

DETALJPLAN FÖR

Del av Mellansjö (3:4 m.fl.)

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 10 SEPTEMBER 2016
PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- GESTALTNINGSPROGRAM

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 Till detaljplanen för Österåker kommun, Stockholm län

- Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Føljande gæller hør områden med redovisade bebyggelser. Endast de bestämmelser som är tillämpliga för de byggnader som redovisats gäller från hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgränser
- - - - - Användningsgränser
- - - - - Egenskapsgränser

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA
- GATA
- NATUR

Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannskap (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

- GATA
- NATUR

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder
- V Vård
- DB Särskilt boende och trygghetsboende
- E Transformatorstation
- E Renhållning
- R Område för idrottsanläggning
- S Skola och förskola

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Utryckningsgräns - huvudbyggnads största byggnadsarea i planområdet (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Över högsta nockhöjd medges tekniska anläggningar på tak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Över högsta nockhöjd får takterrasser förekomma (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Nya byggnader ska ha vegetationsstaket av sedum eller motsvarande eller platt. Fasaderna ska vara i två och mätas med utgångspunkt från marknivån (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Utöver högsta nockhöjd får byggnader med utrymme som högst 50 m² med högst 3 meters nockhöjd (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Utöver högsta nockhöjd får kompletteringsbyggnader om sammanlagt högst 150 m² och med högsta nockhöjd 3 meter uppföras (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Högst en huvudbyggnad per fastighet (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Korrenk - på marken får endast kompletteringsbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Piktogram - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

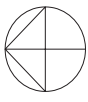
- Genomförandebilden är tio år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Detta är Detaljplan för Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl. plan nr. 332 avsedd att upprättas

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trängs
- Trängsgräns
- Skiljevägg
- Fastighetsgränser, se stl.
- Fastighetsmark
- Byggnad, lämnat byggnadsförhållande
- Staket
- Väg
- Dike
- Skiljevägg
- Skiljevägg
- Rullstolsramp

GRUNDKARTAN PER 1/10 SEPTEMBER 2016
 ÖSTERÅKER KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN
 KÖRSTYRNINGSSYSTEM, SÄKERHET OCH
 KÖRSTYRNINGSSYSTEM I HÖJD 80000
 Kartan är tillgänglig

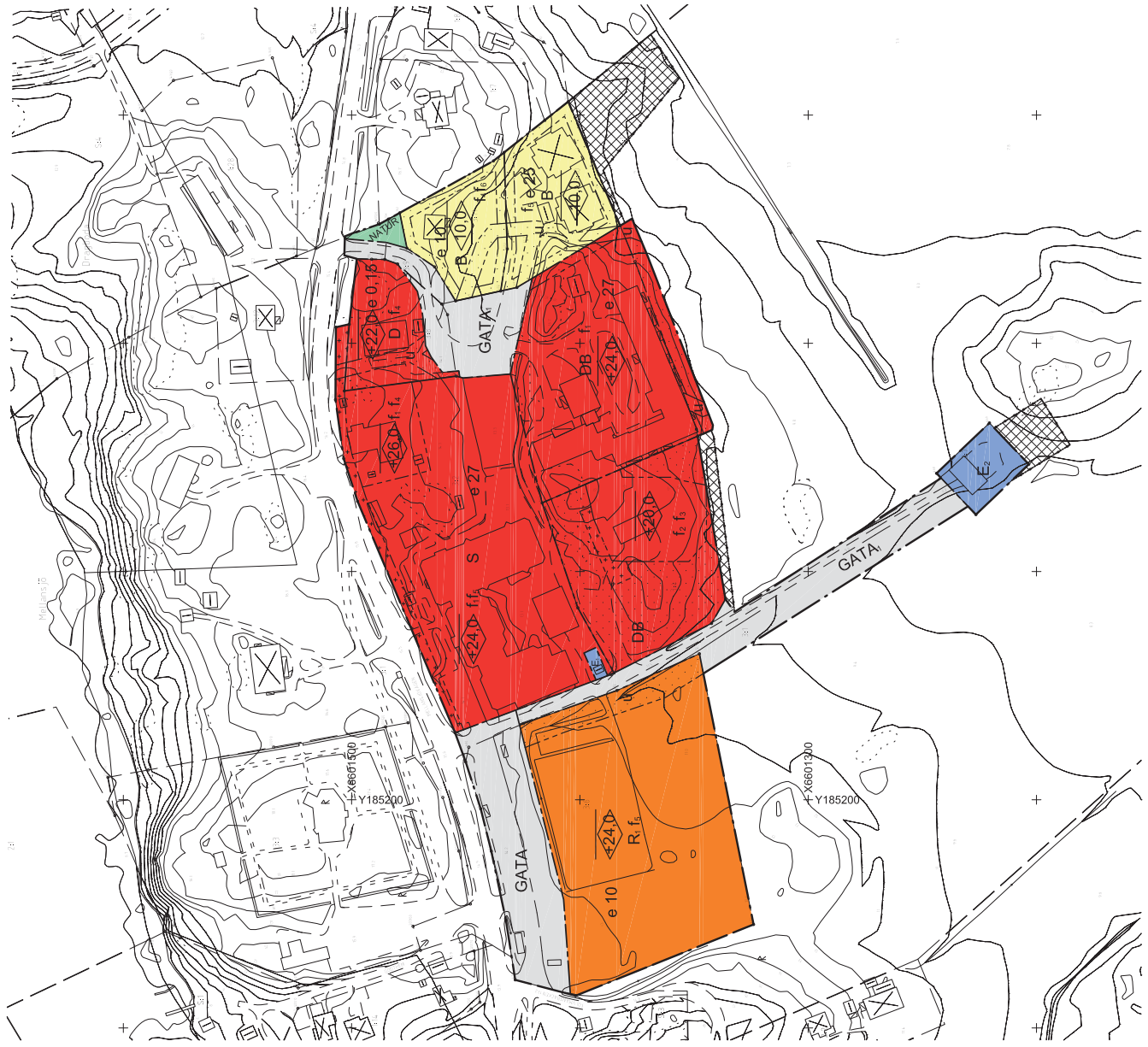


GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för

DEL AV MELLANSJÖ (3:4 m.fl.)
 Österåkers kommun, Stockholm län
 Upprättad den 10 september 2016 enligt PBL (2010:900)

David Lamhén Planerare	Amanda Docherty Planerare	Plan nr
Arvidsson	Laga kraft	Genomförandebild
Beviljandatum		
Reviderat		



Plankarta

ILLUSTRATION

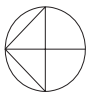
- Ny byggnad
- Väg, gång, cykel
- Angöring
- Grönyta
- Befintligt träd



Illustration av högsta tillåtna byggnadsarea på området för idrottsändamål. Se planbeslommelse.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trafikgräns
 - Fasthetsgräns
 - Sjö- och vattendrag, se utl.
 - Fasthetsområde
 - Byggnads- och utrustningsgränser
 - Väg
 - Dike
 - Mellanväg
 - Elledning
 - Rullstigsplan
 - Rullstigsplan
- GRUNDKARTEN UPPRÄTTAD 1 SEPTEMBER 2016
AV KORT- OCH MÄTNINGS- I. ESTERLUND KOMMAN
KODORDNINGEN I PLAN SVARAR PÅ 00
KODORDNINGEN I PLAN 10000
- Karta: Nilsson
Kort- och rullstigsplaner



Illustrationskarta

GRANSKNINGSHANDLING

Detailplan för

DEL AV MELLANSJÖ (3:4 m.fl.)
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 10 SEPTEMBER 2016 enligt PBL (2010:900)

David Lammén
Planerare

Amanda Docherty
Planerare

Laga text

Arvtagarna

Gravförsöksfullmäktige

Plan nr

Beslutsdatum

Revisions

Detaljplan för **Del av Mellansjö (3:4 m.fl.)**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Planprocessen hanteras med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900).

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning
Utrednings- gestaltungsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den föreslagna planen syftar till att utveckla den del av Mellansjö där social service är samlad idag. Behov finns av ca tio platser på ett särskilt boende för äldre i anslutning till 21 lägenheter i ett trygghetsboende som redan finns på Görjansgården.

Planen föreslås även möjliggöra en rad förbättringar av trafiksäkerheten och tillgängligheten vid Ljusterö skola. Det rör sig om en förlängning av den befintliga gång- och cykelväg som idag går mellan Ljusterö torg och planområdet, så att den går ända fram till skolan. Busshållplatsen i området bör tillgänglighetsanpassas och belysning, skyltning samt ett enklare övergångsställe vid infarten till skolan och det nya särskilda boendet föreslås också möjliggöras.

Mellansjö, inklusive Ljusterö torg, är i översiktsplanen från 2006 och Mellansjös planprogram från 2010 utpekade som utvecklingsområde i kraft av sin roll som huvudort på Ljusterö. Här finns kommersiell och social service med bl.a. dagligvarubutik, systembolagsutlämning, postservice, restaurang m.m. på Ljusterö torg.

Utmed Mellansjövägen, ca en kilometer från Ljusterö torg, ligger kyrka, skola, distriktsköterskemottagning, ett gruppboende inom LSS-verksamheten och trygghetsboendet i Görjansgården.

I planprogrammet för Mellansjö står:

”I samband med tillkommande bostadsbyggelse bör behovet tillgodoses avseende trygghetsboenden och andra former för boenden för de äldre åldersgrupperna samt för personer med olika funktionshinder.”

En utbyggnad av den befintliga sociala servicen stämmer väl överens med både översiktsplanen och planprogrammet för Mellansjö. Eftersom det saknas särskilt boende som kan tillgodose det uppskattade behovet för detta på Ljusterö, bedöms det som lämpligt att en ny detaljplan upprättas som möjliggör detta.

Befintlig bebyggelse strider till stor del mot gällande detaljplan för området. För att undvika att befintliga förhållanden förblir planstridiga har kommunen valt att innefatta dessa områden i den nya planen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger i Mellansjö, huvudort på Ljusterö, ca 3 kilometer från färjeläget där bilfärjorna ansluter till fastlandet samt ca 1 kilometer från Ljusterö Torg med bl.a. dagligvaruhandel. Inom planområdet finns skola, gruppboende, vårdcentral samt trygghetsboendet Görjansgården med 21 lägenheter. I dagsläget finns inget vård- och omsorgsboende på Ljusterö.

Området omfattas av en gällande detaljplan: Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl. (plannummer 332) som angränsar till Kyrksjön och skog i norr, utspridd mindre småhusbebyggelse i öst och väst, samt ängsmark och skog i söder.

Den nya planen kommer emellertid inte omfatta fastigheterna norr om Mellansjövägen.

Markägoförhållanden

Den övervägande delen av marken och befintlig bebyggelse detaljplaneområdet ägs idag av Armada Kommunfastigheter AB. Infartsvägen från Mellansjövägen till det föreslagna särskilda boendet är belägen på mark som ägs av Ljusterö-Kulla församling (del av Mellansjö 3:1). Fastigheten Mellansjö 3:7 där det befintliga reningsverket står ägs av Österåkers vatten AB.

Planområdet är ca 5 ha. varav den i huvudsak berörda fastigheten (Mellansjö 3:4) utgör ca 0,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har tagits fram och ingen miljökonsekvensbeskrivning har bedömts vara nödvändig. Inga riks- regional- kommunalintressen eller natura 2000-områden berörs av föreslagen detaljplan. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas bli påverkade.

Översiktliga planer och program

I budget 2013 gav kommunfullmäktige vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att göra en förstudie för särskilt boende på Ljusterö. Kommunfullmäktige beslutade den 9 februari 2015 att godkänna förstudien samt att ge Armada Fastighets AB i uppdrag att gemensamt med vård- och omsorgsnämnden projektera för ca 10 platser på ett särskilt boende för äldre (2015-02-09 KF § 1:20).

Kommunfullmäktige har tidigare godkänt ett planprogram för Mellansjö 2010-04-12 (KF § 55).

I planprogrammet för Mellansjö, daterat 12 april 2010, utpekas orten som ett utvecklingsområde som lämpar sig väl för fortsatt bebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmiljö

Den fastighet som främst berörs av den föreslagna detaljplanen (Mellansjö 3:4) består av berg, morän och berg i dagen. Ett bestånd av tallar finns på fastigheten och det är viktigt att de skyddas under byggtiden. Ett utrednings- och gestaltningsprogram har tagits fram daterat 2015-12-18. Det innehåller analyser av planområdet och i synnerhet den fastighet som ska bebyggas. Ur utrednings- och gestaltningsprogrammet:

”För att värna om identiteten på platsen med en fint trädbevuxen kulle så är det viktigt att anläggnings- och byggarbeten utförs på ett varsamt sätt. Träden ska stänglas in och bevarandevärda träd ska skyddas speciellt. Det är viktigt att tillräckliga avstånd från stammar respekteras så att schaktarbeten inte tillåts skada trädens rotzoner. Viss kronbeskärning kan också rekommenderas så att inte större grenpartier slits av med risk för fläxskador på träden.”

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga fornlämningar eller bevarandevärda byggnader finns inom den fastighet som ska bebyggas.

Befintlig bebyggelse

Ur utrednings- och gestaltungsprogrammet:

”Mellansjö är Ljusterös huvudort avseende kommersiell, social service och har en lång historisk kontinuitet och ett relativt stort inslag av permanentbebyggelse. Här finns ett bevarat äldre vägnät liksom äldre gårdar. Den gamla bykärnan ligger på en kulle delvis omgivet av odlingslandskap som än idag liknar 1800-talets jordbrukslandskap. Norr om bykärnan ligger den delvis nya Mellansjövägen, utmed vilken alla serviceställen och större målpunkter är belägna. Mellansjös centrum för social service är en vacker plats med skola, förskola, trygghetsboende, vårdcentral och fotbollsplan på ena sidan stora vägen (Mellansjövägen) och kyrkan på den andra. Landskapet har en lantlig karaktär med öppet, delvis kuperat odlingslandskap. De rödfärgade husen ligger fint inpassade i terrängen kring små slingriga vägar.”



Utblick från fastigheten som ska bebyggas.

FÖRÄNDRINGAR

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Ur utrednings- och gestaltungsprogrammet:

”Den föreslagna byggnaden är placerad på den plats i gläntan där kyrkans samlingslokal förut låg, med fin utblick mot det öppna landskapet i söder. Det är en envåningsbyggnad som passas in i slänten, som så långt det är möjligt bevaras genom att huset med dess terrasser och balkonger hålls samman i en nivå och en

sockel trappar sig ner i slänten.

I söder utnyttjas höjdskillnaden till att lägga ett teknikrum som därmed blir två våningar vilket påminner om den intilliggande Görjansgården. Hit kommer man för service via en smal grusad väg. Räddningstjänsten kan också komma att behöva angöra här.

Så stor del som möjligt av skogskullen med tallar väster och nordöst om byggnaden bevaras. Vägen upp till den före detta samlingslokalen breddas och grusas för att smälta in bättre och leder upp till det nya boendets entré. Här planeras 3 parkeringar i nära anslutning till huset, varav en blir tillgänglighetsanpassad. Personal och gäster kan samnyttja den parkering som angränsar skolans fastighet.

Det särskilda boendet föreslås ha kontakt med Görjansgården via en smal länkbyggnad och kullen norr om denna bevaras och blir en fin utblickspunkt när man rör sig mellan byggnaderna.”

Den tillkommande byggnaden ska passas in i landskapet och gestaltas för att passa ihop med den befintliga bebyggelsen.

Ur utrednings- och gestaltningsprogrammet:

”Det föreslagna vård- och omsorgsboendet är ett så kallat särskilt boende med 10 lägenheter och gemensamma ytor i ett våningsplan; area på marken ca 1000 kvm. Möjlighet finns att på olika sätt samverka med Görjansgården. Fasaden smälter bra in bland befintlig bebyggelse, som runtomkring är i faluröd färg med vita snickerier.

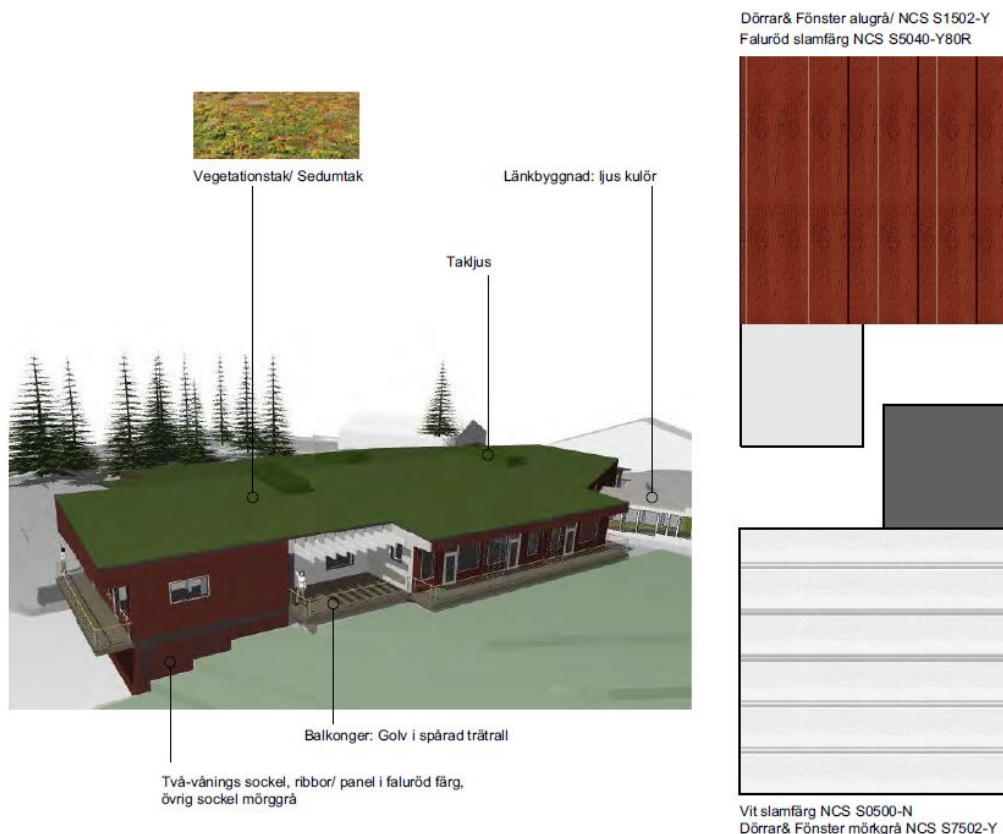
Fasader föreslås vara klädda med stående och liggande panel i faluröd respektive vit slamfärg. Det röda dominerar för att smälta in i omgivningen. Dörr- och fönsterpartier kontrasterar i färg (mörkt mot ljust och vice versa) mot den omgivande ytan för att öka tydligheten.

Kring husets gemensamma terrasser och balkonger och kring entréparti är det vitt för att accentuera delar av huset.

Byggnadens form är uppbruten med förskjutna delar som skapar rumsligheter och uteplatser i både öst- och söderläge. Taken förlängs och takfoten byggs in ovan terrasserna och bildar solavskärmning för lägenheterna. Huset blir därmed en tydligare volym; markerar en tydlig gräns mot marken och får ett modernt uttryck.

Med tanke på det tillbakadragna läget på kullen bildas ett sockelparti med två våningar i framkant mot den öppna åkermarken i söder. Denna kläs in i faluröd panel och ansluter väl mot intilliggande Görjansgårdens, som har två våningar mot söder

Taket är ett sadeltak med låg lutning ca 6,5 grader. Takmaterial föreslås vara vegetationsmatta med odlad vegetation av moss-, sedum-, ört- och gräsvegetation. Detta bidrar till ett bättre klimat och ersätter delvis den ytan som man tagit i anspråk med grönyta. Sedumtak är i det närmaste också underhållsfritt.”



Trafik

Trafikflödet till boendet kommer att öka något med avseende på resor för personal, besökare, färdtjänst, matleveranser och sophämtning. Vägen fram passerar en befintlig skola som har bollplan på motsatt sida om vägen från skolbyggnaden räknat. Detta måste i det vidare arbetet hanteras med hastighetsdämpande åtgärder, varningsskylt samt staket och trafiken till anläggningen ska framföras i låg hastighet.

Trafiksäkerheten och tryggheten ska förbättras för samtliga områdets brukare när de angör planområdet. Förbättringarna iordningställs med gång- och cykelbana, övergångsställen, skyltning, belysning, samt en tillgänglighetsanpassad busshållplats.

Rekreation

Förutsättningarna för rekreation i området är goda. Naturen, som kringgärdar hela planområdet, är variationsrik med både skog och öppna utblickar i ett till stora delar bevarat kulturlandskap. Dessa förutsättningar kommer inte att påverkas i den nya detaljplanen.

Teknisk försörjning

Planområdets energiförsörjning bedöms vara fullgod och kapacitet finns redan för att förse den tillkommande bebyggelsen. Ingen ny transformatorstation behövs.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet. Ur utrednings- och gestaltungsprogrammet avsnitt om dagvattenhantering:

”Dagvattenhanteringen ska lösas genom så kallad öppen dagvattenhantering. Det innebär att hårdgjorda ytor sidolutas så att dagvatten rinner ut i omgivande naturmarksterräng och överskottet som ej perkolerar ned i mark samlas upp i befintliga diken. Takvatten samlas mot stuprör i byggnadens hörn. Stuprören släpper vattnet på mark, där det sedan ytligt avleds via stensatta rännor till stenögon, vilket innebär synliga små stenkistor varifrån vattnet perkolerar ner i marken”

De tillkommande hårdgjorda ytorna bedöms bli små, främst därför att den avsedda bebyggelsen föreslås med ett så kallat grönt tak, vars vegetation har en god förmåga att ta hand om en meningsfull mängd nederbörd – se ovanstående avsnitt om byggnadens gestaltning. Kyrksjön norr om området är recipient, men bedöms inte påverkas mätbart.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till Roslagsvattens VA-ledningar.

Avfall

Avfall ska tas om hand med hantering av kärl förvarade i en mindre komplementbyggnad med sedumtak.

Tele- och IT-infrastruktur

Samtliga data/teleledningar går längs Mellansjövägen ca 75 meter från fastigheten. Möjlighet finns att koppla upp sig till dessa.

Hälsa och säkerhet

Inga risker bedöms föreligga inom berörd fastighet vad gäller skred, ras, sättningar, översvämning eller förorenad mark.

Radon

Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Buller

Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för

bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls. Dock bedöms buller inom planområdet inte överskrida föreskrivna gränser.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i slutet av 2016 eller början av 2017.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Parallellt med detaljplanearbetet, innan kommunens antagande av detaljplanen, ska exploateringsavtal upprättas mellan Armada Kommunfastigheter AB, Österåkers kommun och Österåkersvatten AB. Avtalet avser reglera ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar m.m.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats i detaljplanen som utgörs av den blivande gång- och cykelväg utmed Mellansjövägen (planbestämmelsen ”GATA”). Övrig allmän platsmark (planbestämmelsen ”GATA₁”) i detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Valet av enskilt huvudmannaskap motiveras av att den gällande detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Delar av den befintliga gång- och cykelvägen är planlagd med kommunalt huvudmannaskap i anslutning till Ljusterö Torg (detaljplan Ljusterö Torg) vilket motiverar kommunalt huvudmannaskap även på den förlängda delen.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att det är kommunen som har ansvaret för projektering, upphandling och utbyggnad av den gemensamma anläggning som kommer att vara belägen på allmän plats inom planområdet. Kommunen svarar efter iordningställande för drift och underhåll av denna anläggning.

Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägaren själv svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet.

Avtal och ekonomiska frågor

Exploator och fastighetsägare till Mellansjö 3:2, 3:4 och 3:6 är Armada Kommunfastigheter AB. Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal med

exploatören enligt vilket exploatören svarar för kostnader för samtliga anläggningar inom den kvartersmark som ägs av exploatören. Kostnad och ansvar för utbyggnad av förlängning av gång- och cykelväg utmed Mellansjövägen fram till skolan regleras i exploateringsavtalet. Trafiksäkerhetsåtgärder på tillfartsvägen till det nya vårdboendet regleras även det i exploateringsavtalet. Eventuell fastighetsbildning inom planområdet som kan komma att krävas för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören bekostar även eventuell flytt av ledningar inom planområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Allmänt

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Mellansjö 3:1, 3:2, 3:4, 3:6, 3:7, 3:8, 3:9, 3:10 och 3:11. Mellansjövägen förvaltas av Trafikverket.

Mellansjö 3:8-3:11 anpassas till verkliga förhållanden. Samtliga dessa fyra fastigheter har i dagsläget samma ägare.

Fastighetsbildningsåtgärder

För att underlätta i bygglovsskedet kan Mellansjö 3:4 regleras över till Mellansjö 3:2. Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

Då uteplatser i markplan i anslutning till Görjansgården (Mellansjö 3:2) i dagsläget delvis har utökats på Mellansjö 3:1 ges i detaljplanen möjlighet till att anpassa fastigheten efter verkliga förhållanden. Berörda fastighetsägare får själva komma överens och ansöka om fastighetsreglering.

Den mark inom Mellansjö 3:6 som i detaljplanen utlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan avstyckas och överlåtas till kommunen.

Allmänna ledningar inom planområdet ska säkerställas med ledningsrätt. Ledningsrätt ska bildas för nya vatten- och avloppsledningar som Österåkersvatten AB förlägger inom planområdet, men även till ledningar som krävs för att ansluta planområdet till allmänt vatten- och avloppsnät.

Mellansjö 3:2, 3:4, 3:6 och 3:7 har officialservitut avseende utfart över Mellansjö 3:1. Rättigheten kommer inte att påverkas av detaljplanen.

I den östra delen av planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Mellansjö ga:1. Ett område av Mellansjö 3:2 och Mellansjö 3:8 är i detaljplanen utlagt som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och detta område kan införlivas i Mellansjö ga:1. Detta sker genom omprövning av Mellansjö ga:1. Eventuella ersättningar regleras i anläggningsförrättningen.

Tekniska frågor

Trafik

Hastighetsdämpande åtgärder behöver göras på angöringsvägen från Mellansjövägen fram till Mellansjö 3:4. Dessa åtgärder utförs och bekostas av Exploatören.

Gång- och cykelväg

Den befintliga gång- och cykelvägen längs Mellansjövägen förlängs fram till skolan. Detta regleras vidare i exploateringsavtalet.

Sammanställning av planens konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka naturmiljön i omkringliggande områden nämnvärt. Inga riks- regional- eller kommunalintressen eller natura 2000-områden berörs av föreslagna detaljplan. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas bli påverkade. Den nya bebyggelsen ges även så kallade gröna tak för att minimera mängden tillkommande hårdgjorda ytor.

Ur ett socio-ekonomiskt perspektiv bedöms konsekvenserna av detaljplanen bli positiva. Mellansjö får utökad social service i form av det tillkommande vård- och omsorgsboendet och trafiksäkerheten och tryggheten förbättras för samtliga områdets brukare när angöringen västerifrån samt med buss iordningställs med gång- och cykelbana, övergångsställe, skyltning och belysning.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. De anläggningar som påverkar kostnaderna är bland annat tillkommande gång- och cykelväg.

Exploatören kommer att ha kostnader för genomförandet av detaljplanen, såsom bostadsbyggande, förrättningskostnader, anslutningsavgifter för VA mm. Exploatörens intäkter består av hyresintäkter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Docherty och exploateringsingenjör Nina Andersson på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

David Lanthén
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Nina Andersson
Exploateringsingenjör



SÄBO- Särskilt boende

Görjansgården

UTREDNINGS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM

DEL AV MELLANSJÖ (3:4 m.fl.) 2015-12-18

Inledning

För att värna önskade kvaliteter, områdets karaktär och allmänna intressen upprättas i samband med detaljplan ett gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet ingår i planhandlingarna och ska ligga till grund för bygglov och genomförande. I denna handling ingår också de smärre utredningar som behövs för planarbetets fortskridande. Dessa berör främst dagvattenhantering samt trafiksäkerhet.

Bakgrund

Ljusterö är en av skärgårdens största öar och har en färjeförbindelse från fastlandet vid Östana. Mellansjö är Ljusterös huvudort avseende kommersiell, social service och har en lång historisk kontinuitet och ett relativt stort inslag av permanentbebyggelse. Här finns ett bevarat äldre vägnät liksom äldre gårdar. Den gamla bykärnan ligger på en kulle delvis omgivet av odlingslandskap som än idag liknar 1800-talets jordbrukslandskap. Norr om bykärnan ligger den delvis nya Mellansjövägen, utmed vilken alla serviceställen och större målpunkter är belägna.

Mellansjö är en vacker plats med skola, trygghetsboende, vårdcentral och fotbollspen på ena sidan stora vägen (Mellansjövägen) och kyrkan på den andra. Landskapet har en lantlig karaktär, med öppet delvis kuperat odlingslandskap. De rödfärgade husen ligger fint inpassade i terrängen kring små slingriga vägar. Ljusterö Torg ligger ca 1 km bort och har en fin belyst gångväg hela vägen fram. Vid torget ligger dagligvarubutik med stort utbud, Ljusterö Krog, frisör, fotvård, tandhygienist, post-, apotek- samt systembolagsombud mm. Torget är ett kommersiellt centrum för hela Ljusterö och kommunal bussförbindelse passerar alldeles utanför området.

I Mellansjö upprättades detaljplan nr 1988 (nr 332) för bla skola, vårdcentral, servicebostäder och reningsverk. Detaljplanen skall nu göras om. Österåkers kommuns översiktsplan från 2006, pekar ut Mellansjö som ett av tre utvecklingsområden för bebyggelse på Ljusterö. I samband med tillkommande bostadsbebyggelse bör behovet tillgodoseas avseende trygghetsboende och andra former av boende för de äldre åldersgrupperna samt personer med olika funktionshinder.

I nära anslutning till Görjansgården som är ett äldreboende/ trygghetsboende, tänker man sig att koppla ett särskilt boende för äldre- SÄBO. Ett boende med gemensamma lokaler för 10 personer, med möjlighet för verksamheterna att samverka i framtiden. Den föreslagna byggnaden ligger inom en del av det område som i Mellansjö planprogram från 2010 avses för social service, skola, äldreboende mm.



Aktuell fastighet

PLATSEN IDAG



10



9



8



7



6



5



11a

11b

11c



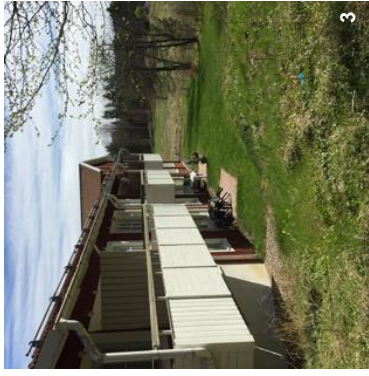
12



1



2

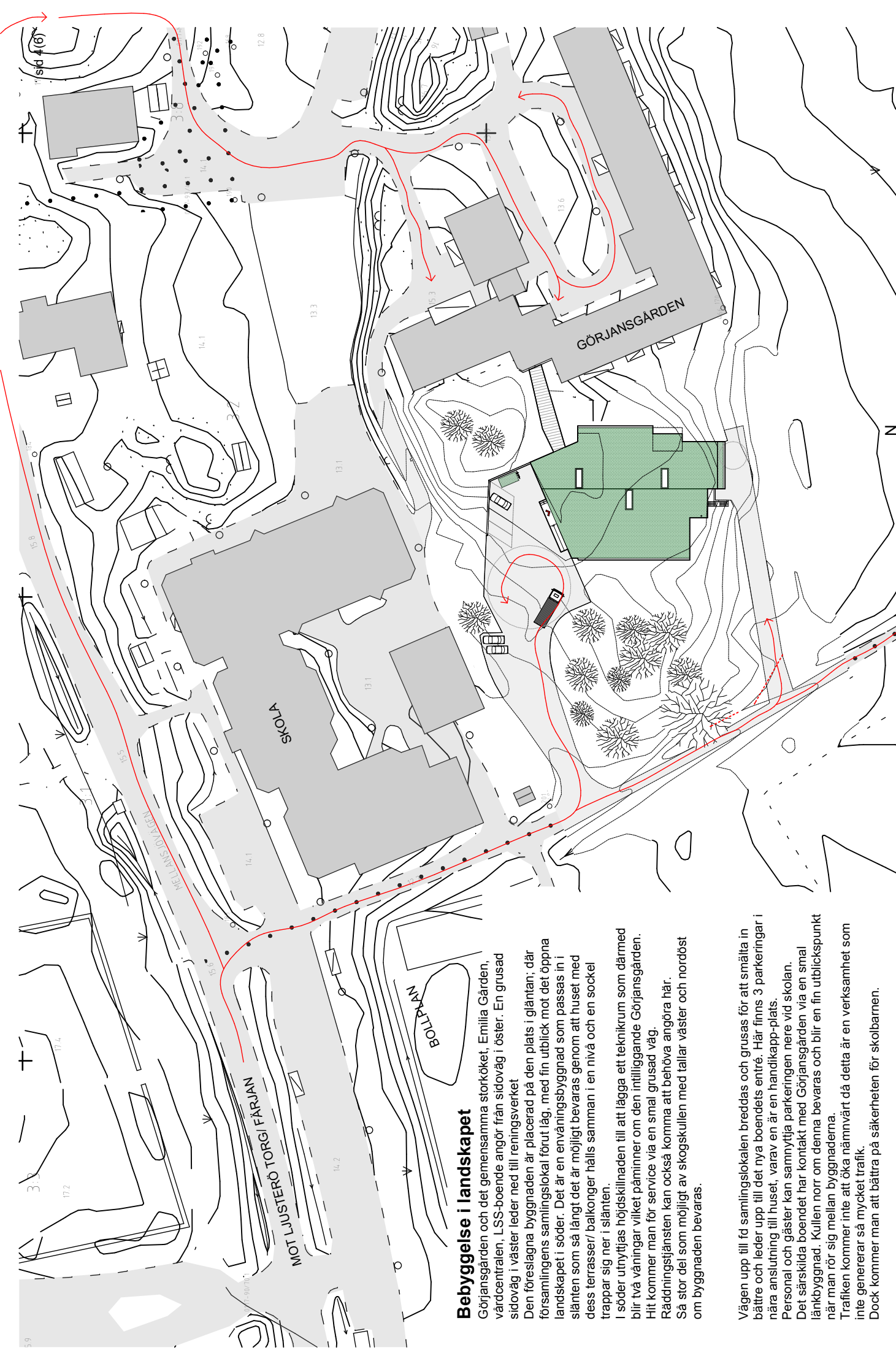


3



4

FOTON FRÅN PLATSEN



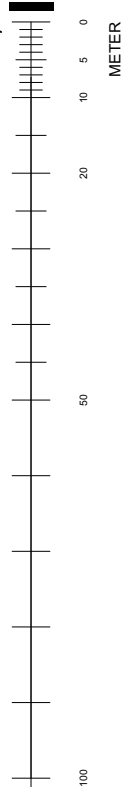
Bebyggelse i landskapet

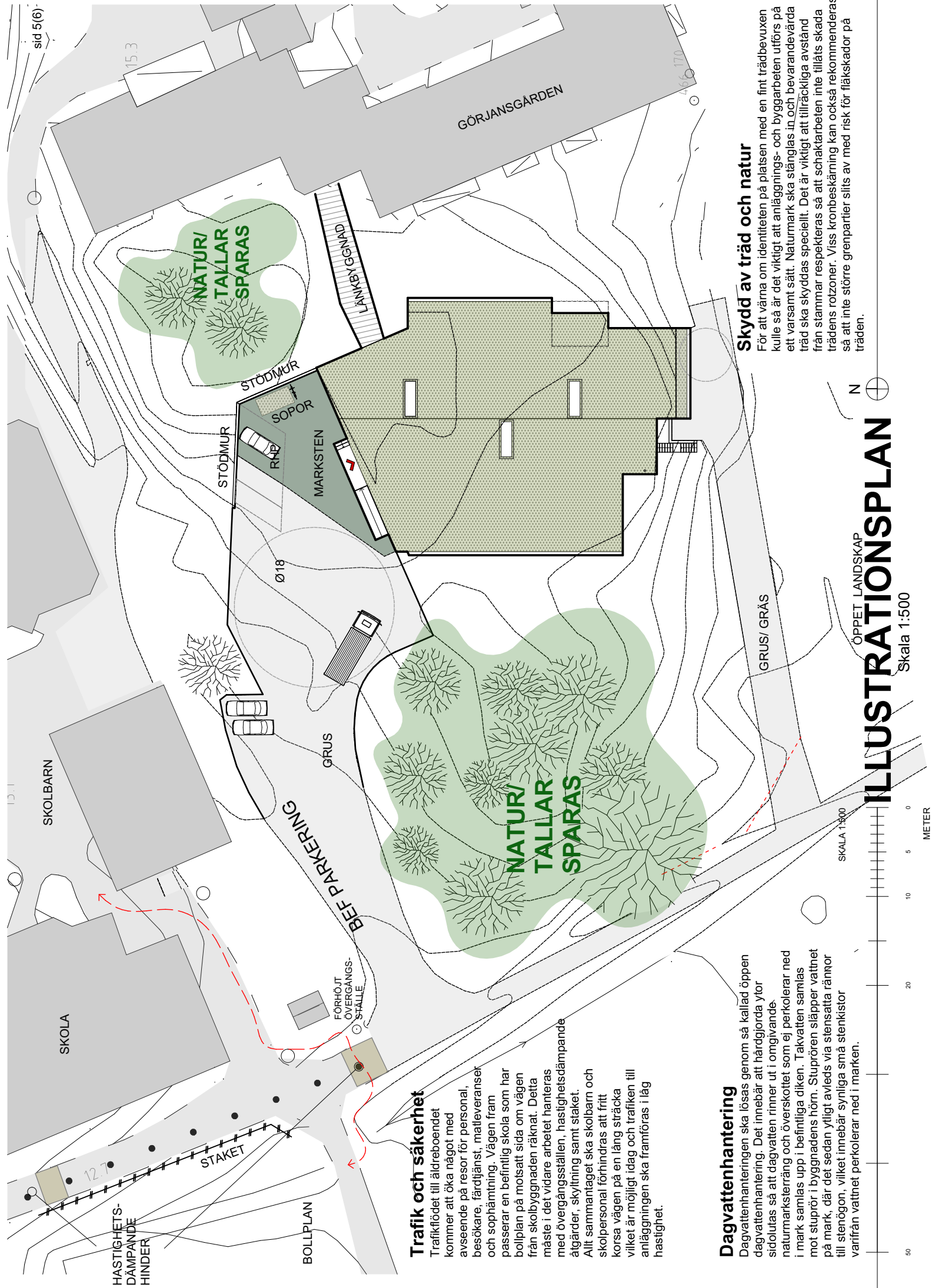
Görjansgården och det gemensamma storköket, Emilia Gården, vårdcentralen, LSS-boende angör från sidoväg i öster. En grusad sidoväg i väster leder ned till reningsverket. Den föreslagna byggnaden är placerad på den plats i gåntan, där församlingens samlingslokal förut låg, med fin utblick mot det öppna landskapet i söder. Det är en envåningsbyggnad som passar in i slätten som så långt det är möjligt bevaras genom att huset med dess terrasser/ balkonger hålls samman i en nivå och en sockel trappar sig ner i slätten. I söder utnyttjas höjdskillnaden till att lägga ett teknikum som därmed blir två våningar vilket påminner om den intilliggande Görjansgården. Hit kommer man för service via en smal grusad väg. Räddningstjänsten kan också komma att behöva angöra här. Så stor del som möjligt av skogskullen med tallar väster och nordöst om byggnaden bevaras.

Vägen upp till fd samlingslokalen breddas och grusas för att smälta in bättre och leder upp till det nya boendets entré. Här finns 3 parkeringar i nära anslutning till huset, varav en är en handikapp-plats. Personal och gäster kan samnyttja parkeringen nere vid skolan. Det särskilda boendet har kontakt med Görjansgården via en smal länkbyggnad. Kullen norr om denna bevaras och blir en fin utblickspunkt när man rör sig mellan byggnaderna. Trafiken kommer inte att öka nämnvärt då detta är en verksamhet som inte genererar så mycket trafik. Dock kommer man att bättra på säkerheten för skolbarnen.

ILLUSTRATIONSPLAN

Skala 1:1000





Trafik och säkerhet

Trafikflödet till äldreboendet kommer att öka något med avseende på resor för personal, besökare, färdtjänst, matleveranser och sophämtning. Vägen fram passerar en befintlig skola som har bollplan på motsatt sida om vägen från skolbyggnaden räknat. Detta måste i det vidare arbetet hanteras med övergångsställen, hastighetsdämpande åtgärder, skyltning samt staket. Allt sammantaget ska skolbarn och skolpersonal förhindras att fritt korsa vägen på en lång sträcka vilket är möjligt idag och trafiken till anläggningen ska framföras i låg hastighet.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska lösas genom så kallad öppen dagvattenhantering. Det innebär att hårdgjorda ytor sidolutas så att dagvattnet rinner ut i omgivande naturmarksterräng och överskottet som ej perkoleras ned i mark samlas upp i befintliga diken. Takvattnet samlas mot stuprör i byggnadens hörn. Stuprören släpper vattnet på mark, där det sedan ylligt avleds via stensatta rännor till stenögon, vilket innebär synliga små stenkistor varifrån vattnet perkoleras ned i marken.

Skydd av träd och natur

För att värna om identiteten på platsen med en fint trädbevuxen kulle så är det viktigt att anläggnings- och byggarbeten utförs på ett varsamt sätt. Naturmark ska slängas in och bevarandevärda träd ska skyddas speciellt. Det är viktigt att tillräckliga avstånd från stammar respekteras så att schaktarbeten inte tillåts skada trädens rotzoner. Viss kronbeskäring kan också rekommenderas så att inte större grenpartier slits av med risk för fläskador på träden.

ÖPPET LANDSKAP
ILLUSTRATIONSPLAN
Skala 1:500

0
5
10
20
50
METER

Material och Gestaltning

SÄBO är nytt boende med 10 lägenheter och gemensamma ytor i ett våningsplan, yta på marken ca 1 000 kvm. Möjlighet finns att samverka med Görjansgården.

Fasaden smälter bra in i bland befintlig bebyggelse som runt omkring är i faluröd färg med vita snickerier. Se foten i detta program.

Fasader föreslås vara klädda med stående och liggande panel i faluröd respektive vit kulör. Det röda dominerar för att smälta in i omgivningen.

Dörr- och fönsterpartier konstrueras i färg (mörkt mot ljus och vice versa) mot den omgivande ytan för att öka tydligheten.

Kring husets gemensamma terrasser/ balkonger och kring entréparti är det vitt för att accentuera delar av huset.

Byggnadens form är uppbruten med förskjutna delar som skapar rumsligheter/ uteplatser i både öst- och söderläge. Taket förlängs och takfoten byggs in ovan terrasserna och bildar solavskärmning för lägenheterna. Huset blir därmed en tydligare volym; markerar en tydlig gräns mot marken och får ett modernt uttryck.

Med tanke på det tillbakadragna läget på kullen bildas ett sockelparti med två våningar i framkant mot den öppna åkermarken. Denna kläds in i faluröd panel och ansluter väl mot intilliggande Görjansgården med sina två våningar.

Taket är ett sadeltak med låg lutning ca 6,5 grader. Takmaterial föreslås vara vegetationsmatta med odlad vegetation av moss-, sedum-, ört- och gräsvegetation. Detta bidrar till ett bättre klimat och ersätter delvis den ytan som man tagit i anspråk med grönyta. Sedumtak är i det närmaste också underhållsfritt.

Dock kommer även plättak att medges i planen.



Vegetationstak/ Sedumtak

Länkbyggnad: ljus kulör

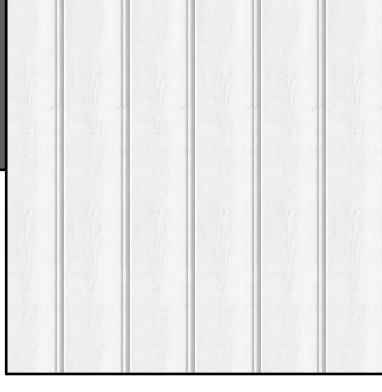
Takljus



Balkonger: Golv i spårad trätrall

Två-vånings sockel, ribbor/ panel i faluröd färg, övrig sockel mörkgrå

Dörrar& Fönster alugrå/ NCS S1502-Y
Faluröd slamfärg NCS S5040-Y80R



Vit slamfärg NCS S0500-N
Dörrar& Fönster mörkgrå NCS S7502-Y

GESTALTNING

Detaljplan för **Del av Mellansjö (3:4 m.fl.)**

Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för **Del av Mellansjö (3:4 m.fl.)** har varit på samråd mellan 23 maj och 20 juni 2016 och ett samrådsmöte hölls den 8 juni i Alceahuset. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österåker i Åkersberga centrum, biblioteket på Ljusterö samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Storstockholms brandförsvaret
2. Länsstyrelsen
3. E.ON värme Sverige AB
4. E.ON elnät Stockholm AB
5. Kommunala Pensionärsrådet
6. Skanova Access AB
7. Trafikförvaltningen
8. Trafikverket
9. Lantmäteriet
10. Roslagsvatten AB

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

11. Svenska kyrkan Ljusterö-Kulla församling

Revideringar av detaljplanen

1. E.ON elnät Stockholm AB – Justering av u-område i plankartan.
2. Trafikverket – Justering av planområdets omfattning.
3. Lantmäteriet – Justering av plankartans omfattning, förtydligande i plankarta och genomförandebeskrivningen.
4. Roslagsvatten AB – Justering av u-område samt inmätning.
5. Svenska kyrkan Ljusterö-Kulla församling – Justering av plangräns.

Yttranden

1. Storstockholms brandförsvaret

Ingen erinran.

2. Länsstyrelsen

För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt S kap. 14 § PBL.

Länsstyrelsen anser att det är bra om MKN vatten omnämns i handlingarna. Det som bör framgå är vilken vattenförekomst som berörs och vad den har för status. Av planen bör det även framgå hur/om planen kommer att påverka vattenförekomsten och hur den bedömningen gjorts.

Kommentar: Den föreslagna planen innebär så gott som inga tillkommande hårdjorda ytor utan har till största delen ritats om för att stämma med verkligheten. Endast en byggnad tillkommer i hela planområdet och dagvattenhanteringen anses fullgod. Sammantaget kommer ingen vattenförekomst att mätbart påverkas. Recipient är tillagd i plan- och genomförandebeskrivningen.

3. E.ON värme Sverige AB

Ingen erinran.

4. E.ON elnät Stockholm AB

Remissinstansen skriver: "För att jordkabeln (10kV) ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 3 meter brett u-område med jordkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållande! av elektriska starkströmsanläggningar".

I andra hand yrkas att denna beskrivning tas med i planbeskrivningen.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras."

Kommentar: Kabeln ligger enligt karta från E.ON på allmän plats med beteckningen GATA1. Det innebär att inget u-område krävs för att förhindra bebyggelse. Kommunen breddar dock det utsatta u-område som korsar fastigheten 3:6 så att det följer gatan. Kommunen anser att befintliga ledningar bör regleras genom servitut.

5. Kommunala pensionärsrådet

Remissinstansen skriver: "Angående trafiksäkerheten och tryggheten för samtliga områdets brukare vill vi påpeka det nödvändiga i att bussarna får ett större vänd utrymme än i dagsläget, så att varken förare eller passagerare blir sittande fastlåsta vid infart från/utfart till vägen." Samt: "Vi vill också påpeka det stora behovet av parkeringsplatser för besökande till Görjansgården, distriktsläkarmottagningen och det särskilda boendet."

Kommentar: Kommunen delar pensionärsrådets synpunkter på dagens trafiklösning. Kommunens förslag är att endast en busshållplats anläggs på så sätt att bussarna endast kör motsols på platsen. Den västra tillfarten föreslås bli infart och den östra bli utfart - oavsett bussens destination. Detta är dock inte något som kan regleras i planbestämmelserna. Angående antalet parkeringsplatser tillkommer endast platser till det särskilda boendet.

6. Skanova Access AB

Remissinstansen skriver: ”Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.”

Kommentar: Kommunen bedömer att den enda kabel som kan komma att påverkas av planen är den del som ska ansluta till den tillkommande bebyggelsen, dvs. det särskilda boendet, inom fastigheten 3:4.

7. Trafikförvaltningen

Remissinstansen skriver bl.a. att planområdet angränsar till Mellansjövägen som idag trafikeras med buss och det är därför viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Det är oftast maximalnivåerna som genererar klagomål avseende busstrafik. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:i3) efterföljs.

Kommentar: Kommunen delar Trafikförvaltningens synpunkter.

8. Trafikverket

Remissinstansen skriver: ”Trafikverket anser att en användningsgräns ska dras längs väg 1043, vid busshållplatsen. Den planlagda delen av vägen ges beteckningen ”GENOMFART” samt statligt huvudmannaskap. Området för busshållplatsen och den lokala vägen har fortsättningsvis beteckningen ”GATA” och kommunalt huvudmannaskap. ”

Kommentar: Kommunen har lyft väg 1043 ur den föreslagna detaljplanen.

9. Lantmäteriet

Remissinstansen frågar: ”Omfattar detaljplanen ett större område än vad som behövs? Planen berör till största delen Mellansjö 3:4, det nämns inte någonting om t.ex. fastigheterna Mellansjö 3:8-3:11.

Kommunen kommer att tydliggöra att den befintliga planen för berörda fastigheter till stor del saknar överensstämmelse med verkligheten. Den föreslagna planen utgör en möjlighet för kommunen att rätta till detta.

Lantmäteriet har även följande synpunkter:

1. Det är svårt att tyda fastighetsgränser i planområdet. Gräns för gemensamhetsanläggning överensstämmer inte med teckenförklaringen i grundkartan. Planområdesgränsen är i vissa delar heldragen, vilket inte överensstämmer med teckenförklaringen.

Servitut, 0117-90/72.1 saknas/skiljer sig från beteckningen i teckenförklaringen. Texten till servitut 0117-93/ 41.2 saknas. Ledningsrätt 0117-06/34.1 visas som heldragen linje i grundkartan, men enligt teckenförklaringen ska den vara: "streck", "streck".
2. Grundkartans aktualitet bör inte vara äldre än 3 månader.
3. Tillgång till utfart har inte säkrats för fastigheten Mellansjö 3:1 som är utlagd i planen för bostadsändamål.
4. Planbestämmelsen E2 saknas i plankartan.
5. Om en fastighetsreglering inte genomförs mellan Mellansjö 3:4 och 3:2, kan gemensamma utrymmen säkras genom att lägga ut områden för detta i detaljplanen. Det är även oklart hur länkbyggnaden är tänkt att genomföras fastighetsrättsligt om en fastighetsreglering inte genomförs, information om detta bör framgå i planbeskrivningen.
6. Det saknas information om varför enskilt huvudmannaskap använts.
7. Behövs u-områden läggas till i planen för de nya ledningar som kommer anläggas?
8. Området i den östradeln av planområdet är utlagt som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, det området skiljer sig ifrån det område som utgörs av befintlig gemensamhetsanläggning. Behövs Mellansjö ga:1 omprövas? Om omprövning ska ske behöver konsekvenser för fastighetsägarna samt eventuell ersättning osv, framgå i genomförandebeskrivningen.
9. Ska fastighetsreglering genomföras endast för att underlätta i bygglovskedet? Vad sker efter?
10. Hur berörs fastigheterna Mellansjö 3:8-3:11? Konsekvenser och information saknas. T.ex. har det inte beskrivits hur fastigheten Mellansjö 3:1 (del som är utlagd för bostadsändamål) skall få tillgång till vägar, vatten-och avlopp osv.

Kommentarer:

1. *Det är ofta ett problem att fastighetsgränser sammanfaller med användnings- och plangränser, men kommunen följer gällande regler kring detta. För att göra kartan lättare att läsa har kommunen nu släckt lager som berör servitut och gemensamhetsanläggningar samt lager för gränspunkter.*
2. *Yttrandet berör samrådskede. Grundkartan kommer att införas i granskningskedet.*
3. *Detta område föreslås upphävas då den befintliga planens intention inte anses vara aktuell längre.*
4. *Kommunen har justerat detta.*

5. Mellansjö 3:2 och 3:4 har i dagsläget samma ägare. Detaljplanen medger bebyggelse fram till fastighetsgräns vilket medför att genomförandet inte borde vara något problem.
6. I den gällande detaljplanen Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl. (plannummer 332) är det enskilt huvudmannaskap och kommunen ser ingen anledning att ändra detta. Dock planläggs den del som avser gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap då denna på en befintlig del av sträckan (detaljplan Ljusterö Torg) redan är planlagd med kommunalt huvudmannaskap.
- ~~7. Nej, några nya u-områden behövs inte.~~ Revidering 2016-08-25: Roslagsvatten har nu för avsikt av överta huvudmannaskapet på de privata ledningarna. Därför inför kommunen u-område i granskningshandlingarna.
8. Kommunen har justerat text avseende detta i genomförandebeskrivningen.
9. En fastighetsreglering är inte nödvändig för att exploatören ska kunna genomföra detaljplanen, men det underlättar i bygglövskedet.
10. Mellansjö 3:8-3:11 påverkas inte av några större förändringar utan justeras efter verkliga förhållanden. Texten är ändrad i planbeskrivningen. Avseende Mellansjö 3:1, se kommentar till punkt 3.

10. Roslagsvatten

Roslagsvatten har efter samrådet kommit överens med Armada om att överta huvudmannaskapet för de befintliga, privata ledningarna. Det innebär att plankartan måste kompletteras med nya u-områden efter inmätning.

I övrigt skriver remissinstansen: Nuvarande reningsverk har annan verklig placering än i plankartan. Även ytan utanför reningsverket bör ses över.

Kommentar: Kommunens kart- och mättingenjör har justerat detta i grundkartan.

11. Svenska kyrkan Ljusterö-Kulla församling

Svenska kyrkan Ljusterö-Kulla församling skriver: "Område i bifogad karta markerat som A (inom Mellansjö 3:1) ingår i befintlig plan som ett område avsett för bostadsändamål. I förslaget till ny plan har område A förts ur planen. Församlingen anser att denna byggrätt nu förlorar stor del av sitt värde eftersom de nu inte finns någon möjlig rationell utfartsväg. Församlingen önskar att detta på något sätt kompenseras och är öppen för olika alternativa lösningar."

Kommentarer: Området (A) som avses ovan är den del av 3:1 som i den gamla planen är planlagd för bostadsändamål. I stort sett hela området är försett med prickmark, dvs. att byggnad ej får uppföras. Det som i den nya föreslagna planen föreslås upphävas, är fastighetsgränser som är felaktiga. (Kommunen påminner vidare om att man vid den gamla planens upprättande redovisade plangränsen tre meter utanför egentligt planområde.) En eventuell tillfart till område A hamnar alltså utanför planområdet.

Kommunen föreslår att område A upphävs i den föreslagna planen då det är svårt att förutse tekniska behov för en framtida eventuell bebyggelse. Kommunen anser att det i så fall bör upprättas en ny plan för ett större område som inkluderar område A.

Under planarbetet har framkommit att mark som idag används som uteplatser av boende i trygghetsboendet Görjansgården ligger på Kyrkans fastighet 3:1. Kommunen har utvidgat användningsområdet för att underlätta en eventuell fastighetsreglering mellan Kyrkan och Armada Fastighets AB. Detta medför alltså att det står parterna fritt att förhandla om försäljning och fastighetsreglering. Om man hellre vill lösa frågan med servitut, så går det också bra.

Övriga synpunkter berör inte detaljplanarbetet. Frågorna tas upp direkt med varje enskild aktör.

David Lanthén
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt