

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

**Detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl.****Beslutsförslag****Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:**

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ställa ut förslag till detaljplan för Hults Båtsmanstorp m.fl för **granskning**.

**Bakgrund**

Planområdet är beläget väster om Hagbyhöjden och mellan den pågående detaljplanen för Fredsborg och detaljplanen för Täljö vägskäl. Planområdet är utpekad i *Program för Fredsborg* som ett naturligt förtättningsområde.

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

**Förvaltningens slutsatser**

Ett förslag till detaljplan för Hults båtsmanstorp m.fl. har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med detaljplanen är förtätning i främst norra delen av området med både friliggande bebyggelse och parhus samt bevarande av karaktären hos befintliga hus inom området. En målsättning i planprogrammet för Fredsborg har varit att anpassa byggelsen efter markens förutsättningar, vilket också speglar planläggningen av Hults båtsmanstorp.

Planläggningen av Hults båtsmanstorp m.fl. är en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte erfordras. Natur- och miljöfrågor utreds i det normala planförfarandet.

**Bilagor**

Planförslagets handlingar, i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning daterad 2013-07-18 samt samråderedogörelse daterad 2013-05-20 föreligger som särskilda bilagor.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschefEmily Lidman  
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR

# **Hults båtsmanstorp m.fl.**

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 18 JULI 2012 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER SAMT ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**GRANSKNINGSHANDLING**



## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Plankartan för platsen är utarbetad med bestämmelser för utövning av följande ändrade bestämmelser:

- Plan- och zonförändring

### PLANBESTÄMMELSER

Förändringarna gäller för den ändrade zonindelningen. Enligt tidigare bestämmelser för utövning av följande ändrade bestämmelser:

- Planeringsgränser
- Avskärningsgränser
- Stadsgränser
- AVVÄNING AV MARK OCH VATTEN
- Allmänna platser

- LOKALGATA
- NATURLIG
- Kvarterstyp
- Naturområde
- Bostäder

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Platsens utformning ska vara i överensstämmelse med de bestämmelser som gäller för utövning av följande ändrade bestämmelser:

Platsens utformning ska vara i överensstämmelse med de bestämmelser som gäller för utövning av följande ändrade bestämmelser:

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken skall vara tillgänglig för parkering i enlighet med bestämmelserna i planbestämmelserna
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna platser i enlighet med bestämmelserna i planbestämmelserna

### MÄTNINGS ANGIVNINGAR

Kortet gäller för alla ändringar

### PLACERING UTÖVNING UTÖVNING

Platsens utformning ska vara i överensstämmelse med de bestämmelser som gäller för utövning av följande ändrade bestämmelser:

Platsens utformning ska vara i överensstämmelse med de bestämmelser som gäller för utövning av följande ändrade bestämmelser:

Platsens utformning ska vara i överensstämmelse med de bestämmelser som gäller för utövning av följande ändrade bestämmelser:

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Plankartan är utarbetad för utövning av följande ändrade bestämmelser:

Plankartan är utarbetad för utövning av följande ändrade bestämmelser:

## GRANSKNINGSHANDLINGAR

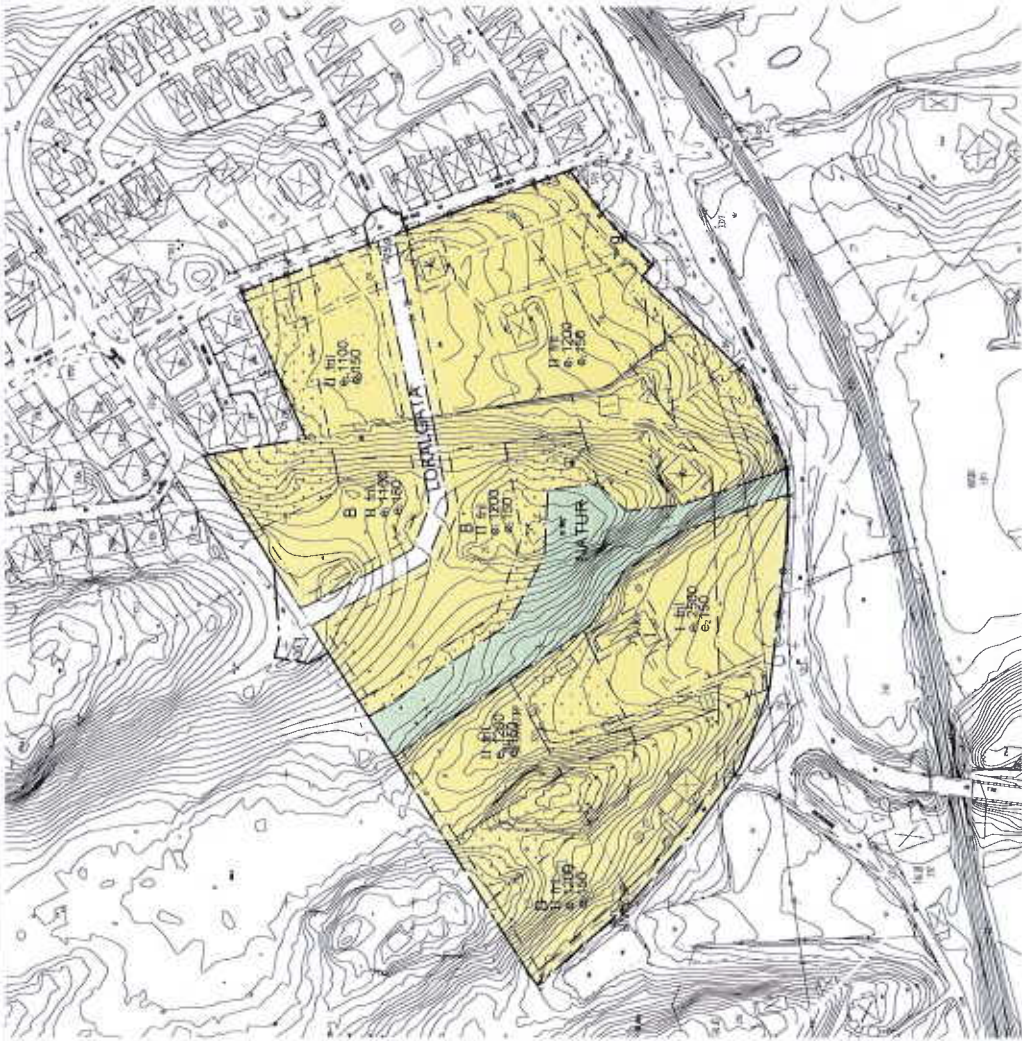
Detaljplan för

### Hults båtsmanstorp mfl.

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 19 juni 2012, enligt PBL (2010:200)

Planeringsgränser	gränser	gränser	gränser
Avskärningsgränser	gränser	gränser	gränser
Stadsgränser	gränser	gränser	gränser
Planeringsgränser	gränser	gränser	gränser



GRANSKNINGSHANDLINGAR

Planeringsgränser	gränser
Avskärningsgränser	gränser
Stadsgränser	gränser
Planeringsgränser	gränser

ÖSTERÅKER KOMMUN

ÖSTERÅKER KOMMUN

ÖSTERÅKER KOMMUN

ÖSTERÅKER KOMMUN



ILLUSTRATIONSPLAN

GRANSKNINGSBILDNINGEN

1	Grön	Naturmark
2	Grön	Vegetation
3	Grön	Torrmark
4	Grön	Gång och cykelväg
5	Grön	Lokalgräsa
6	Orange	Behövlig bebyggelse
7	Orange	Ny bostadsbyggelse
8	Orange	Behövlig fastigheter
9	Orange	Möjliga avstyckningar

Skapad av: [Namn]  
 Utgåva: [Datum]  
 Projekt: [Namn]



ILLUSTRATIONSPLAN

Förklaringstext för Illustrationsplanen

1	Naturmark
2	Vegetation
3	Torrmark
4	Gång och cykelväg
5	Lokalgräsa
6	Behövlig bebyggelse
7	Ny bostadsbyggelse
8	Behövlig fastigheter
9	Möjliga avstyckningar

GRANSKNINGSHANDLINGAR

Detaljplan för  
**Hults båtsmanstorp mfl.**  
 Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 18 juni 2013, enligt PBL (2010:800)

Uppdragsledare	Enes Lohman
Projektledare	[Namn]
Uppdragsansvarig	[Namn]
Granskningsansvarig	[Namn]

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

---

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

### HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Plan- och genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

### PLANDATA

#### Lägesbeskrivning och areal

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

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



Figur 1 Planområdet är markerat i rött

## Markägoförhållanden

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planläggning området har länge funnits med i kommunens visioner. I Översiktsplanen från 2006 pekas planområdet ut som ett utvecklingsområde.

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

### Regionala/ mellankommunala intressen

Hults båtsmanstorp m.fl. berörs inte av några regionala eller mellankommunala intressen. Däremot ansluter området till Svinningevägen som är en regional förbindelselänk mellan Åkersberga och Vaxholm där kommunen är väghållare.

Planområdet berör inga riksintressen.

### Program för planområdet, detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

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

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

### Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och landskap

#### *Mark och vegetation*

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

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

#### *Särskilda naturvärden*

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

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

#### *Geotekniska förhållanden*

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

#### *Förorenad mark och radon*

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

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

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

Dagvattenhanteringen efter utbyggnad av planområdet bedöms inte öka den nuvarande dagvattenbelastningen, varken avseende flöden/volym eller belastning av föroreningar och näringsämnen.



## Kulturmiljö och fornlämningar

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

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Figur 2 Fastigheten Hults båtsmanstorp 2:1

## Befintliga hus i planområdet

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

## Ny bebyggelse/ bebyggelseområden och övergripande gestaltungsprinciper

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

Det är viktigt att behålla karaktären i området och därför föreslås friliggande villor med stora trädgårdar, 1 100 - 1200 kvm. För att knyta an till den täta bebyggelsen inom Hagbyhöjden samt att få en variation inom området föreslås det också finnas parhus inom planområdet, som kommer att ha mindre tomtstorlek än de friliggande villorna. Vid ny-, om- eller tillbyggnad inom planområdet, i huvudsak norr om de befintliga husen, ska särskild hänsyn tas till omgivningens egenart. Detaljplanen möjliggör främst bebyggelse på den norra delen av planområdet, då det är viktigt att placera nu bebyggels utefter den karaktäristiska V-formen mot Svinningevägen.

Vid nybyggnation ska fasad och tak väljas ut ifrån traditionella material och färgsättningen ska anknyta till områdets karaktär.

## **Friytor**

### *Rekreation och natur*

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

## **Gator och trafik**

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

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

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

## **Störningar**

### *Buller*

En bullerutredning har utförts av Tyréns, 2011-06-27, för utbyggandet av Fredsborg som också kan tillämpas för utbyggandet av Hults båtsmanstorp m.fl. Skillnaden från i dagsläget är att Svinningevägen flyttas längre söder ut vilket innebär att bullersituationen påverkas positivt för de boende längs vägen.

I och med utbyggandet av Roslagsbanan kommer SL ordna bullerdämpande åtgärder för fastigheterna Hults båtsmanstorp 1:2, Husby 2:4, 2:5, 2:11 och 2:16. Enligt järnvägsplanen kommer SL ordna bullerplank under utbyggandet av dubbelspår.

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

De nyexploaterade bostadshusen kommer inte att utsättas för störande buller. Och klarar gällande riktvärden för trafikbuller dvs. att minst en uteplats har en maxnivå av högsta 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 överstiga 45 dB(A).

## **Teknisk försörjning**

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

Detaljpanelläggningen av Hults båtsmanstorp m.fl. möjliggör för befintlig och nyexploaterad bebyggelse att anslutas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ingå i Roslagsvattens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet kommer anslutas till befintlig vattenledning, V250 vid Hagby-höjden, Svinningevägen. De nya ledningarna kommer att dimensioneras för brandvatten.

### ***Spillvattenavlopp:***

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

### ***Dagvatten:***

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

Planeringen av Hults båtsmanstorp m.fl. strävar efter att så långt som möjligt omhänderta dagvattnet lokalt genom infiltration. Utflödet i området bedöms förbli på samma nivå som idag.

## **Övriga anläggningar**

### ***Elförsörjning***

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

### ***Avfall***

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

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

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på 10 år efter laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

### Huvudmannaskap

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

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

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

### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas med de fastighetsägare som genom detaljplanen får möjlighet att avstycka fler än tre nya tomter inom sin fastighet.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildnings – och regleringsåtgärder som ska utföras för detaljplanens genomförande ska initieras av den eller de markägare, vilkas fastigheter berörs av dessa. För förvaltningen av den nya vägen inom området skall bildas en samfällighetsförening.

### Ekonomiska frågor

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

## Sammanställning av planens konsekvenser

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

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

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

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

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

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

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

**Husby 2:5:** kan det avstyckas nio nya villatomter. Fem avstyckningar föreslås ha minsta tomtestorlek om 1200 kvm, medan minsta tomtestorlek på norra sidan av lokalgatan är 1100 kvm per villatomt. Ner mot Svinningevägen bredvid det befintliga

bostadshuset ges möjligheten att stycka en villatomt. Dessa två fastigheter föreslås ha en gemensam servitutsrätt för VA-ledning över södra delen av fastigheten Husby 2:16. Fastighetsägarna ansvarar för anläggandet av VA-ledningen fram till av Österåkersvatten AB anvisad anslutningspunkt.

**Husby 2:11 och Husby 2:12:** Detaljplanen möjliggör en ny villatomt avstyckning för vardera med minsta tomtstolek om 1200 kvm från fastigheterna.

**Husby 2:11** kommer att belastas av ny anslutningsväg för grannfastigheten, Hults Båtsmanstorp 1:2, som planerats över fastighetens Husby 2:1 södra del. För denna väg skall inrättas en gemensamhetsanläggning.

**Husby 2:16:** Planen möjliggör en ny villatomt avstyckning med en minsta tomtstolek om 1200 kvm. Fastigheten kommer att belastas av ett servitut för VA-ledningar för fastigheten Husby 2:5. Servitutet placeras i sydvästra av fastigheten, dels för att minska intrånget på fastigheten Husby 2:16 men också för att få självfallsledning från Husby 2:5.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Emily Lidman  
Planarkitekt

Clas-Göran Herrgård  
Mark- och exploateringsingenjör

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

---

Ett förslag till detaljplan för Hults Båtsmanstorp m.fl. har varit på samråd 8 januari – 5 februari 2013 och ett samrådsmöte hölls den 15 januari i Alceahuset. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på biblioteket i Åkersberga centrum samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

**Remissinstanser**

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Eon Elnät Sverige AB
3. Lantmäteriet
4. Norrvatten
5. Roslagsvatten
6. Telia Sonera
7. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

**Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen**

8. Husby 2:11
9. Husby 2:12
10. Husby 2:16
11. Husby 2:4
12. Husby 2:5
13. Hults båtsmanstorp 1:2
14. Hagbyhöjdens samfällighetsförening
15. Husbystigens samfällighetsförening

**Revideringar av detaljplanen**

- Plan- och genomförandebeskrivningen ska kompletteras med miljö kvalitetsnormer och bulleraspekter.
- Illustrationskartan har tydliggjorts gällande hur detaljplanen för Hults Båtsmanstorp m.fl. kan komma att avstyckas.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med konsekvenserna för plangenomförandet för berörda fastigheter.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har reviderats med uppgift om att det inte behövs någon transformatorstation inom planområdet samt har text om ekonomiska frågor omformuleras.

## Yttranden

### 1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen påpekar att plan- och genomförandebeskrivningen behöver kompletteras gällande information om recipienter och eventuell påverkan på miljökvalitetsnormerna. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

En annan synpunkt är att plan- och genomförandebeskrivningen behöver kompletteras gällande buller. Planhandlingarna behöver redovisa de bullerdämpande åtgärder som görs i och med Roslagsbanans utbyggnad av dubbelspår och hur detta påverkat de befintliga bostäderna. Länsstyrelsen anser inte att detta område kan tillämpa avstegsfall och därför ska den texten tas bort i planhandlingarna.

Länsstyrelsen anser även att det behöver klargöras huruvida lera som finns på vissa ställen inom planområdet kan påverka markens stabilitet för bostadsbyggande.

#### *Kommentar*

*Synpunkter gällande miljökvalitetsnormer, buller och geotekniska förhållanden kommer att beaktas.*

### 2. EON Elnät Sverige AB

E.on har lämnat synpunkt om att planområdet inte behöver några transformatorstationer och att behovet kommer att uppfyllas inom planområdet för Fredsborg. Därför bör texten tas bort från plan- och genomförandebeskrivningen.

#### *Kommentar*

*Synpunkten kommer att beaktas.*

### 3. Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat synpunkter om att illustrationen bör tydliggöra för huruvida fastigheten Hults Båtmanstorp 1:2 kan styckas och hur många fastigheter som kan tillskapas, samt hur gemensamhetsanläggningen för vägen sträcker sig.

Lantmäteriet saknar en beskrivning av konsekvenserna för plangenomförandet gällande de berörda fastigheterna. De har också lämnat synpunkter på att kommunen ska byta ut samfällighetsförening till gemensamhetsanläggning i plan- och genomförandebeskrivningen samt ändra formuleringen under ekonomiska frågor.

#### *Kommentar*

*Synpunkterna kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.*

### 4. Norrvatten

Ingen erinran. Däremot vill Norrvatten bli informerade vid planerande markarbeten och vid vibrationsalstrande arbete.



## 6. Roslagsvatten

Roslagsvatten har lämnat synpunkter gällande VA-utbyggnaden i området. Planområdet är beläget utanför allmänt VA-verksamhetsområde. Roslagsvatten förutsätter att den nya bebyggelsen längs med lokalgatan kan VA-försörjas österifrån. För det befintliga huset på fastigheten Husby 2:5 behöver en VA-anläggning anläggas, som delvis går över fastigheten Husby 2:16. Resterade fastigheter förväntas anslutas till den nya huvudgatan inom Fredsborg när exploatören bygger ut VA-ledningarna. När VA-ledningarna är utbyggda i området kommer fastighetsägarna att debiteras med en anläggningsavgift. I den västra delen av planområdet kommer det inte att anslutas någon spillvattenledning. Förslagsvis kan detaljplanen delas upp i två detaljplaner med hänsyn till VA-försörjningen. Ett exploateringsavtal förväntas lösa dessa frågor.

Roslagsvatten uttrycker en oro för våtmarken som ligger norr om fastigheten Hults Båtmanstorp 1:2. Idag sker troligtvis avrinningen, från våtmarken över fastigheten.

En annan synpunkt är att det måste finnas en vändzon, om vägnätet inte ansluter, så att man då får en rundkörning med hänsyn till sophantering.

### *Kommentar*

*Synpunkter gällande hur fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet ska behandlas i exploateringsavtal.*

*Kommunen bedömer att området bör tas i ett samlat begrepp och därför bör det förbli en detaljplanen. Kommunen förutsätter att den planerade lokalgatan ska kopplas på kommande förläggning av Husbyvägen.*

*Gällande våtmarken styrs detta i intilliggande detaljplan för Fredsborg.*

## 7. Telia Sonera

Telia Sonera har befintliga ledningar inom detaljplanen. Ledningarna är i huvudsak luftförlagda men även i viss mån markförlagda. Sonera önskar så långt som möjligt bibehålla ledningarna i sitt nuvarande läge. Om de eventuellt behöver flyttas eller byggas om bekostas detta av den som är berörd.

### *Kommentar*

*Kommunen förutsätter att ledningarna flyttas i och med ombyggnaden av Svinningsvägen, vilket kommer att regleras i ett avtal.*

## 8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening har lämnat synpunkter om att kommunen måste vara mer uppmärksam gällande planeringen av Husby backe. Fastigheterna Hults Båtmanstorp 1:2, Husby 2:4 och 2:5 har tidigare pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla.

### *Kommentar*

*Synpunkten beaktas.*

## 9. Hults Båtmanstorp 1:2

Fastighetsägarna till Hults Båtmanstorp 1:2 tycker att det är viktigt att bevara karaktären i området genom exempelvis, att den nya bebyggelsen utformas i samklang med befintliga hus, och att den nya bebyggelsen anpassas till terrängen samt att de nya tomterna är stora. Detta i enlighet med vad kommunen redovisat i samrådsförslaget i detaljplanen för Hults Båtmanstorp m.fl. Ägarna till fastigheten anser att det är viktigt att bevara den äldre bebyggelsen inom deras fastighet inte bara huvudbyggnaden utan också komplementbyggnader så som uthus och garage. I planförslaget redovisas en ny utfart för fastigheten med utfart från grannfastigheten. Det markerade gemensamhetsområdet misstänker ägarna går rakt över deras garage och uthus. Fastighetsägarna vill gärna behålla sin befintliga utfart dels för att de anser att den är värdefull ur upplevelsensynpunkt och dels ur trafikmässig tillgänglighet.

Fastighetsägarna har inlämnat synpunkter om att naturmarken på fastigheten bredvid, bör utökas för att spara en naturlig mötesplats i skogen som idag nyttjas av många människor, t.ex. svampplockare och förskolebarn. Fastighetsägarna vill inte heller att det ska anläggas någon cykelväg eller belysning inom naturmarken.

Fastighetsägarna till Hults Båtmanstorp 1:2 vill ha möjlighet att återuppföra en nygammal timrad parstuga inom den föreslagna prickmarken. Stugan skulle användas till gäststuga och blir ett blickfång. Det har tidigare funnits en byggnad på denna plats och att återuppföra en ny byggnad skulle bidra till att återskapa fastighetens ursprungliga gestaltning.

En annan synpunkt som inkommit gäller buller och bulleråtgärder. Fastighetens huvudbyggnaden är byggd på tidigt 1900-tal och möter inte dagens standard. Exempel på detta är byggnadens fönstren. I och med att Svinningevägen kommer att byggas ut, ifrågasätter fastighetsägarna om den kommer att åtgärdas med några bullerdämpande åtgärder.

Fastighetsägarna har uttryckt en önskan om att behålla sitt eget vatten och avlopp. Fastighetsägarna önskar att kommunen löser in hela deras fastighet mellan Fredsborg och Husby 2:11 och 2:12.

### *Kommentar*

*Det har utredas ytterligare om att den föreslagna gemensambetsanläggningen för in- och utfart inte ska placeras rakt över det befintliga garaget. En viktig riktlinje, som länge funnits med i närliggande detaljplanen för Täljö vägskäl, är att minska utfarterna till Svinningevägen då denna kommer att byggas ut. En utfart intill cirkulationsplatsen är inte trafiksäker för varken fastighetsägarna eller medtrafikanter på Svinningevägen.*

*Naturmarken i den norra delen bedöms lämplig för bostadsändamål. Fastighetsägarna lämnade synpunkter att kommande tomter inte skulle förminska för att möta de befintliga fastigheterna. Om naturmarken utökas påverkar detta kommande fastighetsägares tomtstorlekar vilket inte bedöms som lämpligt.*

*Kommunen anser att det är olämpligt att uppföra en bebyggelse inom prickmarken dels ur bulleraspekt och dels för att behålla fastighetens nuvarande karaktär. Prickmarken har bedömts vara nödvändig för att klara riktvärdena för buller för befintliga huvudbyggnader, enligt*

*bullerrapporter från 2011, framtagna av Tyréns. I järnvägsplanen för dubbelspår redovisas att SL förväntas uppföra bullerskydd för dubbelspår. Däremot kan prickmarken förskjutas något mot Svinningevägen.*

*Fastighetsägarna har rätt att använda eget vatten och avlopp så länge det inte äventyrar det allmänna VA-systemet.*

*Synpunkten gällande inlösen av en del av fastigheten berörs inte av denna detaljplan.*

## 10. Husby 2:11

Fastighetsägaren har lämnat synpunkter om att stora delar av fastigheten är markerad med prickmark, dels på kullen men också söder ut mot Svinningevägen. Fastighetsägaren önskar att denna bestämmelse gällande kullen byts ut mot kryssmark, marken får bebyggas med uthus eller garage, och den mark som är prickad längs med Svinningevägen delvis minskas. Den mark, som i samrådsförslaget, är markerad med kryss önskar fastighetsägaren ta bort helt med tanke på framtida avstyckning och placering av nytt hus.

En annan synpunkt är placeringen av den gemensamma utfarten som går rakt över fastigheten vilket fastighetsägaren motsätter sig.

Fastighetsägaren har funderingar på att förvärva den västra delen av Hult Båtsmanstorps 1:2 och då är det mycket viktigt att de träd som finns på fastigheten står kvar ur bullersynpunkt. Fastighetsägaren ifrågasätter hur kontrollmätningar görs för att eftersträva rätt bullernivå inom området i samband med utbyggnad av dubbelspår.

### *Kommentar*

*Se kommentaren till Hults Båtsmanstorp 1:2 och Husby 2:12 gällande prickmarken, kryssmark och buller.*

*Gällande synpunkten om gemensam ut- och infart kommer den beaktas i det fortsatta planarbetet.*

*Övriga synpunkter berörs inte av detaljplanen.*

## 11. Husby 2:12

Fastighetsägaren har lämnat synpunkter på att fastighetens nyttjanderätt begränsas i samrådsförslaget. Fastighetsägaren anser att den mark som är prickad, marken får inte bebyggas, bör bytas ut mot i marken får bebyggas med uthus och garage. Den mark som är markerad för att få bebyggas med uthus och garage bör enligt fastighetsägarna tas bort.

### *Kommentar*

*Bebyggelsen ska placeras vid förgårdsmark ska bidra till att skapa en enhetlig gata tillsammans med bebyggelsen som planeras i Fredsborg. Fastighetsägarna får till skillnad från idag möjlighet att stycka fastigheten i två delar, vilket avses vara en möjlighet, inte en begränsning. Kryssmarken har förskjutits högre upp på fastigheten.*

## 12. Husby 2:16

Fastighetsägarna har lämnat in synpunkter om att de också vill få möjligheten av att stycka sin fastighet och att de skulle finnas liknade bestämmelser, som för övriga nyexploateringar, också på deras fastighet.

Fastighetsägarna har synpunkter på att stora delar av deras fastighet är markerad med prickmark och önskar att detta tas bort.

### *Kommentar*

*Fastighetsägarna och kommunen har samrått om möjligheten att stycka fastigheten och den synpunkten har tillgodosetts.*

*Gällande synpunkten om prickmarken anser kommunen det vara viktigt bevara karaktärsdragen vid placeringen längs med Svinningevägen. Ur bullersynpunkt är det också viktigt att bebyggelsen inte hamnar närmre Svinningevägen. Planhandlingarna kommer att kompletteras med uppgifter om buller.*

## 13. Husby 2:4

Fastighetsägaren har lämnat synpunkter om den prickade marken längs med Svinningevägen. Fastighetsägaren anser att marken ska vara tillgänglig för att ett bullerplank, alternativt ytterligare bostadshus eller komplementbyggnader ska kunna uppföras. Om prickmarken trots fastighetsägarens önskemål kommer att finnas kvar, kan kommunen få möjlighet att lösa in marken. Den marken kan då användas som allmän plats för Svinningevägen. Fastighetsägaren anser också att det skulle behövas prickmark in norra delen av fastigheten så att den nya exploateringen inte hamnar för nära befintliga bostäder i Hagbyhöjden. En annan synpunkt är att det borde finnas utfartsförbud mot Husby backe så att de kommande fastigheterna endast kan ansluta till befintlig gemensamhetsanläggning för Hultsvägen. Fastighetsägaren ifrågasätter om lokalgatan är ekonomisk och tekniskt möjligt att genomföra.

Fastighetsägaren ifrågasätter hur fastigheten påverkas av buller från Svinningevägen. Fastighetsägaren undra också hur det säkerställs mellan kommunen och SL att åtgärderna utförs och vilken ansvar kommunen har.

En annan synpunkt som inkommit är tillgången till vatten- och avloppssystem. Fastighetsägaren undrar om kommunen eller den privata fastighetsägaren kommer att stå för kostnaderna för VA-utbyggnaden och dagvattenhanteringen. Fastighetsägaren anser att den bästa anslutningspunkten är vid den föreslagna lokalgatan, där fastighetsägaren har sin nuvarande anslutningspunkt samt ett pumphus. Fastighetsägarna undrar om Roslagsvatten bygger ut VA-ledningar på enskild gata, och hur detta regleras mellan bolaget och den enskilda huvudmannen.

Fastighetsägaren anser att kommunen bör vara huvudman på allmän plats, natur och lokalgatan, eftersom kommunen är huvudman i närliggande detaljplan för Fredsberg. Fastighetsägaren anser att lokalgatan kommer nyttjas av fler medborgare än de som bara är boende, då den innebär en genare väg till skola, tåg och busshållplatser.

Vad gäller exploateringsavtal undrar fastighetsägaren hur avtalet tecknas och vilka som är berörda samt vad som gäller under genomförandetiden av detaljplanen. Andra

synpunkter som fastighetsägarna lämnat in gäller ekonomiska och tekniska frågor. Fastighetsägaren tycker att samrådsförslaget idag är otydligt vad gäller hur detaljplanen påverkar hennes privata ekonomi och vilka ekonomiska utgifter som förväntas. Fastighetsägaren önskar att det ska tydliggöras hur utbyggnaden av VA, lokalgatan och hur planavgiften bekostas.

*Kommentar*

*Se kommunens kommentar till Hults Båtmanstorp 1:2 för prickmark och buller.*

*Synpunkten gällande utfartsförbud kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.*

*Koslagsvatten förväntas bygga ut vatten- och avloppssystemet inom området på allmän plats. Kostnaderna regleras i avtal med den berörda fastighetsägaren. Kommunen upprättar avtal med de fastighetsägare som får stycka mer än tre tomter vilket är fallet för fastighetsägaren till Husby 2:4*

*Kommunen har gjort bedömningen att den planerade lokalgatan är en fortsättning på Hultsvägen vilket innebär att den bör ha samma huvudmannaskap som befintlig väg. Gällande huvudmannaskapet i Fredsborg är det endast huvudgatan som kommer att ha kommunalt huvudmannaskap. Andra vägar inom Fredsborg bedöms på samma sätt som i detaljplanen för Hults Båtmanstorp m.fl., varav vägar till mestadels används av de boende i området och bör därför det vara enskilt huvudmannaskap.*

*Övriga synpunkter styr inte av detaljplanen.*

#### 14. Husby 2:5

Fastighetsägaren anser att de föreslagna parhusen i norra delen av planområdet bör vara friliggande villor med mindre tomter, detta för att de ska stämma överens med den befintliga bebyggelsen i området.

En annan synpunkt är risken för smitväg och med hänsyn till grannarna i Hagbyhöjden förslår fastighetsägaren en annan väglösning för enbart fastigheten Husby 2:5.

Fastighetsägaren understryker att genomförandet av detaljplanen för Hults Båtmanstorp m.fl. inte ska påverkas av exploateringen av Fredsborg. Utbyggnaden av Hults Båtmanstorp m.fl. bör påbörjas inom den närmaste tre års period. Fastighetsägarna ifrågasätter anläggningskostnader och exploateringsavtal.

*Kommentar*

*Kommunen har gjort en bedömning att marken är lämplig för friliggande bostäder och att det blir ett komplement till den täta bebyggelsen inom Hagbyhöjden och kommande bebyggelse i Fredsborg. Ett annat viktigt karaktärsdrag inom området är att behålla de stora fastigheterna. Jämfört med planeringen i Fredsborg är parhusens tomstorlek endast 400 kvm.*

*Synpunkten gällande lokalgatan, se kommentaren till Hagbyhöjdens samfällighet.*

*Anläggningsavgifter och andra ekonomiska frågor kommer att redas ut i ett exploateringsavtal med fastighetsägaren. Detaljplanen reglerar inte när exploateringen kan påbörjas.*

### 15. Hagbyhöjdens samfällighetsförening

Föreningen anser att den nya planerade fyrvägskorsningen är livsfarlig pga. att fastigheterna inom Hagbyhöjden är små och att barnen leker på allmän plats. Föreningen vill att korsningen ska bedömas på samma sätt som utfarten till Hults Båtmanstorp.

I övrigt är föreningen positiv till samrådsförslaget. Däremot påtalas problemet med ökad trafik och risken att använda den nya lokalgatan som genomfartsväg.

*Kommentar*

*Kommunen och samfälligheten har samrått och kommit överens om att synpunkten kommer att beaktas under genomförandet av detaljplanen genom krav på vägen utformning.*

### 16. Husbystigens samfällighetsförening

Föreningen har inlämnat synpunkter om oron för ökad trafik inom Hagbyhöjden och framförallt på Hultsvägen. Längs med Hultsvägen som är drygt 4 meter bred finns en lekplats som flera barn i området använder. Föreningen har försökt ställa dit diverse väghinder för att hålla ner hastigheten. Föreningen uttrycker också en oro för genomfartstrafik och byggtrafik.

*Kommentar*

*Se kommentaren till Hagbyhöjdens samfällighet.*

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Emily Lidman  
Planarkitekt