

DETALJPLAN FÖR
LÄNSMANSGÅRDEN, (Skånsta 2:171)
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 23/5 2023 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN, rev
2023-09-11



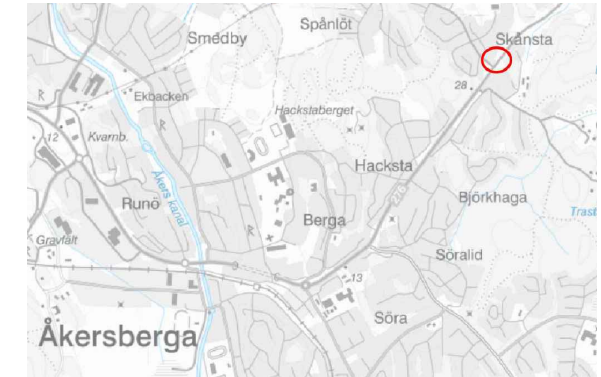
ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

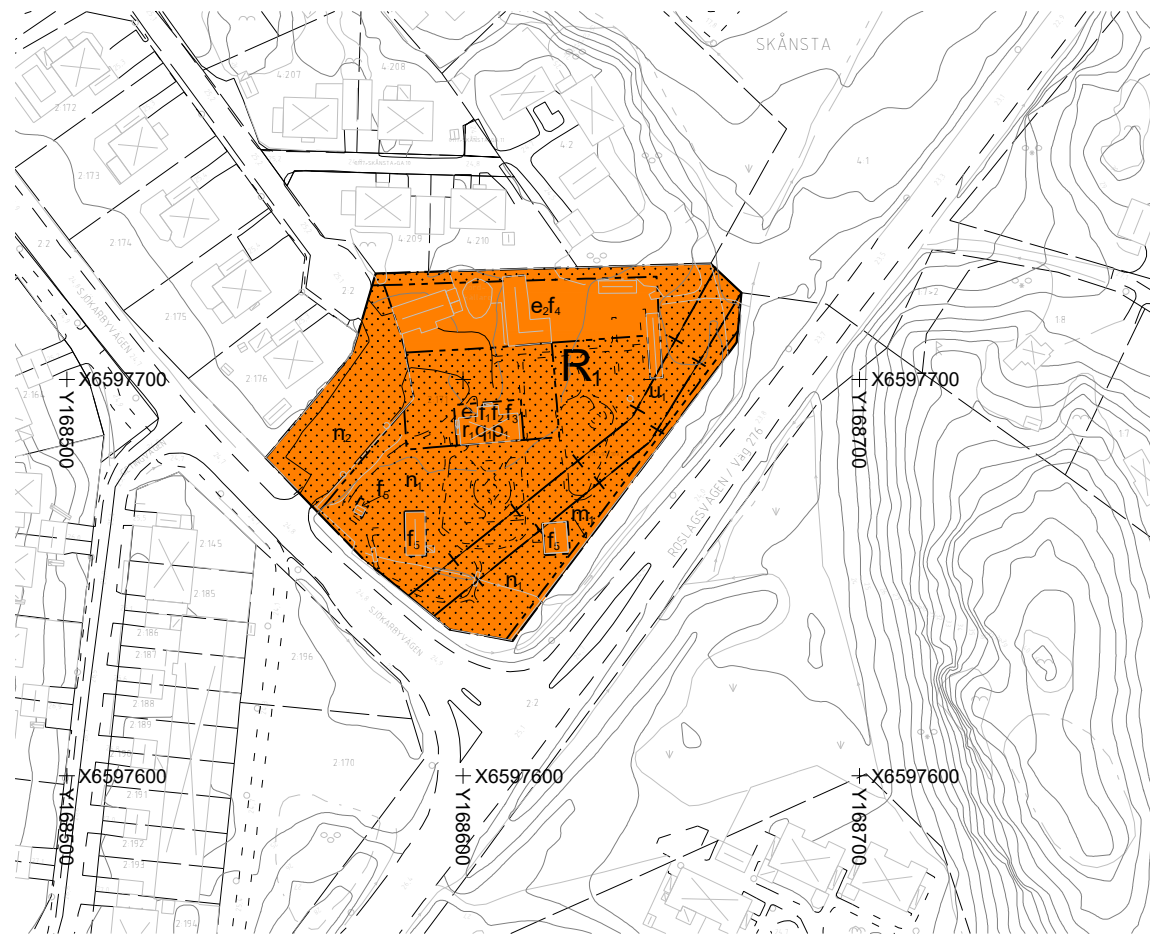
- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationskarta
 - Plan- och genomförandebeskrivning

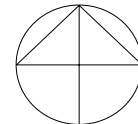
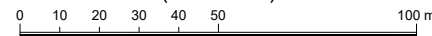


ÖVERSIKTSKARTA



PLANKARTA

Skala 1:1000 (A3 1:2000)



ILLUSTRATIONSKARTA av befintlig bebyggelse

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + — Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- R₁ Kultur- och fritidsändamål

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Takvinkeln för huvudbyggnad får vara mellan 18-40 grader och för komplementbyggnader mellan 30 och 40 grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁ Största byggnadsarea är 150 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ Största byggnadsarea är 550 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 7000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

Placering

p₁ Endast huvudbyggnad ska placeras inom egenskapsområdet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

Komplementbyggnaderna ska utformas med i huvudsak träfasader och målas med röd färg, utom växthus som tillåts utformas med glasfasader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁ Endast friliggande hus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Tak ska vara av rött tegel, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃ Högsta byggnadshöjd är 7 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₄ Högsta byggnadshöjd är 4 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₅ Högsta byggnadshöjd är 3 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

· · · · · Marken får inte förses med byggnad, gårdplanens obebyggda struktur ska bibehållas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken ska utformas med genomsläppligt material, 4 kap. 10 §

n₂ Parkeringen ska placeras inom angivet område, 4 kap. 13 § 1 st 2 p.

Skydd av kulturvärden

q₁ Byggnadens taklandskap, utformning av fasad, knutådor och södra fasadens fönsteraxel ska bevaras till sin utformning, 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rivningsförbud

r₁ Byggnadens ursprungliga timring får inte rivnas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Skydd mot störningar

m₁ Skydd mot buller och olycka från angränsande huvudgata ska finnas, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

TECKENFÖRKLARING ILLUSTRATIONSKARTA

- · — · — Plangräns
- — — — — Länsmansgården huvudbyggnad
- — — — — Växthus
- Förråd/Redskapsbod/Jordkällare
- Utställningshall
- Café/Förråd
- Keramikstuga
- Konsthandverksstuga
- Parkering/Gårdsplan och strövstigar
- Vegetation

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- - - - - Fastighetsgräns
- - - - - Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- 0:00 Fastighetsbeteckning
- ▭ Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- ▭ Staket
- ▭ Väg
- ▭ Dike
- ▭ Nivåkurvor
- ▭ Elledning
- + Rutnätspunkt

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD I APRIL ÅR 2023 AV GEODATAENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN.

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH 2000

Katarina Nilsson
 Geodatachef

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Länsmansgården

Skånsta 2:171

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 23 maj 2023, enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015

Reviderad 11 september 2023

Maria Bengs Planchef	Antagande	Anni Wagenius Planarkitekt	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

Detaljplan för **Skånsta 2:171 (Länsmansgården)** Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 1 januari 2015 (SFS 2014:900), har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

På fastigheten Skånsta 2:171 (Länsmansgården) bedrivs kultur- och fritidsverksamhet i form av bland annat utställningslokaler och café samt trädgårdsverksamhet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Länsmansgårdens nuvarande markanvändning genom att ändra ändamålet från bostäder (B) till Besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål (R₁).

Syftet är även att bevara Länsmansgårdens kulturhistoriska värden och skydda den befintliga kulturmiljön, särskilt huvudbyggnaden. Både huvudbyggnaden och gårdsstrukturen har en lång kontinuitet och i sin nutida karaktär kommit att utgöra en populär målpunkt. Planen syftar även till att möjliggöra utveckling av nytillkommande bebyggelse inom den norra delen av planområdet, för att skapa förutsättningar för utveckling av kultur- och fritidsverksamhet.

Målet är att Länsmansgården ska kunna fortsätta fungera som en populär målpunkt i Skånsta. Detaljplanen möjliggör därmed en mer ändamålsenlig markanvändning.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Fastigheten (Skånsta 2:171) är belägen i Skånsta vid korsningen Sjökarbyvägen och Roslagsvägen (väg 276), cirka 2,5 km från Åkersberga Centrum. Fastigheten är cirka 7 100 m² stor och inrymmer en huvudbyggnad, före detta stall med ladugård (fungerar delvis som café), en utställningslokal, jordkällare, två stugor/bodar (keramikstuga respektive hantverksstuga), ett redskapsförråd samt ett växthus. Det är fastigheten Skånsta 2:171 som utgör planområdet. I Figur 1 kan planområdets lokalisering ses som en röd cirkel cirka 2,5 km nordöst om Åkersberga centrum. I Figur 2 ses en översiktsbild

av Skånsta med planområdet som en röd cirkel.



Figur 1. Områdeskarta, Skånsta 2:171 är markerat med en röd cirkel i bildens övre högra hörn.



Figur 2. Översiktskarta över Skånsta. Detaljplanområdet Skånsta 2:171 ses som en röd cirkel

I Figur 3 kan en närbild av Skånsta 2:171 studeras med plangränsen som en streckad vit linje.



Figur 3. Planområdet kan ses som en streckad vit linje runt fastigheten Skånsta 2:171.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Skånsta 2:171 som sedan 1991 ägs av Österåkers konstförening efter en gåva från Österåkers kommun. Ändamålet med gåvan var enligt gåvobrevet daterat 1991-11-04 att;

”Fastigheten skall nyttjas och upplåtas av Konstföreningen som förenings- och utställningslokal och vara tillgänglig för allmänheten.”

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Varken riksintressen eller miljö kvalitetsnormer (MKN) berörs av planen.

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Inga riksintressen finns lokaliserade inom planområdet eller dess närmaste omgivning.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (Rufs2050)

Detaljplanen avser att säkerställa pågående markanvändning i en befintlig kulturhistorisk bebyggelsemiljö. Detaljplanen bedöms därför inte påverka förutsättningarna för Rufs2050, vilken också anger området som ett sekundärt bebyggelseläge.

Miljö kvalitetsnormer

Vattenmyndigheten har ställt upp miljö kvalitetsnormer, MKN, för ytvatten för landets vattenförekomster. Västra saxarfjärden utgör den vattenförekomst dit planområdet avvattnas. Den ekologiska statusen är klassad som måttlig, främst med orsak av övergödning och flödesförändringar. Den kemiska statusen är klassad som ej god. Medräknas inte de så kallade ”överallt överskridande ämnena”, kvicksilver och PBDE, i

statusbedömningen så är det de förhöjda halterna av PFOS och TBT som gör att god kemisk status ej uppnås. Eftersom ingen förändring från dagens faktiska markanvändning planeras inom planområdet bedöms möjligheterna att uppnå MKN ej försvåras.

Ekosystemtjänster

Eftersom planen säkerställer att nuvarande markanvändning kan fortgå inom planområdet (bland annat trädgårdsverksamhet) bedöms planen bidra till en positiv påverkan gällande ekosystemtjänster under förutsättningen att användningen och verksamheten fortsätter. Eftersom planen möjliggör grönska så gynnas exempelvis pollinering, människors tillgång till rekreation, dagvattenhanteringen samt biologisk mångfald.

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan; *Stad, skärgård och landsbygd, Översiktsplan för Österåkers kommun 2040* (2018), beskrivs Skånsta som en lokal knutpunkt. I riktlinjerna för lokala knutpunkter inkluderas bland annat att de ska ha ett serviceutbud och utgöra en viktig mötesplats i området. Länsmansgården omnämns även som en populär målpunkt i Skånsta och kommunen i stort. I framtidsbilden beskrivs att Österåker är en kreativ kommun med en mångfald av aktiviteter, där det finns plats för möten, evenemang, konst och andra kulturella yttringar.

Översiktsplanen betonar även vikten av att skydda, vårda och bevara lokala kulturmiljöer och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vidare förespråkas en varsam utveckling av kulturmiljöer, samt att tillgängliggöra kommunens kulturmiljöer.

Planläggningen bedöms följa de riktlinjer som finns i Översiktsplan för Österåker 2040.

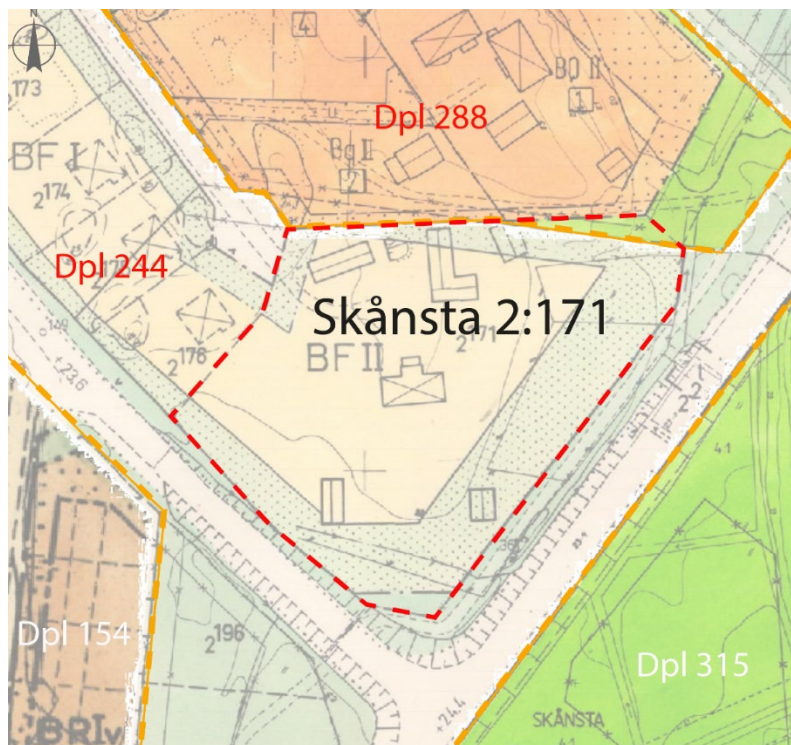
Program för planområdet

Det saknas planprogram för planområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av två gällande detaljplaner (Figur 4).

- ***Detaljplan 244 Skånsta Norra, Laga kraft 1973-03-23.*** Planen har kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen för Skånsta 2:171 är nästan till sin helhet lokaliserad i *Detaljplan 244*. Skånsta 2:171 berörs av allmän plats (Park eller plantering) i den södra ändan av fastigheten Skånsta 2:171
- ***Detaljplan 288 Skånsta Norra (Kaplansgården), Laga kraft 1981-05-18.*** Planen har kommunalt huvudmannaskap och det som berör detaljplanen för Skånsta 2:171 är ett markområde i det nordöstra hörnet av Skånsta 2:171, idag planlagt som park eller plantering.



Figur 4. Gällande detaljplaner i området runt Skånsta 2:171. De gällande detaljplanerna för den aktuella fastigheten är skrivna med röd text och har streckad orangea linjer, och den preliminära plangränser för Skånsta 2:171 är den streckade röda linjen.

Gällande detaljplan 244 medger bostäder i form av friliggande hus (BF). En huvudbyggnad och högst två uthus medges. Det maximala antalet våningar som medges är två medan den minsta tomstorleken är 700 m² med en maximal byggrätt på 200 m². Den tillåtna byggnadshöjden är 6,5 meter för en tvåvåningsbyggnad och 3,5 meter för en envåningsbyggnad. Uthus eller garage har en medgiven byggnadshöjd på 2,5 meter.

Fastigheten Skånsta 2:171 har i gällande detaljplan 244 nästan 20 meter av fastigheten, angränsande Roslagsvägen (väg 276), planlagt som prickmark (byggnad får ej uppföras), och mot Sjökarbyvägen i sydväst är cirka 10 meter prickmark. I den södra änden av fastigheten Skånsta 2:171 är det planlagt allmän platsmark (park eller plantering).

Gällande detaljplan 288 berör planområdets nordöstra del med ett litet område planlagt som allmän platsmark (park eller plantering).

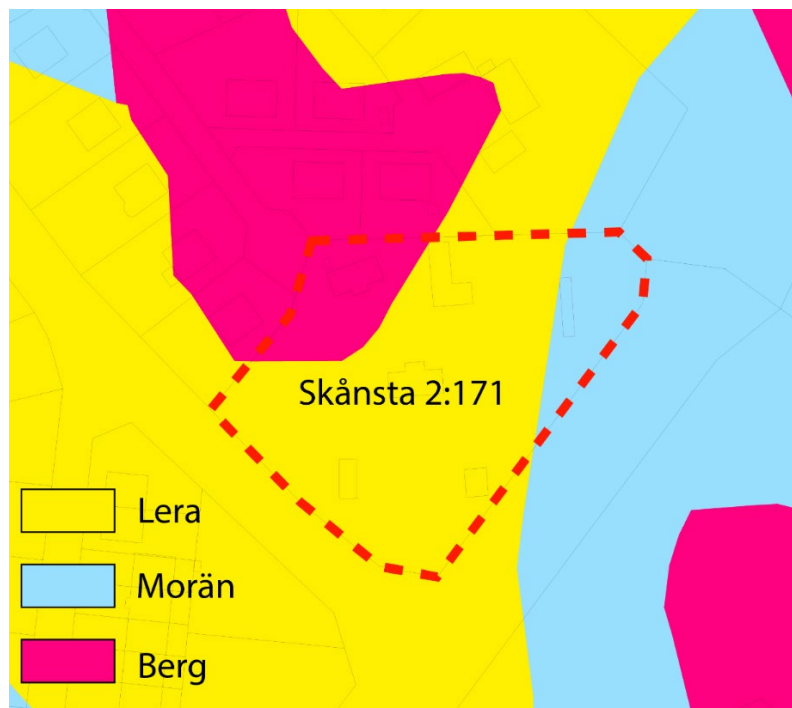
Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanens syfte är att möjliggöra Länsmansgårdens nuvarande användning genom att ändra ändamålet i nuvarande detaljplan från bostäder till kultur- och fritidsändamål. Kommunen bedömer att den nuvarande markanvändningen och genomförande av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen berör inga riksintressen och äventyrar inte förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN), *Undersökning om betydande miljöpåverkan* (2019) och *Undersökning och betydande miljöpåverkan, Checklistor* (2019). Kommunens bedömning har stämts av med Länsstyrelsen som inte gör någon annan bedömning, *Länsstyrelsen* (2019).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Markförhållandena inom planområdet består till största delen av lera, se Figur 5. Den nordvästra delen av planområdet består av berg medan planområdets nordöstra delar består av sandig morän.



Figur 5. Markförhållanden inom planområdet. Plangränsen illustreras som en röd streckad linje.

Planområdet är relativt plant men sluttar från det nordvästligaste hörnet neråt mot både väg 276 (Roslagsvägen) men också mot Sjökarbyvägen. Vegetationen inom planområdet är vanligt förekommande trädgårdsvegetation med gräs, buskar och träd.

Kulturmiljö och fornlämningar

Den första Länsman flyttade till Skånsta 1714-21 men gården var bebyggd redan under 1600-talet. Under perioden från 1721 och fram till 1924 fungerade gården som hem åt främst kronolänsmän men även andra arrendatorer som kronofogdar har bott på gården. Gårdens funktion som bostad för länsman har haft en mycket lång kontinuitet. (Antikvarisk Förstudie, 2019)

Gården såldes till högstbjudande på auktion 1924 och ägdes av privatpersoner fram till 1990, när Österåkers kommun förvärvade fastigheten. Kommunen skänkte fastigheten till Österåkers konstförening 1991. (Antikvarisk Förstudie, 2019)

Eftersom gården genom åren har renoverats och förändrats både interiört och exteriört har kulturmiljön förändrats. Länsmansgårdens historiska funktion och den sammanhängande gårdsmiljön som genom sitt byggnadssätt, volym och placering har en ålderdomlig prägel utgör viktiga kulturvärden. Byggnadernas fasader präglas av ett antal renoveringar och anpassningar till nya behov. Huvudbyggnadens centrala placering

på platsen bör behållas liksom gårdens struktur (Antikvarisk Förstudie, 2019). Läs mer om Kulturmiljön under Bebyggelseområden – Befintlig bebyggelse och byggnadskultur.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Stads- och landskapsbild

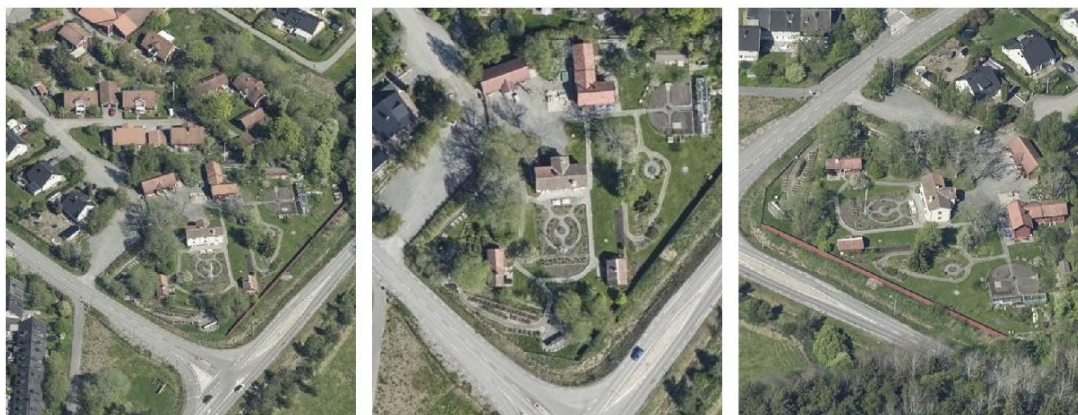
Stads- och landskapsbilden bedöms inte förändras med den föreslagna detaljplanen. Eftersom markanvändning i planförslaget stämmer bättre med den faktiska markanvändningen idag bedömer kommunen att det inte kommer att ske någon större förändring av stads- och landskapsbilden jämfört med dagsläget.

Det som är viktigt att bevara på platsen är huvudbyggnaden och gårdsstrukturen vilka regleras i plankartan. Planen tillåter enbart möjlig utveckling i form av nybyggnation i den norra delen av fastigheten där ytterligare komplementbyggnader kan tillkomma alternativt befintlig bebyggelse kan byggas ut, vilket inte bedöms påverka landskapsbilden negativt.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet kan ses på en översiktlig nivå i Figur 6.



Figur 6. Bilder från Mapspace som visar planområdet. Till vänster i bilden ses planområdet från söder. I mitten ses området rakt uppifrån medan bilden till höger visar planområdet från öster.

Fastigheten är 7100 m² och inrymmer en huvudbyggnad, konsthall, stall med ladugård (nu ett café), en jordkällare, två mindre byggnader, keramikstuga respektive konthantverkstuga, redskapsbod samt ett växthus med trädgård. Tidigare har funnits ytterligare byggnader på gården, bland annat vedbod, hemlighus och fåhus, vilket framkommer från auktionsbeskrivningar under 1920-talet. (Antikvarisk Förstudie, 2019)

En översiktlig bild av fastigheten Skånsta 2:171 presenteras i Figur 7. Där är den befintliga bebyggelsen numrerad:



Figur 7. Översiktsbild över planområdet med den befintliga bebyggelsen numrerad. Plangränsen ses som svart streckad linje.

1. Huvudbyggnad
 - Utställning, kontor och konferens
2. Konsthall
3. Ladugård
 - Caféverksamhet
 - Förråd
4. Redskapsbod
5. Växthus
6. Konsthantverkstuga
7. Keramikstuga
8. Förråd

Det finns för närvarande åtta olika byggnader på fastigheten Skånsta 2:171 (Planområdet), en huvudbyggnad och sju komplementbyggnader. Det finns även en jordkällare på fastigheten, belägen mellan ladugården och konsthallen, vilken inte är medräknad. Enligt gällande detaljplan får endast två komplementbyggnader finnas.

Planområdet består av fastigheten Skånsta 2:171 där det finns en huvudbyggnad (Länsmansgården) se Figur 7. Byggnaden är uppförd i två plan med sadeltak som har en lutning på 18 grader. Den har genomgått förändringar i perioder men en stor del av den ursprungliga planlösningen är bevarad. I grundsockeln finns både kvadersten och blandade storlekar av ohuggna stenar. En stor del av byggnadens timring finns kvar samt den äldre murstocken. Den yngre murstocken har placerats med skorstenen på det södra takfallet. Byggnadens fasadmateriäl består av ohyvlat vitmålad locklistpanel. Tidigare var byggnaden putsad. Fönstren är utbytta och har plåtarbeten. Taket är utformat med sadeltak och tvåkupigt rött tegel. Mot norr har en tillbyggnad uppförts som inneburit en ny entré med övre plan. Denna tillbyggnad har ett sadeltak som ansluter till befintlig nock. Det övre planet har mot väster en utvändig trappa.

Huvudbyggnaden har mycket höga kulturhistoriska värden med sin långa funktion som länsmansbostad. Huvudbyggnadens ursprungliga placering, volym, planlösning, timring och karaktär utgör viktiga kulturvärden. Byggnaden är en särskilt värdefull byggnad och omfattas av förvanskningsförbudet, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Fastighetens huvudbyggnad ska bevaras och får därför rivningsförbud i detaljplanen. Övriga åtgärder i detaljplanen för att skydda byggnaden är med en avgränsad byggrätt kring byggnadens viktigaste fasader, volym och höjd. Byggnadens fasadutformning ska även bibehållas till sin utformning. Utformningen innefattar specifikt södra fasadens fönsteraxel och knutlådor. Även taklandskapet med dess utformning och taktäckning av rött lertegel är viktig att bevara.



Figur 7. Huvudbyggnaden på fastigheten Skånsta 2:171. Foto: Lára Heimisdóttir, Österåkers kommun



Figur 8. Huvudbyggnadens södra fasad. Foto; Helene Brunnström, Österåkers kommun.

I Figur 9 ses konsthallen belägen inom planområdets norra del. Byggnaden är uppförd 1991 med sadeltak och röd träpanel. Byggnaden saknar kulturvärden men har samma placering som tidigare byggnad, vilken hade kortsidan mot den äldre vägen som passerade genom gården.



Figur 9. Konsthallens södra fasad. Foto: Helene Brunnström, Österåkers Kommun.

I den röda byggnaden i Figur 10, belägen i planområdets norra del bedrivs idag caféverksamhet. Ursprungligen var det två byggnader, stall och fähus, som blivit sammanbyggda. Länken mellan de äldre husen har något lägre höjd. Den norra byggnadsdelen har funktion som kallförråd och har ingen interiör passage till cafédelen. De ursprungliga huskropparna är timrade. Cafédelen står på en betongsockel medan kallförrådet har torpargrund. På grund av den stora förändringen och ombyggnationerna är kulturvärdena lägre. Byggnaden ingår i en gårdsbildning, tillsammans med övriga byggnader på fastigheten bildar de ett sammanhang med lägre volymer och öppen byggnadsplacering.



Figur 10. Fäbod och stall, sett från sydväst. I det ursprungliga stallet bedrivs café. Foto: Helene Brunnström, Österåkers Kommun

Växthuset är belägen i planområdets östra del. I Figur 11 står den röda redskapsboden, uppförd under 2018, till vänster om trädgårdsverksamhetens växthus.



Figur 8. Bild av redskapsbod och växthus inom planområdet. Foto: Lára Heimisdóttir, Österåkers Kommun

I Figur 12 kan konsthantverkhuset ses, det är en av fastighetens komplementbyggnader. Byggnaden är uppförd med röd träfasad och sadeltak med rött lertegel. Dess enkla utformning, låga volym, ursprungliga placering samt skorsten bidrar till ett visst kulturhistoriskt värde. Framför allt är det placeringen av en liten stuga, med kortsidan mot huvudbyggnaden, som bidrar till att rama in och forma trädgården vilket ger ett högt miljöskapande värde. Byggnaden ska behålla sin placering, storlek och karaktär, och

får förutom en avgränsad byggrätt en generell utformningsbestämmelse gällande höjd, färg och material, i detaljplanen.



Figur 9. Konsthantverksbuset – hantverksstugan ses från norr. Foto: Helene Brunnström, Österåkers Kommun.

Keramikstugan ses i Figur 13. Byggnaden har sadeltak med röda takkupor och träfasad. Den har förlängts mot norr och genomgått förändringar. Dess enkla utformning, låga volym, ursprungliga placering samt skorsten bidrar till ett visst kulturhistoriskt värde. Framför allt är det placeringen av en liten stuga, med kortsidan mot mangårdsbyggnaden, som bidrar till att rama in och forma trädgården vilket ger ett miljöskapande värde. Byggnaden ska behålla sin placering, storlek och karaktär, och får förutom en avgränsad byggrätt en generell utformningsbestämmelse gällande höjd, färg och material, i detaljplanen.



Figur 10. Keramikstugan, sett från öster. Foto: Helene Brunnström, Österåkers Kommun

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Inom denna detaljplaneprocess avser kommunen att göra befintlig bebyggelse planerlig samt möjliggöra en viss utveckling av fastighetens norra delar.

Den allmänna platsmarken i detaljplan 244 föreslås i detaljplanen för Skånsta 2:171 ändras till kvartersmark med användningen besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål (R₁). Kvartersmarken med användningen friliggande bostäder (BF) föreslås i detaljplanen för Skånsta 2:171 ändras till användningen besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål (R₁).

Eftersom den kulturhistoriska miljön är kopplad till strukturen på gården införs ytor på plankartan där byggnader inte får placeras, prickmark.

Marken får inte förses med byggnad, gårdsplanens obebyggda struktur ska bibehållas.

Det införs också en egenskapsbestämmelse för att bibehålla den kulturhistoriska miljön med den ålderdomliga prägel som finns för området.

n₁, Marken ska utformas med genomsläppligt material.

Mindre ytor såsom trädgårdsgångar, kantstenar och liknande kan bestå av ogenomsläppligt naturmaterial om det inte har någon inverkan på den kulturhistoriska miljön. Dessa egenskapsbestämmelser gynnar även hanteringen av dagvatten och skyfall, läs vidare under rubriken dagvatten.

Eventuell utveckling av besöksmålet sker med fördel genom att utöka konsthallen eller tillföra ytterligare komplementbyggnader i den nordöstra delen av fastigheten.

Eftersom strukturen av gårdsmiljön, med en huvudbyggnad och placeringen av de

mindre komplementbyggnaderna som ramar in gården, bidrar till högt miljöskapande värde är det av vikt att bibehålla hierarkin med en huvudbyggnad inom planområdet. För att motverka styckning av fastigheten och uppförandet av en till huvudbyggnad införs bestämmelsen:

Minsta fastighetsstorlek är 7000 kvadratmeter.

För att säkerställa att den nuvarande kulturhistoriska gårdsstrukturen bibehålls med huvudbyggnadens placering mot den obebyggda trädgårdytan införs en placeringsbestämmelse i plankartan:

p₁, Endast huvudbyggnad ska placeras inom egenskapsområdet.

Huvudbyggnaden är uppförd som ett friliggande hus idag, något som bidrar till gårdsmiljöns karaktär och därmed kulturmiljövärdet, vilket regleras i plankartan med planbestämmelsen:

f₁, Endast friliggande hus.

Dessutom regleras byggnadshöjd och byggnadsarea för huvudbyggnaden med bestämmelserna:

f₃, Högsta byggnadshöjd är 7 meter.

e₁, Största byggnadsarea är 150 m².

En stor del av huvudbyggnadens ålderdomliga timring finns kvar och bidrar, tillsammans med den långvariga funktionen som länsmansbostad, till det höga kulturhistoriska värdet byggnaden har. På grund av detta regleras ett rivningsförbud av timringen på huvudbyggnaden.

r₁ Byggnadens ursprungliga timring får inte rivas.

Utformning av huvudbyggnadens taklandskap och fasad, specifikt södra fasadens fönsteraxlar och knutlådor, bidrar till viktiga kulturvärden och skydd av kulturvärden regleras därmed i plankarta.

q₁ Byggnadens taklandskap, utformning av fasad, knutlådor och södra fasadens fönsteraxel ska bevaras till sin utformning

Vidare stärker den befintliga utformningen av huvudbyggnadens tak i rött lertegel karaktären på huvudbyggnaden, vilket regleras med en bestämmelse om utformning:

f₂ Tak ska vara av rött tegel

Huvudbyggnaden har idag en takvinkel på 18 grader och komplementbyggnaderna har en takvinkel som sträcker mellan 30-40 grader. Takvinkeln regleras utefter det befintliga med en generell bestämmelse

Takvinkeln för huvudbyggnad får vara mellan 18 och 40 grader och för komplementbyggnader mellan 30 och 40 grader.

För att möjliggöra en viss utveckling men samtidigt värna om den kulturhistoriska miljön och kulturvärdet som finns i gårdsstrukturen, införs egenskapsbestämmelsen inom den norra delen av området:

e₂ Största byggnadsarea är 550 m².

Komplementbyggnaderna som ligger inom byggrätten i norr utgör idag sammanlagt en byggnadsarea på cirka 310 m². Bestämmelsen innebär att byggrätten går att utvecklas med ytterligare cirka 240 m² i byggnadsarea. Inom byggrätten finns idag 4 komplementbyggnader.

Fasaderna på komplementbyggnaderna ska i huvudsak vara träfasader i röd färg för att behålla den äldre karaktären på fastigheten. Detta regleras generellt i plankartan med planbestämmelsen:

Komplementbyggnaderna ska utformas med i huvudsak träfasader och röd färg, utom växthus som tillåts utformas med glasfasader.

För att alla befintliga komplementbyggnaderna ska bli planenliga, samt tillåta en viss utveckling regleras byggnadshöjden för komplementbyggnader inom den norra byggrätten till 4 meter.

f₄ Högsta byggnadshöjd är 4 meter.

Komplementbyggnaderna i söder utgör en del av strukturen för gårdsmiljön och består av en lägre karaktär, de regleras därför till en lägre byggnadshöjd än de i norra delen av planområdet, till 3 meter med bestämmelsen:

f₅ Högsta byggnadshöjd är 3 meter

Arbetsplatser

Genom att befintliga verksamheter kan fortsätta bedrivas möjliggörs för arbetsplatser även fortsättningsvis.

Markanvändning

Huvudändamålet av markanvändningen är besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål. Eftersom markanvändningen (besöksanläggningar) är preciserad i planen, till kultur- och fritidsändamål, innebär det att enbart det ändamålet är tillåtet. Här kan olika kultur- och fritidsändamål fortsätta bedrivas eller uppföras på nytt, exempelvis verksamheter som konsthall, kafé, odling och så vidare. Tillfällig vistelse kan ingå i ändamålet, om det tillhör kultur- och fritidsverksamheten, till exempel att konstutövare som nyttjar ateljén kan ha möjlighet till tillfällig övernattningsvis.

Service

Fastigheten är lokaliserad cirka 2,5 km från Åkersberga centrum där ett stort serviceutbud återfinns. I närområdet finns en livsmedelsbutik, ett äldreboende, en

förskola samt Sjökarbyskolan som inrymmer barn mellan år F-6. I närheten finns även Akers friskola för barn mellan F-9.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger intill Roslagsvägen (276:an) och Sjökarbyvägen. Sjökarbyvägen fungerar som en utfart från området Skånsta till Roslagsvägen vilket gör att det är relativt mycket trafik i anslutning till planområdet. Det finns idag två infarter till Länsmansgården, dels via Sjökarbyvägen men också via Kantarellvägen. Detaljplanen föreslår ingen förändring av infart. För att minska motortrafik längsmed Kantarellvägen rekommenderas att både in- och utfart sker via Sjökarbyvägen.

För cyklister och gående finns det en GC-väg längsmed Roslagsvägen som leder fram till Länsmansgården vid infarten Sjökarbyvägen. Cyklister och gående rekommenderas att använda övergångstället vid Sjökarbyvägen och Getingvägen och sedan cykla eller gå till Länsmansgården via Kantarellvägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Inom planområdet finns i dagsläget ett begränsat antal (ca 12-15 st.) parkeringsplatser. Området för parkering har infart från Sjökarbyvägen och Kantarellvägen. Här ska också inrymmas cykelparkering. Idag saknas det en anordnad plats för det.

Området för parkeringsändamål bedöms vara tillräcklig för ordinarie verksamhet.

Eftersom det vid vissa evenemang som anordnas vid Länsmansgården kan uppstå ett utökat parkeringsbehov, har kommunen tittat på möjliga lösningar i närområdet.

En möjlighet som finns för att få till ett antal fler parkeringar vid fastighetens egen parkering kan vara att flytta infarten mot Sjökarbyvägen så att den hamnar i mitten av parkeringsytan. Då kan parkering anordnas snedställt och på båda sidor av infarten, vilket ökar antalet mot dagens parkering.

En annan möjlighet är att vid större evenemang uppmana besökare att använda cykel eller kollektivtrafiken för att ta sig till Länsmansgården, då det finns goda förbindelser.

För att Länsmansgårdens gårdsstruktur ska bibehållas trots eventuellt behov av fler parkeringsytor vid större evenemang regleras yta för parkeringen i plankartan.

n₂, Parkering ska placeras inom angivet område.

Inom anvisat område för parkering är bedömningen att det även finns utrymme att arrangera cykelparkering. Bedömningen är vidare att det finns möjlighet till att uppföra cykeltak inom bygggrätten i norr, som medger en byggnadsarea på 550 m², vilket skulle ge väderskydd för cykelparkering, inom planområdet.

Eventuella kostnader för flytt av infart och förbättringar av parkeringen hanteras av fastighetsägaren till Skånsta 2:171 (Länsmansgården).

De eventuella varutransporter som sker till planområdet hanteras via Länsmansgårdens ordinarie infart från Sjökarbyvägen.

Kollektivtrafik

Vid Roslagsvägen (väg 276) cirka 150 meter från Länsmansgården finns en busshållplats som trafikeras av lokalbussar samt bussar till Danderyds sjukhus och Norrtälje med relativt hög turtäthet. Hållplatsen kan nås via GC-väg som ansluter vid infarten till Länsmansgården från Sjökarbyvägen.

Ytterligare lokalbussförbindelse till Åkersberga station finns via busshållplats längs Sjökarbyvägen cirka 350 meter från Länsmansgården.

Rekreation och lek

Planområdet ligger nära Skånstaparken vilket gör att det finns goda förutsättningar för rekreation och lek.

Länsmansgården har också flertalet verksamheter som riktar sig till barn och ungdomar, bland annat egna planteringslådor för skolklasser. Verksamheten vid Länsmansgården utgör i sig en målpunkt och plats för rekreation.

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.

Längsmed fastigheten Skånsta 2:171s östra del finns befintliga vatten- och spillvattenledningar. Ledningarna omfattas av en ledningsrätt (lantmäteriakt 0117-92/109.1). Ledningarna kommer att ligga kvar och ett u-område regleras i plankartan.

u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Alla eventuella kostnader för ytterligare anslutningar till VA-nätet hanteras av fastighetsägaren. Kostnader som berör den ledningsrätt som belastar Skånsta 2:171 hanteras av den som initierar förändringen som leder fram till kostnaden.

Dagvatten

På fastigheten Skånsta 2:171 hanteras dagvatten idag lokalt inom den egna fastigheten genom infiltration och uppsamling av vatten i vattentunnor. I södra delen finns ett befintligt dike och det finns inget känt problem med hantering av dagvatten på fastigheten. En stor andel, ca 65 %, av fastigheten består av grönytor i form av gräsmatta och växtplantering vilket ger goda möjligheter för lokal dagvattenhantering. Huvuddelen av denna yta får en planbestämmelse att marken ska bestå av genomsläppligt material, vilket underlättar hanteringen av dagvatten.

n, Marken ska utformas med genomsläppligt material.

Dessutom har VA-huvudmannen undersökt hanteringen av dagvatten från

parkeringsytan och konstaterat att dagvattnet hanteras i en underjordisk dagvattenanordning, vilket ytterligare minimerar påverkan på omgivande miljö.

Bekämpning av ogräs har alltid skett manuellt och det finns inget som tyder på att bekämpningsmedel ska ha använts. På så sätt förekommer ingen risk för spridning av förorenande ämnen från trädgårdsverksamheten. Stuprören på de olika byggnaderna är försedda med stuprörsutkastare och vattnet leds ut på infiltrerbara grönytor

Västra Saxarfjärden utgör den vattenförekomst dit planområdet avvattnas, se stycke under rubriken miljö kvalitetsnormer.

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för dagvatten och om behov uppstår kan fastigheten leda dagvatten till förbindelsepunkt.

Avfall

Avfall hämtas från fastigheten av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Planförslaget innebär ingen förändring gällande avfallshanteringen inom planområdet, som avses ske med infart från Sjökarbyvägen.

Avfallsutrymmen bör placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter.

Energiförsörjning

Fastigheten ligger inom utbyggt ledningsnät för el men utanför området för fjärrvärme.

Planförslaget innebär ingen förändring gällande energiförsörjningen eller energiförbrukningen inom planområdet mot dagsläget.

Ytterligare kostnader vid behov av anslutning till elnätet på grund av utbyggnad, hanteras av fastighetsägaren.

Tele- och IT-infrastruktur

Fastigheten är ansluten till Open Infra:s optofiberledningar. Planförslaget innebär ingen förändring gällande tele- och IT-infrastruktur inom planområdet.

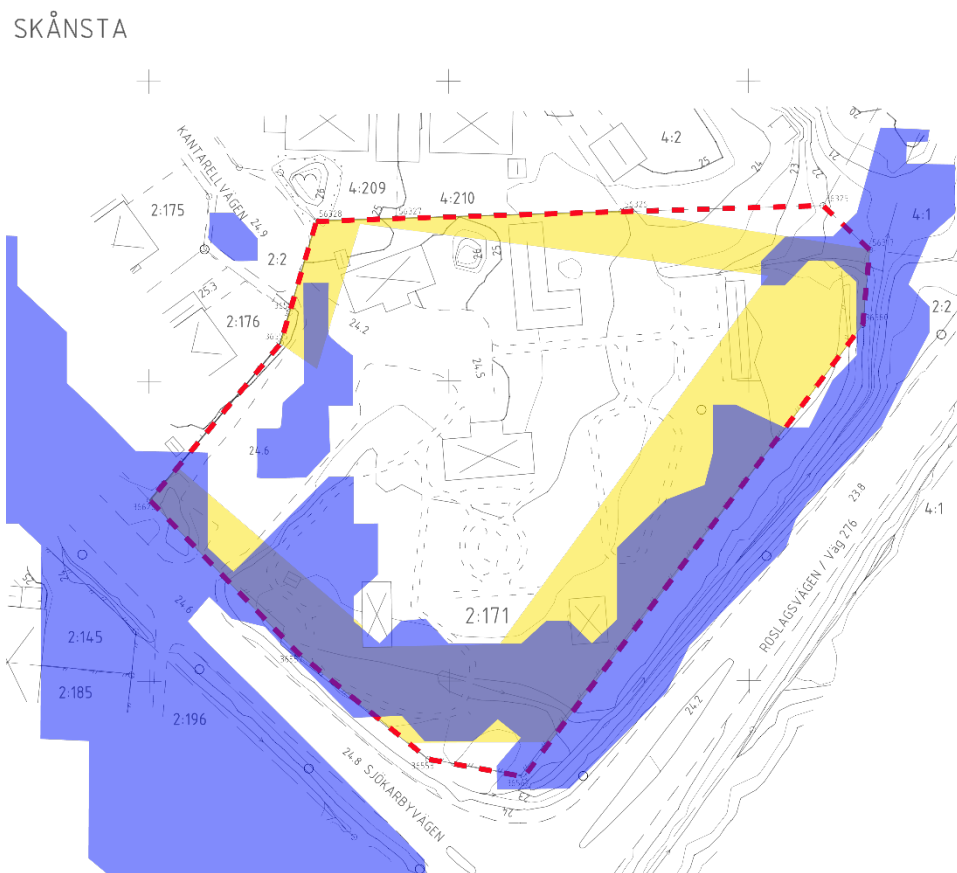
Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Området är relativt plant och består mestadels av lera. Det finns inget strömmande vattendrag i direkt anslutning till planområdet varvid kommunen bedömer att det inte föreligger någon risk för skred eller ras i området. Eftersom området främst består av lera finns viss risk för sättning.

Översvämning och erosion

Planområdet löper ingen risk för erosionsskador men riskerar att delvis översvämmas vid ett 100-årsregn se Figur 13. I den gällande Detaljplan 244 finns ett samband mellan översvämningsytan och planlagd prickmark. Risken för översvämning är en ytterligare anledning till att prickmark även regleras i den nya detaljplanen.



Figur 11. Översvämningskartering för planområdet. Blå yta visar ytor som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn och plangränsen illustreras av röd streckad linje. Prickmark I detaljplan 244 redovisas som en gul yta (Detaljplan 244, 1973).

Eftersom användningen ändras i detaljplaneförslaget från friliggande bostäder (BF) till besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål (R₁) bedömer kommunen att det föreligger liten eller ingen risk för människors hälsa och säkerhet eftersom att det inte förekommer stadigvarande vistelse inom planområdet. Vidare är de befintliga byggnaderna som är lokaliserade i den zon som riskerar att översvämmas vid 100-årsregn av karaktären komplementbyggnader. Nyttillkommande byggnader föreslås att placeras i norra delen av planområdet där det inte bedöms vara risk för översvämmning.

Förorenad mark

Trädgårdsverksamheten som bedrivs på Länsmansgården har sedan starten alltid använt manuella metoder utan skadliga bekämpningsmedel för att begränsa ogräs och insektsangrepp varvid risk för markföroreningar kan uteslutas. Kommunens bedömning är att det inte finns förorenad mark inom planområdet. Bedömningen är gjord tillsammans med kommunens tillsynsmyndighet.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare men en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader.

Eventuella nya grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Trafikstörningar

Angränsande väg 276 är en rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. En utredning har tagits fram med anledning av detta ”Risk-PM för ny detaljplan Skånsta 2:171”, upprättad 2022-06-07 av Bengt Dahlgren Brand & Risk AB.

Utredningen visar att för aktuellt vägavsnitt uppskattas transporterna av farligt gods vara begränsade till antalet och inte medföra påtagligt förhöjda eller oacceptabla risknivåer. En förutsättning är att den befintliga bullerskärmen finns kvar, eller ersätts med likvärdigt skydd. Skärmen behövs för att skydda mot buller, olyckor med farligt gods som kan ske på väg 276, samt för att verka avskärmande på flammor. Detta kommer att säkerställas i detaljplan med en egenskapsbestämmelse. Skydd mot olycka från angränsande huvudgata gäller så länge det transporteras farligt gods på väg 276.

m, Skydd mot buller och olycka från angränsande huvudgata ska finnas.

Fastighetsägarna ansvarar och bekostar de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i besöksanläggningens byggnader och uteplatser uppfylls.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark då planområdet endast omfattar en privat fastighet.

Organisatoriska frågor

Avtal

Då kommunen bär kostnaden för detaljplanearbetet har inget plankostnadsavtal upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren för Skånsta 2:171. Alla eventuella kostnader för genomförandet av detaljplanen kommer däremot att erläggas av fastighetsägaren till Skånsta 2:171.

Då det primära syftet med detaljplanen är att göra befintlig användning inom planområdet planenlig bedöms det inte finnas något behov av att upprätta ett exploateringsavtal.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för eventuella åtgärder som krävs på kvartersmark och bekostar dessa.

Ekonomiska frågor

Kommunens åtaganden

Under förutsättningen att intentionerna i *Gåvobrevet* (1991) följs kommer kommunen att bära kostnaden för planläggningen.

Fastighetsägarens åtaganden

Fastighetsägaren bekostar:

- Eventuella åtgärder som krävs för att uppnå normer om bullernivåer
- Eventuella anslutningar av nybyggnation till VA- och elnät
- Eventuell kostnad för flytt av infart samt förbättring av befintlig parkering.

Ersättning

Kommunen har reglerat planen med en bestämmelse om rivningsförbud och en bestämmelse om skydd av kulturvärden, vilket innebär att fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning. Rätten till ersättning vid bestämmelse om skydd av kulturvärden gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras, enligt 14 kap. 10 § PBL. För bestämmelse om rivningsförbud gäller ersättningsrätten endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten, enligt 14 kap. 7 § PBL.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande förutsätter inga fastighetsbildnings-, ledningsrätts eller anläggningsåtgärder då den i huvudsak fastställer befintliga förhållanden.

I Tabell 1 och Tabell 2 visas berörda fastigheter samt rättigheter inom planområdet.

Fastighet	Konsekvenser
Skånsta 2:171	Fastigheten är idag planlagd som kvartersmark för friliggande bostäder samt allmän plats för park eller parkering. Markanvändningen föreslås i sin helhet att ändras till kvartersmark för kultur- och fritidsändamål. Ledningsrätt 0117-92/109.1. Påverkas ej. Officialnyttjanderätt 01-IM4-36/5610.1. Påverkas ej.

Tabell 1. Berörda fastigheter inom planområdet.

Rättighetshavare	Konsekvenser
Gemensamhetsanläggning/ samfällighet	Finns ej inom planområdet.

Tabell 2. Berörda rättighetshavare inom planområdet.

Sammanställning av planens konsekvenser

Planförslaget bedöms medföra marginella konsekvenser eftersom planförslaget bekräftar den nuvarande markanvändningen. Det innebär att inga stora förändringar kommer möjliggöras jämfört mot hur det ser ut idag.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan (BMP) enligt kommunens bedömning, en bedömning som delas av Länsstyrelsen.

Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför inte risk för överskridande av miljökvalitetsnormer (MKN).

Detaljplanen bedöms påverka kulturvärdena positivt genom att säkerställa att nuvarande gårdsstruktur bibehålls och genom att användningen bostäder (B) ändras till besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål (R₁) kan nuvarande verksamheter fortsätta i nuvarande form. Det möjliggör att Länsmansgården kan fortsätta att fungera som konsthall, mötesplats och rekreationsområde och vara en viktig målpunkt i Österåkers kommun vilket är en av förutsättningarna för att Länsmansgårdens kulturhistoriska miljö ska kunna leva vidare.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv utan snarare innebär positiva konsekvenser då nuvarande markanvändning blir planerig. Det gör att de verksamheter som idag riktar sig mot barn får bättre förutsättningar till att fortsätta bedrivas.

Som en konsekvens av *Gävobrevet* och de krav det medför för fastighetsägaren står kommunen för kostnaden för planläggningen medan bygglovsavgifter ska erläggas av fastighetsägaren. Vidare ska alla övriga kostnader som krävs för planens genomförande erläggas av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplaneområdet omfattas enbart av en fastighet, Skånsta 2:171, och avser en förändring av användningen, från bostadsändamål och allmän platsmark (enskilt huvudmannaskap) till besöksanläggning.

Kommunen bedömer att det saknas behov av att upprätta gemensamhetsanläggning inom detaljplanen eftersom planområdet endast innehåller kvartersmark och endast består av en fastighet.

Den ledningsrätt som belastar fastigheten med ändamål vatten- och avlopp (0117-92/109.1) kommer även i fortsättningen att belasta fastigheten oförändrat.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltningen av en projektgrupp med representanter från olika avdelningar och enheter. Ytterligare kompetenser, enheter och förvaltningar på Österåkers kommun har bidragit med sin expertis via samordning från projektgruppen.

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Anni Wagenius och exploateringsingenjör Nina Söderberg på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Maria Bengs
Planchef

Anni Wagenius
Planarkitekt

Maria Ulvsgård
Tf. Exploateringschef

Nina Söderberg
Exploateringsingenjör

UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

- Antikvarisk Förstudie. (2019). *Antikvarisk försudie Länsmansgården Skånsta 2:171*. Åkersberga: Österåkers kommun.
- Antikvarisk utredning. (2023). *Antikvarisk utredning - kompletteringar*. Åkersberga: Österåkers kommun.
- Länsstyrelsen. (2019). *Samrådsyttrande Undersökning om betydande miljöpåverkan för Skånsta 2:171, i Österåkers kommun KS 2018/0130*. Stockholm: Länsstyrelsen Stockholm.
- Risk PM farligt gods. (2022). "Risk-PM för n y detaljplan Skånsta 2:171", Bengt Dahlgren Brand & Risk AB.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan. (2019). *Undersökning om betydande miljöpåverkan Detaljplan för Skånsta 2:171, Österåkers kommun, Stockholms län KS 2018/0130*. Åkersberga: Österåkers kommun.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan Checklistor. (2019). *Undersökning om betydande miljöpåverkan. Detaljplan för Skånsta 2:171 Österåkers kommun Stockholms Läns KS 2018/0213*. Åkersberga: Österåkers kommun.
- Översiktsplan 2040. (2018). *Stad, skärgård och landsbygd, Översiktsplan för Österåkers kommun 2040*. Åkersberga: Österåkers kommun.