

Kommunstyrelsens ordförande
Michaela Fletcher Sjöman

2012-10-30 Dnr KS 2012/337-100

Till Kommunstyrelsen

Svar på motion från Ann-Christine Furustrand (S) – Hänsyn och ansvar för människans bästa vän "hunden"

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Att bifalla motionen
2. Att samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att utreda hur och var en hundrastgård eller motsvarande kan etableras samt söka samråd med berörda intressegrupper.

Bakgrund

Tjänsteutlåtande daterat 2012-10-24



Michaela Fletcher Sjöman
Kommunstyrelsens ordförande



Joachim Holmqvist
Politisk sekreterare

**Svar på motion – Hänsyn och ansvar för människans bästa vän
”hunden” från Ann-Christine Furustrand (S)****Ärende**

Ann-Christine Furustrand (S) föreslår i en motion att en översyn görs av informationsinsatser i syfte att förtydliga vilka regler som gäller i Österåker vad gäller tillsyn av hund samt att kommunen tar initiativ tillsammans med t.ex. brukshundsklubb och övriga intresserade i föreningslivet för att finna en lämplig plats där hundar tillåts släppas fria.

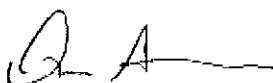
Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta


1. Motionen bifalls vad avser att genomföra en översyn av informationsinsatser. Kommunfullmäktige uppdrar till Kommunstyrelsen att genomföra översynen samt informera på kommunens hemsida vilka regler som gäller. Motionen bifalls även vad avser att uppdra till kommunstyrelsen att utreda behovet och möjligheten att finna lämplig plats där hundar kan släppas fria.

Förvaltningens slutsatser

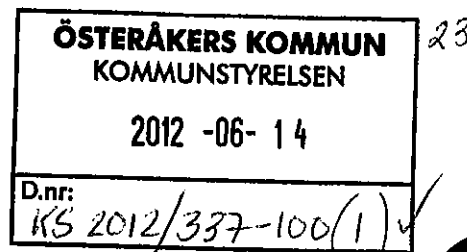
Kommunen tillhandahåller på många platser i Åkersberga hundbajspåsar. En populär och flitigt nyttjad tjänst. Det tyder på att det kan finnas anledning för förvaltningen att utreda behovet och möjligheten att finna en plats där hundar kan släppas fria. Av en enklare undersökning hos några kommuner framgår även att det blir en populär mötesplats för tjejer i yngre tonåren med djurintresse. En målgrupp som kommunen gärna ser erbjuds fler mötesplatser och aktiviteter. I anslutning till detta arbete kan det finnas anledning att se över kommunens information om vilka regler som gäller för hundar på allmän plats.



Anna Anderman
Väg och trafikchef



Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef



Motion
Till Österåkers kommunfullmäktige

Hänsyn och ansvar för människans bästa vän "hunden"

I Österåker finns många hundar och det är viktigt att mötet med omgivningen sker på ett bra sätt. På kommunens webbsida finns information och tips till hundägare, men det kan vara på sin plats att påminna om föreskrifterna på olika sätt dels genom kommunens tidning, men kanske också på lämpligt sätt på plats där många rastar sina hundar. Tydlig skyltning till exempel där hundar inte får vistas bör finnas.

Det finns inget generellt kopplingstvång i Österåker, men hunden skall alltid hållas under uppsikt. Kopplingstvång gäller dock inom alla offentliga platser och inom områden som likställs med offentlig plats enligt § 3 Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Österåkers kommun. Tikar ska vara kopplade under löptid inom hela kommunen, dock inte inom hägnat område. Från 1 mars till 20 augusti får hunden inte vara lös där det kan finnas vilt. Under resten av året ska hunden hindras från att driva eller förfölja vilt. En hund utan koppel ska omedelbart lyda vid tillrop och uppföra sig som om den vore kopplad.

Hundar får inte vara på allmänna badplatser, kyrkogårdar, skolgårdar, lekplatser eller fritidsanläggningar. Hundar får heller inte vistas inomhus i byggnaden Åkersberga centrum och liknande byggnader, i de delar som är offentliga. Hund får heller inte uppehålla sig i anlagda skidspår.

Det som saknas är en aviserad plats där hundägare tillåts att släppa sin hund fri. Det skulle sannolikt minska förekomsten av lösa hundar längs promenadstråken i kommunen. Var en sådan plats kan och bör ligga kan tas fram i samarbete mellan kommunen och till exempel brukshundsklubb och övriga intresserade i föreningslivet .

Föreslår därför kommunfullmäktige besluta

Att ett en översyn görs av informationsinsatser i syfte att förtydliga vilka regler som gäller i Österåker vad gäller tillsyn av hund

Att Kommunen tar initiativ tillsammans med t.ex. brukshundsklubb och övriga intresserade i föreningslivet för att finna en lämplig plats där hundar tillåts släppas fria

2012-05-15

Ann-Christine Furustrand



Kommunstyrelsens ordförande
Michaela Fletcher Sjöman

2012-10-30 Dnr KS 2012/336-100

Till Kommunstyrelsen

Svar på motion från Margareta Olin och Maria Ende (S) – Förbättra och trygga våra utemiljöer

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

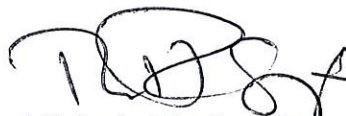
Att anse motionen besvarad

Bakgrund

Tjänsteutlåtande daterat 2012-10-24

Motivering

Det motionärerna tar upp i sin motion, rörande översyn av de yttre miljöerna ur ett trygghetsperspektiv, samt att inleda en dialog med berörda parter är ett arbete som redan är igång varför motionen av den anledningen måste anses besvarad.



Michaela Fletcher Sjöman
Kommunstyrelsen ordförande



Joachim Holmqvist
Politisk sekreterare

Svar på motion från Margareta Olin och Maria Ende (S) om att förbättra och trygga våra utemiljöer**Ärende**

Margareta Olin och Marie Ende föreslår i en motion att Österåkers utemiljöer ses över och åtgärdas i dialog med berörda för att på så sätt bidra till en ökad trygghet.

Beslutsförslag**Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta**

1. Motionen anses besvarad med hänvisning till att kommunen under 2012 gjort flera stora satsningar på att trygga utemiljöerna och även initierat en dialog med berörda.

Förvaltningens slutsatser

Under 2012 har förvaltningen sökt 200 tkr från den kommunala riskhanteringsfonden för att slyröja runt gång- och cykelvägar samt avsatt 200 tkr för likartade åtgärder från ordinarie budget. I investeringsbudgeten finns avsatt 500 tkr för effektbelysning och dessa medel används för att skapa effektbelysning utmed gång- och cykelstråk för att bidra till en ökad trygghetskänsla. I augusti tillträdde kommunens trygghetssamordnare som under 2013 kommer att arrangera aktiviteter för att engagera medborgarna till att bidra till att Österåker ska upplevas tryggare. I juni 2012 arrangerade väg- och trafikenheten ett öppet hus för föreningslivet för att få deras åsikter om hur Österåker kan bli tryggare i gatu- och trafikmiljön, ett arbete som fortsätter under 2013.



Anna Anderman
Väg- och trafikchef



Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef

2012 -06- 14

D.nr:

KS 2012/336-100 (1) ✓



Motion om att Förbättra och trygga våra utemiljöer
Till Österåkers kommunfullmäktige

Förbättra och trygga våra utemiljöer

En av de frågor som våra kommuninvånare lyfte upp i medborgarundersökningen var att de vill känna sig trygga. Det var också den frågan som SCB (som genomförde undersökningen) rekommenderade kommunen att prioritera.

Vi socialdemokrater vill gärna se en sådan prioritering. Exempelvis kan gång- och cykelvägar och andra uteplatser där människor rör sig på blir tryggare platser. Enklare exempel till förbättringar kan vara att ansa eller ta bort växtlighet utmed utsatta gång och cykelstråk samt öka/förbättra antal belysningspunkter utmed desamma.

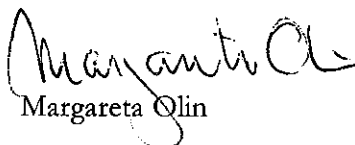
Vi vill att de gemensamma utemiljöerna ses över vilket bör ske i nära samarbete med berörda vägsamfälligheter, villaägareföreningar och bostadsrättsföreningar och invånare som nyttjar dessa. Kommunen bör vara initiativtagare till detta arbete.


Vi föreslår därför kommunfullmäktige besluta

- att Österåkers utemiljöer ses över och åtgärdas för att på så sätt bidra till en ökad trygghet.
- att arbetet sker i dialog med berörda.

2012-06-10

För Socialdemokraterna


Margareta Ölin


Marie Ende

Kommunstyrelsens ordförande
Michaela Fletcher Sjöman

2012-10-30 Dnr KS 2012/178-100

Till Kommunstyrelsen

Svar på motion från Ann-Christine Furustrand (S) – Framtidens lokala kollektivtrafik måste utformas nu!

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Att anse motionen besvarad

Bakgrund


Tjänsteutlåtande daterat 2012-10-24

Motivering

Det motionären tar upp i motionen är ett arbete som redan pågår. Föreningslivet och andra berörda organisationer kommer att inbjudas att delta. Av den anledningen anses motionen besvarad.



Michaela Fletcher Sjöman
Kommunstyrelsens ordförande



Joachim Holmqvist
Politisk sekreterare



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Anderman

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2012-10-24

Dnr KS 2012/178-100

Till Kommunstyrelsen

Svar på motion – Framtidens lokala kollektivtrafik i Österåker måste utformas nu! från Ann-Christine Furustrand (S)

Ärende

Ann-Christine Furustrand (S) föreslår i en motion att en handlingsplan tas fram med förslag på hur framtidens lokala kollektivtrafik i Österåker ska se ut samt att de lokala pensionärsorganisationerna samt en ungdomspanel (exempelvis inom ramen för LUPP- lokal uppföljning av ungdomspolitiken) bjuds in att delta i framtagandet av handlingsplanen.

Beslutsförslag

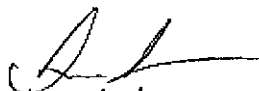
Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

1. Motionen anses besvarad med hänvisning till att arbetet redan pågår och att föreningsliv och övriga berörda organisationer kommer att bjudas in att delta.

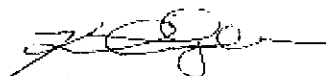
Förvaltningens slutsatser

Kommunen har under året lämnat synpunkter på Stockholms läns landstings regionala trafikförsörjningsprogram, stomnätsstrategin etapp 1 samt deltagit i arbetet med att utarbeta stomnätsstrategin etapp 2. Utöver detta har SL 2011 gjort en trafiköversyn av Åkersberga lokaltrafik. Då det precis upphandlats ny entreprenör har dock genomförandet skjutits upp till dess att den nya entreprenören tillträder 1 januari 2013. Kommunens tjänstemän har lyft behovet av en översyn av landsbygdstrafiken samt utveckling av närtrafiken vilket SL ställt sig positiva till. Detta utvecklingsarbete eller handlingsplan har initierats men då SL:s resurser fokuserats på stomnätsstrategiarbetet så kommer arbetet inte kunna komma igång förrän det arbetet avslutats och den nya entreprenören, Arriva startat sin verksamhet. Kommunens tjänstemän har även inlett samtalen med Arriva men även det samarbetet kommer inte komma igång ordentligt förrän under 2013. SL har aviserat att inga större förändringar kan göras under det första avtalsåret.

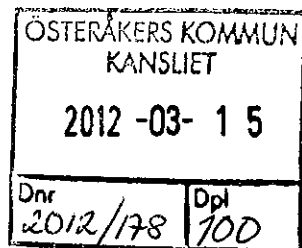
Av förslaget till kommunstyrelsens verksamhetsplan för 2013 framgår att under 2013 ska resvaneundersökningar genomföras för att kunna mäta förändringar i andel kollektivtrafikresenärer i förhållande till total trafikmängd. I arbetet med denna handlingsplan är det naturligt att bjuda in olika intressenter att delta i arbetet däribland pensionärsorganisationerna, representation av ungdomar, samla in synpunkter från de viktigaste målpunkterna, de största arbetsgivarna, en fokusgrupp eller motsvarande från pendlarna mfl.



Anna Anderman
Väg och trafikchef



Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef



Motion
Till Österåkers kommunfullmäktige

Framtidens lokala kollektivtrafik i Österåker måste formas nu!

Stockholmsregionen ökar med ett Katrineholm varje år. Skärgårdskommunen Österåker med sitt attraktiva läge vid havet och på lagom avstånd från centrala Stockholm lockar en andel av de inflyttade nya stockholmarna.

Vi måste därför offensivt anta de utmaningar som en kommun som befinner sig i stark tillväxt innebär. Det ställer krav på framsyntet, att försöka se in i framtiden och börja planera för framtidens lokala kollektivtrafik redan nu.

Ökat antal invånare ställer många krav bland annat på fungerande infrastruktur i form av vägar som av kollektiva lösningar. Det är inte rimligt att infrastrukturen helt utgår ifrån att färdstättet skall vara egen bil. Det är inte försvarbart ur klimat- och miljöhänsende, och kollektiva busslinjer skulle avlasta den trafiksituation som redan i dag råder. Allt talar för att vi bör satsa på lokal kollektivtrafik. Ny kollektivtrafiklag sedan 1 januari 2012, pekar på kommunernas ökade möjlighet att delfinansiera den lokala kollektivtrafiken.

I Österåker måste det gå att nå kommunens affärscentra med lokal kollektivtrafik i form av lokala busslinjer. Förutom affärscentra som redan är etablerade som centrala Åkersberga och Margretelund med Favoriten m. m. tillkommer nya affärscentra senast Pilstugeområdet och nya planeras som Rosenkälla det måste vara möjligt att kunna åka med lokalbuss mellan dessa affärscentra.

Likaså måste det gå att enkelt genom lokala busslinjer nå kommunens inrättningar i form av äldreboende, vårdcentraler som friluftsanläggningen Domarudden, som badplatser, m.m.

Därför bör nu kommunen arbeta fram en handlingsplan utifrån ett vardagsperspektiv för hur vi geografiskt skall kunna nå affärscentra, inrättningar, kollektiva knutpunkter för vidare färd, etc.

Föreslår därför kommunfullmäktige besluta

- Att en handlingsplan tas fram med förslag på hur framtidens lokala kollektivtrafik i Österåker ska se ut.
- Att de lokala pensionärsorganisationerna samt en ungdomspanel (exempelvis inom ramen för LUPP – Lokal uppföljning av ungdomspolitiken) bjuds in att delta i framtagandet av handlingsplanen

2012-03-08
För den socialdemokratiska gruppen

Ann-Christine Furustrand

Till kommunstyrelsen

Justeringsfaktor för planavgift enligt Plan- och bygglovtaxan

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

1. Nuvarande justeringsfaktor för plan, N_p , samt timpris vid timersättning enligt kommunens Plan- och bygglovtaxa från 2011, behålls.

Bakgrund

I och med att nya Plan- och bygglagen började gälla den 2 maj 2011 togs en ny plan- och bygglovtaxa fram. I Plan- och bygglovtaxan, som började gälla 1 augusti 2011, regleras framför allt bygglovsavgifter men även planavgiften regleras genom detta dokument. Österåkers Plan- och bygglovtaxa bygger på Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) föreslagna taxa. På SKL pågår en översyn och revidering av detta underlag.

Planavgift för detaljplan, områdesbestämmelser och fastighetsrättsliga åtgärder i detaljplan upprättade enl. PBL tas ut vid beslut om bygglov och beräknas enligt matris och beräkningsmodell för planavgift. Planavgift via bygglov tas ut framför allt ut inom områden planlagda för småhus som uppförs styckevis, tex i Svinninge.

Planavgift kan även regleras genom avtal, t ex planavtal eller exploateringsavtal, och kan då tas ut i förskott under planarbetet. Beräkningen av avgift enligt avtal kan avvika från beräkningsmodellen i Plan- och bygglovtaxa.

För att lättare kunna ändra avgiftsnivån utan att ändra hela Plan- och bygglovtaxan finns en variabel, **en justeringsfaktor för plan N_p** , i formeln för att ta fram planavgiften. Justeringsfaktorn varierar från kommun till kommun beroende på kommunens förutsättningar. För Österåker är justeringsfaktorn för plan satts till 1,0. Utgångspunkten är att kommunen ska ha kostnadstäckning för nedlagt arbete.

Samhällsbyggnadsnämnden fick i uppdrag att minst en gång per år ta ställning till justeringsfaktorerna och timpris vid tidersättning samt att vid föreliggande behov besluta om ändringar av dessa. Från och med 2012 ligger beslut om att justera bygglovsavgifter hos Byggnadsnämnden medan beslut om att göra justeringar av planfaktorn ligger hos Kommunstyrelsen.

Förvaltningens slutsatser

Förvaltningens slutsatser är att justeringsfaktor för plan, N_p , som en del av Plan- och Bygglövtaxan, bör ligga kvar på 1,0 och inte revideras under 2012.

Timpris vid timersättning bör ligga kvar på samma nivå som tidigare med anledning av att inflationen varit låg.

Kommunen inväntar resultatet från SKLs översyn av Plan- och bygglövtaxan för att eventuellt kunna göra större justeringar för hela Österåkers Plan- och bygglövtaxa från 2011, under det kommande året.

Bilagor

Bilaga 1 Sammanträdesprotokoll, KF § 111, 2011-06-20



Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

KF § 111

Dnr. KS 2011/93-040

Utdrag: akten, Samhällsbyggnadsnämnden, ekonomienheten, revisionen

Plan och bygglovstaxa 2011**Ärende**

Beslut om ny plan- och bygglovstaxa för plan- och bygglovverksamheterna.

Beredning

Kommunstyrelsen har berett ärendet den 30 maj 2011 i § 96.

Kommunstyrelsens kontor redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2011-05-02

Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet den 26 april 2011 i § 76.

Yrkanden

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens beslutsförslag innebärande att:

1. Ny plan- och bygglovstaxa för Österåkers kommun antas enligt "Plan- och bygglovstaxa 2011, Maj 2011".
2. Justeringsfaktorn för bygglov, N_B , fastställs till 1,2, justeringsfaktorn för plan, N_P , fastställs till 1,0 och justeringsfaktorn för strandskydd N_S , fastställs till 0,5.
3. Kostnadstäckning till 100 % uppnås genom taxan, i de delar av verksamheterna som får avgiftsfinansieras.
4. Till Samhällsbyggnadsnämnden delegeras att minst en gång per år ta ställning till justeringsfaktorerna och timpris vid tidsersättning samt att vid föreliggande behov besluta om ändringar av dessa.
5. Den nya taxan ska gälla från och med 2011-08-01.

Björn Molin (RP) yrkar på återremiss av ärendet men återtar detta yrkande.

Propositionsordning

Ordföranden konstaterar att endast bifallsyrkande föreligger och frågar därför Kommunfullmäktige om detta kan bli fullmäktiges beslut. Ordföranden finner frågan med ja besvarad.

Forts. nästa sida

Forts. KF § 111

Kommunfullmäktiges beslut

1. Ny plan- och bygglovstaxa för Österåkers kommun antas enligt "Plan- och bygglovstaxa 2011, Maj 2011.
2. Justeringsfaktorn för bygglov, N_B , fastställs till 1,2, justeringsfaktorn för plan, N_P , fastställs till 1,0 och justeringsfaktorn för strandskydd N_S , fastställs till 0,5.
3. Kostnadstäckning till 100 % uppnås genom taxan, i de delar av verksamheterna som får avgiftsfinansieras.
4. Till Samhällsbyggnadsnämnden delegeras att minst en gång per år ta ställning till justeringsfaktorerna och timpris vid tidsersättning samt att vid föreliggande behov besluta om ändringar av dessa.
6. Den nya taxan ska gälla från och med 2011-08-01.

Till kommunstyrelsen

Detaljplan för Storhagens gård.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta:

1. Detaljplan för Storhagens gård, Österåkers kommun, Stockholms län, **antas.**

Bakgrund

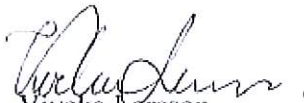
Kommunstyrelsen godkände 2012-10-13 program för Storhagens gård samt gav planuppdrag. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av bostäder i ett delvis lantligt och hästnära läge. Området ligger i närheten av radhusbebyggelsen i Storhagen. Detaljplanen omfattar 22 friliggande villor i två olika områden och en hästgård i norra delen samt park- och hagmark.

Förvaltningens slutsatser

Detaljplanen har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga synpunkter över samråd och utställning redovisas i samrådsredogörelse och utlåtande. Redaktionella ändringar föreslås på plankarta och i planbeskrivning.

Bilagor

Detaljplanehandlingar i form av plankarta, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning upprättade 14 mars 2012, rev. 2012-10-15 samt samrådsredogörelse 2012-03-14 och utlåtande 2012-10-15.



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

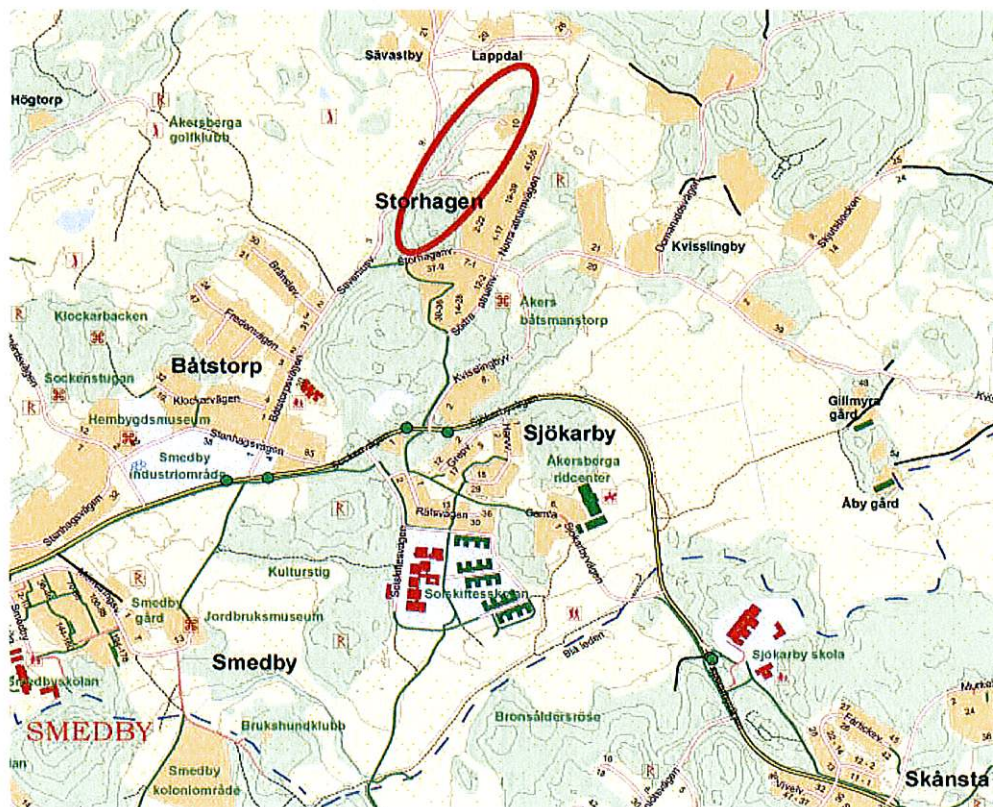


Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

DETALJPLAN FÖR

Storhagens Gård, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 14 MARS 2012 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

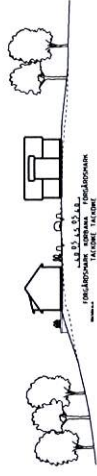
- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, rev. 2012-10-15
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING, rev. 2012-10-15
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

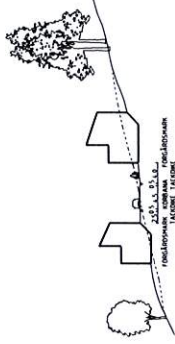
ILLUSTRATIONSPLAN

Till detaljplanen för fruktorn denna illustrationsplan:

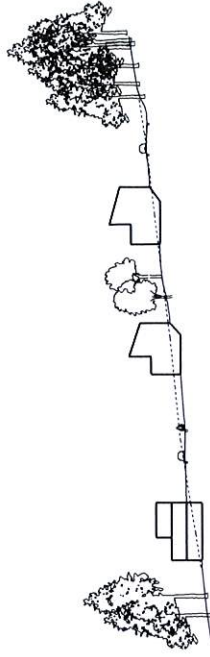
- Planera
- Illustrera
- Genomföra



Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C

Skallinjer skala 1:500



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Storhagens gård

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 14 mars 2012

Lars Bomanell Stadsarkitekt	Erik Jansson Planeringschef	Page no
Benjaminsson Arkitekt	Laga veck	
Benjaminsson Arkitekt	BN	

Detaljplan för **Storhagens Gård**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

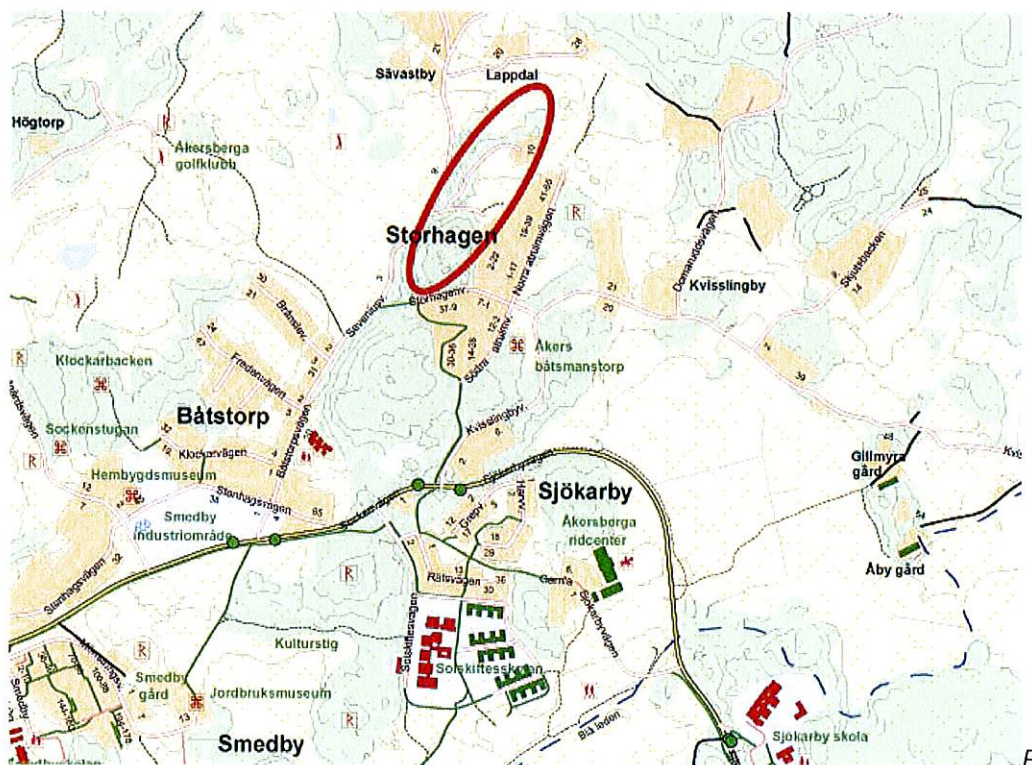
HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av ca 20 bostäder i form av enfamiljshus inom fastigheten Storhagen 1:1. Ny bostadsbebyggelse avses anpassas till omgivande landskap, natur och befintlig bebyggelse samt hästnära verksamhet. Planförslaget syftar även till att möjliggöra en hästgård, vilket innefattar en större fastighet med bostadshus och stall för högst fyra hästar, i planområdet i norra delen. Målsättningen är att skapa ett boende anpassat till en lantlig hästnära miljö. Planen hanteras med normalt planförfarande och enligt ÄPBL (1987:10).



Planområdets lokalisering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 4 km norr om Åkersberga centrum, mellan Seveniusvägen i väster och radhusbebyggelse vid Norra Atriumvägen i öster. Planområdet gränsar i norr till ett flertal gårdar med hästverksamhet och i söder av Storhagenvägen. I väster finns även öppen hagmark för hästar och kor. Området gränsar även till en mindre gårdsfastighet Storhagen 1:2.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 9 ha stort och innefattar i huvudsak större delen av fastigheten Storhagen 1:1. Planområdet berör även i en mindre utsträckning fastigheterna Lappdal 2:4 som är privatägd samt delar av Storhagen 2:81, Freden 1:1 och 1:55 och Smedby 19:1, 26:1 och 27:1 som ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området anges i kommunens översiktsplan, ÖP 2006, som pågående markanvändning. Generella riktlinjer för exploatering i områden med pågående markanvändning är att all ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och landskapsmiljö.

Program för planområdet

För området finns ett planprogram godkänt 2010-12-13 av kommunstyrelsen som ligger till grund för det fortsatta planarbetet. I planprogrammet redogörs för förutsättningar och förslag till ny bostadsbebyggelse inom Storhagen 1:1.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Större delen av planområdet är inte tidigare planlagt. I områdets södra del som innefattar delar av Storhagen 2:81 och Freden 1:1 berörs fastigheterna av två byggnadsplaner, PL 185, fastställd 1968-02-16 respektive PL 181, fastställd 1967-09-20, vilka båda är förordnande med 113 § byggnadslagen (gäller numera som ett förordnande enligt 6 kap 19 § plan- och bygglagen).

Markområdena som berörs av byggnadsplanerna ägs av kommunen och är planlagda som *allmän plats, park eller plantering*. Förordnandet enligt 113 § byggnadslagen avses inte att upphävas då marken föreslås bibehållas som allmän plats.

Planområdet berör i övrigt inte några områdesbestämmelser.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) antas planförslagets genomförande inte medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § plan- och bygglagen varför en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbedömning (MKB) enligt 6 kap 11 § miljöbalken inte behöver utföras.

Bedömningen är att platsen inte innehåller några skyddsvärda eller känsliga områden av nationella, regionala eller kommunala intressen. Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra risk för hälsa och säkerhet eller för överskridande av miljökvalitetsnormer. Tänkbara miljökonsekvenser och risker bedöms kunna hanteras alternativt förebyggas genom lämpliga åtgärder eller anpassning av planens utformning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Skogsmarken utgörs i huvudsak av mager tallskog med inslag av ek, björk och asp. I norra delen ingår skogsmarken i betesmarken och i utkanten av området finns fina bergshällar. Den öppna hagmarken har delvis en rik fåltflora. Betesmarken i norr är fuktigare och avvattnas till ett dike som följer norra plangränsen. Björk utgör ett karaktärsträd i landskapet, längs brynkanter, som solitärer i kringliggande betesmark och vid gårdsbildningar.



Öppen hagmark som finns i omgivningen.

I södra delen finns områden med klippblock och på höjdlägena förkommer berg i dagen. I låglänta partier finns en rikare markflora ex liljekonvalj, vitsippor ormbunkar och blåbär. Delar av det större skogsområdet inom planområdets södra del sparas som naturområde, som till viss del utgör närrekreation för de boende, men även för att stärka skyddet av fornlämningarna som inryms där. I planområdets mellersta del närmast radhusbebyggelsen finns en mindre öppen yta som idag används som bollplan. Den öppna parkytan föreslås i planförslaget som parkmark där en lekplats anordnas.

Landskapsbild

Kulturlandskapets kvalitéer med omväxlande skogs- och hagmarkskaraktärer avses bibehållas. Befintlig vegetation behålls så långt som möjligt och nyplanteringar föreslås göras med i området naturligt förekommande arter. Delar av de kringliggande vegetationsridåerna i norr sparas som naturområde för närrekreation och som buffertzon mellan hästhållning och bostadsbebyggelse. Markområdet inom den föreslagna hästfastigheten som ej bebyggs avses ha fortsatt naturmarkskaraktär eller öppen hagmark och karaktären regleras i plan genom bestämmelse.



Vegetationsridån som föreslås bevaras.

Geotekniska förhållanden

Marken i planområdets norra del är till större delen låglänt och består av mestadels av lermark. I områdets södra del höjer sig marken upp mot en större bergshöjd med inslag av morän runt om. Några mindre bergshöjder finns även i områdets mellersta delar.

Radon

Planområdet ligger inom normalt riskområde för markradon. Byggnader ska uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärdena överskrider gällande riktvärden.

Fornlämningar

Det finns två registrerade fornlämningar inom planområdet; RAÄ nr 193:1 (fast fornlämning, rund stensättning) och RAÄ nr 193:2 (fast fornlämning, rund stensättning). Fornlämningarna ligger i områdets södra del, inom det kuperade barrskogsområdet. Större delen av det skogsbeklädda höjdpartiet bevaras och säkerställs som allmän plats i plankartan, vilket även bidrar till att skydda fornlämningarna.

En arkeologisk utredning har genomförts inom hela planområdet. Några nya okända fornlämningar utöver de som redan är registrerade har inte påträffats under utgrävningarna. Platsbesök har genomförts tillsammans med sakkunnig från Länsstyrelsen. Byggrätternas utbredning har reglerats utifrån bedömningen i fält.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft

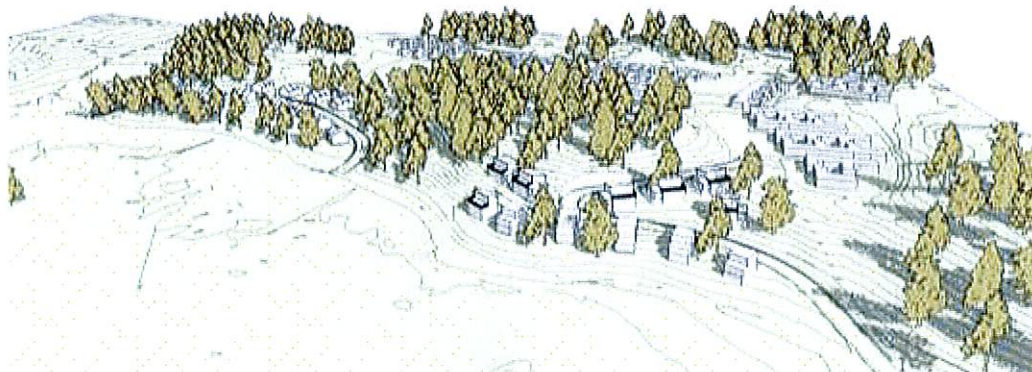
Inom området överskrider inga miljö kvalitetsnormer för vatten och luft. Den tillkommande exploateringen innebär endast marginell påverkan på utsläppsnivån i förhållande till dagens situation. Inga tillskott av föroreningar beräknas komma från planområdet i relation till befintliga områdets dagvattenutsläpp.

Se vidare under teknisk försörjning.

Bebyggelseområden

Ny bebyggelse

Inom detaljplaneområdet föreslås totalt 22 friliggande enbostadshus uppdelade i två bebyggelsegrupper om 12 respektive 10 hus samt en större gårdsfastighet med plats för huvudbyggnad och stall för högst fyra hästar.



Tillkommande bebyggelsen i förgrunden, sett väster ifrån. (Illustration: Nyréns arkitektkontor).

Övergripande gestaltungsprinciper

Den övergripande strukturen för bebyggelseutvecklingen i området ska anpassas med hänsyn till landskapsbild och topografi, och bygga på ett medvetet förhållningssätt till mötet mellan stad och land. Det är betydelsefullt att spara skogsfronten och vegetation på höjdryggen för att bibehålla kontrasten mellan det volymskapande skogsområdet, vegetationsfronten och det öppna flacka landskapsrummet. De föreslagna fastigheterna orienteras mot skogen och landskapsrummets brynzoner och kanter. Detta för att relatera till den övergripande landskapsbilden med öppna dalstråk och bebyggelse placerad i övergången mot skogen.



Förslag till möjlig utformning (Illustration: Nyréns arkitektkontor).

Gestaltungsprinciper för norra bebyggelsegruppen

Bebyggelsegruppen i norra delen föreslås innehålla 10 enfamiljshus i 1-2 våningar. Bebyggelsegruppen är inspirerad av områdets lantliga karaktär vad gäller placering i landskapet, färgsättning och materialval. Byggnader placeras nära gatan i syfte att forma ett tydligt gaturum. Huvudbyggnad bör utformas som 1½ plan med förhöjt väggliv.

Huvudbyggnaderna mot Seveniusvägen placeras med huvudbyggnadens långsida parallellt med gata medan huvudbyggnaderna på motsatt sida placeras med gavelfasaden parallell med gatan. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och gata. Komplementbyggnader såsom uthus och garage placeras minst 2,0 meter från tomtgräns och minst 5,0 meter indraget från gata. Byggnadernas placering syftar till att ge en smal och sammanhållen förgårdsmark utan utstickande garage mot gaturummet. För att skapa tydlighet i gaturummet bör förgårdsmarken avgränsas med häck eller staket mot gatan.



Sektion A genom norra bebyggelsegruppen.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader såsom uthus och garage är 3,0 meter. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 kvm. Största byggnadsarea är för huvudbyggnad 110 kvm och 30 kvm för uthus/garage. För fastigheterna mot Seveniusvägen tillåts en ordnad uteplats, t ex trädäck, i anslutning till huvudbyggnadens långsida mot Seveniusvägen som får utgöra högst 30 kvm utöver den angivna byggnadsarean.

Husen utformas som enkla volymer med sadeltak och en begränsad och sammanhållen färgskala och materialval. Byggnaderna utformas med målade träfasader och tegelröda takpannor. Minsta respektive största takvinkel regleras till 27 – 38 grader. Fasader och taktäckning ska utföras enhetligt för området genom målade träpanel i enhetlig färgskala. Den färgsättning som rekommenderas för alla byggnader ska ligga inom följande NCS-färger:

- 5040-Y80R (traditionell rödfärg) alt 5040-Y60R (ljus rödfärg)
- 4050-Y20R (mustig ockragul) alt 3040-Y20R (ockragul)
- 3010-Y20R (grå) alt 2005-Y10R (vitgrå)

För att byggnaderna ska relatera harmoniskt i höjd, i förhållande till varandra, bör nivån för färdigt golv inte överstiga mer än en halvmeters skillnad i förhållande till vägens läge. Området är kuperat och en gemensam markbehandling behöver ske för hela området inför byggstart för att säkerställa husens tillgänglighet från gata och en mjuk markmodulering utan kraftiga slänter och stödmurar. Återplantering av träd i brynzonen mot Seveniusvägen bör ske för att skapa en vegetationsridå mot den öppna hagmarken i väster. Lämpliga trädsorter är ex björk och tall, vilka erbjuder genomsiktighet och återfinns naturligt i landskapet.

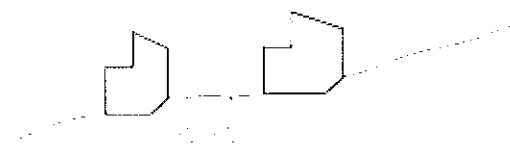
Gestaltungsprinciper för hästgården

Inom den föreslagna gårdsfastigheten möjliggörs en huvudbyggnad i högst två våningar samt garage, uthus och en större komplementbyggnad för stall. Stallet lokaliseras till planområdets norra del och byggrätten är lokaliserad parallellt med diket som följer plangränsen för att bibehålla sikten genom dalgången.

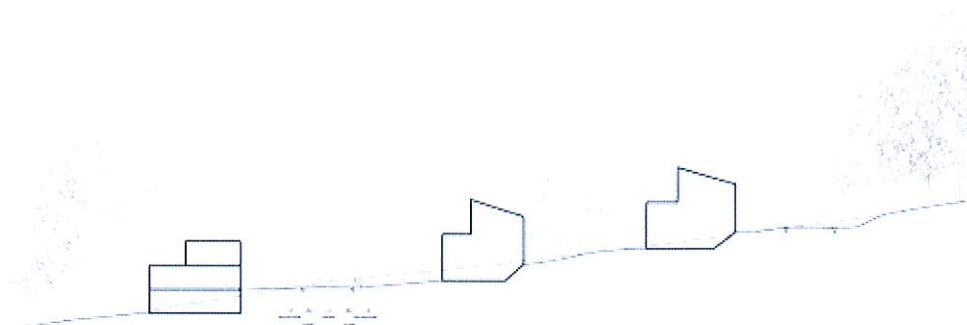
Huvudbyggnaden ska i sin utformning relatera till den intilliggande bebyggelsegruppens sammanhållna karaktär. Huvud- och komplementbyggnader utformas med sadeltak, fasadmateriell och färgskala lika norra bebyggelsegruppen. Även stallets karaktär och utformning ska relatera till kringliggande lantliga karaktär, med traditionella färg- och materialval.

Gestaltungsprinciper för södra bebyggelsegruppen

Den södra bebyggelsegruppen planeras för 12 souterränghus som kommer att ligga i kraftigt kuperad terräng. Bebyggelsen föreslås utformas som hus i natur i högst tre våningar, inklusive souterrängvåning. Vid utbyggnad i tre våningar ska den översta våningen utformas med takterrass som är indragen minst 3,0 meter.



Sektion B genom södra bebyggelsegruppen.



Sektion C genom södra bebyggelsegruppen.



*Referensbild hus med souterrängvåning och indragen takterrass.
(Foto: Maria Bengs)*

Bebyggelsen utformas även här med enkla volymer. Husen tillåts vara högre för att spela mot den kuperade terrängen. Tak och fasadmaterial utformas sammanhållet för hela södra området, t ex med trä eller putsade fasader och större uppglasade fasadpartier, med pulpettak i målad plåt, takpapp eller sedum. Husen dockas på mot vägen med förgårdsmark mellan byggnad och gata i samma nivå som gatan, medan slänterna mellan husen i största mån bevaras.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader såsom uthus och carport är 3,0 meter. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 500 kvm. Största

byggnadsarea är för huvudbyggnad 120 kvm och 30 kvm för vidbyggt uthus/carport som placeras i liv eller tillbakadraget bakom huvudbyggnadens fasad mot gata.

Ett övergripande syfte är att bevara naturmarkskaraktären i området och tomterna bör därför gestaltas på ett sådant sätt, med flytande övergångar mot naturmarken och gata. Anläggningar, såsom avgränsande staket eller häckar, bör undvikas på tomtmarken utöver vad som krävs för angöring och parkering vid entré. Återplantering av träd i brynzonen mot Seveniusvägen och mellan husen bör ske i samband med utbyggnaden. Lämpliga trädsorter är ex björk och tall, vilka erbjuder genomsiktighet och återfinns naturligt i landskapet.

Offentlig och kommersiell service

Handel och övrig service finns i Åkersberga centrum. Närmsta skola är Solskiftesskolan som ligger ca 1-1,5 km från området och närmsta förskola finns i Båstorp ca 700-1000 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Bostäderna ska uppfylla kraven för tillgänglighet enligt Boverkets byggnadsregler.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns en öppen yta i angränsning till radhusområdet som idag används som bollplan. Den öppna ytan föreslås i planförslaget som parkmark med anordnad lekplats för de boende i området. Utöver det finns natur- och skogsmark med goda rekreationsvärden både inom Storhagen och i närområdet.

Naturmiljö

Planområdet innehåller inga områden med skyddsvärd natur som är av kommunala, regionala eller nationella intressen. I planområdets södra halva finns ett större naturmarksområde. Området föreslås bevaras med hänsyn till områdets rekreationsvärden och nyttjande av kringboende. I planen fastställs området som allmän platsmark.

Vattenområden

Ett större dikesföretag, säteri m fl 1922, ligger delvis inom planområdet. Den del av området som berör dikesföretaget föreslås innehålla en komplementbyggnad i form av ett stall med högst fyra hästar samt en rasthage/beteshage i anslutning. Markområdet har tidigare utnyttjats som beteshage och bedöms därför inte påverkas mer än tidigare. I övrigt utgörs resterande delar av dikesföretagets vattenområde av beteshagar för hästar.

Gator och trafik

Gator, trafik

Seveniusvägen norr om Båtstorpområdet försörjer i nuläget ca 25 fastigheter. Seveniusvägen är idag begränsad med en vägbredd på ca 3,5 meter och ett fåtal mötesplatser med en total vägbredd på ca 5,5 meter. Det finns en befintlig gång- och cykelväg mellan Seveniusvägen och Storhagenvägen med en kraftig lutning på ca 15 %.



Seveniusvägen idag som angränsar Storhagen 1:1 till vänster.

Angöring till norra bebyggelsegruppen föreslås ske från Seveniusvägen, med två möjliga utfarter och södra bebyggelsegruppen förelås kunna angöras från både Seveniusvägen och Storhagenvägen. I planförslaget föreslås körytan på Seveniusvägen breddas till 5,5 meter då den idag har dålig kapacitet och den ökade trafikmängden leder till fler möten mellan fordon.

Inom bostadsområdena föreslås bostadsgatorna utgöra allmän plats och planläggs som lokalgata. Lokalgatorna utformas med en vägbredd på 5,5 meter varav körytan är 4,5 meter. Vändplaner undviks i möjligaste mån. I slutet av skaftgatan i södra bostadsområdet utformas en vändyta för personbil som kräver backvändning. Samtliga gator inom planområdet föreslås dimensioneras för en hastighet på 30km/h.

De 25 befintliga fastigheterna som försörjs av Seveniusvägen kan beräknas göra ca 5 trafikrörelser per dygn och fastighet. Detta innebär en årsdygnstrafik på ca 125 fordon/dygn. Utöver dessa tillkommer fordonsrörelserna för Ridskola och turridning, vilket antas ge ytterligare ca 60 fordonsrörelser per dygn. Den nya, planerade bostadsbebyggelsen omfattar totalt ca 25 hushåll, som också kan antas göra ca 5 trafikrörelser per dygn, vilket ger en total medeldygnstrafik på ca 300 fordon/dygn.

Gång- och cykel

En ny gång- och cykelväg anordnas mellan den norra och södra bebyggelsegruppen. Inom bostadsområdet förutsätts gång- och cykeltrafik dela utrymme med övrig trafik.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är vid Båtstorp som trafikeras av flera linjer längs Sockenvägen/Sjökarbyvägen. Mest frekvent trafikerar linje 623 som går till och från Åkersberga station i ca 15-minuterstrafik under rusning och ca 30-minuterstrafik övrig tid. Även direktbussar in mot Stockholm i form av linje 624 trafikerar hållplatsen i ca 10–15-minuterstrafik, fast enbart under rusningstrafik. Avståndet till busshållplats kommer att ligga inom 600-900 meter ifrån den nya bebyggelsen, vilket är ungefär lika långt som för de boende i det intilliggande radhusområdet i Storhagen.

Parkering

Parkering anordnas inom tomtmark.

Störningar

Hästar

Planområdet ligger i ett område med etablerad hästverksamhet som i huvudsak är koncentrerat till fastigheterna norr om planområdet. Inom fastigheterna Lappdal 2:4 och 2:2 finns idag två större gårdar med verksamhet för hästhållning som innefattar paddockar (ridbanor) och stall för ca 20 respektive 40 hästar. Dessa hästgårdar bedriver näringsverksamhet med bl a turridning. Gödselhanteringen på de större gårdarna ligger i anslutning till häststallen och består av containrar som töms regelbundet. På fastigheten Storhagen 1:2 finns en mindre hästanläggning med stall för fyra hästar samt en liten rasthage. Vid utevistelse betar de i nuläget på närliggande arrenderad mark. Väster om Seveniusvägen (Freden 1:55, Smedby 27:1, Smedby 26:1) arrenderar kommunen i dagsläget ut marken för hästar och kor.

Storhagen och omkringliggande fastigheter är gamla jordbruksområden som under en lång tid dominerats av djurhållning och jordbruk. Området kring Storhagen 1:1 räknas som ett av kommunens hästtätaste områden och som ligger strax intill tätortens yttersta rand. I dagsläget ligger radhusområdet som angränsar till Storhagen 1:1 ca 80 meter från närmsta hästanläggning och betesmarkerna ligger precis i angränsning till bostadsområdet. Hittills har inga klagomål angående olägenheter från hästanläggningarna inkommit till kommunen från de närmast boende. Utanför planområdet planerar kommunen en ridväg väster om Seveniusvägen.

Planområdets norra del präglas till stor del av en lantlig miljö där hästar och djur är ett naturligt inslag. Det lantliga läget är troligen en av huvudorsakerna till att man väljer att bo här. Betande djur kan anses som ett positivt inslag som bidrar till att bibehålla det öppna kulturlandskapet och

som samtidigt förhöjer naturupplevelsen för närboende.

Ny bostadsbebyggelse placeras med hänsyn till avståndet till hästanläggningarna. De större stallen med fler än 10 hästar ligger på ett avstånd som är längre än 150 meter från de närmsta föreslagna bostadshusen. Genom att den norra bostadsbyggelsen hamnar något högre i terrängen och med vegetationsridåer och skogspartier som skydd bedöms den föreslagna placeringen av bostäder i områdets norra del kunna vara acceptabel med hänsyn till eventuella störningar från djurhållningen. Den förhärskande vindriktningen är i huvudsak sydvästlig vilket kan vara till fördel för ny bostadsbebyggelse som placeras söder om de större stallen, i fråga om spridning av ev lukter och hästallergener. Det minsta avståndet mellan bostäder och betesmarker är 30 meter. Majoriteten av bostäderna placeras minst 40 meter från hästhage. Då hästarna har möjlighet att röra sig över stora ytor i betesmarkerna innebär det inte samma påverkan med konstant närhet till bostäderna, som från hästar som vistas stadigvarande i stall.

Den föreslagna hästgårdsfastigheten som innefattar en huvudbyggnad och ett mindre stall i planområdets norra del begränsas till att innehålla högst fyra hästar. Stallet som får en begränsad byggrätt placeras i områdets norra del i anslutning till de omkringliggande hästgårdarna. Platsen bedöms även vara lämplig utifrån bl a terräng och avstånd till nya och befintliga bostäder.

Buller

Trafikbullret i området bedöms inte överstiga gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger intill befintligt verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp samt dagvatten, vilket möjliggör att ny bebyggelse kan anslutas till kommunalt VA. En förprojektering av vatten och avlopp har genomförts av Marktema, daterad 2012-02-29. Enligt denna förläggs ledningar i samfälliga gator. Vattenledning ansluts till allmän ledning i Storhagsvägen och dimensioneras för brandvattenförsörjning. Längs Seveniusvägen går idag en kommunal spillvattenledning som delvis passerar genom planområdet. Ledningen säkerställs med u-område i plan.

Dagvatten ska omhändertas lokalt och på ett sätt som följer dagens krav på begränsade utsläpp av föroreningar. Dagvattenhanteringen utformas på ett sätt som till största delen efterliknar naturmarksavrinning, dvs regnvatten återförs till marken så nära källan som möjligt. Ytvatten från gatemark och hårdgjorda ytor leds till öppet vägdikey alternativt öppna zoner längs gatan och infiltreras i underliggande krossmagasin. Krossmagasinet med dräneringsledning möjliggör spridning av vattnet till omgivande marklager där förutsättningar finns. "Överskottsvatten" som inte kan tas omhand av omgivande mark leds ut till omgivande naturmark där förutsättningar är

lämpliga. Takvatten bedöms med goda förutsättningar kunna infiltreras på tomten.

Värme

Inom detaljplaneområdet planeras för närvarande ingen samordnad värmeförsörjning. Val av värmeförsörjningssystem ska väljas utifrån ett energieffektivt alternativ som bidrar till att minimera skadliga utsläpp.

E/

E.on Sverige ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i området. Bebyggelsen ansluts till befintligt elnät. Ett område för en ny transformatorstation avsätts i planen.

Tele

Längs Seveniusvägen finns en luftledning för tele som sträcker sig i nord-sydlig riktning. För att möjliggöra anslutningsvägar med fri höjd till de båda bebyggelsegrupperna från Seveniusvägen kan det bli aktuellt att gräva ner teleledningen vid anslutningspunkten.

Avfallshantering

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet. För boende vid vändplanen i södra bebyggelsegruppen ordnas en gemensam plats för sophämtning vid den genomgående lokalgatan.

Administrativa frågor

Planprocessen påbörjades 2010 och detaljplanen är därmed uppförd i enlighet med den tidigare plan- och bygglagen (1987:10).

Detaljplanen ges en genomförandetid av 10 år efter laga kraft.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Erik Jansson och Maria Engström på Nyréns Arkitektkontor i samråd med berörda tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltning. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjörerna Nina Andersson och Leif Sörensson på plan- och exploateringsenheten.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Maria Engström
Plankonsult
Nyréns Arkitektkontor

Detaljplan för

Storhagens Gård (Storhagen 1:1)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för Storhagens Gård.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

2. Organisatoriska frågor

2.1 Allmänt

Kommunstyrelsen gav 2010-12-13 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Storhagens Gård.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

2.2 Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar exploatören. Ett exploateringsavtal mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören, avses upprättas för reglering av erforderliga exploateringsersättningar, VA-anslutningsavgifter och övriga genomförandefrågor. Avtalet, som förutsätter att detaljplan antas, skall tecknas senast före kommunstyrelsens behandling av detaljplaneförslaget inför kommunfullmäktiges antagande.

3. Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. I området förutsätts fastighetsägarna genom samfällighetsförening ha huvudmannaskap för allmän plats.

E.ON Elnät Stockholm AB ansvarar för det övergripande eldistributionsnätet.

Österåkersvatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Exploatören avser att inom planområdet bygga ut samtliga anläggningar som erfordras för exploaterings genomförande och efter färdigställandet överlämna anläggningarna till VA-huvudmannen.

Erforderliga förbindelsepunkter till allmän VA-anläggning finns i direkt anslutning till planområdet.

Anslutande vägar förvaltas av samfällighetsföreningar.

4. Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättning i form av avstyckning, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning kommer att erfordras för att genomföra detaljplanen. Gemensamhetsanläggningar inrättas för de nya gatorna inom planområdet samt för gemensamma VA-ledningar inom kvartersmark. Utfartsfrågan för Storhagen 1:2 kan hanteras i samband med anläggningsförrättning där även styckningslotternas kan anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för utfart till allmän väg.

Exploatören ansöker hos Lantmäteriet och bekostar samtliga lantmäteriförrättningar.

5. Ekonomiska frågor

Detaljplanearbetet bekostas av fastighetsägaren/exploatören enligt upprättat planeringsavtal.

Exploatörens ansvar för kommunala avgifter och VA-anslutningskostnader avses regleras i exploateringsavtal. För bygglovpliktiga byggnader tillkommer bygglovavgift.

6. Tekniska frågor

Områdets nybyggnation ska anslutas till befintligt VA-ledningsnät, som förvaltas av Österåkersvatten AB.

Dagvattnet skall, om möjligt, omhändertas lokalt. Dagvattenledningar med fördröjning kan vid behov anslutas till befintlig dagvattenledning.

7. Dokumentation och kontroll

Sättet för arbetenas genomförande bestäms – förutom av samhällsbyggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens – av vederbörliga kommunala, regionala och statliga myndigheter och verk i enlighet med godkända ritningar och under respektive myndighets och verks kontroll.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan för Storhagens gård
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Storhagens gård har varit utställt under tiden 27 augusti - 21 september 2012.

Detaljplanesamråd skedde under tiden 21 juni – 27 augusti 2010.
Samrådet redovisas i samrådsredogörelse daterad 2012-03-14.

Inkomna skriftliga synpunkter under utställningen sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Inkomna yttranden:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. E.ON Elnät Stockholm AB
4. AB Storstockholms Lokaltrafik
5. Roslagsvatten
6. Storstockholms brandförsvär
7. Österåkers Hembygds- och fornminnesförening
8. Vattenfall Eldistribution AB
9. Robert von Dardel, Lappdals gård

Sammanfattning av revideringar av utställningsförslaget.

- Vägsservitut för Storhagen 1:2 läggs tillbaka som illustration i plankartan, lika som det redovisades i samrådshandlingen. Redaktionella förändringar görs i planbeskrivningen och i plankartan för att förtydliga oklara formuleringar och bestämmelser om prick- och kryssmarken. Marklov för fällning av träd tas bort då berörda områden redan är avverkade.

Yttranden

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen avstår från att lämna synpunkter.

2. Lantmäteriet

Illustration som fanns med på plankartan i samrådshandlingen av vägsservitut för Storhagen 1:2 är borta. Idag finns ett befintligt servitut till förmån för Storhagen 1:2 belastande Storhagen 1:1. Servitutet kommer att behöva ändras vid genomförande av detaljplanen vid avstyckning av föreslagna bostadsfastigheter. Punktpricksmarkeringen enligt plankartan i utställningshandlingen förhindrar ändring av servitutet.

Kommentar

Servitutet läggs tillbaka i plankartan som illustration genom revidering efter utställningen. Prickmark är inte ett hinder för bildande av servitut.

3. E.ON Elnät Stockholm AB

Ingen erinran.

4. AB Storstockholms Lokaltrafik

SL har inget att tillägga utöver tidigare framförda synpunkter, som kvarstår. SL Anser att förekomsten av befintliga områden som har långt till kollektivtrafiken inte motiverar att ny bebyggelse uppförs på samma sätt.

Kommentar

Kommunen vidhåller tidigare lämnat svar och har inget att ytterligare att tillägga.

5. Roslagsvatten

Exploatören ska förbinda sig att vid försäljning av berörda tomter uppmärksamma köpare (i överlåtelsehandlingarna) om det u-område som utlagts inom detaljplanens kvartersmark. Inom u-området kommer ledningsrätt att upplåtas för befintlig spillvattenledning, vilket begränsar markens användningsmöjligheter, ex vad gäller anläggandet av uteplatser. Buskar och annan vegetation återplanteras eller ersätts med nya. Träd inom ledningsområdet kommer dock inte att ersättas eller återplanteras.

Kommentar

Plan- och exploateringsenheten delar Roslagsvattens syn på vikten av tydlig information till kommande husköpare och är medveten om vilka begränsningar u-området innebär för framtida boende. Synpunkterna hanteras i det fortsatta genomförandet.

6. Storstockholms brandförsvaret

SSBF är positiva till att tillgången till brandvatten ska tillses i området och har inget ytterligare att tillägga i ärendet.

7. Österåkers Hembygds- och fornminnesförening

Det föreliggande planförslaget berör ett känsligt område i Åkersberg. Vi anser det viktigt med stor uppmärksamhet vid schaktning för att upptäcka om det framträder äldre boplatzlämningar.

Vi anser fortfarande att den hustyp, med platta tak och kubiska former, som redovisas i sektion B-B inte passar in i den aktuella miljön.

Vi anser vidare att mer hänsyn skall tas för att bevara de stora samlingar av stenblock som finns inom det norra bebyggelseområdet. Det har på senare tid upptäckts vid liknande lokaler att man utnyttjat sådana för enkla gravsättningar. Byggnader bör anvisas placeringar som ej stör ansamlingarna av större stenblock.

Kommentar

Samråd har skett på plats tillsammans med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inför utställningen. Bebyggelseområdet har minskats med hänsyn till fornlämningarna utifrån Länsstyrelsens rekommendationer. Genom Kulturminneslagen (1988:950) omfattas fornlämningar även av ett generellt skydd.

Byggnaderna i den norra gruppen har anpassats till den traditionella byggnadsutformningen i området kring den norra delen medan i den södra gruppen har gestaltningen anpassats till topografin. Byggnaderna i söder ansluter till de enkla volymer och platta tak som redan finns i Storhagen och i angränsande radhusområde. Nya byggnader måste också få spegla samtiden och gestaltningen av området är väl anpassad till sitt sammanhang.

8. Vattenfall Eldistribution AB

Ingen erinran.

9. Robert von Dardel, Lappdals gård

Vidhåller tidigare synpunkt att två nya utfarter mot Seveniusvägen innebär en ökad risk för olyckor. På grund av slutningen mot Seveniusvägen ges trafikanter en lockande möjlighet att med god fart rulla ner och ut på cykelbanan alt. Seveniusvägen från etableringsområdet. Ungdomar på cyklar och mopeder nyttjar redan idag backen från ovanliggande fastigheter, trots att föräldrar tagit upp riskerna och vägghinder införts. Det är smartare att bygga bort farligheter medan man har ett aktivt väl än att vila sig på statistiska beräkningar. Anläggandet av säckgator kan kompenseras med vändplaner över 6,5m om säkerhet prioriteras. Beträffande de tekniska svårigheter och kostnader kommunen flaggar för behöver ibland mer arbete eller kapital tillföras för att kringgå hindren.

Kommunen satsar hårt på turism och hästföretagen ingår som partners i denna satsning. Undertecknad önskar ett klagörande om vad skrivningen i samrådsredogörelsen om möjligheten att dra tillbaka hästhållningen innebär då i princip varje kvadratmeter bete behövs för att ridföretagen ska kunna upprätthålla sin verksamhet till gagn för turism och besökande i Österåker.

Kommentar

All ny exploatering medför ökad trafik och därmed även risker för tillbud. I det aktuella området har önskemålet om genomgående gator varit styrande för utformningen, liksom att slippa vändande tunga fordon som sopbil inom områdena. Vändplaner är inte heller försvarbara med hänsyn till de ingrepp de medför för stadsbilden i den kuperade terrängen. Alla gator kommer att projekteras i enlighet med de gällande krav som ställs på lutningar avseende god framkomlighet och trafikmängderna är i sammanhanget låga, sett till befintlig tätortsmiljö. Kommunen framhåller därför att föreslagen trafiklösning är den bäst lämpade för området.

Kommunen är positiv till att utveckla hästverksamheter som en del i att stärka Österåkers attraktivitet. Därför planeras för närvarande en ridväg längs Seveniusvägen inom den befintliga hagmarken. Kommunen bedömer inte att det finns någon risk att nya boende i området kommer att uppleva närliggande hästhagar som ett problem. De bidrar snarare till områdets attraktivitet för dem som väljer att flytta hit. Avståndet mellan hagarna och bostäderna med hänsyn tagen även till ridstigen bedöms också tillräckligt. I planen finns också bestämmelser om vegetationsridå vid bostäderna mot Seveniusvägen.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Detaljplan för **Storhagens gård**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för **Storhagens gård** har varit föremål för samråd under tiden **21 juni – 27 augusti 2010**. Planförslaget har under samrådstiden visats i Alceahuset, Hackstavägen 22 och på biblioteket i Åkersberga centrum. Förslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte hölls den **24 augusti** i Alceahuset. Under samrådstiden har 14 yttranden inkommit. Inkomna skriftliga synpunkter över programmet sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Skanova
4. E.ON
5. Storstockholms brandförsvär
6. Roslagsvatten
7. Vattenfall ingen erinran
8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
9. SL
10. Kommunala pensionärsrådet

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

11. Storhagen 1:2
12. Storhagen 2:53 med underskrift från fastighetsägarna till Storhagen 2:5, 2:45, 2:46, 2:47, 2:48, 2:50, 2:51, 2:52, 2:54, 2:55, 2:57, 2:58 och 2:60
13. Robert von Dardel, Lappdals gård
14. Lappdal 2:5

Sammanfattning av revideringar av planförslaget.

- Användningsbestämmelse för hästgården ändras till LB₁ (hästgård och bostadsändamål). Ytterligare 30 kvm tillåts för komplementbyggnader i anslutning till stallet.
- Byggrätterna justeras i södra delen av planområdet med hänsyn till skyddsavstånd till fornlämningar. Två byggrätter har tagits bort närmast fornlämningarna.
- Byggrätterna har justerats med minskad andel prickmark för att möjliggöra en friare placering med hänsyn till den kuperade terrängen. Byggrätterna har ökats till 120 kvm i södra bebyggelsegruppen. Gemensamhetsanläggning och u-områden har lagts till för vatten och avloppsledningar över kvartersmark.
- Yta för komplementbyggnader har lagts till i södra bebyggelsegruppen för att möjliggöra sophantering.
- Genomförandebeskrivningen justeras avseende genomförandetid, behov av fastighetsregleringar och att lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare.
- Planhandlingarna förtydligas avseende miljö kvalitetsnormer, hästhållning, dagvattenhantering, kollektivtrafik, gällande plan- och bygglag och avfallshantering.
- Genomförandebeskrivningen justeras till att E.ON Elnät Stockholm AB är ansvarig för eldistributionsnätet.

Inkomna yttranden:

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen konstaterar att det i närområdet redan finns väl etablerad hästverksamhet som samlad bostadsbebyggelse och gör utifrån tillgängligt underlag bedömningen att bebyggelsen bör bli lämplig. Planområdet ligger i gränsszon mellan landsbygd och tätbebyggelse. Kommunen har utifrån de lokala förhållanden som gäller i området gjort en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunen har därvid bedömt att planförslaget inte hindrar de närliggande hästverksamheterna eller att dessa skulle innebära att bostadsanvändning skulle bli olämplig.

Fastigheterna Lappdal 2:4, Smedby 27:1 och freden 1:55 är kommunal mark som arrenderas ut till betesmark. Avståndet mellan denna betesmark och kvartersmark för bostäder blir bara 20 m i vissa delar. För Storhagen 1:1

föreslås öppen ängs eller hagmark i nära anslutning till planerade bostäder. För båda dessa markavsnitt behöver omfattningen av djurhållningen och betet beskrivas och konsekvensbedömas tydligare i planhandlingarna. Om olägenheter uppstår kan fortsatt nyttjande av hagmarkerna för bete komma att ifrågasättas. Det bör framgå om det finns alternativ mark att tillgå.

Länsstyrelsen anser att planen bör kompletteras med uppgifter om miljö kvalitetsnormer för vatten och luft samt hur normerna innehålls. Planförslaget beskriver dagvattenhantering endast kortfattat och planens konsekvenser behöver tydligare beskrivas.

En särskild arkeologisk utredning har gjorts för planområdet, där två nya fasta fornlämningar lokaliserades i norra delen av planområdet. Länsstyrelsen kan konstatera att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på de ny funna fornlämningarna. Däremot bedömer Länsstyrelsen att kvartermarkens omfattning närmast de registrerade fornlämningarna RAÄ-nr Österåker 193:1-2, i den södra delen av planområdet öster om lokalgata (2 + 2 byggrätter), sannolikt behöver begränsas eftersom i södra delen av planområdet den kan inkräkta på det fornlämningsområde som tillhör fornlämningarna. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att föreslagen kvartermark inte kan förläggas närmre fornlämningarna, högre i terrängen, än den befintliga kvartermarken närmast söder och öster om planområdet. Länsstyrelsen kommer dock besiktiga området innan slutgiltig ställning tas i frågan.

Plankartan bör kompletteras med tydlig redovisning av fornlämningarna och illustrationsvis markering av deras utbredning. Både av planbeskrivning och som upplysning på plankarta, gärna i informationsruta, bör tydligt framgå att schakt, utfyllnad och andra markgrepp som påverkar fornlämningarna eller deras skyddsområde inte får ske utan samråd med och tillstånd från länsstyrelsen.

För ängs- och hagmarker invid bostadsbebyggelse är någon variant av L-bestämmelse (odling) alternativt LB₁-bestämmelse (hästgård och bostadsändamål) lämpligare än B₂, bostäder med hästhållning. Hästgårdens byggrätt för bostadsändamål kan leda till att mer än en fastighet bildas.

En ny Plan- och bygglag gäller sedan 2 maj 2011, men enligt övergångsbestämmelser ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för ärenden som påbörjats före denna tidpunkt. Det bör framgå av planhandlingarna vilken lag som tillämpas i detta ärende.

Kommentar:

Kommunen avser att avsätta ett område längs Seveniusvägens västra sida för ridstig. Därvid uppstår ett minsta avstånd mellan bostäder och betesmarker på

30 m, vilket bedöms acceptabelt. Övriga byggnader placeras minst 40 m från hästhage. Då hästarna har möjlighet att röra sig över stora ytor i betesmarkerna innebär det inte samma påverkan med konstant närhet till bostäderna, som från hästar som vistas stadigvarande i stall. I planen finns även bestämmelser som syftar till att minska hästarnas påverkan, såsom sparad naturmark och bestämmelse om vegetationsridå mot Seveniusvägen. Planbeskrivningen kompletteras.

Kommunen bedömer att inga miljökvalitetsnormer kommer överskridas för vatten och luft. I dagsläget överskrids inte miljökvalitetsnormerna och exploateringen kommer endast medföra marginella förändringar avseende påverkan på luftkvalitén. En förprojektering av vatten- och avlopp har genomförts efter samrådet. Dagvattenhanteringen avser att efterlikna nuvarande naturmarksavledning. Dagvatten kommer kunna omhändertas lokalt genom infiltration. Inga tillskott av föroreningar beräknas komma från planområdet i relation till befintliga områdets dagvattenutsläpp. Planbeskrivningen kompletteras.

Efter plansamrådet har avstämning gjorts på plats med länsstyrelsen avseende fornlämningarnas läge och behov av skyddsavstånd. Ingen ny bebyggelse placeras högre i terrängen än vid släntfot nedan den höjcklack som går genom området, i enlighet med den bedömning Länsstyrelsen genomfört på plats.

För den tänkta hästgårdsfastigheten ändras användningsbestämmelsen till LB₁ lika länsstyrelsens förslag. Begränsning av byggrätten anses inte nödvändig.

Planhandlingarna kompletteras avseende hantering enligt gamla plan- och bygglagen (1987:10) och informationsruta införs på plankartan.

2. Lantmäteriet

Angivna markägarförhållanden i planbeskrivningen överensstämmer inte med uppgifter om fastigheter inom plan i bifogad fastighetsförteckning.

I genomförandebeskrivningen står angivet att genomförandetiden är 15 år. Enligt plankartan och planbeskrivningen är genomförandetiden 10 år.

För att genomföra planen kommer det finnas behov av fastighetsregleringar.

Punkten fastighetsrättsliga frågor bör kompletteras med uppgifter om att lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare.

Kommentar:

Genomförandetiden är 10 år. Genomförandebeskrivningen kompletteras avseende denna och övriga synpunkter. Fastighetsförteckningen aktualiseras och korrigeras till utställningen av planen.

3. Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB har befintliga teleledningar i planområdet. Förutom i planen uppmärksammade ledning längs Seveniusvägen finns även en luftledning från Seveniusvägen till befintlig byggnad på fastigheten Storhagen 1:2. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Kostnader som uppstår vid flytt bekostas av den som initierar flytten.

Kommentar:

Markförläggning blir nödvändig för teleledningen vid korsningen mellan den nordligaste lokalgatans utfart och Seveniusvägen. Exploatören bekostar flytt av ledningar.

4. E:ON

För eldistributionsnätet ansvarar E.ON Elnät Stockholm AB, i plan- och genomförandebeskrivningen är E.ON Sverige nämnt som ansvarig.

Kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningarna justeras.

5. Storstockholms brandförsvaret

Framkomlighet och tillgänglighet för SSBF vid händelse av en räddningsinsats bör beaktas i det fortsatta planarbetet och i kommande projekterings- och genomförandeskede.

Tillgång till vatten för brandsläckning är otillräcklig i området med hänsyn till att ett flertal bostäder ska etableras. Ett konventionellt brandpostsystem bör finnas med ett maximalt avstånd på 150 meter mellan brandposterna. Österåkers kommun ansvarar för att vatten för brandsläckning finns tillgänglig.

Kommentar:

Framkomligheten för räddningsfordon är beaktad. Tillgång till brandposter beaktas under genomförandet och behöver ej regleras i detaljplan.

6. Roslagsvatten

U-område för befintliga va-ledningar har inte redovisats på plankartan. VA-ledningar är belägna inom föreslagen kvartersmark. Vid södra infarten till norra området mynnar befintlig dagvattenledning ut i ett dike på kvartersmark samt att befintliga vägtrummor på Seveniusvägen förlorar sin funktion pga lokalgatans anslutning. Roslagsvatten förutsätter att en VA-plan framtas samt att u-områden redovisas i detaljplan för befintliga VA-ledningar samt för eventuella nya VA-sträckningar. VA-plan får utvisa om mark måste avsättas för eventuella tillkommande pumpstationer.

I planbeskrivningen står att hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet. Om vändplanen inte ändras bör texten kompletteras med förtydligande att för de fastigheter som saknar genomfart kan inte hämtning vid fastighet garanteras, utan gemensam uppställningsplats för sophantering kan komma att krävas.

Vändningsplanen i södra området uppfyller inte de minimimått som krävs för att kunna garantera att renhållningsfordon kan vända. Vändplanen bör ha en minimiradie på 6,5 m. Området saknar en återvinningsstation för insamling av förpackningar, och lämplig kommunal mark bör avsättas för detta ändamål.

Kommentar:

En förprojektering av vatten, avlopp och dagvattenhantering har genomförts efter samrådet och stämmts av med Roslagsvatten. Plankartan kompletteras med u-områden för allmänna vatten och avloppsledningar samt gemensamhetsanläggning för anslutning till allmänna ledningar över kvartersmark.

Avfallshantering sker vid varje fastighet. För de fastigheter som ligger vid vändplanen kan gemensam sophantering anordnas vid den genomgående gatan, yta för detta är avsatt på plankartan. Planhandlingarna förtydligas.

7. Vattenfall

Ingen erinran

8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Planområdet berör ett känsligt område i Åkersberga, i närområdet finns textens äldsta boplatsoområde i Lappdal och Seveniusvägen följer en forntida strandlinje. Vi anser det viktigt med stor uppmärksamhet vid schaktning för att upptäcka om det framträder äldre boplatzlämningar.

Vi anser att hustypen med platta tak och kubiska former inte passar in i den aktuella miljön. Områdena runt omkring domineras av mer traditionella former som bättre harmonierar med planområdets ålderdomliga prägel.

Kommentar:

Genom Kulturminneslagen (1988:950) omfattas fornlämningar av ett generellt skydd. Om man under pågående markarbeten påträffar en fornlämning måste arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen meddelas.

Plan- och exploateringsenheten anser att gestaltningen av det nya området är väl anpassad till sitt sammanhang. Hus med enkla volymer och platta tak finns redan i Storhagen i angränsande radhusområde. De nya bostäderna i söder ansluter till detta formspråk och visar samtidigt på en ny årsring i samhällets utvidgning. I norra delen ges byggnaderna en mer traditionell karaktär, i mötet mot Storhagens gård och norr om liggande hästgårdar.

9. SL

SL vidhåller tidigare framförd synpunkt att etableringen strider mot intentionerna i RUFSS, där tillkommande bebyggelse inom den regionala stadsbygden bör bidra till att ge goda förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning och energiförsörjning. Avståndet till närmaste busshållplats ligger mellan 750 – 1200 meter från planområdet. Området kommer inte vara tillräckligt stort för att utgöra underlag för egen kollektivtrafikförsörjning och gångavstånden till befintliga kollektivtrafiken är alltför stort för att utgöra tillräckligt attraktivt alternativ till bilen. En gc-förbindelse bör anordnas ner till Sockenvägen för att göra kollektivtrafikresandet så attraktivt och trafiksäkert som möjligt.

Kommentar:

Kommunen vidhåller att exploateringen bör anses som positivt, då det på sikt bidrar till att stärka reseunderlaget för kollektivtrafikförsörjning i området även för befintliga bostäder. Enligt kommunens cykelplan ska cykling ske i gata längs Seveniusvägen mot Sockenvägen. Cykelförbindelse finns i detaljplanen mellan den norra och södra bebyggelsegruppen.

10. Kommunala pensionärsrådet

Området ligger långt ifrån centrum och hållplats för kollektivtrafik och är därför inte så attraktivt för pensionärer. Befintliga fornlämningar måste bevaras och aktsamhet mot befintlig fältflora beaktas så att denna inte försvinner. Det är viktigt att beakta skyddsavstånd mellan boende och hästar, 200 meter bör eftersträvas. Vägbredden bör ökas till minst 6 meter med hänsyn till hästgårdarnas näringsverksamhet och separering ske av trafiken. Att ridvägen separeras från all annan trafik är ett måste. Föreslå mer lantligt anpassade fastigheter i den gamla kulturbygden. Befintlig luftledning måste grävas ner vid en ökad belastning med hänsyn till åsknedslag och nedrivningsrisk av större

fordon. Kommunen avsäger sig allt huvudmannaskap. Varför ska dessa fastighetsägare betala extra för att bo här och ansvara för väg- och grönytor inom området?

Kommentar:

I detaljplanen har hänsyn tagits till att bevara fornlämningarna vilka är placerade inom naturmarken. Skyddsavståndet mellan stallbyggnad och ny bostadsbebyggelse föreslås vara minst 100 meter, vilket bedömts rimligt med hänsyn till den förhärskande vindriktningen, terrängförhållanden och med vegetationsridåer och skogspartier som skydd mellan den nya bostadsbebyggelsen och befintliga verksamheter. Även Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning (se yttrande 1.) De större stallen med fler än 10 hästar ligger på ett avstånd som är längre än 150 meter från de närmsta föreslagna bostadshusen. Kommunens bedömning är att en ökad vägbredd på Seveniusvägen till 5,5 meter är tillräcklig för att tillgodose transportbehovet på vägen. Planer finns på separat ridväg längs Seveniusvägen. Luftledningen kommer markförläggas där den korsar utbyggnadsområdet. Då luftledningen endast servar en fastighet anser kommunen att det räcker med att reglera detta i avtal. Vid utbyggnaden av området avser exploatören undersöka möjligheten att gräva ner ledningen och bekostar i så fall detta. Kommunen tillämpar generellt enskilt huvudmannaskap vid ny exploatering av halvcentrala och perifera områden.

11. Storhagen 1:2

Den nuvarande infartsvägen till Storhagen 1:2 används dagligen för att leda hästarna på fastigheten till ridturer bete på andra sidan Seveniusvägen. Den tilltänkta lokalgatan kommer även den fortsättningsvis användas för detta syfte.

Då den nya lokalgatan kommer utgöra enda infartsväg till Storhagen 1:2 är det viktigt att vägen inte vid något tillfälle blockeras eller stängs av under byggtiden. Vägen som löper från Seveniusvägen fram till Storhagen 1:2 har en ålderdomlig karaktär med grusbeläggning och grässträng som bidrar till gårdens karaktär och historia. Fastighetsägarnas önskemål är att skaftvägen ifrån lokalgatan fram till Storhagen 1:2 bevaras i samma utförande som idag. För att inte skada två av hästarna som har oskodda hovar framförs önskemål att lokalgatan under byggtiden, innan slutgiltig asfaltering, beläggs med material av lämplig grovlek, förslagsvis 0-16 el. dyl. Beläggning av grövre karaktär eller "sprängsten" skulle skada hästarnas hovar.

Kommentar:

Befintlig grusad angoringsväg till Storhagen 1:2 avses inte förändras. Hästar föreslås ledas längs den nya lokalgatan förbi den nya hästgården mot

Seveniusvägen, vilket kommunen anser acceptabelt ur störningssynpunkt. En passage för att leda hästar mellan gård och beteshage kan ordnas under byggtiden i enlighet med framförda önskemål. Avsikten är att karaktären på angöringsvägen till Storhagen 1:2 ska bevaras.

12. Storhagen 2:53 samt underskrift från fastighetsägarna till Storhagen 2:5, 2:45, 2:46, 2:47, 2:48, 2:50, 2:51, 2:52, 2:54, 2:55, 2:57, 2:58 och 2:60

Fastighetsägarna önskar att anslutningsvägen från det övre området till Storhagenvägen tas bort. Det är redan idag mycket trafik till och från området samt dålig sikt pga låga byggnader, buskage och bilar. Med ökad trafik ökar risken för att tex barn och djur kan komma till skada av fordon som besöker de nya bostäderna. Vi har också "fria" parkeringsplatser i anslutning till garagelängorna som redan idag ofta är upptagna. Vi är oroliga att dessa kommer bli än mer upptagna av besökare till det nya området. Vi vill därför att infarten till Storhagenvägen stängs av med förslagsvis en vändplan i det nya området.

Kommentar:

Den södra bebyggelsegruppen utgörs av 12 bostäder, vilket ger en medeldygnstrafik på ca 60 fordon per dygn, varav huvuddelen kommer att köra över Seveniusvägen/Båtstorpsvägen.

Kommunen har som planeringsförutsättning att i möjligaste mån undvika säckgator och bedömer att trafikökningen är mycket liten och acceptabel. Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen tillgodoses inom kvartersmark.

13. Robert von Dardel, Lappdals gård

Ifrågasätter lämpligheten i att skapa tre nya utfarter mot Seveniusvägen och föreslår istället en gemensam in och utfart mot Seveniusvägens södra del, förutom den mot Storhagen. Utfarterna utgör riskfaktorer för barn och hästar och med en utfart skulle man kunna koncentrera resurserna på att bygga en säker utfart för båda bebyggelsegrupperna. Fordonstrafik från icke boende trafikerar Seveniusvägen till hästföretagen bortom planområdet, framför allt vid samma tidpunkter som boende också utnyttjar vägen. Med endast en utfart blir Seveniusvägen bara mer belastad i den södra delen och en breddning blir kanske inte nödvändig. Ju finare väg desto högre hastighet!

Om genomförandet kräver att markområden behövs till någon permanent verksamhet eller gång- och cykelväg utefter Seveniusvägen ska denna upplätas inom Storhagen 1:1 öster om Seveniusvägen.

Angående störningar från hästar sker turridning under helger och skollov samt ridskola söndag till fredag.

Det är märkligt att bristen på regelverk möjliggör att 28 fastigheter kan hamna i en situation där vi under en 10-årsperiod tvingas passera och leva direkt i anslutning till en byggarbetsplats. Vi hoppas naturligtvis att genomförandet går snabbt och utan problem.

Kommentar:

En ny gång- och cykelväg planeras öster om Seveniusvägen genom skogspartiet. Utöver föreslagen vägbreddning av Seveniusvägen finns inga ytterligare markanspråk längs vägen. Att samordna trafiken mellan norra och södra bostadsområdet till en gemensam utfart skulle innebära stora markintrång i slänten och medföra höga anläggningskostnader och har därför bedömts ogenomförbart. Gång- och cykeltrafik föreslås ske längs de nya lokalgatorna och på separat gång- och cykelväg mellan bebyggelsegrupperna. Trafiksäkerheten har tillgodosetts genom ökad standard på Seveniusvägen i kombination med att gång- och cykeltrafik leds separat genom området. Kommunen har som planeringsförutsättning att i möjligaste mån undvika säckgator och bedömer att trafikökningen med ca 100 fordon/dygn acceptabel. Det finns ingen möjlighet för kommunen att reglera ett mer begränsat tidsspänn för uppförande av den nya bebyggelsen inom genomförandetiden. Att anlägga ett nytt bostadsområde medför dock stora kostnader för exploitören och det ligger i byggherrens intresse att inte dra ut på byggprocessen eftersom denna då skulle fördyras avsevärt.

14.Lappdal 2:5

Planen strider mot gällande översiktsplan. Det gäller särskilt den norra bebyggelsegruppen som föreslås i direkt anslutning till Storhagens gård och vi motsätter oss att den norra bebyggelsegruppen genomförs.

Som framgår av kommunens översiktsplan ska all bebyggelse inom planområdet anpassas till befintlig bebyggelse och landskapsmiljö och ny bebyggelse bör ske inom befintliga bygrupper och inordnas i den struktur som finns i området. "Nya hus eller grupper av hus bör inte godtas inom obebyggda områden eller i anslutning till enstaka byggnad". Storhagens gård ligger solitärt omgiven av betade hagmarker och utgörs således av en enstaka byggnad enligt översiktsplanen. Övrig bebyggelse längs Seveniusvägen utgörs av mindre gårdar, äldre sommarstugor och enstaka nyare enbostadshus uppförda i lantlig stil. Ingenstans finns grupper av likadana hu och alla tomter är avsevärt större än 700 kvm.

Om den norra bebyggelsegruppen tillåts byggas kommer tätorten att expandera ut i områden med stor kulturhistorisk betydelse. Även den arealen möjlig betesmark minskar då betad hagmark exploateras. Den öppna hagmarken mellan Seveniusvägen har höga naturvärden med områdets högsta koncentration av blåsippor, vitsippor, gullvivor mandelblom och midsommarblomster.

Landsbygden norr om Åkersberga tätort är inget utvecklingsområde eller förnyelseområde. Områdets ursprungliga karaktär har behållits och tillkommande hus har placerats i befintliga byar och skogskanter. En omfattande hästhållning bedrivs i byn där Storhagens gård ingår och området används flitigt av de boende för rekreation. Planförslaget tar inte hänsyn till den befintliga hästverksamheten vid Storhagens gård och Lappdal 2:4, vars paddock befinner sig inom hundra meter från den föreslagna bebyggelsegruppen. Paddocken används flitigt även kvällstid och belyses med kraftigt elljus som sprids över det område där norra bebyggelsegruppen föreslås. Etableringen ökar trycket på befintlig hästverksamhet vid Lappdal 2:4 och 2:2 samt Storhagen 1:2 och utgör ett potentiellt hot mot eventuella expansioner vid de aktuella gårdarna. När det gäller Storhagen 1:2 är hotet akut redan genom planförslaget.

Vi välkomnar etableringen av hästgård i planområdets norra del. Det stärker området som hästcentrum i Åkersberga och bidrar positivt till att hålla hagar och ängsmarker öppna. Vi har heller inget att invända mot en varsam exploatering av det sydvästra området om trafiklösning kan lösas på ett bra sätt. Det området ansluter till befintliga tätortsområden och kan erbjuda attraktiva suterrängvillor. Det bör övervägas om inte den södra bebyggelsegruppen skulle kunna utvidgas något upp mot Storhagen och trafikförsörjas både från Seveniusvägen och Storhagsvägen. Redan idag framkallar trafiken på Seveniusvägen irritation bland boende längs Båtstorp svägen.

Kommentar:

Översiktsplanen redovisar kommunens utveckling översiktligt. Planområdet ligger i tätortens yttersta rand i nära anslutning till befintlig samlad bebyggelse, och i anslutning till ett område som karaktäriseras av landsbygd. Planområdet är inte specifikt angivet som något utvecklings/utredningsområde i översiktsplanen. Enl. översiktsplanen kan dock bebyggelse prövas även i området utanför tätorten i anslutning till befintlig bebyggelse. Detta sker i en planprocess som kan inledas med att ett planprogram först upprättas. Bebyggelsens lokalisering vid Storhagens gård har prövats i ett planprogram godkänt 2010-12-13.

Syftet med planarbetet är att pröva möjligheten att bygga bostäder med hänsyn till bl a befintlig hästhållning. Utgångspunkten är att befintliga hästverksamheter även fortsättningsvis ska kunna bedriva sin hästverksamhet. Ny bebyggelse har placeras med hänsyn till befintlig hästverksamhet samt ridbanans och beteshagarnas placering. Ett naturområde sparas mellan paddocken och bebyggelsen och planen reglerar även att trädridå ska finnas mot Seveniusvägen. P g a fornlämningar och de branta terrängförhållandena norr om den södra bebyggelsegruppen har ingen ytterligare bebyggelse bedömts lämplig i detta parti.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen/
Plan- och exploateringsenheten

2012-10-09 Dnr KS2012/0447-215

Exploateringsavtal för fastigheten Storhagen 1:1

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens beslutar

Förslag till exploateringsavtal för Storhagen 1:1 **godkänns**.

Bakgrund

Kommunstyrelsen godkände 2010-12-13 ett program och planeringsavtal för Storhagens gård. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av totalt ca 23 friliggande bostäder i ett delvis lantligt och hästnära läge. Marken är i privat ägo. Ett förslag till exploateringsavtal har tagits fram med markägaren, IBRO Projekt AB, som exploatör. Avtalet omfattar hela detaljplaneområdet Storhagens gård. Avtalet reglerar principer och kostnader i samband med utbyggnaden av planområdet. Avtalet är ett trepartsavtal med Österåkersvatten AB som tredje part för att reglera kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar.

Förvaltningens slutsatser

Förvaltningen föreslår att bilagt förslag till exploateringsavtal godkänns.

Bilagor

Bilaga 1. Exploateringsavtal för Storhagen 1:1 med tillhörande underbilagor A-C.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Leif Sörensson
Mark- och exploateringsingenjör

ÖSTERÅKERS KOMMUN
EXPLOATERINGSAVTAL

EXPLOATERINGSAVTAL

Storhagens gård

Storhagen 1:1

Ibro Projekt AB

2012-02-07

2012-04-23

2012-05-09

2012-05-11

2012-06-15

2012-07-03

Bilagor:

Bilaga A Detaljplan med gräns för exploateringsområdet samt illustrationsplan

Bilaga B VA-plan

Bilaga C Detaljplanebeskrivning

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad kommunen, Österåkersvatten AB och ägaren till fastigheten Storhagen 1:1, Ibro Projekt AB, org.nr. 556327-3449, nedan kallad exploatören, har träffats följande avtal om exploatering av område ingående i detaljplan för Storhagens gård. Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på bilaga A markerats med röd begränsningslinje, vilket jämte illustrationsplan och detaljplanebeskrivning, bilaga C, redovisar förslag till detaljplan för Storhagens gård.

§ 1. Ansvar enligt detta avtal

För innehållet i detta avtal ansvarar exploatören och kommunen. Österåkersvattens ansvar begränsas till de delar som berör VA, § 7 och § 8. Exploatören åtar sig det ansvar enligt ABT 06 som åvilar såväl byggherre som exploatör.

§ 2. Förutsättningar, giltighet

Parterna förutsätter

dels att kommunen genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal,

dels att kommunen genom beslut som vinner laga kraft antar detaljplan för exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget samt

dels att Österåkersvatten AB godkänner avtalet i tillämpliga delar.

§ 3. Detaljplaneläggning

Exploatören skall utarbeta underlag till detaljplan för avtalad utbyggnad av exploateringsområdet samt upphandla konsult för upprättande av detaljplaneförslag. Arbetet skall ske i samråd med kommunen. Kommunens projektledare är planingenjör Daniel Nygårds.

Allt planarbete inklusive av exploatören beställda erforderliga och tillkommande utredningar, undersökningar, mätningar m.m. bekostas av exploatören. Ersättningar till kommunen redovisas i § 8.

Då exploatören utfört och bekostat detaljplanarbetet och underlag enligt ovan samt erlagt ersättning enligt § 8, skall planavgift ej uttagas i samband med bygglov.

§ 4. Genomförande, fastighetsbildning

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder och anläggningsförrättningar som erfordras för exploateringsens genomförande.

§ 5. Ledningsrätt mm.

Exploatören upplåter till förmån för Österåkersvatten AB ledningsrätt avseende rätt att utan ersättning i mån av behov för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för VA samt utföra erforderliga inspektioner och reparations- eller ombyggnadsarbeten å den samma. Restriktioner skall införas mot uppfyllnader, trädplantering eller fasta anläggningar som kan försvåra eller fördyra framtida drift och underhåll. Ledningsrätten skall, i den mån Österåkersvatten AB inte medger annat, ha bästa förmånsrätt i de fastigheter som berörs.

Exploatören förbinder sig att vid försäljning av berörda tomter uppmärksamma köpare (i överlåtelsehandlingarna) om det u-område som utlagts inom detaljplanens kvartersmark. Inom u-området kommer ledningsrätt att upplåtas för befintlig spillvattenledning vilket begränsar markens användningsmöjligheter, t ex vad gäller anläggande av uteplatser.

För skada, som vållas vid tillsyn och reparation eller omläggning av anläggningar, skall Österåkersvatten AB lämna ersättning. Buskar och annan vegetation återplanteras eller ersätts med nya. Träd inom ledningsrättsområdet kommer dock inte att ersättas eller återplanteras.

§ 6. Elförsörjning

Vid exploatörens anslutning till eldistributionsnätet skall exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar. Belysning på kvartersmark utförs och bekostas av exploatören, varvid samråd skall ske med nätägaren.

Om inom exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas förbinder sig exploatören att bekosta erforderliga arbeten.

§ 7. Allmänna och gemensamma anläggningar

Exploatören förbinder sig att iordningställa och bekosta övriga allmänna och gemensamma anläggningar inom och i anslutning till exploateringsområdet (lokalgator med angöring från Seveniusvägen och från Storhagenvägen samt gångvägar) som erfordras för exploateringsområdets genomförande och efter erforderlig anläggningsförrättning och godkänd slutbesiktning överlämna sådan anläggning till berörd huvudman.

Exploatören skall härvid utföra och bekosta:

- a) Samtliga allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom exploateringsområdet enligt bifogad VA-plan, bilaga B.
- b) Brandvattenförsörjning enligt brandförsvarets anvisningar VAV P83.
- c) Enligt Österåkersvatten AB:s anvisningar ansluta VA-ledningar till befintligt allmänt VA-nät.
- d) Seveniusvägen breddas i enlighet med detaljplanens planbeskrivning till 5,5 meter bred körbana. Exploatören ska samtidigt säkerställa att erforderlig dränering av dagvatten tillskapas. Exploatören får själv välja teknisk lösning samt utförande av dräneringslösning så länge tillräcklig kapacitet uppnås. Arbetet ska ske i samråd med Sten Sevenius vägs samfällighetsförening och ska utföras i samband med att nya lokalgator ansluts till Seveniusvägen.

Arbetena skall utföras och materialval ske i enlighet med, vid varje tillfälle gällande, kommunens tekniska handbok samt senaste utgåva av Anläggnings AMA och enligt vid upphandlingstillfället gällande Österåkersvatten AB:s standardbeskrivning för VA.

Arbetshandlingar för VA-arbetena skall skriftligen godkännas av Österåkersvatten AB innan arbetena påbörjas. Vid upprättande av arbetshandlingar skall skälig hänsyn tas till framtida drifts-, underhålls-, och förnyelsekostnader.

Efter godkänd slutbesiktning köper Österåkersvatten AB den allmänna VA-anläggningen, enligt § 8.

Dagvatten skall omhändertas enligt VA-planen.

Under hela byggtiden skall exploatören tillse att trafik på angränsande gator och vägar i anslutning till exploateringsområdet kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skada på liv och egendom.

Vägnamnsskyltar och anvisningstavlor skall utformas i samråd med kommunen.

§ 8. Avgifter och betalningsföreskrifter

Exploatören skall till kommunen erlægga följande ersättningar:

- a) Ersättning för formell detaljplanehantering om 120 000 kr (enligt upprättat planavtal).
- b) Ersättning med 230 000 kr utgörande bidrag till kommunens administrationskostnader och kostnader för externa exploateringsanläggningar.

Ersättning enligt a) och b) förfaller till betalning en månad efter det att detaljplan för exploateringsområdet vunnit laga kraft.

Beloppen ovan samt punkt c) och d) nedan ska vara fasta till och med 2012-12-31. Härefter ska indexreglering ske med konsumentprisindex, basmånad december 2012.

Exploatören ska i ersättning till Österåkersvatten AB för exploateringsområdets bidrag till de allmänna VA-huvudanläggningarna erlægga ett exploateringsbidrag för VA på 2 506 000 kr, som fördelas och betalas på följande sätt:

c) Exploateringsbidrag till allmänna va-ledningar	1 670 000 kr
d) Bidrag till planering och kontroll VA	100 000 kr
e) VA-anläggningar 23 villor á 32 000kr/lgh	736 000 kr
Totalt c), d) och e)	2 506 000 kr

Den totala VA-ersättningen fördelas mellan södra och norra utbyggnadsområdena enligt följande:

Södra området	12 villor	1 088 000 kr
Norra området	11 villor	1 418 000 kr

Belopp i punkt e) skall indexregleras i enlighet med gällande VA-taxa vid anslutningstillfället. Ersättning enligt c) förfaller till betalning en månad efter godkänd slutbesiktning av respektive södra och norra exploateringsområdet.

Ersättning enligt d) och e) förfaller till betalning en månad efter det att bygglov första gången meddelats inom respektive södra och norra exploateringsområdet.

En månad efter godkänd slutbesiktning köper Österåkersvatten den allmänna VA-anläggningen för respektive område till priser enligt följande:

Södra området	654 000 kr
Norra området	1 016 000 kr
Totalt	1 670 000 kr

Ovanstående belopp gäller exklusive vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt.

§ 9. Befintliga anläggningar och vegetation

Innan anläggningsarbetena påbörjas skall befintliga VA-ledningar, fjärrvärmeledningar, el-ledningar, vägar, gångvägar och allmänna platser, vilka är belägna såväl innanför som utanför exploateringsområdet, men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, genom exploatörens försorg skadebesiktigas. Vid skadebesiktning skall representanter för kommunen, Österåkersvatten AB samt E.ON Sverige AB närvara.

I samband med slutbesiktning skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador eller slitage på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploaterings genomförande, skall åtgärdas och bekostas av exploatören.

Befintliga VA-ledningar skall vara i drift och vara tillgängliga.

§ 10. Kontroll och garantiansvar mm.

Exploatören ikläder sig garanti för de i § 7 avtalade arbetenas kontraktensliga beskaffenhet enligt ABT 06, räknat från den dag, som anges i utlåtande över slutbesiktning.

Under garantitiden framträdande brister och fel skall av exploatören utan dröjsmål avhjälpas enligt ABT 06.

Senast en månad före garantitidens utgång skall exploatören kalla till garantibesiktning.

Exploatören skall gälda kostnaderna vad gäller besiktningsförrättare för samtliga besiktningar. Beträffande kontrollbesiktning och garantiansvar gäller i övrigt vad som föreskrives därom i ABT 06.

§ 11. Påföljd vid bristande utförande

Om exploatören inte rätteligen fullgör de åtaganden som det åligger honom att utföra enligt § 7, äger Österåkersvatten AB efter skriftlig anmälan utföra vad som brister, varvid exploatören blir skyldig att bestrida kostnaderna härför.

§ 12. Lärlingsplatser

Exploatören förbinder sig att medverka till att lärlingsplatser bereds inom exploateringsområdet i omfattning enligt överenskommelse med gymnasieskola och länsarbetsnämnden.

§ 13. Säkerhet

För rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall denne i samband med undertecknandet ställa säkerhet till ett värde av 250 000 kronor i form av bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet. Säkerheten ska godkännas av kommunen/Österåkersvatten AB.

§ 14. Överlåtelse

Detta avtal får inte av exploatören utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Datum:

Datum:

.....
Michaela Fletcher Sjöman
Kommunstyrelsens ordförande
Österåker kommun

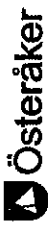
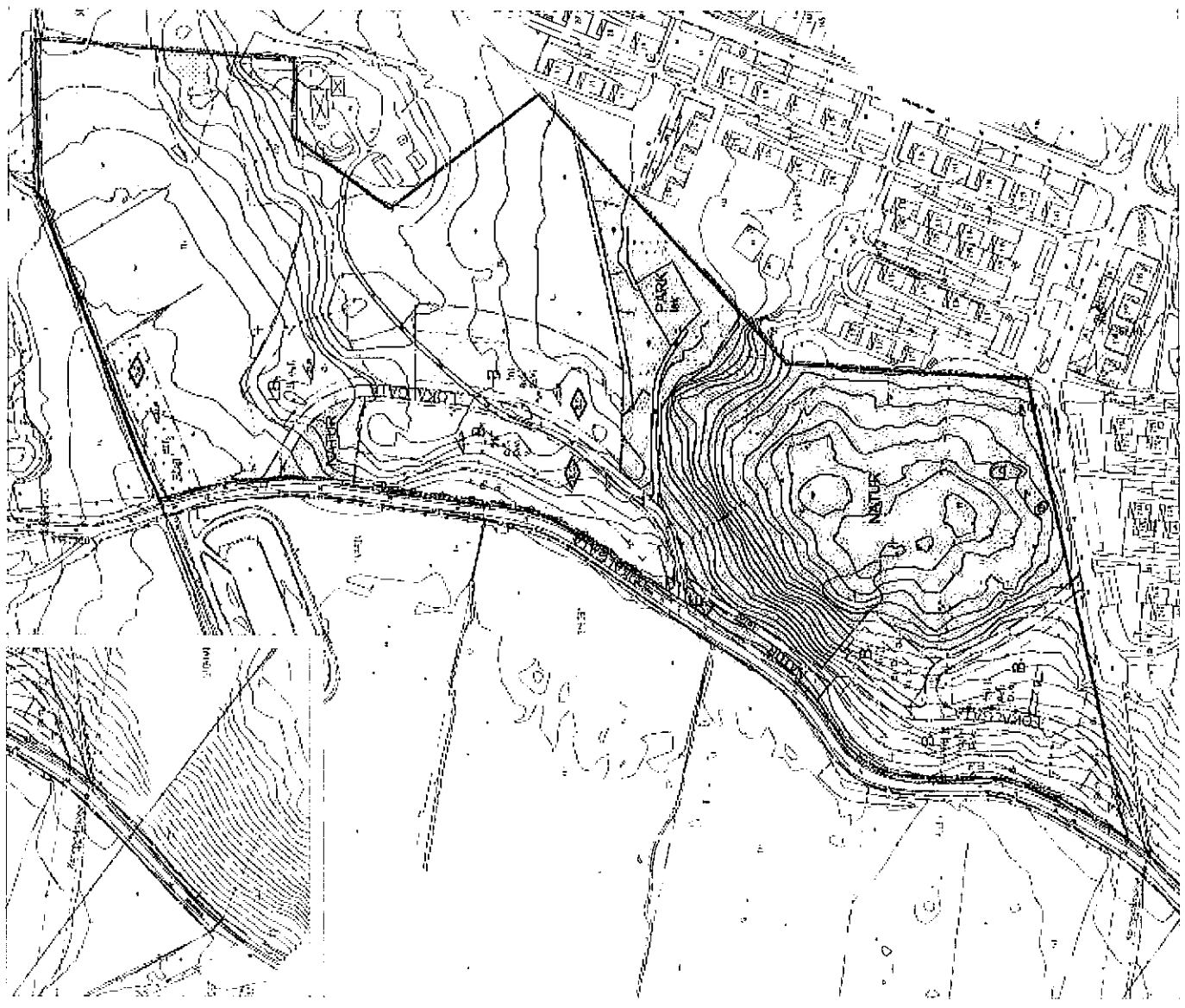
.....
Mikael Medelberg
Verkställande direktör
Österåkersvatten AB

Datum:

Datum:

.....
Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåker kommun

.....
Mats Rengbrand
IBRO Projekt AB



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Plankartan är utarbetad i enlighet med bestämmelserna i 10 kap. 1 § miljöbalken och 10 kap. 1 § miljöbalken. Plankartan är utarbetad i enlighet med bestämmelserna i 10 kap. 1 § miljöbalken och 10 kap. 1 § miljöbalken.

PLANBESTÄMMELSER

1	Öppen mark
2	Öppen mark
3	Öppen mark
4	Öppen mark
5	Öppen mark
6	Öppen mark
7	Öppen mark
8	Öppen mark
9	Öppen mark
10	Öppen mark
11	Öppen mark
12	Öppen mark
13	Öppen mark
14	Öppen mark
15	Öppen mark
16	Öppen mark
17	Öppen mark
18	Öppen mark
19	Öppen mark
20	Öppen mark
21	Öppen mark
22	Öppen mark
23	Öppen mark
24	Öppen mark
25	Öppen mark
26	Öppen mark
27	Öppen mark
28	Öppen mark
29	Öppen mark
30	Öppen mark
31	Öppen mark
32	Öppen mark
33	Öppen mark
34	Öppen mark
35	Öppen mark
36	Öppen mark
37	Öppen mark
38	Öppen mark
39	Öppen mark
40	Öppen mark
41	Öppen mark
42	Öppen mark
43	Öppen mark
44	Öppen mark
45	Öppen mark
46	Öppen mark
47	Öppen mark
48	Öppen mark
49	Öppen mark
50	Öppen mark
51	Öppen mark
52	Öppen mark
53	Öppen mark
54	Öppen mark
55	Öppen mark
56	Öppen mark
57	Öppen mark
58	Öppen mark
59	Öppen mark
60	Öppen mark
61	Öppen mark
62	Öppen mark
63	Öppen mark
64	Öppen mark
65	Öppen mark
66	Öppen mark
67	Öppen mark
68	Öppen mark
69	Öppen mark
70	Öppen mark
71	Öppen mark
72	Öppen mark
73	Öppen mark
74	Öppen mark
75	Öppen mark
76	Öppen mark
77	Öppen mark
78	Öppen mark
79	Öppen mark
80	Öppen mark
81	Öppen mark
82	Öppen mark
83	Öppen mark
84	Öppen mark
85	Öppen mark
86	Öppen mark
87	Öppen mark
88	Öppen mark
89	Öppen mark
90	Öppen mark
91	Öppen mark
92	Öppen mark
93	Öppen mark
94	Öppen mark
95	Öppen mark
96	Öppen mark
97	Öppen mark
98	Öppen mark
99	Öppen mark
100	Öppen mark

STORHAGENS GÅRD

Storhagens gård är en del av Storhagens gård och omfattar en yta av ca 100 000 kvadratkilometer. Gården är utmärkt som naturreservat och omfattar en yta av ca 100 000 kvadratkilometer. Gården är utmärkt som naturreservat och omfattar en yta av ca 100 000 kvadratkilometer.

STORHAGENS GÅRD

Storhagens gård är en del av Storhagens gård och omfattar en yta av ca 100 000 kvadratkilometer. Gården är utmärkt som naturreservat och omfattar en yta av ca 100 000 kvadratkilometer. Gården är utmärkt som naturreservat och omfattar en yta av ca 100 000 kvadratkilometer.

STAD PLAN-UTDRAG

Stadplanen är utarbetad i enlighet med bestämmelserna i 10 kap. 1 § miljöbalken och 10 kap. 1 § miljöbalken. Stadplanen är utarbetad i enlighet med bestämmelserna i 10 kap. 1 § miljöbalken och 10 kap. 1 § miljöbalken.

STADPLAN

1	Öppen mark
2	Öppen mark
3	Öppen mark
4	Öppen mark
5	Öppen mark
6	Öppen mark
7	Öppen mark
8	Öppen mark
9	Öppen mark
10	Öppen mark
11	Öppen mark
12	Öppen mark
13	Öppen mark
14	Öppen mark
15	Öppen mark
16	Öppen mark
17	Öppen mark
18	Öppen mark
19	Öppen mark
20	Öppen mark
21	Öppen mark
22	Öppen mark
23	Öppen mark
24	Öppen mark
25	Öppen mark
26	Öppen mark
27	Öppen mark
28	Öppen mark
29	Öppen mark
30	Öppen mark
31	Öppen mark
32	Öppen mark
33	Öppen mark
34	Öppen mark
35	Öppen mark
36	Öppen mark
37	Öppen mark
38	Öppen mark
39	Öppen mark
40	Öppen mark
41	Öppen mark
42	Öppen mark
43	Öppen mark
44	Öppen mark
45	Öppen mark
46	Öppen mark
47	Öppen mark
48	Öppen mark
49	Öppen mark
50	Öppen mark
51	Öppen mark
52	Öppen mark
53	Öppen mark
54	Öppen mark
55	Öppen mark
56	Öppen mark
57	Öppen mark
58	Öppen mark
59	Öppen mark
60	Öppen mark
61	Öppen mark
62	Öppen mark
63	Öppen mark
64	Öppen mark
65	Öppen mark
66	Öppen mark
67	Öppen mark
68	Öppen mark
69	Öppen mark
70	Öppen mark
71	Öppen mark
72	Öppen mark
73	Öppen mark
74	Öppen mark
75	Öppen mark
76	Öppen mark
77	Öppen mark
78	Öppen mark
79	Öppen mark
80	Öppen mark
81	Öppen mark
82	Öppen mark
83	Öppen mark
84	Öppen mark
85	Öppen mark
86	Öppen mark
87	Öppen mark
88	Öppen mark
89	Öppen mark
90	Öppen mark
91	Öppen mark
92	Öppen mark
93	Öppen mark
94	Öppen mark
95	Öppen mark
96	Öppen mark
97	Öppen mark
98	Öppen mark
99	Öppen mark
100	Öppen mark

STADPLAN

Stadplanen är utarbetad i enlighet med bestämmelserna i 10 kap. 1 § miljöbalken och 10 kap. 1 § miljöbalken. Stadplanen är utarbetad i enlighet med bestämmelserna i 10 kap. 1 § miljöbalken och 10 kap. 1 § miljöbalken.

STADPLAN

Stadplanen är utarbetad i enlighet med bestämmelserna i 10 kap. 1 § miljöbalken och 10 kap. 1 § miljöbalken. Stadplanen är utarbetad i enlighet med bestämmelserna i 10 kap. 1 § miljöbalken och 10 kap. 1 § miljöbalken.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Delutgåvan för
Storhagens gård
 Österåkers kommun, Stockholms län
 utarbetad den 18 mars 2014

Österåkers kommun
 Österåkers kommun
 Österåkers kommun

Tjänsteutlåtande
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Datum 2012-10-22
Dnr KS 2012/428-409

Revidera de lokala miljömålen, tidsplan och process

Uppdraget omfattar att ta fram ett förslag till beslut om reviderade miljömål i Österåker och i bred samverkan utarbeta en handlingsplan för genomförande av åtgärder för att närma oss miljömålen.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

1. En arbetsgrupp med representanter från varje förvaltning samt de två bolagen Armada Fastighets AB och Österåkersvatten AB ska tillsättas.
2. Kommunens ledningsgrupp samt miljö- och hälsoskyddsnämndens presidium är referensgrupp och informeras löpande om arbetet.
3. Kommunstyrelsens arbetsutskott är styrgrupp för utformning av det fortsatta miljömålsarbetet.

Bakgrund

Vid kommunstyrelsen 2012-10-08 § 212 beslutades att ta fram förslag till revidering av kommunens nuvarande miljömål samt redovisa hur fortsatt arbete ska bedrivas.

Förvaltningens slutsatser

Riksdagen har beslutat om en samlad miljöpolitik för ett hållbart Sverige. Det övergripande målet är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Utöver det sk generationsmålet finns 16 nationella miljömål. Regeringen beslutade i april 2012 om nya etappmål som ska precisera arbetet med miljömålen. Länsstyrelsens regionala miljömålsråd har beslutat att prioritera fem av de nationella miljömålen och att ersätta de regionala delmålen med strategier och åtgärdsprogram.

I Österåker har vi 2007 beslutat om prioritering av tre miljömål och lokala delmål. Förvaltningarna har tagit fram verksamhetsspecifika mål som också följs upp i bokslutet. Nu när man på nationell och regional nivå har beslutat om nya arbetssätt för miljömålsarbetet behöver vi anpassa oss till detta och samtidigt se över hur vi ska arbeta lokalt för att få ett tydligare miljömålsarbete.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2012-10-22

Dnr KS 2012/428-409

Processen föreslås ske i två steg. Först tas beslut om vilka miljömål som ska prioriteras samt hur ansvaret för miljömålsarbetet ska fördelas i organisationen. Förslag till beslut ska vara klart under första halvåret 2013.

Därefter tas ett handlingsprogram fram som omfattar åtgärder, ansvar och tidsplan för att utveckla och genomföra ett aktivt miljömålsarbete i hela kommunen. Programmet ska förankras politiskt och samrådats med allmänheten, föreningar och näringsliv.

Till skillnad från arbetet med klimat- och energistrategin omfattar ett beslut om miljömålen och handlingsplan hela kommunen som geografiskt område. För att få en förankring av vilka åtgärder som ska prioriteras och är möjliga att genomföra, utanför den egna organisationen måste det utarbetas nya arbetssätt för att möta och engagera medborgarna, föreningar och företag.

Ansvaret för miljöarbetet ska fördelas och vara en del av kommunorganisationens löpande arbete. Det ska följas upp och rapporteras i bokslut. Ett förslag till hur det arbetet ska se ut ska tas fram i nära samarbete med kommundirektören.

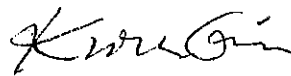
Tidigare beredning, källhänvisning och bilagor

Ärendet har behandlats vid följande sammanträden:

- 2012-10-08 kommunstyrelsen § 212



Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef



Kristina Eriksson
Miljöstrateg

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

2012-10-18 Dnr KS 2012/0456-252

Till Kommunstyrelsen

Köp av fastigheten Berga 6:558

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

1. Köpeavtal med KB Hebrant Bygg för fastigheten Berga 6:558 godkänns.

Bakgrund

Fastigheten Berga 6:558, som ägs av KB Hebrant Bygg ligger i närheten av Åkersberga station in vid Roslagsbanan. Idag är fastigheten asfalterad och används som infartsparkering.


Gällande detaljplan medger kontors- och handelsändamål. Möjlighet finns att uppföra byggnad för kontor och/eller handel vilket skulle innebära att infartsparkeringen försvinner.

Kommunen kontaktades av fastighetsägaren, KB Hebrant Bygg, med en förfrågan om kommunen var intresserad av att förvärva fastigheten Berga 6:558, alternativt att infartsparkeringen blir avgiftsbelagd.


Förvaltningens slutsatser

Förvaltningens slutsatser är att ett förvärv av fastigheten Berga 6:558 säkrar möjligheten till infartsparkering och säkrar marken inför framtida utveckling av Åkersbergas centrala delar.

Bilaga 1 Köpeavtal med KB Hebrant Bygg



Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

MELLAN

KB HEBRANT BYGG

OCH

ÖSTERÅKERS KOMMUN

(ÖSTERÅKER BERGA 6:558)



ADVOKATFIRMAN
GLIMSTEDT

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	PARTERNA.....	2
2.	BAKGRUND.....	2
3.	ÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLINGEN.....	2
4.	TILLTRÄDE.....	2
5.	KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	3
6.	SÄLJARENS GARANTIER.....	3
7.	FRISKRIVNING.....	3
8.	BRISTANDE UPPFYLLELSE AV GARANTIER.....	4
9.	LAGFARTSKOSTNADER.....	4
10.	UPPHÖRANDE AV FÖRPLIKTELSE.....	4
11.	ÖVRIGT.....	4

Detta överlåtelseavtal ("**Avtalet**") har träffats denna dag.

1. FÖRUTSÄTTNING OCH GILTIGHET

- 1.1 Detta avtal träder i kraft under förutsättning att Österåkers kommunfullmäktige genom beslut godkänner avtalet.

2. PARTERNA

- 2.1 KB Hebrant Bygg, org. nr 916612-5873, Pyramidvägen 7, Box 730, 169 27 Solna ("**Säljaren**").
- 2.2 Österåkers kommun, org.nr 212000-2890, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga ("**Köparen**").
- 2.3 Säljaren och Köparen benämns gemensamt för "**Parterna**" och var för sig som "**Part**".

3. BAKGRUND

- 3.1 Säljaren är lagfaren och civilrättslig ägare till fastigheten Österåker Berga 6:558 ("**Fastigheten**").
- 3.2 Fastigheten är obebyggd förvaltas och nyttjas idag av Köparen som infartsparkering i enlighet med [Uppgörelseprotokoll daterat den 1990-05-14.]
- 3.3 Parterna har nu kommit överens om att Fastigheten skall överlåtas från Säljaren till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal.

4. ÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLINGEN

- 4.1 Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen på de villkor som anges i detta Avtal.
- 4.2 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till ett belopp om 4 850 000 kronor ("**Köpeskillingen**"). Köpeskillingen skall betalas av Köparen på Tillträdesdagen till av Säljaren anvisat konto i svensk bank med valutadag Tillträdesdagen.

5. TILLTRÄDE

- 5.1 Tillträde skall äga rum senast den 30 december 2012 ("**Tillträdesdagen**") på av Säljaren och Köparen överenskommen tid och plats ("**Tillträdet**"). På Tillträdet skall nedanstående åtgärder äga rum:

- 5.1.1 Köparen skall på Tillträdet betala Köpeskillingen enligt punkt 4.2 ovan. Sedan Köparen på Tillträdet erlagt Köpeskillingen, skall Säljaren kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättat köpebrev.
- 5.1.2 Säljaren skall i sin egenskap av lagfaren ägare till Fastigheten bistå Köparen med att ansöka om nya inteckningar i Fastigheten om så Köparen begär. Samtliga kostnader i samband därmed skall bäras av Köparen.
- 5.2 Parterna är överens om att Tillträde, innebärande att äganderätten till Fastigheten har övergått från Säljaren till Köparen, skall anses ha ägt rum när samtliga åtgärder i punkt 5.1.1 har vidtagits.

6. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnaderna och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Eventuell Fastighetsskatt utgör en kostnad för Fastigheten.

7. SÄLJARENS GARANTIER

- 7.1 Säljaren lämnar till Köparen följande garantier som om inget annat anges eller framgår av omständigheterna avser förhållandena på Tillträdesdagen:
 - 7.1.1 Säljaren är civilrättslig ägare och lagfaren ägare till Fastigheten.
 - 7.1.2 Fastigheten är per denna dag inte föremål för expropriation och såvitt Säljaren känner till har inga sådana preliminära åtgärder tagits eller är att vänta.
 - 7.1.3 Det finns inte per denna dag några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten.
 - 7.1.4 Fastigheten är inte per denna dag föremål för rättegång, skiljeförfarande, hyrestvist, skattetvist eller annan tvist, eller administrativt förfarande, taxeringsrevision eller skatteprocess.

8. FRISKRIVNING

Garantierna i punkt 7 ovan är de enda garantier som Säljaren lämnar. Säljaren friskriver sig ifrån allt annat ansvar som Säljaren i övrigt skulle kunna ha enligt lag eller liknande, inklusive jordabalken och köplagen. Köparen godkänner därför att Fastigheten säljs i befintligt skick. Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk (varmed bl a avses rätt till skadestånd eller hävning) mot Säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten (inklusive även så kallade dolda fel och rådighetsfel), med undantag för fel som Säljaren skall svara för i enlighet med av Säljaren lämnade garantier.

9. BRISTANDE UPPFYLLELSE AV GARANTIER

9.1 Påföljder

9.1.1 Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av en brist mot garantierna i detta Avtal skall vara reduktion av Köpeskillingen.

9.2 Ansvarsbegränsning

9.2.1 Säljaren ansvarar endast för förluster på grund av direkta skador (förluster för indirekta skador ersätts således ej). Den totala ersättningen som Säljaren är skyldig att erlagga på grund av Avtalet är maximerad till ett belopp motsvarande Köpeskillingen.

9.2.2 Inget anspråk ska kunna framställas om inte skriftligt meddelande om sådant krav, tillsammans med rimlig specifikation av detta, innehållande en specifikation av arten av garantiavvikelsen och, så långt detta är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning härav, har framställts till Säljaren senast inom 6 månader från Tillträdesdagen.

10. LAGFARTSKOSTNADER

Köparen skall svara för alla lagfartskostnader (inklusive stämpelskatt) som är förenade med överlåtelsen av Fastigheten under detta Avtal.

11. UPPHÖRANDE AV FÖRPLIKTELSE

Fastigheten berörs av Uppgörelseprotokoll daterat 1990-05-14 avseende Åkersberga Centrum. I och med Avtalets undertecknande är nämnda uppgörelseprotokoll avseende Fastigheten slutligt reglerat mellan Parterna (inklusive koncernbolag till Säljaren). Det antecknas att Fastigheten omfattas av det område som i Uppgörelseprotokollet benämns som "Berga 6:230".

12. ÖVRIGT

12.1 Detta Avtal utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör och ersätter alla skriftliga eller muntliga åtaganden, utfästelser och överenskommelser som föregått detta Avtals undertecknande.

12.2 Ändringar av eller tillägg till detta Avtal skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna. Ingendera Part har rätt att överlåta detta Avtal eller rättigheter eller skyldigheter hänförliga till detta Avtal utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill.

12.3 Tvist i anledning av detta Avtal skall avgöras av allmän domstol.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande original av vilka Parterna tagit var sitt.

Ort: _____

Datum: _____

KB HEBRANT BYGG genom
Granit & Beton Fastighetsförvaltning AB
(org.nr 556324-1958)

ÖSTERÅKERS KOMMUN

Per Åsbrandt enligt fullmakt

Brita Lindqvist enligt fullmakt