

DETALJPLAN FÖR
VALSÄTTRA del 1

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 31 OKTOBER 2013
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
Valsättra del 1
Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

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

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

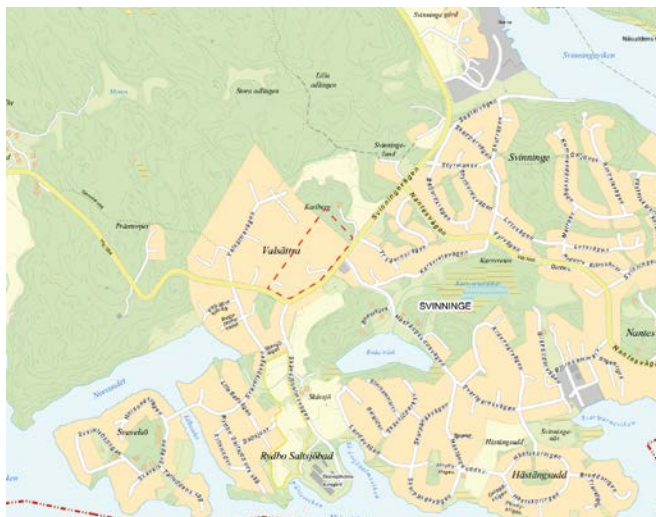
Planförslaget innebär att området Valsättra norr om Svinningevägen byggs ut med ca 60 villor/parhus och ca 24 radhusbostäder. Del av planområdet planläggs som park och rekreation. Trafikmatning av området sker från befintlig väg i väster som angörs från Svinningevägen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger i den norra delen av Svinninge och gränsar till Rydbo-Saltsjöbad i väster, Skåvsjöholm i söder och övriga Valsättra i norr och öster. Svinninge Handel ligger direkt söder om planområdet. Avståndet till Åkersberga centrum är ca 6 km.

Planområdets areal uppgår till ca 11 hektar.



Orienteringsbild över Svinninge med planområdet markerat.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Svartgarn 2:103, 2:104, 2:108, 2:109, 2:179, 2:180, 2:181, 2:341, 2:343, 2:344, 2:529 samt Svinninge 7:194. Samtliga fastigheter under namnet Svartgarn är privatägda medan Svinninge 7:194 är kommunalägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Säbyvik (SE592600-181600) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status med avseende på näringsämnen. Risken att den kemiska statusen i vattenförekomsten inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till 2021. Mätningar från Svealands kustvattenvårdsförbund (2007) har påvisat otillfredsställande fosforhalter och måttliga kvävehalter i Säbyviken, i övrigt förekommer låga klorofyllnivåer och stort siktdjup. Den lokala påverkan har ansetts relativt liten, men i djupvattnet förekommer dock svavelväte.

Översiktliga planer

Svinninge nämns i gällande översiktsplan (ÖP 2006) som ett förnyelseområde som ska planläggas för permanentbebyggelse samt att området avses att försörjas med allmänt VA-system.

Program för planområdet

För hela Svinninge finns ett planprogram framtaget (2005-12-19). I programmet finns förslag till indelning av detaljplaner, varav ett område är Valsättra. Föreliggande detaljplan utgör dock endast en del av det i

programmet föreslagna området.

Samråd

Ett förslag till detaljplan för Valsättra del 1, har varit föremål för samråd under tiden 2012-08-27-2012-09-21. Ett samrådsmöte har hållits den 10 september 2012.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Ingen gällande detaljplan finns för området.

Planområdet angränsar till följande planer:

Dp 423 Svinningevägen del nordost
- laga kraft 2008-11-01

Dp 425 Trygarn
- laga kraft 2008-11-04

Dp 432 Hästängsuddsvägen
- laga kraft 2010-05-12

Parallellt med upprättandet av denna plan pågår planarbete för flera områden i Svinninge. Bland annat ny detaljplan för Svinningevägen del syd-väst samt ny detaljplan för Skåvsjöholm.

Övriga kommunala dokument

För Svinninge finns *Råd och vägledning för byggande i Svinninge* (2008-11-07) som syftar till att fungera som vägledning för byggande i Svinninge. I dokumentet beskrivs bl.a. att det ska värnas om områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering. Samt att värna karaktären av bebyggelsen inbäddad i grönska.

Kulturmiljöprogram för Svinninge (2008-11-07) ska användas som ett kunskapsunderlag och vägledning vid detaljplanearbete så att kulturhistoriska värden ska kunna tas tillvara på ett varsamt sätt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

För hela Svinninge finns en översiktlig Miljökonsekvensbeskrivning godkänd av kommunfullmäktige 2005-12-19. I MKB:n görs avvägningar för de områden som bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Valsättra är en av de planer som i den översiktliga MKB:n bedömt inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningens bilaga 4. Planen anger inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Planen omfattas inte av någon av de verksamheter som räknas upp i 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Sammantaget bedöms därför inte detaljplanen uppfylla några av de

kriterier som anges under MKB-förordningens bilaga 4 varför ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå. Någon miljöbedömning är därmed inte nödvändig att upprätta för detaljplanen.

För hela Svinninge finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning med behovsbedömning godkänd 2005-12-19 av kommunfullmäktige. I den görs avvägningar för de kommande detaljplaner som bedöms medföra, respektive de kommande detaljplaner som *inte* bedöms medföra, betydande miljöpåverkan vid detaljplanering. Valsättra del 1 är en av de planer som inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen separat MKB erfordras. Bedömningen grundades på att planområdet inte berör något Natura 2000-område. I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för Valsättra del 1 enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap. 18§ PBL.

Kriterierna behandlar områdets egenskaper och vilken påverkan och effekt som detaljplanen innebär. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål och naturområde.

Planområdet hyser ett antal bevarandevärda träd som i detaljplanen kommer att skyddas mot fällning. Planområdet hyser ut över träden inga, av myndigheter fastställda, skyddsvärda eller känsliga naturområden. Planläggningen möjliggör allmänt VA-system vilket bedöms ha en positiv inverkan vad gäller förorening av yt- och grundvatten i Svinninge. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Topografi och landskapsbild

Planområdet utgörs av en skogbevärdad höjdrygg som sluttar från de östra delarna av planområdet ner mot Svinningevägen. Slutningen utgör en karaktäristisk sträcka längs Svinningevägen. Marken är kraftigt kuperad i de östra delarna och mindre i de västra delarna. Det är i framförallt i de östra delarna som hållmark finns, men berg-i-dagen finns även i övriga delar av området.

Natur och friluftsliv

Området är bevuxet med både tall och lövskog. Det finns flera bevarandevärda träd och grupperingar av träd som är karaktäristiska för området.

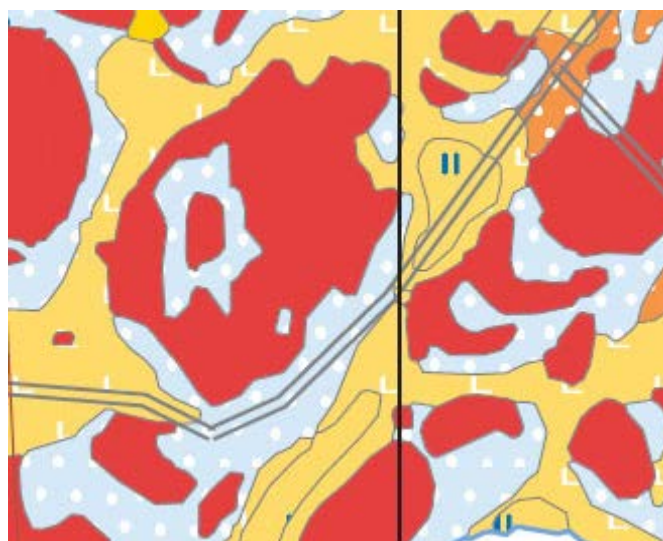
Till höger, foto från de norra delarna av planområdet



En trädinventering har gjorts för området där träd av bevarandevärde har klassats som A respektive B-träd. A-träd är de träd i området som anses ha högst bevarandevärde och bör bevaras i möjligaste mån. Bestämmelsen n2 har placerats där de bevarandeträden står vilket innebär att trädet i fråga inte får fällas.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har utförts i området men enligt SGU:s geologiska kartblad består planområdet främst av berggrund. Området är kuperat och jordlagret utgörs i huvudsak av berg, på begränsade områden återfinns sandig morän och postglaciär lera. Berg täckt med ett tunt jordlager främst utgör det huvudsakliga jordlagret i planområdet.



Utsnitt ur SGU:s geologiska kartblad

	Gyttjeler, leryttja
	Postglacial lera
	Postglacial finsand
	Postglacial sand
	Swallsediment, grus
	Klapper
	Skalförande sediment
	Glacial lera
	Isälssediment, sand
	Isälssediment, grus
	Sandig morän
	Moränrygg, transversell mot isrörelsen
	Blockrik yta
	Storblockig yta
	Jätteblock
	Berggrund
	Källa
	Jättegryta
	Fyllning
	Vatten

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Kulturmiljö

På den södra delen av fastigheten Svartgarn 2:180 finns ett torp som benämns Svinningelöt. Brukandet på platsen har anor från 1700-talet. Namnet Löt har sitt ursprung i ordet lutning och stämmer bra med torpets placering i den starka sluttningen. Huvudbyggnaden till detta torp har anor från 1800-talet. Byggnaden är klassificerad grön och anses värdefull utifrån kulturhistorisk synpunkt samt då den ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. De lågpunkter som går i stråk åt nordväst från dessa byggnader har tidigare används som odlingsmark, fårbeta mm. och har en koppling kulturhistoriskt sett. För att bevara kulturmiljön, och bevara kvalitén i landskapsbilden, har begränsningar gjorts för ny bebyggelse på sluttningen från Svinningevägen.

Nordost om och tillhörande den äldre bebyggelsen ligger ett äldre svinhus som ingår i kulturmiljön vid torpet.

Föreslagen bostadsbebyggelse följer terrängen och terrasseras. Det smala gångstråket slingrar utmed släntfoten och markerar ytterligare följsamheten mot landskapet.

De ytor som tidigare varit odlingsmark och betesmark införlivas i ett grönstråk som sträcker sig från nordväst till den historiska bebyggelsen.



Foto på kulturhistorisk miljö vid Svinningelöt

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

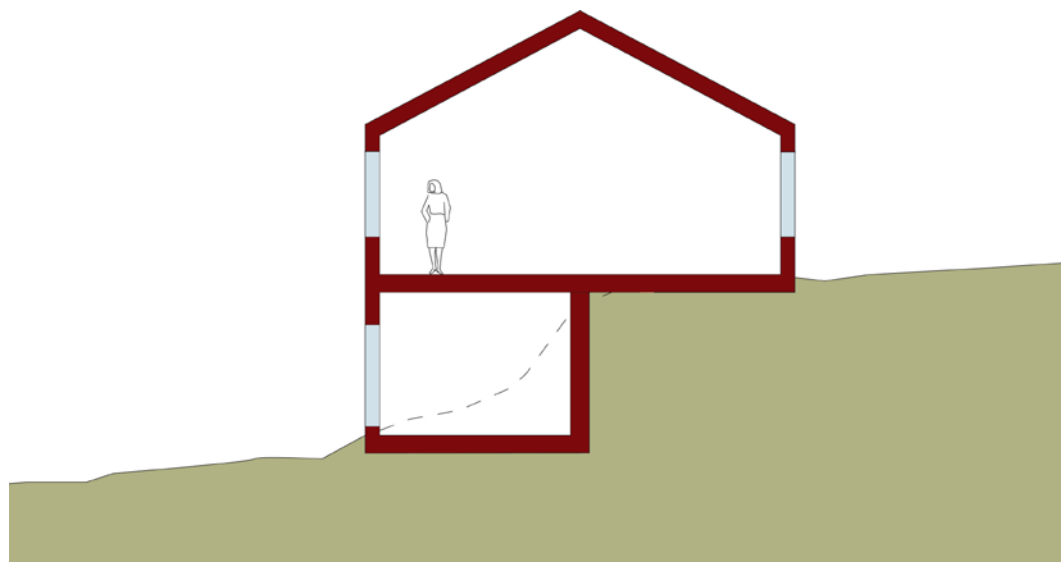
Bebyggelseområden

Området ansluts i väster till Svinningevägen. Från anslutningspunkten ska en väg gå, som är överordnad övriga vägar, genom området och ansluta vidare till nordost. I den norra och västra delen lämnas utrymme för framtida väganslutningar till övriga Valsättra. Det lokala vägnätet är i möjligaste mån anpassat efter terrängen för att undvika stora ingrepp i mark.

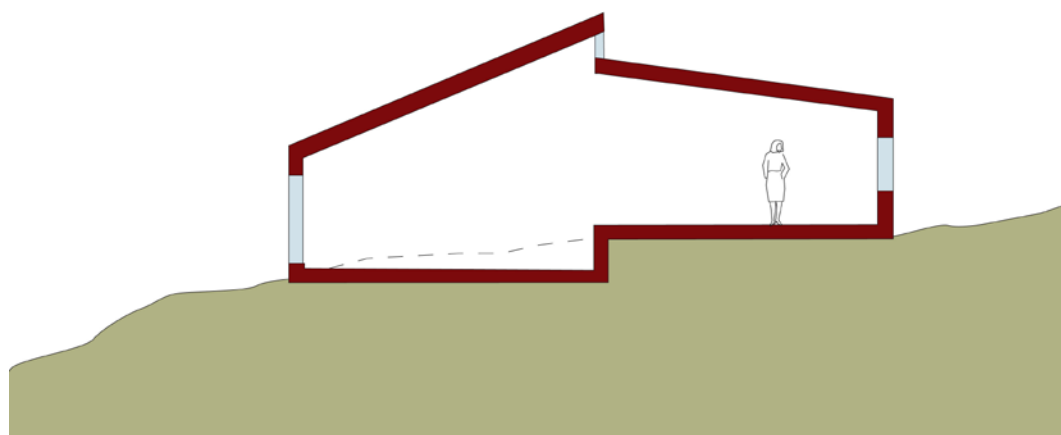
Planförslaget medger ca 60 villor/parhus bostäder och ca 24 radhus bostäder. Den nya bebyggelsen ska placeras in efter den befintliga markens förutsättningar både när det gäller topografi och natur. Marken får generellt över hela planområdet inte ändras mer än en meter från gällande grundkarta. Dock får undantag göras för mark som ligger lägre än försörjande lokalgata samt den punkt där beteckningen n1 finns.

Bebyggelsen kommer att utgöras av främst parhus i två våningar men även villor och radhus i två våningar kan uppföras.

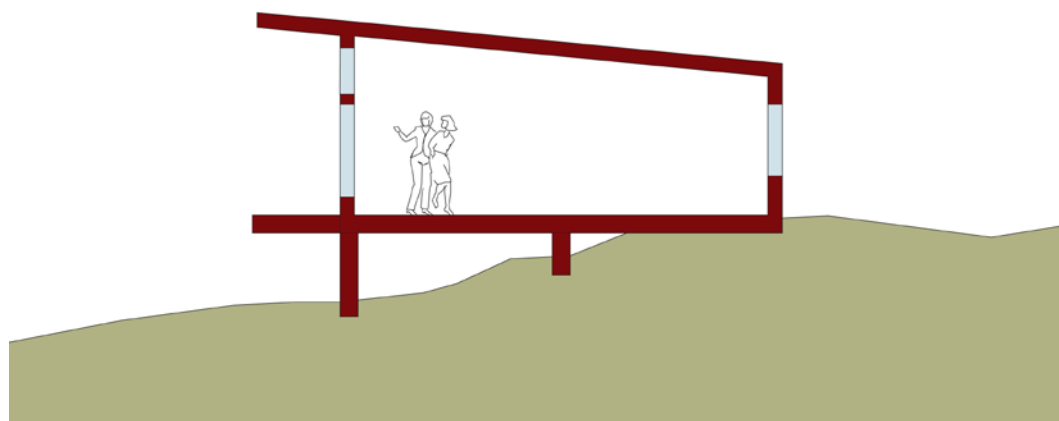
Husen utformas som suterräng-, sluttningshus eller hus på pelare beroende på platsens förutsättningar. Byggnaderna utformas med träfasader.



Principskiss på suterränghus



Principskiss på sluttningshus

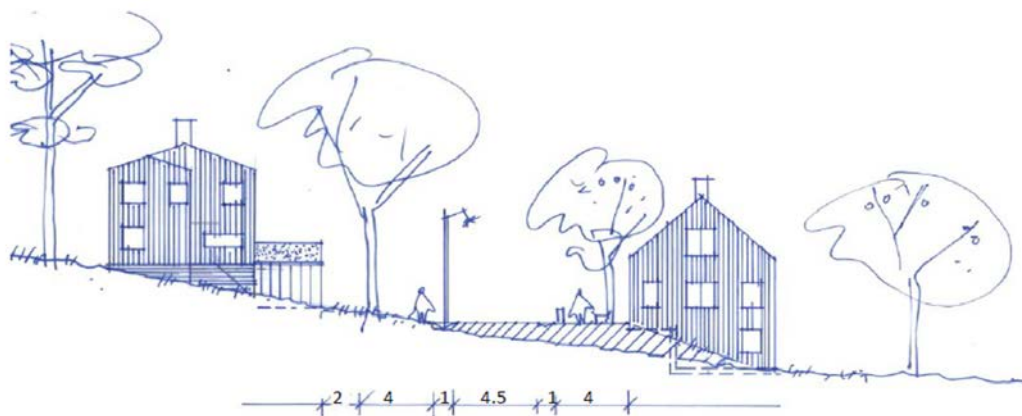


Principskiss på hus på pelare

Gator och trafik

Gator och vägar

Gatorna i området utformas som smala 4,5 meters kvartersgator med infarter till ny bebyggelse. Insticksgator är nödvändiga på vissa platser för att nå alla tomter. Gatorna bör inte överskrida en lutning på 8% men kan vid svåra partier luta upp till 12%. Vid anslutningen till Svinningevägen är det av vikt att ett vilplan placeras innan anslutningspunkten för att förhindra olyckor vid hala vägar. Vägar i området kantas av en grön zon och omgärdas av vegetation vilket ger känslan av att husen är inbäddade i grönska. Gränsen mellan tomt och väg utgörs lämpligen av trästaket, häckar eller stenmurar. Vissa naturtomter kan eventuellt vara utan någon tydlig avgränsning.



Principiell gatusektion. 4.5 meter asfaltsyta samt 1.0 m stödremsa för snö etc.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I de centrala delarna går en gång- och cykelväg från öst till väst och korsar en annan som går i nordsydlig riktning. Dessa grusvägar utformas med en bredd av 2,5 meter. Grusvägarna utformas inte som fullgoda gång-

och cykelvägar, istället ska vikt läggas på att bidra till karaktären i området. I den centrala delen används en sträcka av gång- och cykelvägen för att nå en befintlig fastighet som inte har någon gata som angör.

Tillgänglighet

Topografin inom planområdet är kuperat och på en del ställen mycket kuperat. Det leder till att lutningar på vägarna i några fall ligger på gränsen av de riktvärden som finns för väglutningar. För tillgängligheten inom tomterna har vissa tomter svåra förutsättningar för att en god tillgänglighet ska kunna tillgodoses.

Kollektivtrafik

Busshållplatser som trafikeras av linjer mot Åkersberga centrum respektive mot Danderyds sjukhus finns längs med Svinningevägen. En hållplats finns utanför Svinninge handel och ytterligare en finns strax väster om planområdet. Roslagsbanan har tågstationer i Åkersberga centrum samt i Åkers Runö för förbindelser mot Stockholm.

Parkering, utfarter

I radhusområdet i nordost ska parkering anordnas inom kvartersmark med p-talet 1,5, vilket motsvarar 1,5 uppställningsplatser per hushåll. För övriga bostäder löses parkering på egen tomtmark.

För fastigheterna Svartgarn 2:104, 2:343, 2:344, 2:108 samt 2:109 kommer befintliga utfarter mot Svinningevägen att stängas med anledning av trafiksäkerheten. Istället kommer fastigheternas in- och utfarter att ske mot föreslagen kvartersgata i området. Det betyder att det endast kommer att finnas en utfart för samtliga mot Svinningevägen i väster.

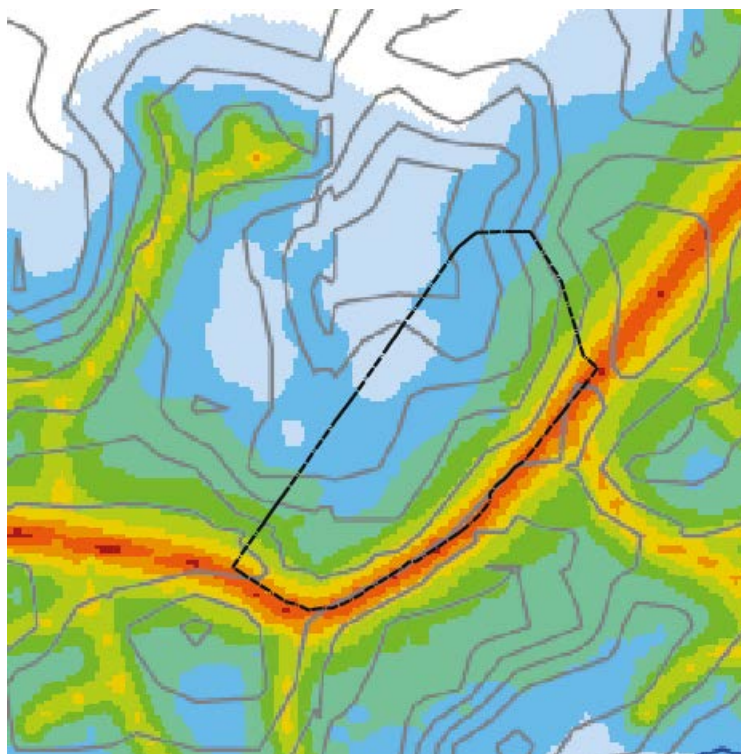
Park och Gemensamma ytor

Inom planområdet finns ett flertal utrymmen för gemensamma ytor. I den sydvästra delen av området lämnas en yta med naturmark. Ytan är inte tänkt som någon skapad plats utan bör bibehållas i sin nuvarande utformning som naturmark. Motsvarande gäller för den naturmark som finns i de norra delarna av planområdet. Centralt föreslås ett grönt stråk som går in från nordväst och slingrar sig igenom området i riktning mot Svinninge handel. Ett grönområde i mitten kan innehålla gemensamma ändamål som lekplats, och yta för firande etc.

Störningar

I dagsläget trafikeras Svinningevägen av ca 3000 fordon per dygn. Enligt gjorda trafikprognoser kan denna siffra öka till 5000 – 7000 fordon per dygn år 2030, beroende på bebyggelseutvecklingen i Täljö- och Svinningeområdet. En bullerutredning för hela Svinningeområdet har utförts av Acoustic Control (2005-11-09) i samband med MKB för program för Svinninge. Befintlig bebyggelse ligger ca 30 meter från Svinningevägen vilket även föreslagen bebyggelse kommer att göra. En anledning till det är att inte överskrida bullriktvärdena för bostäderna närmast vägen.

Högsta tillåtna bullernivå utomhus vid fasad är 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.



Till höger, karta ur utredningen av acoustic control, med planområdets gräns som svart linje. Den gula markering indikerar gällande gränsvärden för buller vid bostad.

Teknisk försörjning

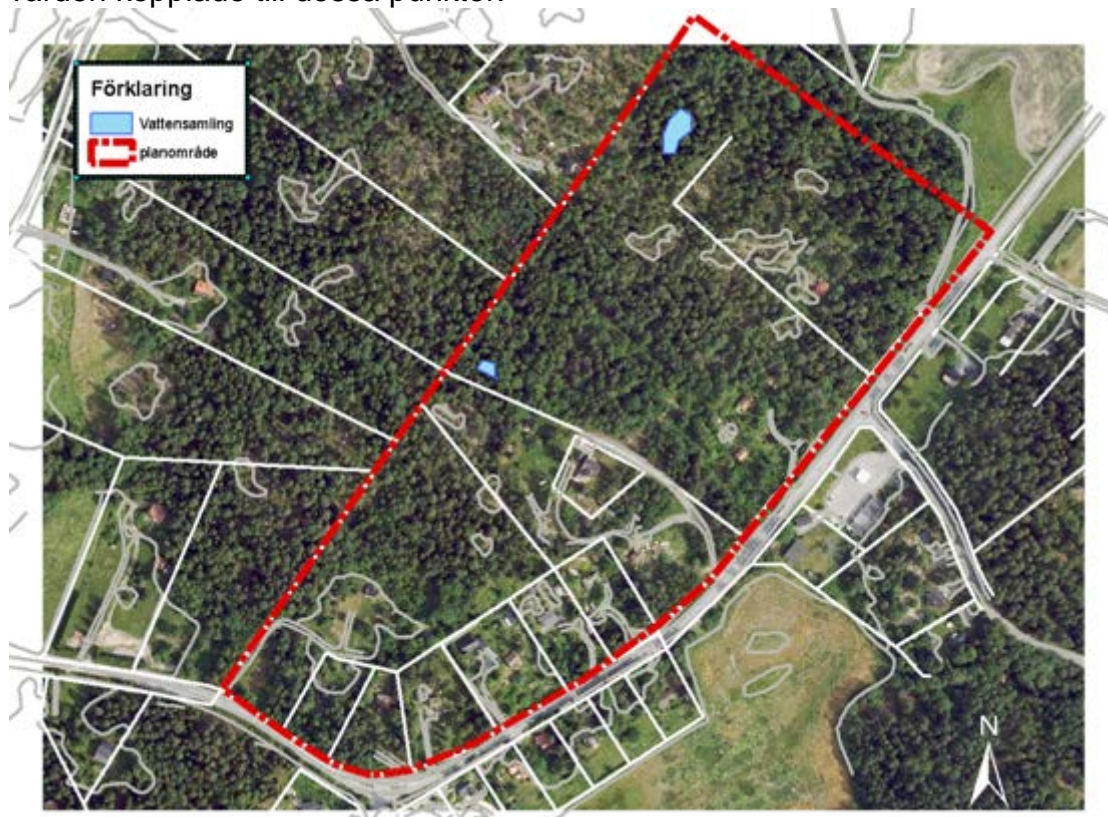
Vatten och avlopp

Spillvatten från planområdet ansluts till pumpstation vid Svinningevägen. Kommunen bygger ut VA-ledningar för självfall. Några fastigheter har ingen eller liten möjlighet att anlägga servis med självfall. För de fastigheter som inte klarar avloppsfrågan genom självfall åligger det fastighetsägaren själv att ombesörja pumpning av avloppet fram till kommunens ledningar. Lokalisering av eventuella ledningar kommer att fastställas då utformning av gator och bebyggelse inom denna del av området har bestämts. Inom del av 2:180 måste ledningsrätt för avledning av spillvatten säkerställas för en av de nya tomterna.

Dagvatten

Inom de centrala delarna av det aktuella planområdet avleds idag dagvattnet via befintliga diken. Från övriga delar av området sker diffus avrinning. Enligt boende i området finns det två platser inom planområdet där vatten periodvis blir stående. I dessa lågpartier som finns utmarke-

rade på kartan nedan. Det bedöms inte vara några förhöjda ekologiska värden kopplade till dessa punkter.



Ovan, karta ur dagvattenutredning

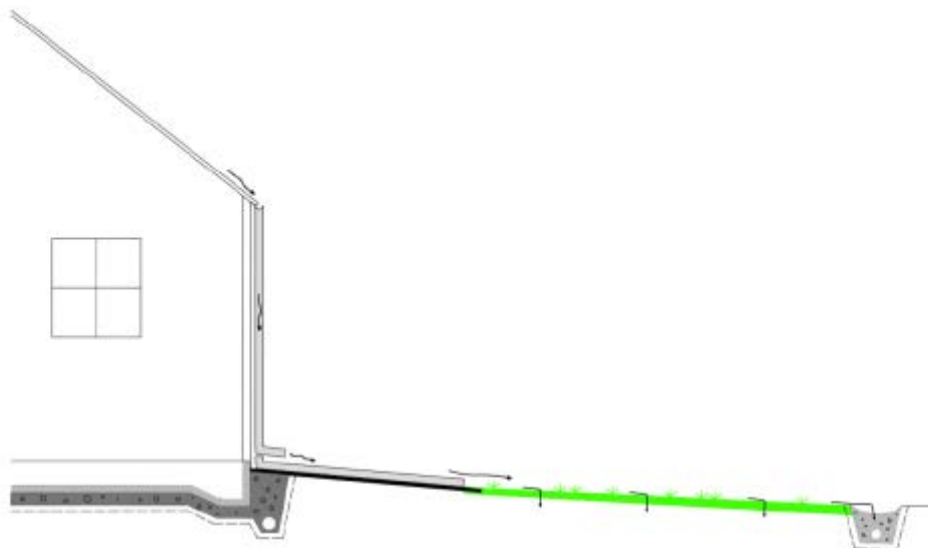
Planområdet är kuperat och jordlagret utgörs i huvudsak av berg vilket ger dåliga förutsättningar för infiltration och försvårar möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten. I samband med utbyggnaden av området måste nya ledningar, trummor och diken anläggas så att beräknade 10-årsflöden kan avledas på ett tillfredställande sätt. Enligt planprogrammet för Svinninge föreslås att dagvattenhanteringen i området löses genom en kombination av lokalt omhändertagande i form av infiltration på fastighetsmark (LOD) samt avledning via öppna diken. Avvattnings från vägar föreslås huvudsakligen ske via öppna vägdiaken.

Det är lämpligt att dagvattnet från tak, gårdar, vägar och gångbanor avleds genom makadamfyllda diken till befintligt dike utmed Svinningevägen. Makadamfyllda diken minskar flödes hastigheten och har en viss reningskapacitet.

Huvudprincipen för dagvattenhanteringen inom planområdet är därför att dagvatten från tak, gårdar, vägar och gångbanor ska avledas från området genom trög avledning via diken till befintligt dike utmed Svinningevägen.

Stuprörsutkastare från samtliga hus samt skålade betongrännor utgör ett effektivt avledningssystem av takvatten från byggnader. Takvattnet bör ledas ut cirka 2,5 meter från byggnad för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Betongrännorna är hårdgjorda och förhindrar

infiltration närmast huskroppen. Om rännornas utlopp mynnar i gräs bör ett erosionsskydd med grovt grus användas som erosionsskydd. Marken närmast huset ska ha en lutning på minst 5 % för att förhindra yt- eller dagvatten att rinna in mot byggnaden. Längre ut från byggnaden (>3 m) kan lutningen vara flackare. Figur 1 visar hur avledning av dagvatten från hustak kan se ut.



Exempel på avledning från hustak till gräsytor, för vidare avrinning till makadamfyllt dike.

Täta jordarter som berg och lera kan vara begränsade gällande infiltrationskapacitet, men en viss infiltrationskapacitet kan byggas upp i de övre marklagren. Att tillåta infiltration i lerjordar minskar risken för sättningar då uttorkning av lerjorden motverkas. Det resterande överskottsvatten som inte infiltrerat i gräsytan leds till ett makadamfyllt dike som ligger längst med de lokala gatorna, se även ovanstående illustration.

En säker höjdsättning skyddar bebyggelsen mot ytligt förekommande dagvattenflöden från den egna tomtmarken samt omgivande mark. Dräneringsvatten måste också avledas på ett säkert sätt. Höjdsättningen av dagvattenanläggningar och diken är ett viktigt moment i dimensioneringen för att klara av att avvattna ett område både vid normala regntillfällen samt kraftiga regn.

Med tanke på recipientens känslighet behöver dagvattenföroreningar från detaljplanområdet tas om hand. Föroreningsbelastningen från dagvattenavrinningen kommer att öka på grund av den planerade exploateringen, men eftersom föroreningshalterna i dagvatten från småhusområden generellt är måttliga föreslås inga särskilda reningsåtgärder i form av en reningsdamm eller motsvarande omfattande åtgärd. Inom planområdet omhändertas dagvattnet uppströms i makadamfyllda diken. Makadamfyllda diken anläggs genom att gräva separata schakt. Dessa diken har som syfte att utjämna flödet och rena dagvattnet.

Avrinningsområde

Planområdet ligger inom Säbyvikens avrinningsområde och sträcker sig genom både Trygarns och Valsättras delavrinningsområde. Övervägande delen av planområdet ligger i Trygarns delavrinningsområde där tre höjdpunkter har identifierats (Valsättra dagvattenutredning 2010-08-30) som vattendelare vilka delar in området i olika avrinningsstråk. Dessa avvattnas till det dike som löper längs Svinningevägen utmed planområdets östra gräns. Ett mindre område i sydvästra delen av planområdet ligger inom Valsättra delavrinningsområde. Avrinnande vatten från detta område avleds till diket vid Svinningevägen söder om planområdet.

Både Valsättra och Tygarns delavrinningsområde avvattnas till Norsundet där de mynnar ut i olika hörn av viken. Norsundet är en av fyra delbasängar till Säbyviken. Norsundet utgör ingen egen vattenförekomst enligt Vattendirektivet utan ingår i vattenförekomst Säbyviken.

Beträffande miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster har Säbyvik (SE592600-181600) idag en god kemisk status samt en måttlig ekologisk status med avseende på näringsämnen. Risker att den kemiska statusen i vattenförekomsten inte nås till 2015 bedöms som låg. För ekologisk status har tidsfristen förlängts till 2021. Mätningar från Svealands kustvattenvårdsförbund (2007) har påvisat otillfredsställande fosforhalter och måttliga kvävehalter i Säbyviken, i övrigt förekommer låga klorofyllnivåer och stort siktdjup. Den lokala påverkan har ansetts relativt liten, men i djupvattnet förekommer dock svavelväte.

Dagvattendamm

Ingen damm är planerad inom planområdet. En dagvattendamm kommer i framtiden planeras i en naturlig lågpunkt nordväst om korsningen Valsättravägen och Svinningevägen i samband med ny detaljplan Valsättra del 2. Dammen har tidigare varit tänkt att finnas med i detaljplanen för Svinningevägen del sydväst men har lyfts ur den planen. Anledningen är att den inte fyller något behov förrän en eventuell utbyggnad av Valsättra del 2 sätter igång.

Elförsörjning

Ledningar för el finns i området. Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintligt nät.

Inom planområdet föreslås två nya transformatorstationer. En station i den norra delen och en i de centrala delarna.

Ledningar

Inom området går ledningar tillhörande Telia Sonera. Dessa måste tas i beaktande då de antagligen påverkas av ett genomförande av planen.

Miljökonsekvenser

Planförslaget berör ett antal områden med lokala naturvärden. I norra delen finns äldre tallar och hållmark samt ett område med bergsbranter som bevaras inom bostadsområdet. Den befintliga kulturhistoriska be-

byggelsen bevaras i sitt sammanhang av öppna ytor som tidigare varit jordbruks- och betesmark.

Förslaget innebär att mindre stigar i området skärs av av den nya lokal-
gatan. Vidare berör förslaget allmänt den naturmiljö som marken består
av idag. Skogsområdet glesas ut så att tomtmarken får större öppnare
ytor. Delar av naturmarken kan bevaras men den kommer inte att behålla
sin nuvarande karaktär, då påverkan av nybyggnationen blir påtaglig.

Svinningevägen trafikeras av ca 3000 fordon per dygn vid Svinninge-
handel. Utbyggnaden av Valsättra medför att trafikbelastningen på
Svinningevägen ökar. Prognoser visar att samma sträcka kommer
trafikeras av ca 5000-7000 fordon per dygn 2030. Inom vissa fastigheter
utmed vägen ligger bullernivåerna idag nära gällande riktvärden och med
ökad trafik på Svinningevägen kan det komma att finnas behov av
bullerskyddsåtgärder.

Avvägningar enligt miljöbalken

Den planerade markanvändningen innebär ingen konflikt med riks-
intressen eller andra allmänna intressen.

Användningen är därmed förenlig med Miljöbalken kapitel 3.

Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljökvalitetsnorm
enligt Miljöbalken kap 5 överskrids.

Administrativa frågor

Då planarbetet påbörjades innan 2 maj 2011 har den äldre plan- och
bygglagen (PBL 1987:10) tillämpats vid framtagandet av planen.
Detaljplanen ges en genomförandetid av 10 år efter att den vunnit laga
kraft. Genomförandefrågorna behandlas vidare i
genomförandebeskrivningen.

Utfarter från fastigheterna Svartgarn 2:104, 2:343, 2:344, 2:108, 2:109 får
inte stängas förrän en alternativ anslutning anlagts.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på samhällsbyggnadsförvaltningen på Österåkers kommun genom stöd av planeringsarkitekt Fredrik Meurling och landskapsarkitekt Maria Westerdahl Sweco.

Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjör Fredrik Nestor vid kommunens exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och
exploateringschef

Fredrik Meurling
Planeringsarkitekt Sweco

Fredrik Nestor
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan för

Valsättra del 1

Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastlighetsrättsliga 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 bostäder på fastigheterna Svartgarn 2:103, Svartgarn 2:104, Svartgarn 2:108, Svartgarn 2:109, Svartgarn 2:179, Svartgarn 2:180, Svartgarn 2:181, Svartgarn 2:341, Svartgarn 2:343, Svartgarn 2:344, Svartgarn 2:529 och Svinninge 7:194. Svinninge 7:194 är kommunalägd medan de övriga är privatägda.

1. Organisatoriska frågor

Detaljplanen omfattar område av Valsättra, Svinninge i Österåker kommun. Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Valsättraområdet till ett naturnära bostadsområde. Planförslaget möjliggör uppförande av ca 60 villor/parhus och ca 24 radhuslägenheter.

1.1 Tidplan

Samrådsförfarandet var under hösten 2012. Efter samrådet skall detaljplanen ställas ut för utställning. Planen kan antas och vinna laga kraft under 2014.

1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 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. Tio års genomförandetid har valts i samråd exploatörerna i området för att möjliggöra planändringar om nuvarande koncept skulle visa sig svårrealiserat

1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare. Ett planeringsavtal har upprättats mellan fastighetsägarna och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats i enlighet med ställningstagande i Svinninge Planprogram och kommunens översiktsplan. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Svinninge är ett blandområde som består av båda permanentboende och fritidsboende. Av tradition har enskilt huvudmannaskap tillämpats inom Svinninge som helhet. I området finns även flera nyligen laga kraft vunna detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Området ligger relativt perifert i förhållande till Åkersberga centrum och det karaktäriseras av fritidshus från olika tidsepoker samt nyare permanentbebyggelse inbäddad i grönska.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, till exempel nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden.

Efter områdets utbyggnad kommer såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar att efter erforderliga anläggningsförrättningar förvaltas av de blivande fastighetsägarna inom området genom samfällighetsförening. Detta gäller även anläggningar för områdets dagvattenhantering.

1.4 Exploateringsavtal

Parallellt med detaljplanearbetet, innan kommunens antagande av detaljplanen, ska exploateringsavtal upprättas med varje fastighetsägare som erhåller nya byggrätter i den nya detaljplanen. Avtalet avser reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar m.m.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Då kommunen inte kommer att vara huvudman för allmän platsmark (såsom vägar och andra områden) avses allmän platsmark inom planområdet lösas genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Befintliga fastigheter inom planområdet kan sammanföras till en eller flera exploateringsfastigheter genom fastighetsreglering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Från exploateringsfastigheten kan sedan kvartermark och allmän platsmark fastighetsbildas.

Utfarter till Svinningevägen från fastigheterna Svartgarn 2:104, 2:108, 2:109, 2:343 och 2:344 har utfartsförbud enligt planförslaget. Möjlighet till nya utfarter ges från

lokalgatan inom detaljplaneområdet. Fastighetsägarna ansvarar själva för anläggande av nya utfarter.

Fastighetsägarna i planområdet svarar själva för att ansöka hos lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

3. Tekniska frågor

Områdets nybyggnation ska anslutas till det VA-nät som kommer att byggas ut inom planområdet, som kommer förvaltas av Roslagsvatten AB.

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom planområdet.

Eldistributionsnätet för området förvaltas av EON Sverige AB.

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

4. Ekonomiska frågor

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

Österåkersvatten svarar för utbyggnaden av de kommunala VA-ledningarna som avses anläggas inom området.

5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Fredrik Meurling och landskapsarkitekt Maria Westerdahl. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Fredrik Nestor på samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet på Österåkers kommun.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Fredrik Nestor
Projektutvecklare/lantmätare
Structor FMPU AB