

DETALJPLAN FÖR
NYA SKÅVSJÖHOLMSVÄGEN

SVINNINGE, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 FEBRUARI 2017 PÅ
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

PLANBESKRIVNING

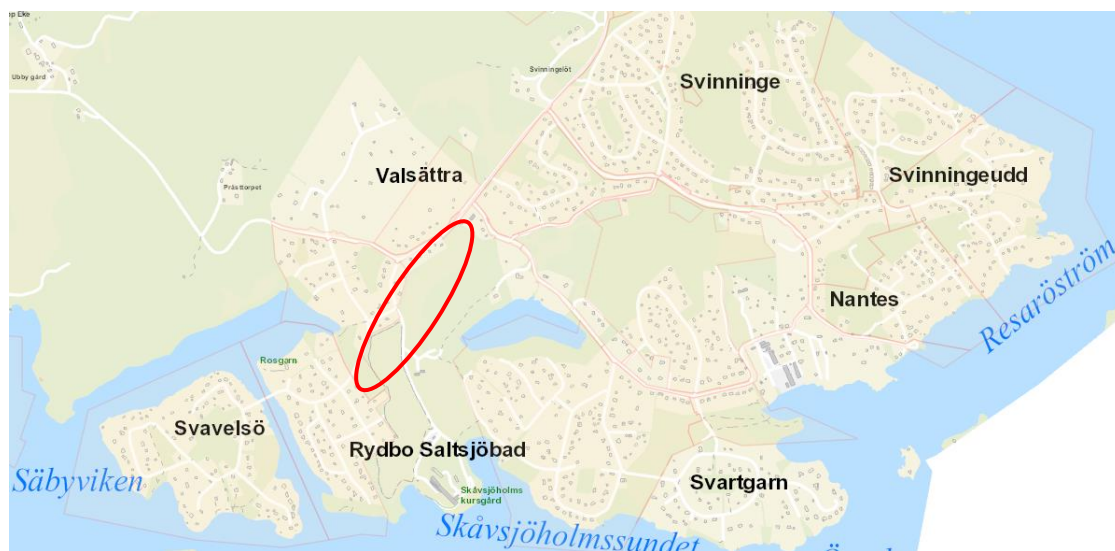
HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning

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 och normalt planförfarande.

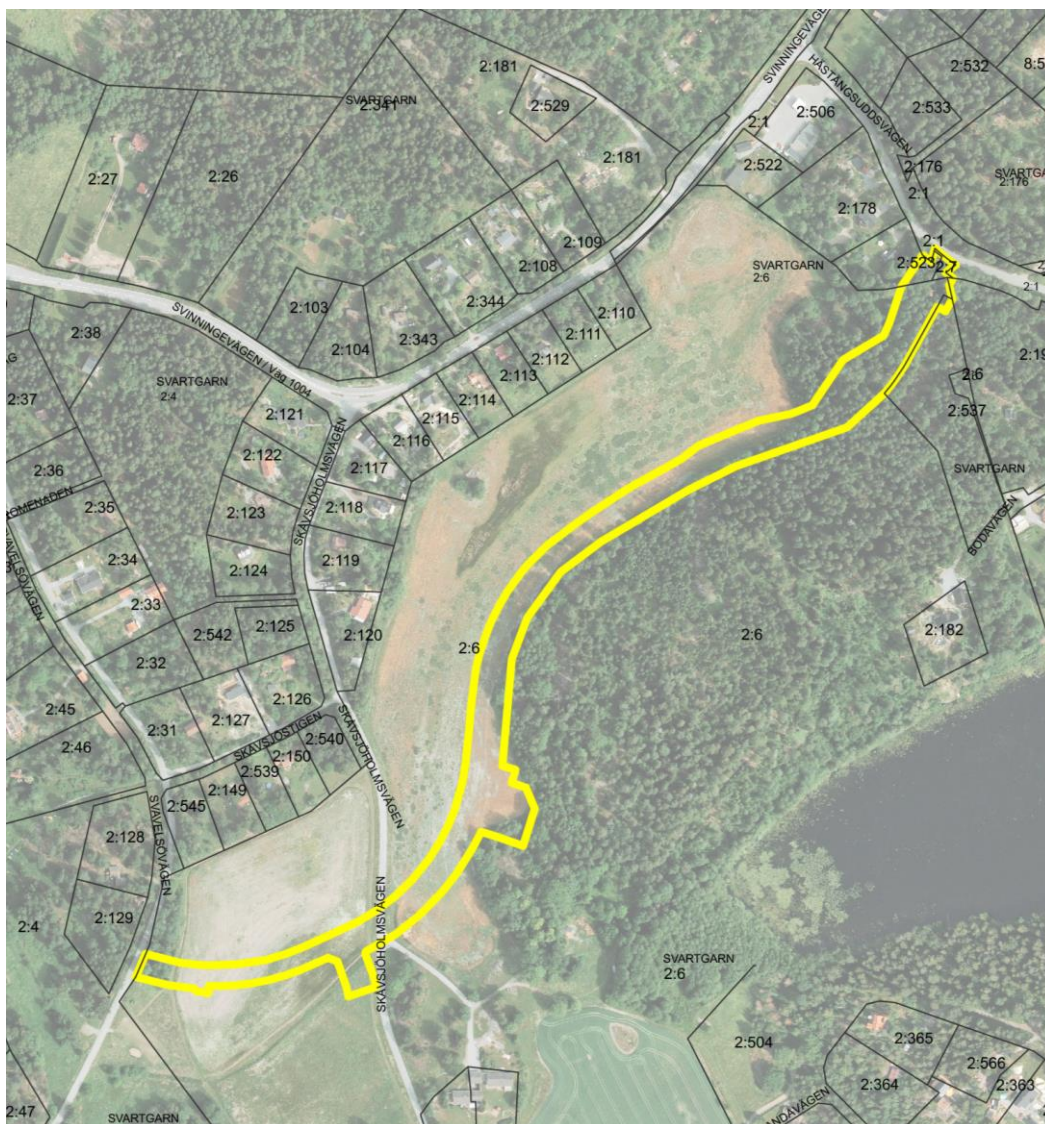


Översiktsskarta med planområdets läge i Svinninge.

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 och Svartgarn 2:194, 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 Norrsundet, en del av Säbyviken. Det finns idag inga genomförda mätningar inne i Norrsundet, 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 överskrider 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, 2015-07-01).

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 (2015-12-19) finns Nya Skåvsjöholmsvägen utpekad som ny större lokalgata.

Detaljplaner, områdesbestämmelser 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 platspecifik 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 och påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten, vattenområdenas miljövärden samt på 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 har negativ påverkan på vattenkvalitén föreslår MKB åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten vilka gör att planläggningen av hela Skåvsjöholm istället leder till minskade värden för fosfor, kväve och tungmetaller än idag. 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.

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 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*. Förprojekterad vägdragning inom planområdet påverkar inte denna fornlämning då den ligger utanför vägområdet i slänten mot

befintligt dike. Länsstyrelsen fastslog 2011-05-11 att om fornlämningen inte kommer 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



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 byggrätter, för maximalt 130 stycken småhus, kedjehus eller radhus beroende på fastighetsindelning. Samtliga av dessa fastigheter kommer nyttja huvudgatan 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 till dessa 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. Angränsande detaljplan för Skåvsjöholm del 2 medger för fortsatt handel inom befintlig fastighet.

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

Längs med Nya Skåvsjöholmsvägen föreslås en gång- och cykelväg. All gatumark inom detaljplaneområdet är avsedd för kommunalt huvudmannaskap. Enligt framtagna trafikutredning (WSP 2016-02-22) kommer vägen efter utbyggnad av Skåvsjöholm med bostäder, offentlig verksamhet och konferens att alstra cirka 650 resor per dygn.

Kollektivtrafik

Det finns 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 och kopplar samman Svinningevägen och Hästängsuddsvägen. Trafikutredning (WSP 2016-02-22) visar att förväntad trafikalstring från busstrafik förväntas bli låg med 30-minuterstrafik och bedöms därmed inte påverka trafikalstringen i området.

Parkering, varumottagning, utfarter

Detaljplanen möjliggör inte för 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 väganslutningar. Från Nya Skåvsjöholmsvägen, i planområdets norra del, möjliggörs för infart för varustransport och biltrafik till den planerade skolan. Utöver dessa in-/utfarter råder 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 hämtning och lämning för skolskjuts men inte för parkering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

En dagvattenutredning (Sweco, 2012-12-17) 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 miljö kvalitetsnormerna för vatten inom planområdet och förväntas inte bidra till försämrade ekologisk- och kemisk status i recipienten.

EI

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 kommer 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

PLANKARTA

Till detaljplanen hör:

- Planens och planbestämmelser
- Planens tekniska beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsprotokoll
- Fastighetsförteckning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven 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

E

Teknisk anläggning, enhetsstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebredden är 15 m från den dag planen vinner laga kraft
Marklov krävs för tillning av träd med en stamdiameter över 40 cm matt vid broshöjd
Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATION

- Illustrationstext
- Alekningsstation
- Illustrationslinjer



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Blad 1 av 2

NYA SKÅVSJÖHOLMSVÄGEN

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 20 februari 2017, enligt PBL (1987:16)

Maria Bengts Planchef	Isa Andersson Planarkitekt/Sveco	Joe Lindström Arkitekt
Ansvarig	Lagstiftat	Genomfördelsakt
Beställare	RF	



Skala 1:1000 A1 (1:2000 A3)
0 10 20 30 40 50 100 m

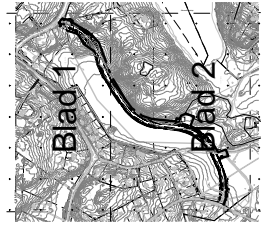
GRUNDKARTAN ÄR UPPRITTAD EGENOM 2006 AV INGENJÖREN OLOF BJÖRNERSSON KOMMUNALSTYRELSEN PLAN OCH SAMFÄLLIGHET

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- VBK
 - Tranngrens
 - Faschingshus
 - Serulil/Löftungård, se s.11
 - Fastighetscentrum
 - 0,00
 - Stier
 - VBK
 - Dike
 - Mekanism
 - Elledning
 - Rundpunkt
 - Stier

RF:s tekniska ritning enligt MTR:01

UPPLYSNINGAR

- Planskildern har delat utskickningsområde. Grundförhållanden är upplagda över 0,2 meter kubiskt utrymning av stabiliserat jordlager.



Översikt

PLANKARTA

- Till detaljplanen hör:
- Planera och planbestämmelser
 - Planerings- och utvärderingsbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Fastighetsförteckning

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA

Kvarteretsmark

E₂

Teknisk anläggning, enlaststation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

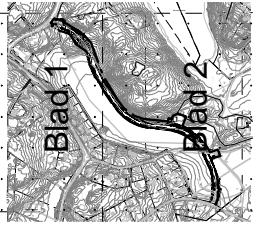
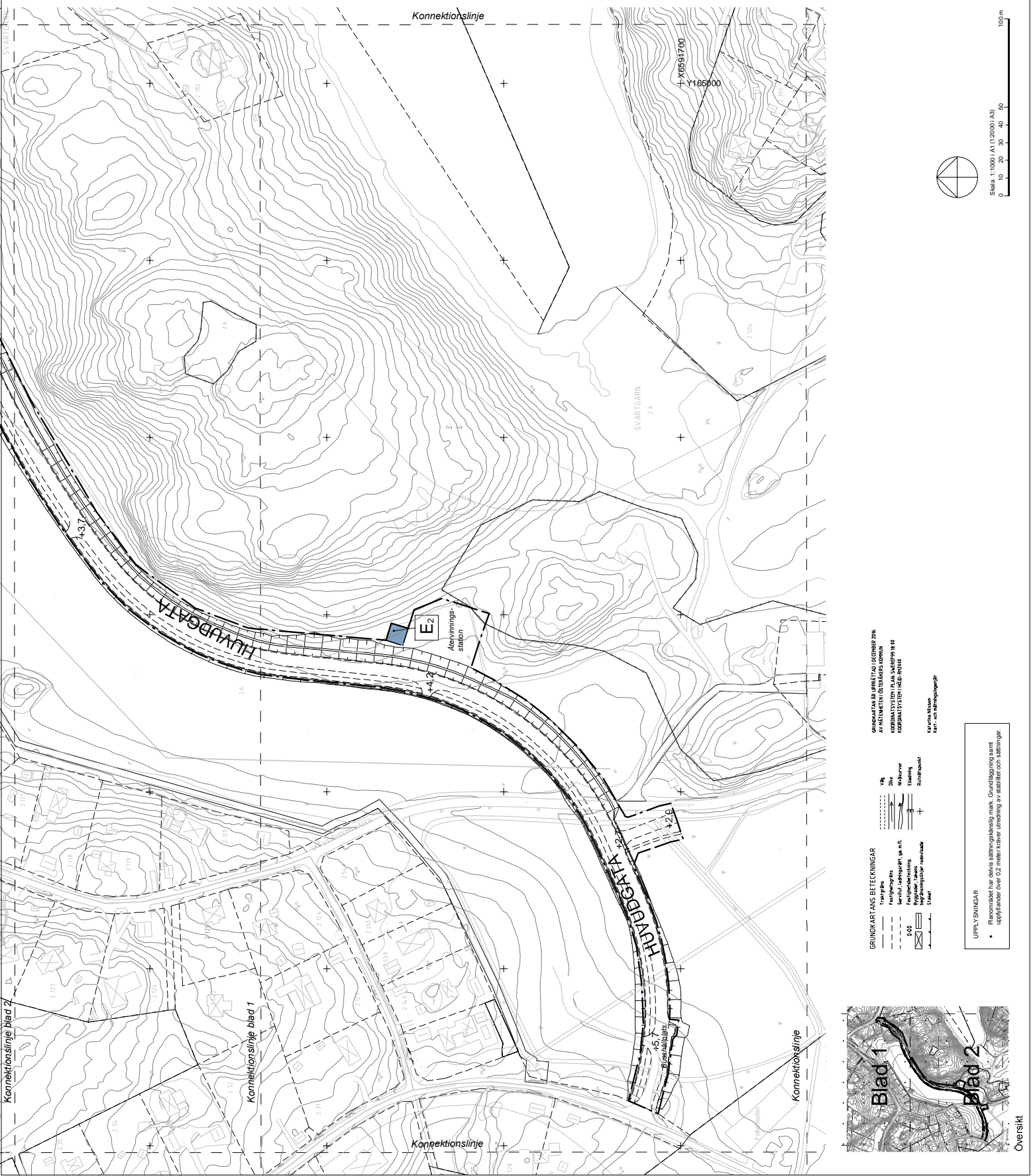
Lagsta höjd på gata ska vara +1,7 m RH 1900 på grund av risk för övervämning +0,0
Foreskriven höjd över nollplanet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet 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
- Illustrationslinjer



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- VBK
 - Traningsplan
 - Faschingsplan
 - Servitut, ledningsrikt, av v.t.
 - Fastighetsbeteckning
 - 0,00
 - Äggarbeteckning
 - Stier
- GRUNDKARTAN ÄR UPPSTÄLLD EGENOM SVK AV FÖRETAGET I ÖSTERÅKER KOMMUN KÖRDMÄTTSYSTEM PLAN SÄKERHET 18 82 KÖRDMÄTTSYSTEM HÖJD RH100
- RIKTSKEDAN
Mät- och Mätutvärdering

UPPLYSNINGAR

- Planskilderna har skapats utifrån satellitbilder, mark, Grundförhållanden samt uppmätningar över 0,2 meter kubiskt utrymning av stabiliserat slämlager.



Skala 1:1000 A1 (1:2000 A3)
0 10 20 30 40 50 100 m

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Blad 2 av 2
 Detaljplan för
NYA SKÅVSJÖHOLMSVÄGEN
 Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 20 februari 2017, enligt PBL (1987:10)

Maria Bengtsson Planchef	Isa Andersson Planstrategiskavveco	Jon Lindström Arkitekt
Åke Gustavsson Lagavdelning	Geometribyrå	Planer
Beckmann Inre		KF

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.

Genomförandebeskrivning 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 Österåker 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 detaljplanen förväntas vara på utställning samt antas under 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 kommer att upprättas mellan kommunen och Skåvsjöviken Fastighets AB inom detaljplan Skåvsjöholm. Avtalet avser bland annat reglera marköverlåtelse samt kostnadsfördelning även inom detaljplan för Nya Skåvsjöholmsvägen.

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:

<i>Fastighet</i>	<i>Preliminärt intrång</i>
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 30 m ²

För genomförande av detaljplanen har kommunen för avsikt att ansöka om lantmäteriförrättning i vilken Lantmäteriet förväntas utföra en värdering av den mark, inklusive anläggningar, som behöver överföras för utbyggnaden av huvudgatan.

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

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

3. Tekniska frågor

Skåvsjöholmsområdets nybyggnation samt befintlig bebyggelse ansluts till det VA-nät som kommer att byggas ut inom planområdet av exploitören. 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 öppet dike som löper 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 diket behöver underhållas och rensas för att uppnå önskad kapacitet. Kommunen ansvarar för diket och dess funktion som huvudman för allmän plats inom detaljplan.

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 exploitören 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 exploitören, där kommunen står för 30 % och exploitören 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.

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 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