa fastighetsindelningen till detaljplanen. Två områden föreslås 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 den lantmåteriförrättning som krävs 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 storleken av Åkerstorp GA:1.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Inom detaljplaneområdet finns befintliga elledningar som ej bedöms påverkas av exploateringen. Skulle det trots allt krävas exempelvis flytt av ledningar 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 föreslås kommunen vara huvudman för gatan vilket kan innebära att en omprövning av Åkerstorp GA:1 kan krävas då dess utbredning 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 kostnaderna för genomförandet av detaljplanen, till exempel gatukostnader, fastighetsbildningskostnader och VA-avgift.

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 fastigheterna till befintligt fjärrvärmenät, eventuella avtal och kostnader regleras mellan exploatören och nätägaren.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av detaljplaneområdet 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 utbyggnad av allmän plats (gatukostnader), rivningar, ledningsflytt, förrättningskostnader, sanering, 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

För en del där tidigare planlagd park blir kvartersmark kan kompenseras av att en del av tidigare angiven kvartersmark för bostäder övergår till natur samt att delar av kvartersmark för bostäder ska i detaljplan fortsättningsvis 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 mark- och exploateringsingenjörerna Elise Kieri och Linnéa Faming på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Ett underlag till gestaltning av området har tagits fram av Södergruppen AB.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Daniel Nygårds
Planarkitekt

Elise Kieri
Mark- och exploateringsingenjör

Linnéa Faming
Mark- och exploateringsingenjör



PLANKARTA



ILLUSTRATION



ILLUSTRATION, Axiometri

PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

- Trafikgata
- Fasthetsgräns
- Föreklagen ny fasthetsgräns
- Fasthetsgräns
- Gata
- Byggnad
- Vegetation
- Skog
- Vatten
- Bottenlinje
- Strandskydd

REVISIÖNS PLAN SVAR PÅ 19 10
KONSTRUKTIONEN I HÖJDVÄGEN

Skala: 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 m



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
- Illustrationsplan
- Plan- och genomförelsebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. (Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.)

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturområde
- Kvartersmark
- B Bostäder
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- +0.0 Föreskriven höjd över no/planen
- UTNYTTJANDEGRAD**
- +0.0 Största byggnadsareal i procent av fasthetsareal
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras. Båtkong från huvudbyggnad får kräva ut högst 2,5 meter
 - Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- MARKENS ANORDNANDE**
- Körbar utstär får inte anordnas
 - Attgärder får inte vädmas som väsentligt påverkar naturgivna vegetationen, annat än trädgårdar av säkerhetskaraktär samt attgärder för att främja områdets biologiska mångfald.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns och kompletterbyggnad skall placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns. Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavvänt.
- Höga antal våningar
 - Höga stockhöjd i meter
 - Vind för inte inredas
 - Sutenångsvåning för anordnas utöver angivet högsta antal våningar

STÖRNINGSKYDD

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebuden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Strandskydd upphävs inom hela detaljplanen.

a. Marklov krävs för fällning av adellovträd och tall med en stamdiameter över 0,4 m vid en höjd över marken på 1,4 m (brokshöjd).

Detaljplan för
HÖJDVÄGEN
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 19 maj 2015, enligt PBL (2010:900)

Lars Blomhoff Stadsarkitekt	Daniel Nyström Planarkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandebuden	Plan nr
Bestyrelseledamot	K/F		