

DETALJPLAN FÖR

Länsmansgården, (Skånsta 2:171)

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 21/12 2021 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

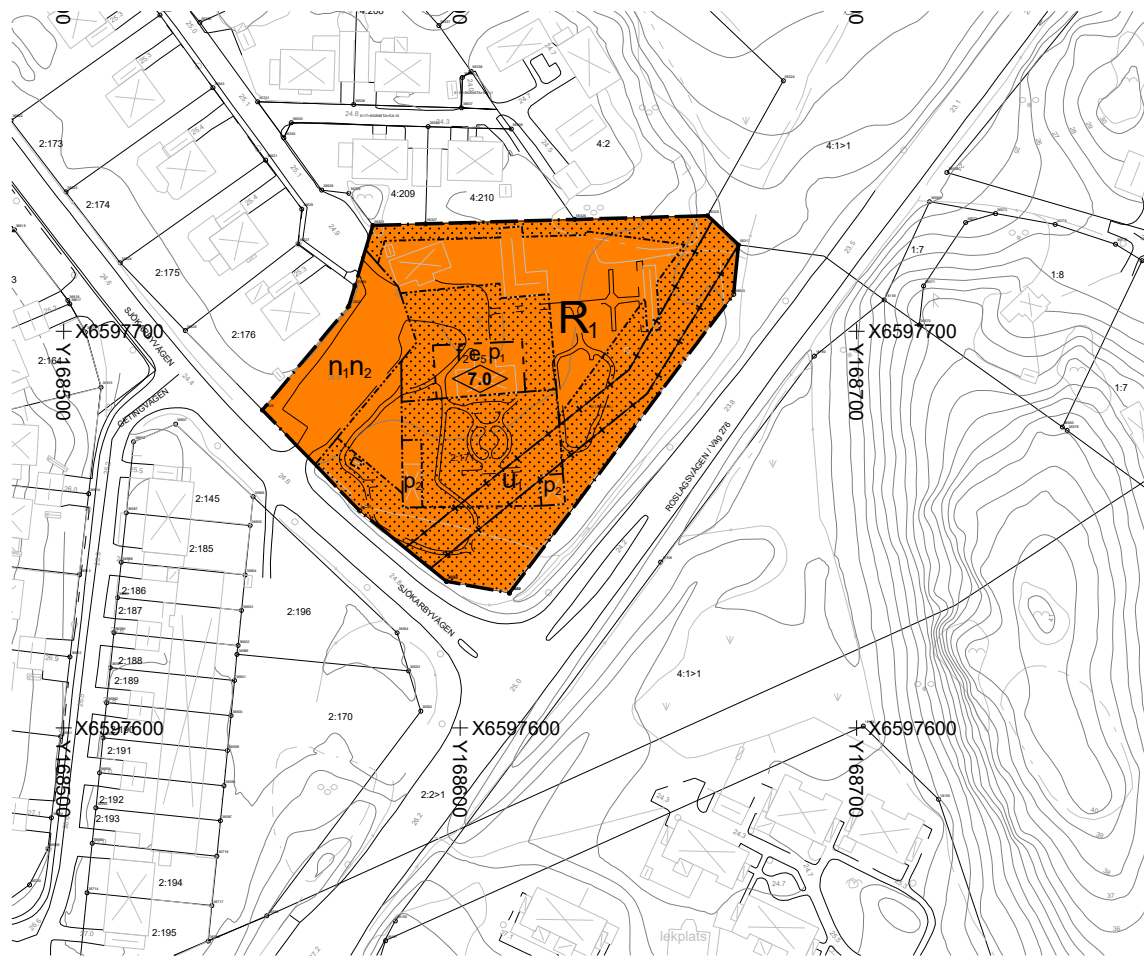


ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATIONSKARTA
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- TraktgrEms
- FastighetsgrEms
- Servitut, ledningslEtt, ga. m.fl.
- 0:00 Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, takens begrEmsningslinjer redovisade
- Staket
- VEg
- Dike
- Nivokurvor
- Elledning
- RutnEtspunkt

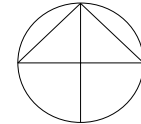
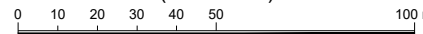
PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER
MÅNAD 2021 AV KART- OCH MÄTENHETEN I
ÖSTERÅKER'S KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson
Kart- och mätchef

PLANKARTA

Skala 1:1000 (A3 1:2000)



TECKENFÖRKLARING ILLUSTRATIONSKARTA

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

ILLUSTRATIONSKARTA

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

På fastigheten får förutom en (1) huvudbyggnad uppföras tio (10) komplementbyggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln får vara mellan 15 och 40 grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃ Största byggnadsarea är 150 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största byggnadsarea är 700 m² per planområde för alla komplementbyggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. Finns risk för översvämning vid 100-års regn., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnader är 3,2. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

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

p₂ En komplementbyggnad ska placeras inom egenskapsområdet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

Byggnaderna ska utformas med i huvudsak träfasader utom växthus som tillåts utformas med glasfasader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Endast friliggande hus med maximalt 2 våningar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

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

7.0 Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Parkeringen ska utformas med genomsläppligt material. 4 kap. 13 § 1 st 2 p.

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

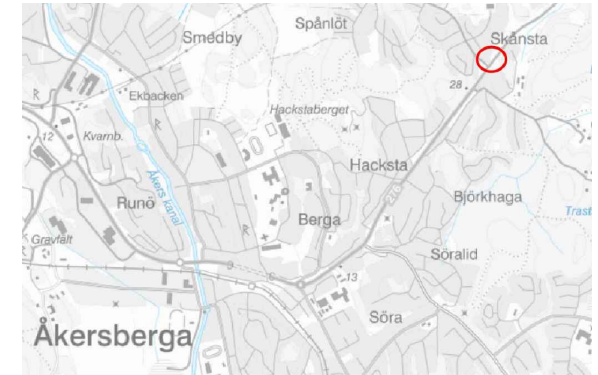
Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Markreservat

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

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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



ÖVERSIKTSKARTA

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Länsmansgården

Skånsta 2:171

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 21 december 2021, enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015

Maria Bengs Planchef	Peter Jonsson Planarkitekt	Antagande	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).

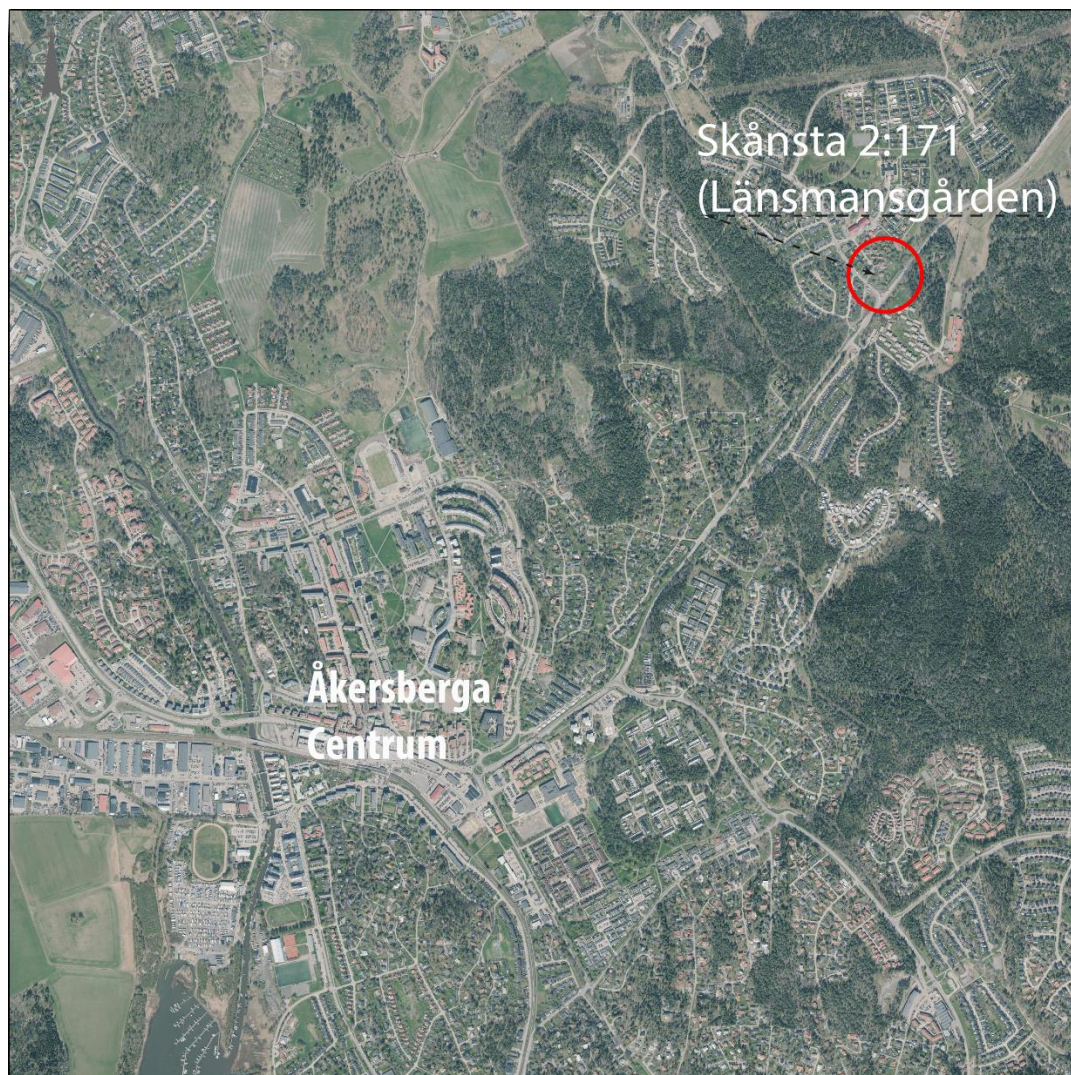
Syftet är även att bevara Länsmansgårdens som populär målpunkt samt att värna den kulturhistoriska karaktären på platsen som karaktäriseras främst genom gårdsstrukturen på platsen.

Målet är att Länsmansgården ska kunna fortsätta fungera som en populär målpunkt i Skånsta och i kommunen i stort ska uppnås genom att detaljplanen möjliggör nuvarande 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), ytterligare ett redskapsförråd samt ett växthus med trädgård. 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. Detaljplaneområdet Skånsta 2:171 ses som en röd cirkel

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



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

Markägoförhållanden

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 gåvbrevet daterat 1991-11-04 att;

”Fastigheten skall nyttjas och upplåtas av Konstföreningen som förenings- och utställningslokal och vara tillgänglig för allmänheten.” (Gåvbrev, 1991)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Inga riksintressen, allmänna intressen eller miljökvalitetsnormer (MKN) berörs av planen.

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Inga riksintressen finns lokaliserade inom planområdet eller dess närmaste omgivning.

Miljökvalitetsnormer

Eftersom ingen förändring från dagens faktiska markanvändning planeras inom planområdet bedöms miljökvalitetsnormerna inte påverkas av detaljplaneprocessen.

Ekosystemtjänster

Eftersom planen säkerställer att nuvarande markanvändning kan fortgå inom planområdet (bland annat trädgårdsverksamhet) bedöms planen bidra till en positiv påverkan gällande ekosystemtjänster. Exempelvis gynnas pollinering, människors tillgång till rekreation 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.

Enligt kommunens *Grönplan* (2009) och dess rekreationsavsnitt beskrivs Länsmansgården ha ett upplevelsevärde inom kategorin service och samvaro. I *Grönplanen* (2009) är även Länsmansgården markerad som kulturpark på grund av den faktiska markanvändningen.

Planläggningen bedöms följa de riktlinjer som finns i *Översiktsplan för Åkersberga 2040* och i *Grönplanen*.

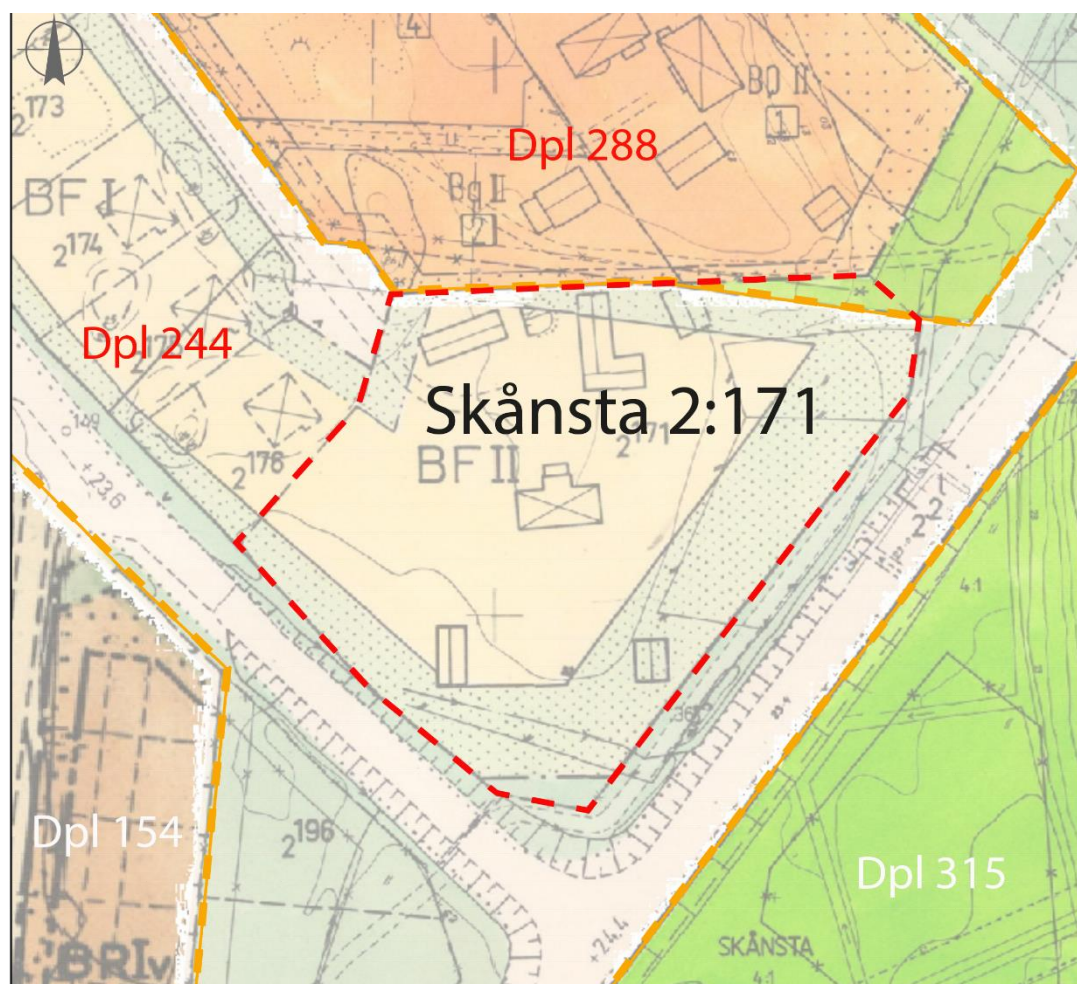
Program för planområdet

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 en markbit i det nordöstra hörnet av Skånsta 2:171, idag planlagt som park eller plantering.



Figur 4. Gällande detaljplaner i området runt Skånsta 2:171. Gällande detaljplanegränser är streckad orangea linje och den preliminära plangränser för Skånsta 2:171 är den streckade röda linjen.

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 tomtstorleken är 700 m² med en maximal bygggrätt 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).

Detaljplan 288 berör planområdets nordöstra del med ett litet område planlagt som allmän platsmark (Park eller plantering).

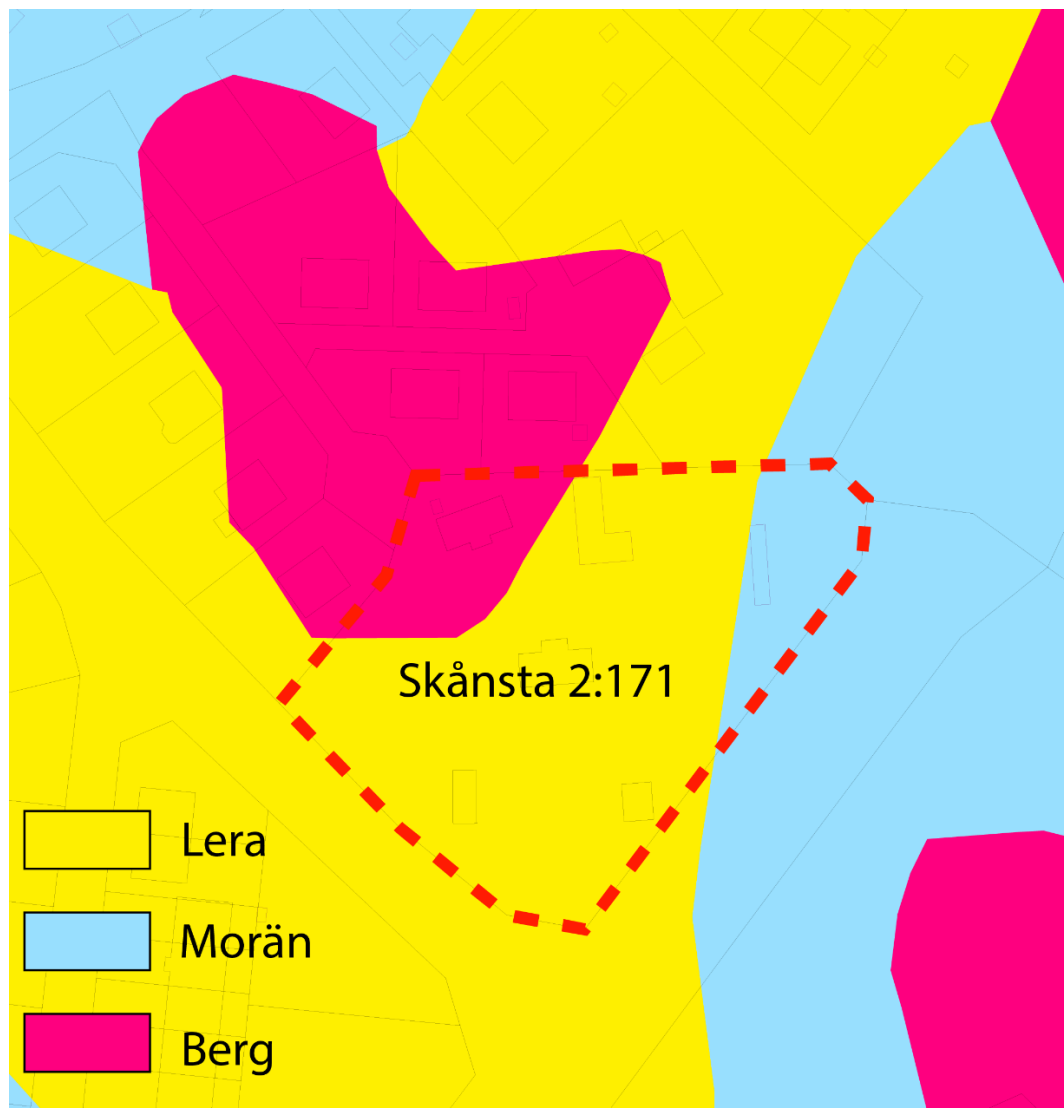
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan (BMP) enligt kommunens bedömning (Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2019) (Undersökning om betydande miljöpåverkan Checklistor, 2019) en bedömning som delas av Länsstyrelsen (Länsstyrelsen, 2019). Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför inte risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer (MKN). Motivet för bedömningen är att fastigheten redan är ianspråktagen för det som detaljplaneprocessen syftar till föreslås därför ändras från friliggande bostäder (BF) till Besöksanläggning för kultur- och fritidsverksamhet (R₁). Detaljplanen bekräftar bara den idag aktuella markanvändningen.

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

Exakt byggnadsår för Länsmansgården är oklart men den fanns på plats enligt 1640 års karta. Den första Länsman flyttade till Skånsta 1714-21 men gården nämns som Länsmansgård första gången 1721. 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. (Antikvarisk Förstudie, 2019)

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

Eftersom gården genom åren har renoverats och förändrats interiört och exteriört har kulturmiljön förändrats och därför finns Länsmansgårdens kulturvärden i den sammanhängande gårdsmiljön som genom sitt byggnadsätt, volym och placering har en ålderdomlig prägel. 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)

Inga fornlämningar berörs av planförslaget.

Stads- och landskapsbild

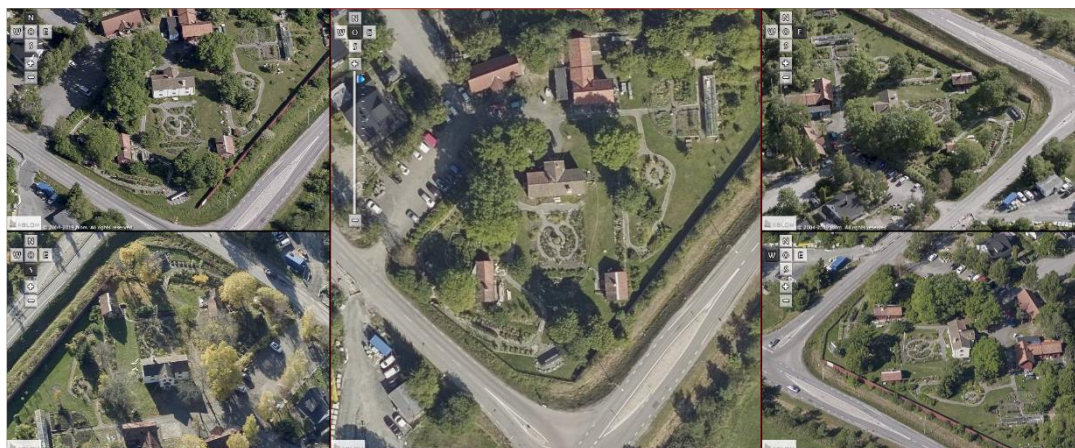
Stads- och landskapsbilden bedöms inte förändras med den föreslagna detaljplanen. Eftersom markanvändning i planförslaget stämmer bättre med den faktiska markanvändningen idag bedömer kommunen att det inte kommer att ske någon större förändring av stads- och landskapsbilden jämfört med dagsläget.

Det som är viktigt att bevara på platsen är gårdsstrukturen vilket regleras i plankartan.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

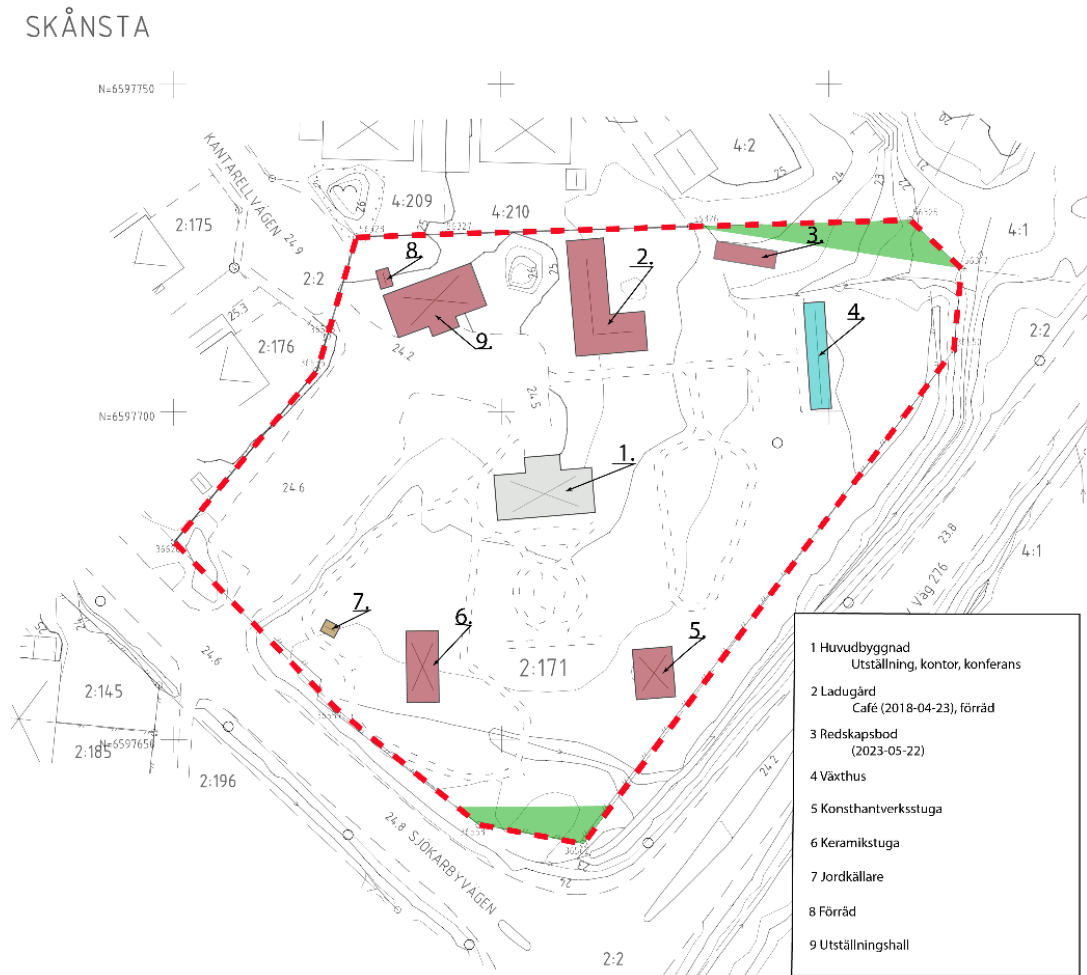
Den befintliga bebyggelsen inom planområdet kan ses på en översiktlig nivå i Figur 6.



Figur 6. Bilder från BlomWeb som visar planområdet. Till vänster i bilden ses planområdet från norr och söder. I mitten ses området rakt uppifrån medan bilderna till höger visar planområdet från öster och väster.

Fastigheten är 7100 m² och inrymmer en huvudbyggnad, konsthall, stall med ladugård (nu ett café), en jordkällare, två mindre byggnader, keramikstuga respektive hantverkstuga, 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. Översiktligt bild över planområdet med den befintliga bebyggelsen numrerad. Plangränsen ses som röd streckad linje. De gröna ytorna är i dagsläget planlagda som allmän plats.

1. Huvudbyggnad
 - Utställning, kontor och konferens
2. Ladugård
 - Caféverksamhet
 - Förråd
3. Redskapsbod
4. Växthus
5. Konsthantverksstuga
6. Keramikstuga
7. Jordkällare
8. Förråd
9. Utställningshall

Det finns för närvarande nio olika byggnader på fastigheten Skånsta 2:171 (Planområdet), enligt gällande detaljplan får endast två komplementbyggnader finnas.

Det finns även allmän platsmark i form av Park eller plantering inom planområdet, kan ses som grön yta i Figur 7.

Planområdet består av fastigheten Skånsta 2:171 där det finns en huvudbyggnad (Länsmansgården), Figur 8, med anor från 1600-talet (Antikvarisk Förstudie, 2019). Fastigheten är uppförd i två plan med sadeltak och numera träpanel som fasadbeklädnad. Genom åren har renoveringar både interiört men också exteriört förändrat den ursprungliga byggnaden till den grad att den inte har några speciellt skyddsvärda detaljer kvar. Byggnaden är dock gammal och omfattas av förvanskningförbuden enligt 8 kap. 13§ PBL.



Figur 8. Huvudbyggnaden på fastigheten Skånsta 2:171, Länsmansgården med anor från 1600-talet, här från norr mot entrén. Foto: Lára Heimisdóttir.

I Figur 9 ses den konsthall som finns inom planområdet, den är belägen i den nordligaste delen av fastigheten. Byggnaden är uppförd med sadeltak och röd träpanel. Byggnaden är relativt ny och saknar kulturhistorisk värden.



Figur 9. Bild på Konsthallen belägen i det nordligaste hörnet av planområdet, byggnaden ses från söder. Foto: Lára Heimisdóttir.

Den röda byggnaden i Figur 10, belägen i den nordligaste delen av planområdet är den byggnad där caféverksamhet bedrivs. Byggnaden har tidigare fungerat som stall och är ursprungligen uppförd före 1920 men har genomgått omfattande förändringar genom åren men omfattas av förvanskingsförbuden enligt 8 kap. 13§ PBL. Byggnaden är uppförd vinkel med sadeltak och röda träfasader.



Figur 10. Den röda byggnaden i mitten av bilden är den byggnaden där Caféverksamhet bedrivs inom planområdet. Verksamheten har ett tillfälligt lov. Här ses byggnaden från söder. Foto: Lára Heimisdóttir.

I Figur 11 kan den röda redskapsbod som uppfördes under 2018 ses till vänster om det växthus där delar av trädgårdsverksamheten bedrivs.



Figur 11. Den röda redskapsboden ses vänster om växthuset där delar av trädgårdsverksamheten bedrivs. Foto: Lára Heimisdóttir.

I Figur 12 kan konsthantverkshuset ses, det är en av fastighetens komplementbyggnader. Byggnaden är uppförd med röd träfasad och sadeltak. Byggnaden är uppförd före 1920 men har förändrats genom åren men omfattas av förvanskningförbuden enligt 8 kap. 13§ PBL.



Figur 12. Konsthantverksbuset – hantverksstugan ses från norr. Foto: Lára Heimisdóttir.

Keramikstugan kan ses i Figur 13, en annan av fastighetens komplementbyggnader den är uppförd med röd träfasad och sadeltak före 1920 och omfattas av förvanskningförbuden enligt 8 kap. 13§ PBL.



Figur 13. Keramikstugan, sett från öster. Foto: Lára Heimisdóttir.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Inom denna detaljplaneprocess avser kommunen att göra befintlig bebyggelse planenlig samt möjliggöra en viss utveckling av fastigheten.

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 planläggas med användningen Besöksanläggning för kultur- och fritidsändamål (R₁) för att överensstämja med den faktiska markanvändningen på fastigheten.

Eftersom den kulturhistoriska miljön är koppad till strukturen på gården införs ytor på plankartan där byggnader inte får placeras. Dels en zon med prickmark närmast Roslagsvägen och Sjökarbyvägen som riskerar att översvämmas vid 100-års skyfall:

Marken får inte förses med byggnad. Finns risk för översvämning vid 100-års regn.

Men också en zon med prickmark framför och bakom huvudbyggnaden för att behålla dessa ytor obebyggda:

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

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

För att säkerställa att den nuvarande kulturhistoriska gårdsstrukturen bibehålls med en obebyggd trädgårdsyta framför Länsmansgården införs två regleringar i plankartan:

p₁, Endast Huvudbyggnaden ska placeras inom egenskapsområdet.

p₂, En komplementbyggnad ska placeras inom egenskapsområdet.

För att möjliggöra en viss utveckling av fastigheten möjliggörs enbart ytterligare komplementbyggnader. Detta görs för att säkra den nuvarande användningen inom planområdet, i enlighet med *Gävobrevet*. (1991)

Samtliga byggnader inom planområdet blir planenliga genom att införa den generella bestämmelsen på plankartan:

På fastigheten får förutom en (1) huvudbyggnad uppföras tio (10) komplementbyggnader,

För att möjliggöra en viss utveckling av området införs den generella bestämmelsen:

Största byggnadsarea är 700 m² per planområde för alla komplementbyggnader.

Takvinkeln regleras generellt i plankartan till att tillåtas vara mellan 15 och 40 grader med planbestämmelsen:

Takvinkeln får vara mellan 15 och 40 grader.

Fasaderna på de olika byggnaderna ska i huvudsak vara träfasader för att behålla den äldre karaktären på fastigheten. Detta regleras generellt i plankartan med planbestämmelsen:

Byggnaderna ska utformas med i huvudsak träfasader utom växthus som tillåts utformas med glasfasader.

Huvudbyggnaden (existerar idag) är uppförd som ett friliggande 2 planshus vilket regleras i plankartan med planbestämmelsen:

f₂, Endast friliggande hus med maximalt 2 våningar.

Dessutom regleras byggnadshöjden och byggnadsarean för huvudbyggnaden med bestämmelserna:

7,0, Högsta byggnadshöjd i meter.

e₅, Största byggnadsarea är 150 m².

För att alla befintliga komplementbyggnaderna ska bli planenliga regleras byggnadshöjden för komplementbyggnader till 3,2 meter.

Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnader är 3,2.

Arbetsplatser

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

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 det är relativt mycket trafik i anslutning till planområdet. För cyklister och gående finns det en GC-väg efter Roslagsvägen som kommer fram till Länsmansgården precis vid infarten. Cyklister och gående rekommenderas att använda övergångstället vid Sjökarbyvägen och Getingvägen och sedan cykla/gå tillbaka till Länsmansgården via Kantarellvägen för att undvika motortrafiken som belastar korsningen Sjökarbyvägen – Roslagsvägen.

I dagsläget finns två infarter till Länsmansgården, dels via Sjökarbyvägen men också via Kantarellvägen. Motortrafiken rekommenderas att använda infarten vid Sjökarbyvägen vid ankomst och sedan köra ut via Kantarellvägen. Gående och cyklister hänvisas till infart via Kantarellvägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Inom planområdet finns i dagsläget ett begränsat antal (12-15 st.) parkeringar. Parkeringen har infart från Sjökarbyvägen och Kantarellvägen. Utpekad cykelparkering saknas.

Eftersom det vid vissa evenemang som anordnas vid Länsmansgården kan finnas problem att parkera vid fastighetens egen parkering, har kommunen tittat på möjliga lösningar i närområdet. När kommunen undersökt möjligheten att erbjuda fler parkeringsytor utanför planområdet har även möjligheten till att samnyttja parkeringsytor med besökare till Skånstaparken beaktats.

En möjlighet är att vid evenemang uppmana besökare att använda cykel eller kollektivtrafiken för att ta sig till Länsmansgården.

En annan möjlighet som finns för att få till några fler parkeringar vid fastighetens egen parkering kan vara att flytta infarten mot Sjökarbyvägen en liten bit mer i mitten av parkeringsytan. Sedan anordnas snedställda parkeringar och därmed får fler parkeringar plats genom parkering på båda sidor om infarten. En förbättring mot dagens ensidiga parkering.

Inom ramen för detta detaljplaneprojekt kommer inte parkeringsfrågan att behandlas ytterligare. Önskemålen om en utökning av parkeringsplatser utanför aktuell fastighet kommer inte behandlas inom detta detaljplaneprojekt.

För att Länsmansgårdens gårdsstruktur ska bibehållas trots behovet fler parkeringsytor regleras yta för parkeringen i plankartan. Parkeringsytorna ska utformas med genomsläppligt material för att öka möjligheten att infiltrera dagvattnet lokalt på fastigheten.

n₁, Parkering ska utformas med genomsläppligt material.

n₂, Parkering ska placeras inom angivet område.

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

De eventuella varutransporter som sker till planområdet hanteras via Skånsta 2:171:s ordinarie infart från Sjökarbyvägen.

Kollektivtrafik

Vid Roslagsvägen (väg 276) cirka 150 meter från Skånsta 2:171 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 precis vid infarten till Länsmansgården från Sjökarbyvägen.

Ytterligare lokalbussförbindelse finns till Åkersberga station via busshållplats längs Sjökarbyvägen cirka 350 meter från Länsmansgården (Skånsta 2:171).

Rekreation och lek

Planområdet ligger i direkt anslutning till Skånstaparken vilket gör att det finns goda förutsättningar för rekreation och lek. I dagsläget saknas en direkt koppling mellan Skånstaparken och Länsmansgården men det finns möjligheter att skapa en sådan koppling i nordöstra hörnet av Länsmansgården.

Länsmansgården har också flertalet verksamheter som riktar sig till barn- och ungdomar, bland annat egna planteringslådor för skolklasser.

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.

Det finns en ledningsrättighet (0117-92/109.1) som belastar Skånsta 2:171. Den ledningsrättigheten kommer att fortsätta belasta fastigheten Skånsta 2:171.

För att tydliggöra ledningsrätten regleras ett u-område i plankartan.

u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Alla eventuella kostnader för 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 idag dagvatten inom den egna fastigheten genom infiltration. Det finns inget känt problem med hanteringen av dagvatten på fastigheten och föreslås därför fortsätta hanteras på samma sätt i och med den nya detaljplanen.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten så långt det är tekniskt möjligt inom planområdet.

Kommunen gör bedömningen dagvattnet från fastigheten kan hanteras lokalt inom den egna fastigheten. Eftersom parkeringsytan inte får hårdgöras bedöms infiltrationsmöjligheterna inte förändras med planförslaget.

Planområdet ingår i Österåkersvatten ABs (Roslagsvatten) verksamhetsområde för dagvatten.

Avfall

Avfall hämtas från fastigheten av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Planförslaget innebär ingen förändring gällande avfallshanteringen inom planområdet.

Avfallsutrymmen bör placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerhetsställas 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 för anslutning till elnätet 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

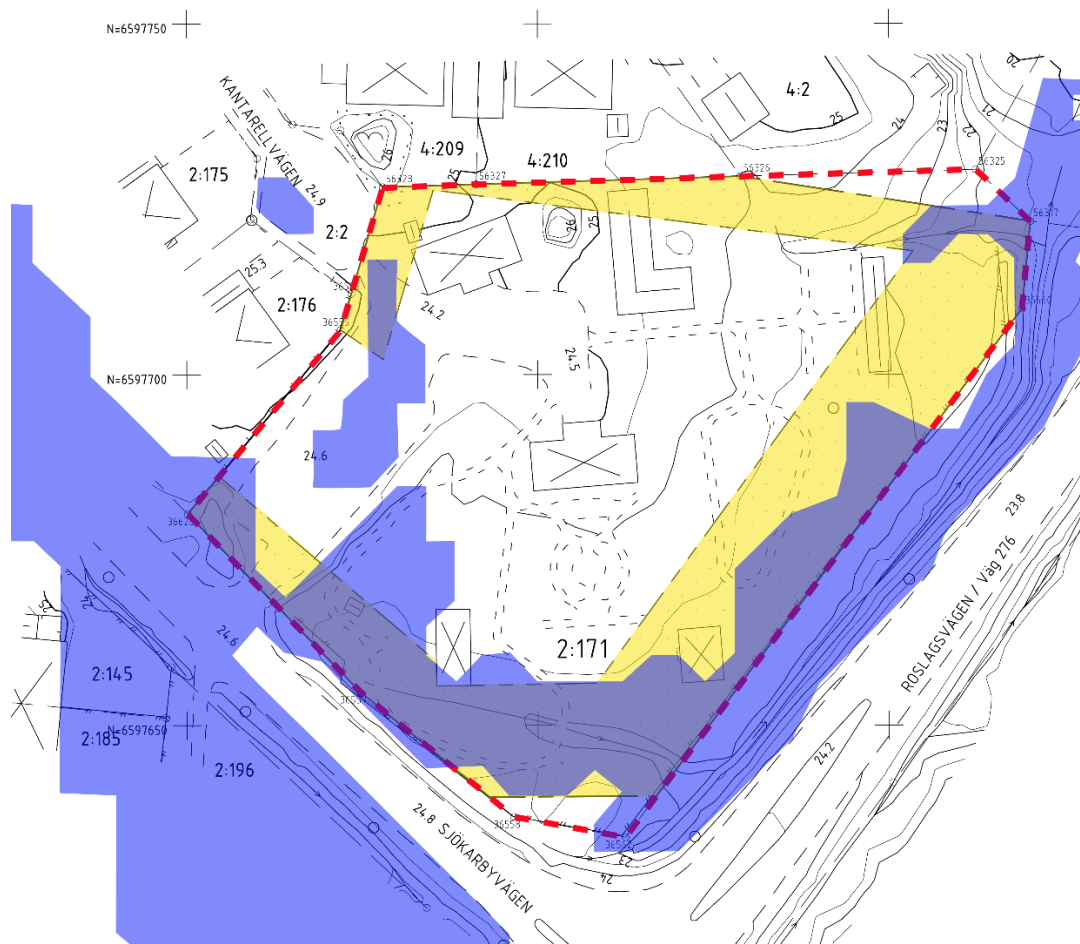
Skred, ras och sättningsbenägenhet

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.

Översvämning och erosion

Planområdet löper ingen risk för erosionsskador men riskerar att delvis översvämmas vid ett 100 års regn Figur 14, enligt kommunens översvämningsskartering. I den gällande *Detaljplan 244* (1973) finns ett samband mellan översvämningssytan och planlagd prickmark, varför prickmarken även kommer att regleras i den nya detaljplanen.

SKÅNSTA



Figur 14. Översvämningskartering för planområdet. Blå yta risker att översvämmas vid ett 100 års regn 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 på grund av att det inte förekommer stadigvarande vistelse inom planområdet. Vidare är de befintliga byggnaderna som är lokaliserade i den zon som risker att översvämmas vid 100-årsregn av karaktären komplementbyggnader vilka inte erbjuder någon form av varaktig vistelse.

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 tillsynsmyndighet.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och 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.

Buller

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.

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.

Tabell 1. Berörda fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Konsekvenser
Skånsta 2:171	Fastigheten är idag planlagd som allmän plats (park eller plantering) samt kvartersmark för friliggande bostäder. 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 2. Berörda rättighetshavare inom planområdet.

Rättighetshavare	Konsekvenser
Gemensamhetsanläggning/ samfällighet	Finns ej inom planområdet.

Sammanställning av planens konsekvenser

Planförslaget bedöms medföra marginella konsekvenser totalt eftersom planförslaget bekräftar den pågående 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 miljö kvalitetsnormer (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 del av Österåkers kommun vilket är en viktig förutsättning för att Länsmansgårdens kulturhistoriska miljö ska kunna leva vidare. (Antikvarisk Förstudie, 2019)

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

Som en konsekvens av *Gåvobrevet* 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 en fastighet.

Den ledningsrätt som ligger över fastigheten för vatten- och avlopp (0117-92/109.1) kommer även i fortsättningen att behöva 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 Peter Jonsson och exploateringsingenjör Nina Söderberg på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Maria Bengs
Planchef

Peter Jonsson
Planarkitekt

Maria Ulvsgård
Tf. Exploateringschef

Nina Söderberg
Exploateringsingenjör

Referenser

- Antikvarisk Förstudie. (2019). *Antikvarisk försudie Länsmansgården Skånsta 2:171*. Åkersberga: Österåkers kommun.
- Detaljplan 244. (1973). *Skånsta Norra*. Åkersberga: Österåkers kommun.
- Detaljplan 288. (1981). *Skånsta Norra (Kaplansgården)*. Åkersberga: Österåkers kommun.
- Grönplan. (2009). *Grönplan*. Åkersberga: Österåkers kommun.
- Gåvobrev. (1991). *Gåvobrev*. Åkersberga: Österåkers kommun.
- Lundmark, S., & Hjalmarsson, S. (u.d.). *Länsmansgården i Österåker, Skånsta 2:171, Stockholms län. En studie i en länsmansgårds öden och äventyr*. Stockholms län.
- Länsstyrelsen. (2019). *Samrådsyttrande Undersökning om betydande miljöpåverkan för Skånsta 2:171, i Österåkers kommun KS 2018/0130*. Stockholm: Länsstyrelsen Stockholm.
- 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.