

DETALJPLAN FÖR
NYA SKÅVSJÖHOLMSVÄGEN

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 FEBRUARI 2017 PÅ
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
REV 2017-08-30



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE
- UTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA

- Till detaljplanen hör:
- Plankarta och planbestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Planens grundbeskrivning
 - Svartvattenregulering
 - Utlämnande

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser. Endast angivna användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDDATA
- Kvartersmark

- Telemek anläggning, enlätstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lagsta höjd på gata ska vara +1,7 m RH 1900 på grund av risk för översvämning +0,0

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
Marktvärdet för följande av rätts med en stamdiаметer över 40 cm mätts vid brösthöjd.
Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATION

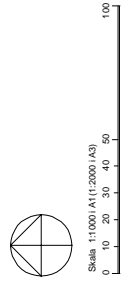
- Asfalteringsstation
- Illustrationslinjer



ANTAGANDEHANDLING

Blad 1 av 2
NYA SKÅVSJÖHOLMSVÄGEN
 Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 20 februari 2017, enligt PBL (1987:10)
 Reviderad 30 augusti 2017

| | | |
|--------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Maria Brings Planchef | Ida Andersson Planarkitekt/Sevico | Joel Lindström Arkitekt |
| Årsgårde | Laga kvart | Genomförandets stad |
| Bevillningsnamn | Illustrations | KF |



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser
 - Senhögskolegränser, se n.s.
 - Fastighetsgränser
 - Begränsningslinjer
 - Stier
- VÄG**
- Väg
 - Öst
 - Naturväg
 - Elledning
 - Riktlinjer
- Kartans basen är utgående från 1:10000

UPPLYNINGAR

- Planområdet har drabbats av en omfattande mark- och grundvattenundersökning samt en grundvattenundersökning för att fastställa områdesförhållanden.



PLANKARTA

Till detaljplanen hör:

- Plankarta och planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Områdesavgränsning
- Svartavgränsning
- Utlåtande

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA

Trafik mellan områden

Kvarteretsmark

E₂

Teknisk anläggning, enhetsstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lägstas höjd på gata ska vara +1,7 m RH 1900 på grund av risk för översvämning +0,0

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebuden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer över 40 cm mätt vid brösthöjd. Kommunen är huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATION

- Atervinningsstation
- Illustrationstext
- Illustrationstjär



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser
 - Särskild identifiering, se n.s.
 - Fastighetsbeteckning
 - Begränsningslinjer
 - Stier
- VÄG**
- Väg
 - Öst
 - Naturväg
 - Elledning
 - Riktningstjär
- KOORDINATSYSTEM**
- ÖSKRANSKARTAS KOORDINATSYSTEM (SENER 206)
 - AV KEMENIEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 - KOORDINATSYSTEM PÅ SVARTGARN SV 00
 - KOORDINATSYSTEM HÖJD ANS
- Kartans basen är utslättad i projekteringsplan

UPPLYSNINGAR

- Planområdet har dubbel stämning med mark. Grundläggning samt uppläggning över öst. Innehåller information om tekniska och tekniska.

Detaljplan för
NYA SKÅVSJÖHOLMSVÄGEN,
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

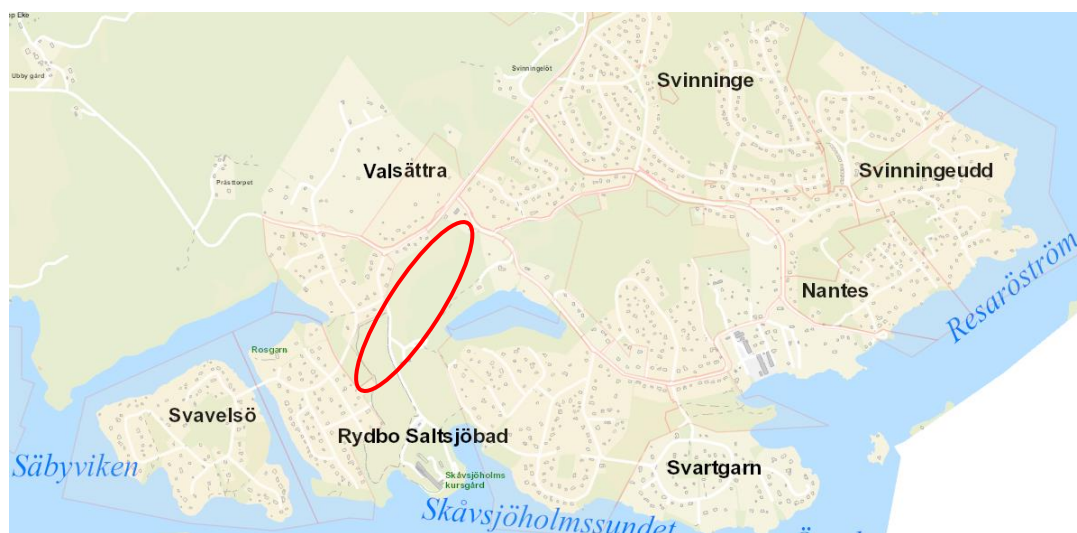
HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en huvudgata med kommunalt huvudmannaskap i ett nytt bostadsområde i Svinninge. Gatan är ett huvudstråk genom bostadsområdet och skapar en viktig länk mellan Svavelsövägen och Hästängsuddsvägen. Vägsträckningen har tidigare ingått i planförslaget för Skåvsjöholm, KS 2012/0082, då med enskilt huvudmannaskap. Kommunen vill med planförslaget möjliggöra för busstrafik längs Nya Skåvsjöholmsvägen, bland annat till en planerad ny skola och förskola längs Nya Skåvsjöholmsvägen. Därför togs beslut om att lyfta ur vägen ur pågående planprocess och drivas med separat detaljplan, då det enligt ÄPBL inte är tillåtet med olika huvudmannaskap inom samma planområde. Vid framtagandet av detaljplanen har Plan- och bygglagen (1987:10) tillämpats, planen har bedrivits med normalt planförfarande.



Översiktsskarta med planområdets läge i Svinninge.

PLANDATA

Lägesbestämning

Skåvsjöholm ligger i området Svinninge ca 9 km från centrala Åkersberga i södra delen av Österåkers kommun. Planområdet löper diagonalt genom fastigheterna Svartgarn 2:6, 2:7, 2:194, 2:523 samt 2:537 och består idag av åker- och skogsmark. Planens avgränsning är gjord utifrån den pågående och angränsande planläggningen av Skåvsjöholm (KS 2012/0082) och Skåvsjöholm del 2.



Planområdets läge i Skåvsjöholm.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,2 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas till största del av fastigheten Svartgarn 2:6, samt små delar av fastigheterna Svartgarn 2:7, Svartgarn 2:194, 2:523 samt 2:537. Svartgarn 2:6 ägs av Skåvsjöholm AB, Svartgarn 2:7 av Hästängsudds fastighetsägareförening, Svartgarn 2:194 ägs av Hästängsudds Fastighets AB och Svartgarn 2:523 och 2:537 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Planförslaget påverkar inga riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipient för dagvatten från föreslaget planområde och föreslagen bostadsbebyggelse i Skåvsjöholm är Norsundet, en del av Säbyviken. Det finns idag inga genomförda mätningar inne i Norsundet, därför jämförs halterna med mätningar som är gjorda i Säbyviken (Sweco, 2015-06-30).

Planförslaget berör vattenförekomsten Säbyvik. Vattenmyndigheten bedömer att den ekologiska statusen för Säbyvik idag är måttlig. Miljö kvalitetsnorm vad gäller ekologisk status har av Vattenmyndigheten fastställts till god status med tidsfrist till år 2021. Vattenmyndigheten bedömer Säbyviks kemiska status idag som god, förutom avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar (gränsvärdet för kvicksilver överskrids i alla svenska ytvattenförekomster). En separat utredning av föreslagen exploatering i Skåvsjöholm och dess konsekvenser avseende miljö kvalitetsnormer för vatten har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanerna i Skåvsjöholm.

I utredningen framgår att planerna medför små eller obetydliga konsekvenser för möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormen god ekologisk status 2021 respektive ingen påverkan på möjligheterna att bibehålla god kemisk status 2015 (Sweco, 2015-06-30).

Översiktliga planer

Svinninge beskrivs i gällande översiktsplan (ÖP 06) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses att försörjas med allmänt VA-system.

Program för planområdet

I Svinninge planprogram (2005-12-19) finns Nya Skåvsjöholmsvägen utpekad som ny större lokalgata.

Detaljplaner och behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en av kommunfullmäktige antagen (2005-12-19) översiktlig MKB. I denna bedöms Skåvsjöholm vara ett område som skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan utifrån miljöaspekterna Stads- och landskapsbild, Kulturmiljö, Naturmiljö, Rekreation och Grund- och ytvatten. På grund av detta har därför en platsspecifik MKB (Sweco, 2014-05-14) upprättats för Skåvsjöholm, där planområdet för Nya Skåvsjöholmsvägen ingått.

MKB (Sweco, 2014-05-14) visar att utvecklingen av Skåvsjöholmsområdet utan dagvattenåtgärder kommer ha viss negativ påverkan på yt- och grundvatten, påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten, vattenområdenas miljövärden samt strandskyddet. Exploateringen av vägområdet inom planområdet kan därmed påverka yt- och grundvatten samt miljö kvalitetsnormerna för vatten då en utbyggnad av vägen ökar metallhalten i dagvattnet något på grund av ökad biltrafik.

För att säkerställa att planförslaget inte leder till negativ påverkan på vattenkvaliteten föreslår MKB åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten. Åtgärderna gör att genomförandet av hela Skåvsjöholm istället leder till minskade värden för fosfor, kväve och tungmetaller än dagens värden. Exploateringen kommer därmed ha en positiv påverkan på området jämfört med idag (Sweco, 2014-05-14).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Hela detaljplaneområdet består av åkermark som idag ligger i träda.

Groddjur

Inom Svinninge lever samtliga i regionen förekommande groddjur. För att minska negativ påverkan och bevara Svinninges groddjurspopulation planerar kommunen naturreservatet Karsvreta träsk cirka 500 meter öster om planområdet.

Nya Skåvsjöholmsvägen ligger mellan Karsvreta träsk och en planerad dagvattendam inom planområdet för Skåvsjöholm och groddjuren förväntas att röra sig längs med planområdet i det krondike som planeras öster om vägområdet. För att behålla den befintliga spridningskorridoren söder över föreslås att en passage skapas under Nya Skåvsjöholmsvägen, placering av passagen är illustrerad på plankartan. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheten att säkra goda livsmiljöer och gynnsam bevarandestatus för groddjur i området.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av genomgående torrskorplera och silt. Enligt översiktlig geoteknisk utredning (Ulf Johnson Geo AB, 2007-02-12) erfordras inga markförstärkningsåtgärder för gator, ledningar och hårdgjorda ytor.

Senare geoteknisk undersökning (Bjerking, 2010-11-22) visar dock att vissa förstärkningar kommer krävas för delar av vägsträckningen då marken på vissa ställen består av sättningSkänslig lera.

Vidare kan uppfyllningar inom planområdet medföra risk för framtida sättningar. För att minimera behov av markförstärkningsåtgärder höjdsätts vägområdet så lågt som möjligt. Höjd på gata säkerställs med planbestämmelse samt upplysning på plankartan om sättningSkänslig mark.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar. Det finns inte heller några historiska eller andra belägg för att det funnits verksamheter inom området som skulle kunnat medföra föroreningar av marken.

Norr om planområdet finns en bensinstation som enligt Länsstyrelsens underlag är riskklassad men ej utredd. I samband med planläggningen av Skåvsjöholm del 2 kommer området med bensinstationen att utredas vidare men bedöms vara av sådan karaktär och ligga tillräckligt långt från planområdet för Nya Skåvsjöholmsvägen att det inte påverkas.

Radon

Inom detaljplaneområdet finns inga kända radonförekomster.

Fornlämningar

Enligt en arkeologisk utredning som genomfördes 2011 finns en fornlämning inom planområdet, ett gränsmärke med objektidentitet 12000000122647, obj 16. Utredningen fastslår att fornlämningen inte är någon *fast fornlämning*. Den förprojekterade vägdragningen inom planområdet påverkar inte denna fornlämning då den ligger utanför vägområdet i slänten mot befintligt dike. Länsstyrelsen fastslog 2011-05-11 att såvida fornlämningen inte påverkas av föreslagen exploatering så krävs varken vidare arkeologiska utredning eller åtgärder. Fornlämningen är utmärkt i grundkartan på plankartan samt med illustrationstext.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar ytterligare fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Vattennivåer

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bland annat på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, till exempel RUFSS 2010. Lägsta markhöjd får inte vara lägre än +1,7 meter för att inte riskera att få vatten stående på gatan. Överbyggnad av makadam rekommenderas för att få bättre bärighet eftersom vatten tidvis kan komma att stå i överbyggnaden. Lägsta markhöjd är säkerställd med planbestämmelse i plankartan.

Bebyggelseområden intill planområdet



Illustrationsplan på föreslagen bebyggelse i Skåvsjöholm med Nya Skåvsjöholmsvägen utpekad. Vägen löper mellan Svavelsövägen och Hästängsuddsvägen.

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet. Däremot är vägområdet inom planområdet huvudgata för det planerade bostadsområdet i Skåvsjöholm.

I närheten av planområdet finns elva befintliga småhus samt sex stycken lägenheter. Detaljplanen för Skåvsjöholm möjliggör utöver dessa befintliga bostäder, för cirka 130 stycken fastigheter för småhus, kedjehus eller radhus beroende på fastighetsindelning. Samtliga av dessa fastigheter kommer nyttja föreslagen huvudgata inom planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet. I området Skåvsjöholm i närheten av planområdet finns Skåvsjöholms konferensanläggning med en mindre servering och en mindre livsmedelsbutik med arbetsplatser.

Offentlig service

I planförslaget för Skåvsjöholm (KS 2012/0082) möjliggörs för en ny förskolefastighet. Det finns också planer för en ny grundskola i området inom detaljplan Skåvsjöholm del 2. In- och utfarter som ansluter till föreslagen huvudgata regleras inom planområdena för Skåvsjöholm (KS 2012/0082) och Skåvsjöholm del 2.

Kommersiell service

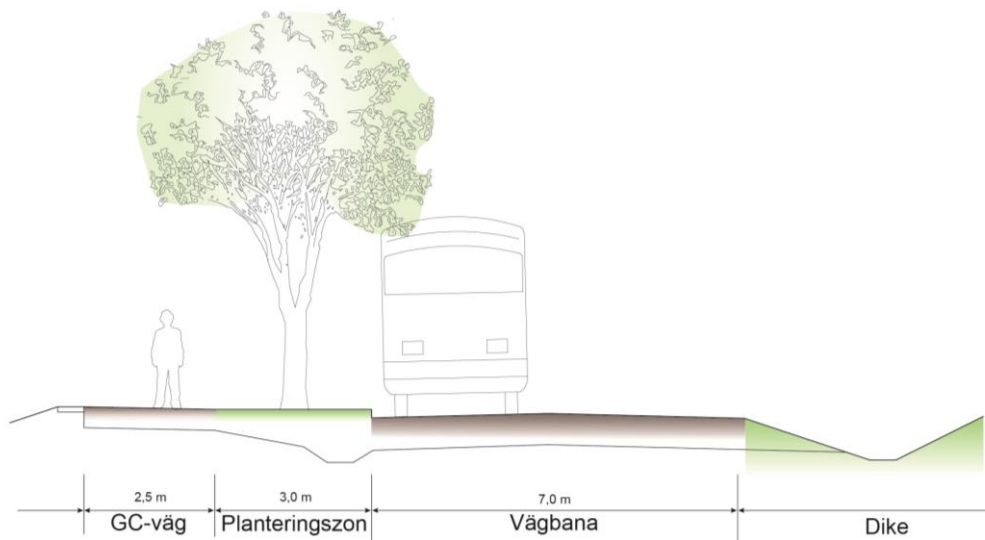
Inom Svinninge finns idag, i anslutning till bensinstationen i korsningen Svinningevägen – Hästängsuddsvägen en mindre livsmedelsbutik.

Tillgänglighet

Målsättningen i och med planläggningen av Svinninge är att samtliga stråk med kommunalt huvudmannaskap ska vara tillgängliga. Huvudgatan har förprojekterats och utöver vägområde för biltrafik tillskapas en separat gång- och cykelbana längs med gatans nordvästra sida som i norr kopplas samman med befintlig gång- och cykelbana längs Hästängsuddsvägen. Höjdsättning vid anslutningspunkter längs med vägen säkerställs genom planbestämmelse för föreskriven höjd över nollplanet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik



Förslag på sektion längs med Nya Skåvsjöholmsvägen.

Detaljplanen möjliggör för en huvudgata med 7,0 meter bred körbana. Längs med gatan möjliggörs även för gång- och cykelväg samt en planteringszon. All gatumark inom detaljplaneområdet är avsedd för kommunalt huvudmannaskap. Enligt framtagna trafikutredning (WSP 2016-02-22) kommer vägen efter utbyggnad av Skåvsjöholmsområdet med bostäder, offentlig verksamhet och konferens att alstra cirka 650 resor per dygn.

Kollektivtrafik

Det finns en busslinje till Åkersberga och Kulla vägskäl (Danderyd) längs med Svinningevägen och Hästängsuddsvägen norr om detaljplaneområdet.

Planområdet möjliggör tillsammans med pågående planarbete för Del av Svavelsövägen för en ny dragning av busslinje i Svinninge som kopplar samman Svinningevägen och Hästängsuddsvägen. Trafikutredning (WSP 2016-02-22) visar att förväntad trafikstring från busstrafik förväntas bli låg med 30-minuterstrafik och bedöms därmed inte påverka trafikstringen i området nämnvärt. Inom planområdets södra delar möjliggörs för en ny busshållplats.

Parkering, varumottagning, utfarter

Detaljplanen möjliggör inte för separat/särskild parkering. Parkering till bostäder och offentlig verksamhet ska lösas inom respektive fastighet inom detaljplanerna för Skåvsjöholm (KS 2012/0082) och Skåvsjöholm del 2.

I planförslaget för Skåvsjöholm (KS 2012/0082) så införs utfartsförbud mot Svinningevägen för sju av de befintliga småhusen. Istället möjliggörs för in- och utfart mot en ny, mindre lokalgata från Nya Skåvsjöholmsvägen. Detta minskar antalet utfarter mot Svinningevägen med målsättningen att öka trafiksäkerheten längs med Svinningevägen.

Exploateringsområdena norr och söder om planområdet kopplas samman med Nya Skåvsjöholmsvägen genom fyra väkanslutningar. Från Nya Skåvsjöholmsvägen, i planområdets norra del, möjliggörs för infart för varutransport och biltrafik till den planerade skolan. Utöver dessa in-/utfarter föreslås in-/utfartsförbud längs med Nya Skåvsjöholmsvägen vilket regleras i angränsande detaljplaner för Skåvsjöholm (KS 2012/0082) och Skåvsjöholm del 2. I höjd med den planerade skolfastigheten är gatusektionen breddad för att möjliggöra för angöring för skolskjuts.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I och med utbyggnaden av Nya Skåvsjöholmsvägen förläggs VA-ledningar inom vägområdet för att försörja stora delar av Skåvsjöholmsområdet. Anslutning av VA sker från Svinningevägen i planområdets norra del.

Dagvatten

En dagvattenutredning (Sweco, 2015-06-30) har tagits fram för hela utbyggnaden av Skåvsjöholm som föreslår att dagvatten från de norra delarna av Skåvsjöholm samt huvudgatan inom planområdet ska ledas till ett öppet dike som löper längs med Nya Skåvsjöholmsvägens östra sida. Dagvattenstråket betjänar även markerna norr om Svinningevägen. Uppsamlingsdiket kulverteras på en kortare sträcka och mynnar därefter ut i ett befintligt dike som leder från Skåvsjöholmsvägen ut i Norsundet. Delar av diket behöver underhållas och rensas för att uppnå önskad kapacitet.

Utredningen visar att den förväntade tillkommande trafiken i området antas ge en viss ökning av tungmetaller i dagvattnet. Dock är den förväntade trafikintensiteten i området så pass låg att kommunen anser att det inte föranleder krav på reningsåtgärder i dagvattendiket.

I och med att Skåvsjöholm förses med kommunalt vatten och avlopp samt att avrinningen från bostads-, verksamhetsfastigheter och lokalgatorna sker till infiltrationsdiken så kommer den föreslagna dagvattenhanteringen i området leda till minskade värden för fosfor, kväve och tungmetaller än idag. Exploateringen kommer därmed ha en positiv påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten inom planområdet som helhet och förväntas inte bidra till försämrad ekologisk- och kemisk status i recipienten.

El

I och med utbyggnaden av Nya Skåvsjöholmsvägen förläggs el-ledningar inom vägområdet för att försörja stora delar av Skåvsjöholmsområdet. Anslutning sker från Svinningevägen i planområdets norra del.

Inom planområdet möjliggörs för två E-områden avsedda för transformatorstationer för elförsörjningen i Skåvsjöholm. En 10 kV-ledning löper genom Svinningeområdet från mottagningsstationen i Täljö och försörjer befintliga nätstationer i Svinninge. Luftledningen markförläggs i samband med områdets utbyggnad.

Skanova har en befintlig telestation i norra delen av planområdet som betjänar en stor del av Svinninge. Stationen kommer behöva flyttas då den ligger i vägen för den planerade vägsträckningen. Detaljplanen möjliggör för ny placering inom del av fastigheterna Svartgarn 2:6 och Svartgarn 2:537 Inom planområdet finns även en mindre station som tillhör Kustbandet AB, denna kommer att tas bort och föreslås därför inte få fortsatt planstöd.

Avfall

Inom planområdet möjliggörs för en återvinningsstation.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Ida Andersson, Sweco Architects och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Alexandra Rydin vid kommunens exploateringsenhet.

Maria Bengs
Planchef

Ida Andersson
Planarkitekt/Sweco

Joe Lindström
Arkitekt

Detaljplan för
NYA SKÅVSJÖHOLMSVÄGEN,
i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Genomförandebeskrivningen redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för huvudgata berörande fastigheterna Svartgarn 2:6, Svartgarn 2:7, Svartgarn 2:194, Svartgarn 2:523, och Svartgarn 2:537. Svartgarn 2:6 ägs av Skåvsjöholm AB, Svartgarn 2:7 ägs av Hästängsudds fastighetsägareförening, Svartgarn 2:194 ägs av Hästängsudds Fastighets AB och övriga fastigheter ägs av enskilda privatpersoner.

1. Organisatoriska frågor

Detaljplanen omfattar ett område av Skåvsjöholm i Svinninge i Österåkers kommun. Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt ÄPBL (1987:10). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av en kommunal huvudgata.

1.1 Tidplan

Samråd genomfördes under hösten 2016 och utställning genomfördes under våren 2017. Detaljplanen kan antas av Kommunfullmäktige under hösten 2017.

1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen antas genom beslut som vinner laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighet" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

1.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av huvudgatan.






1.4 Avtal

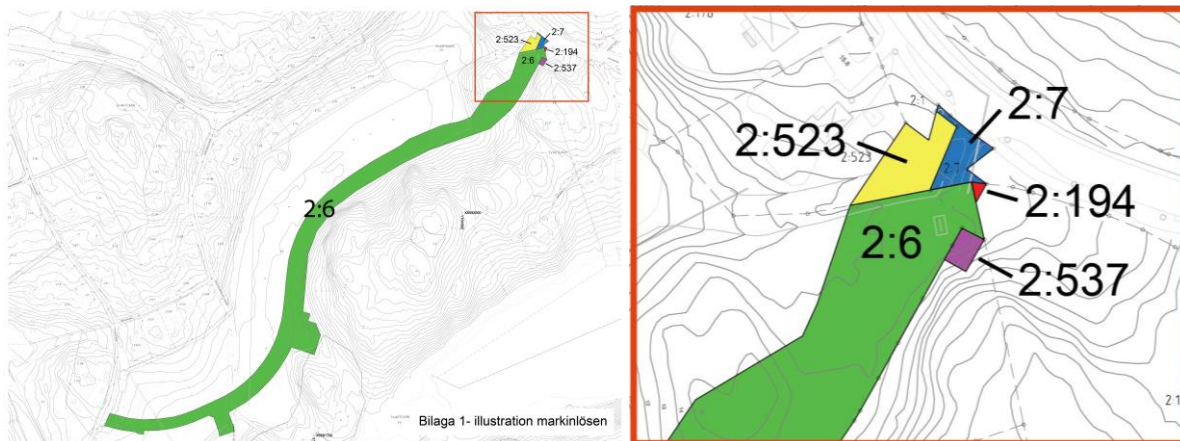
Ett planeringsavtal har upprättats mellan Skåvsjöviken Fastighets AB och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagande av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar.

Exploateringsavtal har upprättats mellan Österåkers kommun, Österåkersvatten AB och Skåvsjöviken Fastighets AB inom detaljplan Skåvsjöholm (KS 2012/0082). Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse samt kostnadsfördelning även inom detaljplan för Nya Skåvsjöholmsvägen. Detaljplan Skåvsjöholm samt exploateringsavtalet har antagits av Kommunfullmäktige under våren 2017.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för kommunen att göra markinlösen av den mark som i detaljplanen utlagts som allmän plats för huvudgata. Följande fastigheter berörs:

| Fastighet | Preliminärt intrång |
|---|--------------------------|
| Svartgarn 2:6  | ca 21 800 m ² |
| Svartgarn 2:7  | ca 160 m ² |
| Svartgarn 2:194  | ca 10 m ² |
| Svartgarn 2:523  | ca 340 m ² |
| Svartgarn 2:537  | ca 70 m ² |



Bilaga 1 som illustrerar fastigheter inom planområdet som berörs av markinlösen.

För genomförande av detaljplanen har kommunen för avsikt att ansöka om lantmåteriförrättning i vilken bl.a. ingår att Lantmäteriet utför en värdering av den mark, inklusive anläggningar, som behöver överföras för utbyggnaden av huvudgatan.

Vid genomförandet kan ledningsrätt 0117-92/79 behöva ändras genom lantmåteriförrättning.

3. Tekniska frågor

Skåvsjöholmsområdets nybyggnation samt befintlig bebyggelse ansluts till det VA-nät som kommer att byggas ut inom planområdet av exploatören. Det utbyggda VA-nätet kommer sedan efter godkänd besiktning förvaltas av Österåkersvatten AB.

I samband med utbyggnad av huvudgatan kommer ett nytt VA-nät att anläggas samt delar av befintligt VA-nät läggas om. Österåkers kommun ansvarar för projektering samt för anläggande och omläggning inom området för huvudgatan.

Dagvatten från de norra delarna av Skåvsjöholm samt huvudgatan inom planområdet leds till ett nytt öppet uppsamlingsdike som tillskapas längs med gatans östra sida. Dagvattenstråket betjänar även markerna norr om Svinningevägen. Uppsamlingsdiket kulverteras på en kortare sträcka och mynnar därefter ut i ett befintligt dike som leder från Skåvsjöholmsvägen ut i Norsundet. Delar av det befintliga diket behöver fördjupas och upprustas för att uppnå önskad kapacitet. Kommunen ansvarar för diket och dess funktion som huvudman för allmän plats inom detaljplan.

Skanova har en befintlig telestation i norra delen av planområdet. Stationen kommer behöva flyttas vid utbyggnaden av den planerade huvudgatan. Detaljplanen möjliggör därför för telestation inom del av Svartgarn 2:6 och Svartgarn 2:537. Kommunen och exploatören bekostar flytt av telestation till ny placering.

Den 10 kV-ledning som löper genom Svinningeområdet och försörjer befintliga nätstationer i Svinninge kommer i samband med områdets utbyggnad att markförläggas. Markförläggningen bekostas av exploatören för Skåvsjöholm i enlighet med exploateringsavtalet.

| Eldistributionsnätet för området förvaltas av E.ON Sverige AB.

4. Ekonomiska frågor

Allmän kostnadsfördelning

Kostnad för utbyggnaden av huvudgatan, byggherreadministration, mark- och förrättningskostnader samt andra eventuella kostnader skall fördelas mellan kommunen och exploatören i enlighet med Exploateringsavtalet, där kommunen står för 30 % och exploatören för 70 % av den totala kostnaden.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ersättning för markinlösen skall utgå till fastigheterna Svartgarn 2:7, Svartgarn 2:194, Svartgarn 2:523 och Svartgarn 2:537 i enlighet med beslutad ersättningslängd av Lantmäteriet. Kommunen står enligt kostnadsfördelning för 30 % av ersättningen till fastighetsägarna.

Kommunen står för 30 % av kostnaden för flytt av den befintliga telestation som kräver ny lokalisering på grund av huvudgatans utbyggnad.

Kommunen står för 30 % av kostnaden för utbyggnad av huvudgatan.

Kommunen ansvarar, efter färdigställandet, för drift och underhåll av vägen samt dagvattendiket längs huvudgatan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören överlåter mark inom Svartgarn 2:6, som enligt detaljplan utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för tekniska anläggningar (E2), till kommunen utan ersättning.

Ersättning för markinlösen skall utgå till fastigheterna Svartgarn 2:7, Svartgarn 2:194, Svartgarn 2:523 och Svartgarn 2:537 i enlighet med beslutad ersättningslängd av Lantmäteriet. Exploatören står enligt kostnadsfördelning för 70 % av ersättningen till fastighetsägarna.

Exploatören står för 70 % av kostnaden för flytt av den befintliga telestation som kräver ny lokalisering på grund av huvudgatans utbyggnad.

Exploatören står för 100 % av kostnaden för markförläggning av den 10 kV-ledning som löper genom Svinningeområdet.

Exploatören står för 70 % av kostnaden för utbyggnad av huvudgatan och för 100 % av kostnaden för VA-ledningar i gatan.

5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Ida Andersson, Sweco Architects och arkitekt Joe Lindström. Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Alexandra Rydin vid kommunens exploateringsenhet.

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Alexandra Rydin
Exploateringsingenjör

