



Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

**Detaljplan för Skånsta 3:17****Beslutsförslag****Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:**

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **samråda** kring förslag till detaljplan för Skånsta 3:17

**Bakgrund**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om att ge Svenska Vårdbyggen AB positivt planbesked för fastigheten Skånsta 3:17 (KSAU § 172/2012). Ansökan avsåg detaljplan för vårdbostäder i en byggnad som placerades längst med Kantarellvägen. 2013-02-18 gav Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att påbörja planläggningen på fastigheten, (KS § 2:15/2013).

**Förvaltningens slutsatser**

Ett förslag till detaljplan för Skånsta 3:17 har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus i två våningar plus en suterrängvåning. Bebyggelsen ska vara särskilt anpassad för äldre personer med vårdbehov. Suterrängvåningen ska delvis fungera som förrådsutrymme och verksamhetslokaler. Bebyggelsen placeras utmed Kantarellvägen för att spara så mycket som möjligt av fastighetens naturliga infiltrationsområde.

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

**Bilagor**

Planförslagens handlingar, i form av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan 2013-07-18, samt plan- och genomförandebeskrivning 2013-07-18 föreligger som särskilda bilagor.

  
Vivecka Larsson

Plan- och exploateringschef

Emily Lidman  
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR  
**SKÅNSTA 3:17**  
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 18/7 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



BEBYGGELSE PÅ FASTIGHETEN

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**SAMRÅDSHANDLING**



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvartersmark
-  Vård med verksamheter i markplan

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHET SINDELNING

- e=3000
- Största byggnadsarea i kvadratmeter

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får byggas över med planterbart bjälklag, frihöjd måste minst vara 3 meter

### MARKENS ANORDNANDE

- Parkeringsplats skall finnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Ny bebyggelse skall utformas med puts- och träfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen

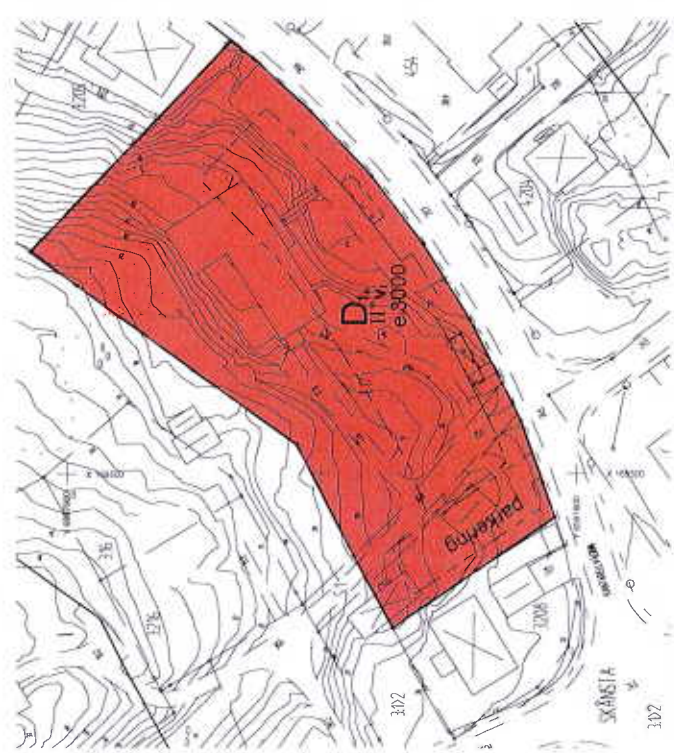
Byggnader skall placeras med långsidan parallell med gatan

Byggnader skall placeras utefter förgårdsmark

- II Högsta antal våningar
- V Sutturängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft














Plankarta



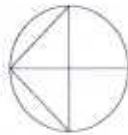
Illustration

### PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

-  Trafikgräns
-  Fasthetsgräns
-  Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
-  0,00
-  Byggnader, iakens begränsningslinjer, reviderade
-  Staket
-  Väg
-  Ute
-  Vårkavlar
-  Eledning
-  Rensningsanläggning

REPERATURKARTA UPPRÄTTAD I JUNI 2013  
AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN  
KÖRORDNINGSYSTEM (PLAN) SVENSKA W 00  
KÖRORDNINGSYSTEM (HÖJD) R400 (1900)

Stjärns Rättshögskola  
Kart- och mätningsskyltar



Skala 1:1000



### Detaljplan för

## SKÅNSTA 3:17

Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 18 juli 2013, enligt PBL (2010:900)

Lars Börjesson  
Stadsarkitekt

Emily Lidman  
Planarkitekt

Laga vakt

Genomförandets datum

Plan nr

Ansvarig

Instans

KF

Detaljplan för **SKÅNSTA 3:17**  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

### HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Plan- och genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ett förslag till detaljplan för Skånsta 3:17 har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus i två våningar plus en suterrängvåning. Bebyggelsen ska vara särskilt anpassad för äldre personer med vårdbehov. Suterrängvåningen ska delvis fungera som förrådsutrymme och verksamhetslokaler. Bebyggelsen placeras utmed Kantarellvägen för att spara så mycket som möjligt av fastighetens naturliga infiltrationsområde. Gemensam innergård anläggs för de boende på fastigheten.

### PLANDATA

#### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är centralt beläget i området Skånsta som ligger ca 2 km öster om Åkersberga centrum. Detaljplanen avgränsas av Kantarellvägen i söder och fastigheterna Skånsta 3:205 och 3:208.

#### Markägoförhållande

Fastigheten Skånsta 3:17 ägs idag av Lunds livs AB som också äger fastigheten mitt emot där det finns en livsmedelsbutik. Fastigheten sluttar mot Kantarellvägen och marken består av morän.

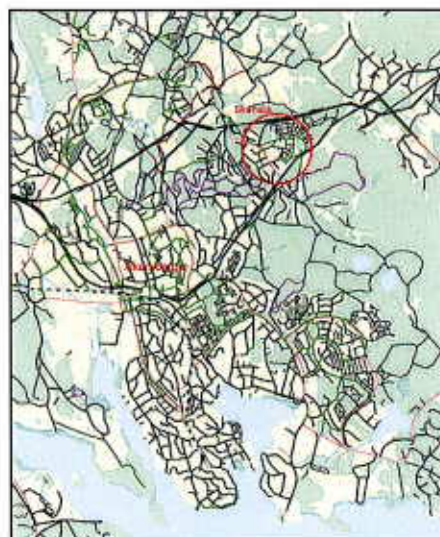


Bild 1. Översiktskarta över centrala delar av Åkersberga



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

. Den nya detaljplanen för fastigheten bedöms inte påverkas av riksintressen, allmänna intressen eller villkoren för djur- och växtliv.

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Pågrund av att fastigheten redan är bebyggd med en ladugård förväntas inte landskapsbilden påverkas av genomförande av den kommande detaljplanen,



Bild 2. Berörd fastighet är markerad med bla kant

### Miljö kvalitetsnormers

Behovsbedömningen påvisar att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids eller att detaljplanen innebär någon betydande miljöpåverkan.

### Översiktliga planer och program

I översiktplanen från 2006 nämns att kommunen behöver komplettera sina verksamheter med grupp och vårdbostäder inom de kommande åren. Den föreslagna ändringen på fastigheten skulle möjliggöra ca 40 vårdplatser .

### Detaljplaner

Gällande stadsplan, Norra Skånsta, upprättades 1973 och medgav friliggande bostäder i högst två våningar. Grundtanken för stadsplanen var att skapa en varierad bebyggelse i storkvarter omgivet av stora grönområden. Storkvarter kunde ha en hög exploateringsgrad med varierade boendeformer som kedjehus, friliggande hus och flerfamiljshus med närhet till stora grönområden.

### Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts och inlämnats till Länsstyrelsen, som visar att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Ingen nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

Planområdet utgörs av morän. Ingen geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med upprättandet av detaljplanen.

Fastigheten sluttar mot Kantarellvägen vilket möjliggör för att en suterräng våning med entré, verksamhetslokaler och gemensamma personalutrymmen kan anordnas mot lokalgatan.

### Kulturmiljö och fornlämningar

Inom fastigheten finns inga kulturintressanta byggnader eller fornlämningar.

### Bebyggelseområden

#### *Befintlig bebyggelse, byggnadskultur och service*

Området Skånsta, som byggdes ut under 1960 – 70 talet och har den tidens klassiska karaktärsdrag vad gäller utformningen av vägar och arkitektur. Inom området finns olika byggnadstyper, parhus och kedjehus men mesta delen består av friliggande villabebyggelse med egen parkering på tomten. Husen är placerade utmed förgårdsmark och en större del av bebyggelsen har träfasad i olika kulörer med sadeltak.

Den berörda fastigheten Skånsta 3:17 är centralt belägen i området längs med Kantarellvägen. Längs gatan finns en lokal livsmedelsbutik och en förskola. Detta utgör ett litet centrum inom området.

Fastigheten är tidigare bebyggd med en gammal ladugård med komplementbyggnader och uppställningsyta för en återvinningsstation och parkeringsplatser för livsmedelsbutik.

Bild 1. Fastigheten är idag bebyggd med en ladugård.



### ***Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper***

Fastigheten Skånsta 3:17 förslås bebyggas med större huskroppar med gemensam entré och trapphus. Bebyggelsen ska vara särskild anpassad för vårdbostäder. Bebyggelsen kommer att föreslås vara i två våningar plus ett suterrängplan. I suterrängvåningen ska det finnas personal- och förrådsutrymmen samt möjlighet till verksamhetslokaler i markplan. Det verksamheter som kan etableras i markplan är exempelvis frisör, massör och café. På baksidan av fastigheten kommer en gemensam innergård att skapas för de boende.

Bebyggelsen föreslås att uppföras med traditionella karaktärsdrag, med sadeltak och fasade som har inslag av trä för att passa in i den befintliga bebyggelsestrukturen. På tomten ska de anordnas minst 16 parkeringsplatser för vårdbostäderna, verksamheterna samt att parkeringsplatserna ska kunna samutnyttjas med livsmedelsbutiken.

### **Trafik**

Trafiknätet inom området Skånsta, är en effektiv och ekonomisk vägstruktur som binder ihop bebyggelsen med en vägslinga där det också finns stickgator. Gatorna är ca 5 meter breda med trottoarer på båda sidor av den asfalterade vägen. Området Skånsta är omgivet av ett befintligt grönområde vilket gör att området känns luftigt och grönt.

Sjökarbyvägen är en större lokalgata som binder samman Skånsta med norra Åkersberga. Längs med Sjökarbyvägen finns kollektivtrafik till centrala Åkersberga och gång- och cykelbana

På fastigheten finns idag ett marksamfällighet i form av ett vägservitut, Skånsta s:1. För att genomföra planen måste exploatören lösa in marksamfälligheten genom en lantmäneriförrättning.

Inom planområdet ska det anläggas elva parkeringsplatser för vårdbostadens behov.

### **Teknisk försörjning**

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

Till fastigheten finns det redan idag en anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppssystemet som förvaltas av Roslagsvatten AB.

#### ***Dagvatten***

Fastigheten kommer att bebyggas med större huskroppar, vilket innebär att det blir fler hårdgjorda ytor än idag. Däremot kommer stora ytor av grönområden att bevaras för naturlig infiltration. Kommunens policy är att dagvattnet ska omhändertas lokalt så långt det är tekniskt möjligt inom det berörda planområdet.

Längs Kantarellvägen finns det dagvattenbrunnar för vattnet som inte på tomten.



### **Avfall**

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet och ska uppfyller de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallshantering för Österåkers kommun, § 11*

Idag finns en återvinningsstation på tomten, denna kommer att flyttas i och med att exploateringen påbörjas. Återvinningsstationen framtida placering regleras inye i denna detaljplan.

### **Energiförsörjning**

Området Skånsta energiförsörjs av EON

### **Hälsa och säkerhet**

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

Då den mesta delen av marken, inom planområdet, består av morän förväntas inte någon risk för skred, ras eller sättningsbenägenhet.

#### **Förorenad mark och radon**

Risk för förorenad mark i planområdet bedöms vara liten. Marken inom planområdet klassas som normal och grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

#### **Buller**

Kantarellvägen anses inte vara utsatt för några höga buller nivåer enligt kommunen bullerkartläggning som Tyréns tagit fram 2011.

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

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

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Detaljplanen förväntas bli antagen hösten 2014.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens ”giltighetstid” kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter det att genomförandetiden utgått men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.



## Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för samtliga åtagande för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsägarna svarar för kostnader för omhändertagande av dagvatten, anslutning till allmänt VA-system, bygglov och kostnader för fastighetsbildning.

Då fastigheten ingår i Roslagsvattens verksamhetsområde svarar Österåkersvatten för förbindelsepunkt i fastighetsgräns och debiterar exploatören enligt gällande Va-taxa.

Exploatören ansöker och bekostar förrättningen för Skånsta s:1 hos lantmäteriet.

## Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark och därmed finns ingen huvudman.

## Avtal och ekonomiska frågor

Detaljplanen innehåller inte något åtagande för exploatören om genomförande på allmän platsmark och ingår i Roslagsvattens verksamhetsområde och därav har bedömningen gjorts att inget exploateringsavtal behöver upprättas.

## Sammanställning av planens konsekvenser

Idag har planområdet varit bebyggt med en gammal ladugård med tillhörande komplementbyggnader, återvinningsstation och en grusad parkeringsplats. Exploateringen av vårdbostäder med verksamhetslokaler i bottenplan skulle bidra till att skapa ett områdescentrum. Då fastigheten tidigare varit bebyggd med en ladugård och en återvinningsstation har denna fastigheten kunnat upplevas som ganska skräpig och otrygg. När den nya bebyggelsen på fastigheten Skånsta 3:17 uppförs kan Kantarellvägen kännas mer ianspråktagen och trygg att vistas på.

I och med förväntade klimatförändringarna i form av kraftiga skyfall har antalet hårdgjorda ytor försöka hållas nere inom planområdet. På grund av fastigheten topografis finns det en risk att dagvattnet kommer att belasta de dagvattenbrunnar som finns längs med gatan. Kommunen bedömer att dagvattnet inom fastigheten kan omhändertas så långt som möjligt lokalt då det sparas stora infiltrationsområden och de geotekniska förhållandena består till mesta del av morän.

Ur ett ekonomiskt perspektiv kommer den nya bebyggelsen att bidra till ett attraktivare läge på Kantarellvägen, då det kommer att skapas möjligheter för verksamhetslokaler och vårdbostäder.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning.  
Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Emily Lidman på  
Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Emily Lidman  
Planarkitekt