

DETALJPLAN FÖR

Röllingby södra, (Smedby 19:227 m.fl.) ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 14/09 2016 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

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

- Gränser**
- Planområdesgränns
 - Användningsgränns
 - Egenskapsgränns
 - Administrativ gränns

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

- GATA Gata
- PARK Park

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

- B Bostäder
- B (SHK) Bostäder skola-, kontor-, och handelsändamål får inrymmas i bottenvåning
- B(P) Bostäder parkering får endast ske under mark
- BHKP Bostäder, Handel och kontor ska inrymmas i minst 1/4 av bottenvåningen där det inte är parkering.
- BP Bostäder. Parkering får inrymmas i bottenvåning.

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- Utfartsförbud (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

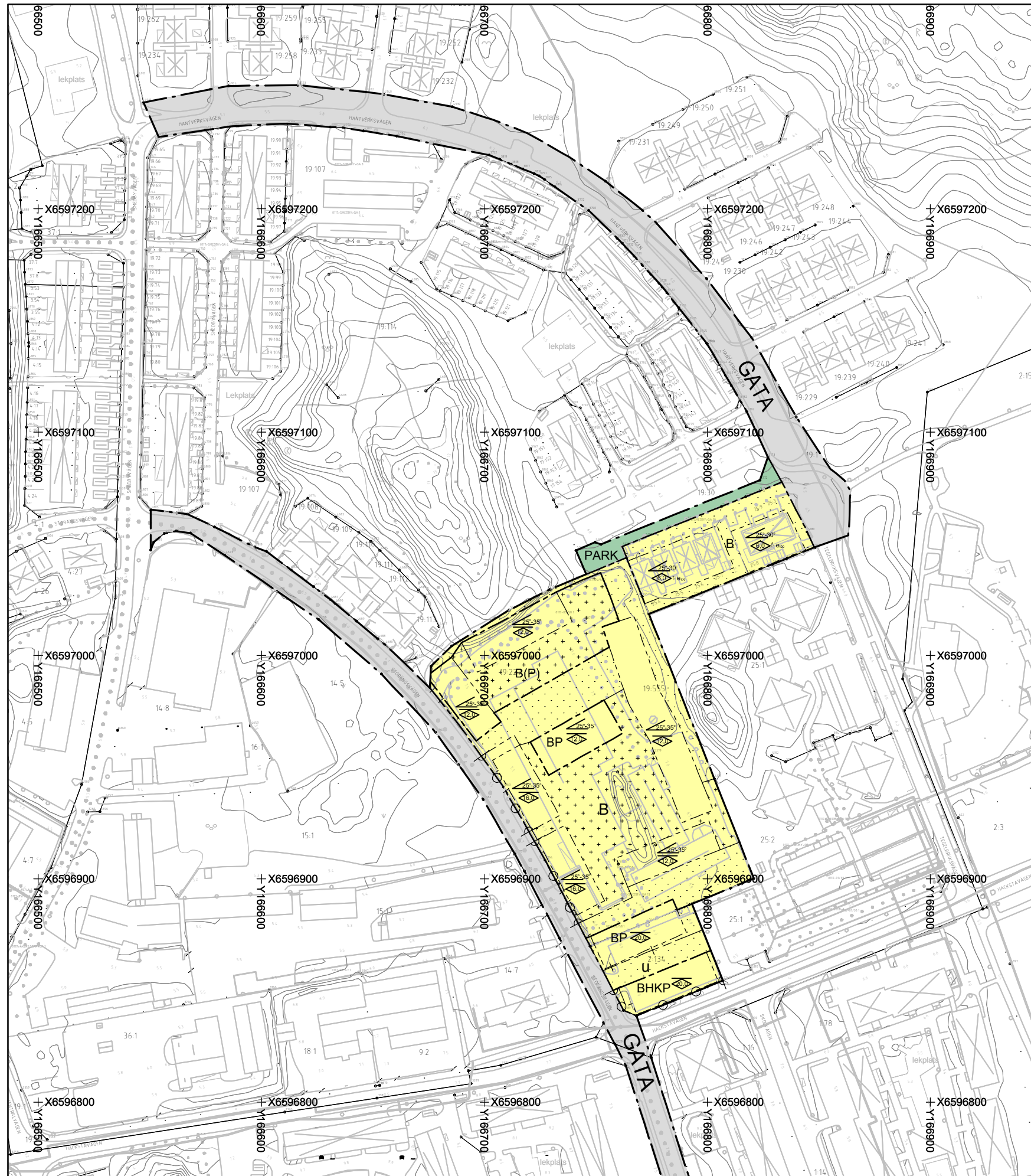
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Största byggnadsarea i m² per fastighet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Takvinkel - inom angivet intervall för största och minsta vinkel. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Endast kedjehus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Endast radhus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Utformning - Fasader skall putsas i ljus kulör och taket täcks med slät bandplåt eller betongpannor. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Utförande - Fasader inklusive fönster och tilluftsventiler skall utföras så att rekommenderade bullernivåer för inomhusmiljö inte överskrids. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras. Perkering ej tillåten. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

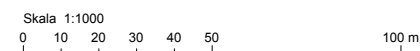


GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgränns
- Fastighetsgränns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnaden, takens begränsningstyper redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Värkurvor
- Ellledning
- Rullningspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I DECEMBER MÅNAD 2015 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN SWEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH00 (1900)

Karlina Nilsson
 Kart- och mätningssjef



Detaljplan för Röllingby södra (Smedby 19:227 m.fl.)

Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 14 september 2016, enligt PBL (2010:900),
 i sin lydelse från 1 januari 2015.

David Lanthén
 Tf Planarkitekt

Ingrid Kärrsten
 Planarkitekt

Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF	

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

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

- GATA Gata
- PARK Park

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

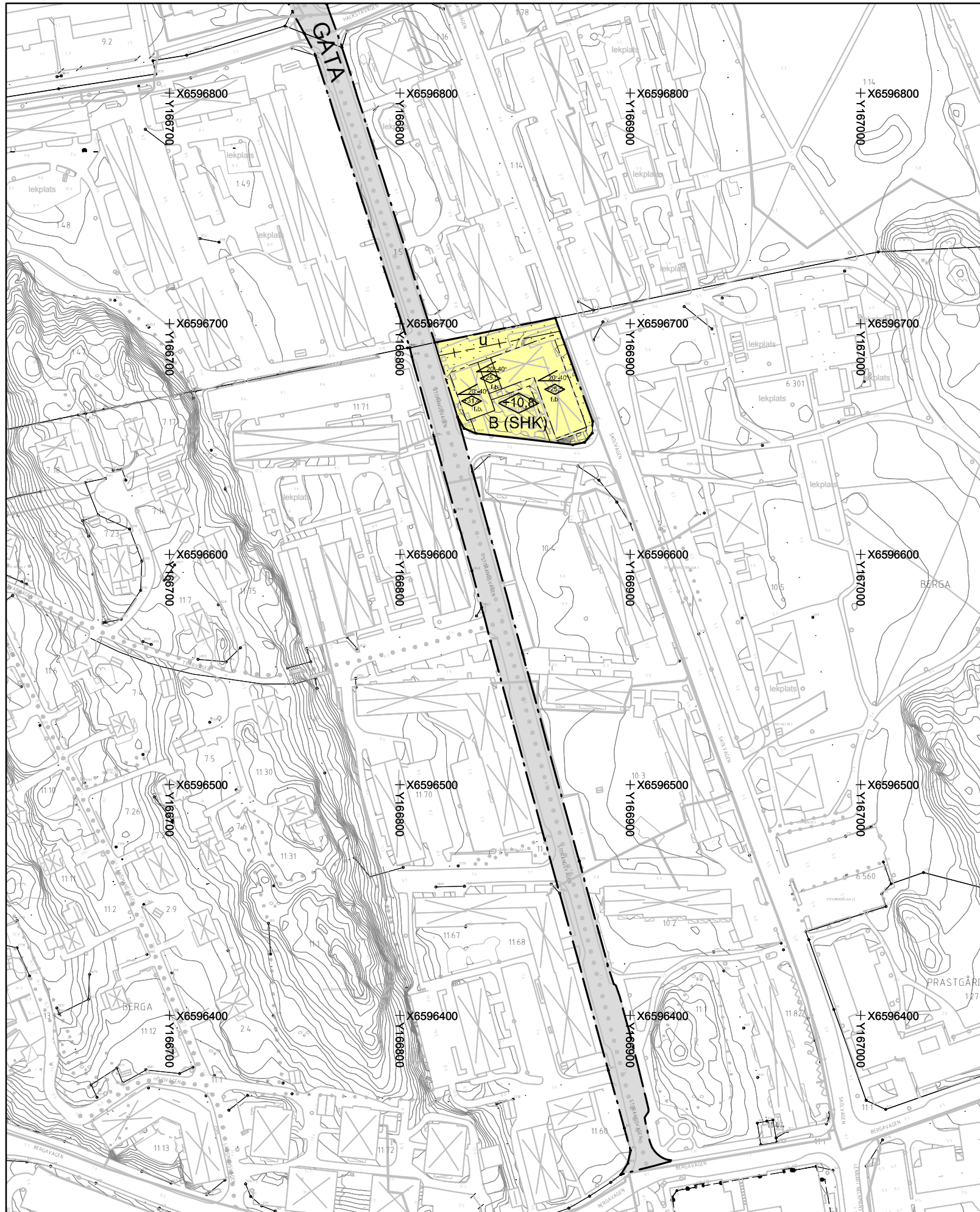
- B Bostäder
- B (SHK) Bostäder skola-, kontor-, och handelsändamål får inrymmas i bottenvåning
- B(P) Bostäder parkering får endast ske under mark
- BHKP Bostäder, Handel och kontor ska inrymmas i minst 1/4 av bottenvåningen där det inte är parkering.
- BP Bostäder. Parkering får inrymmas i bottenvåning.

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- Utfartsförbud (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e_{100} Största byggnadsarea i m² per fastighet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- 0,0 Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- +0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- 00-00 Takvinkel - inom angivet intervall för största och minsta vinkel. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f_1 Endast kedjehus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f_2 Endast radhus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f_3 Utformning - Fasader skall putsas i ljus kulör och taket täcks med slät bandplåt eller betongpannor. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b Utformande - Fasader inklusive fönster och tilluftsventiler skall utföras så att rekommenderade bullernivåer för inomhusmiljö inte överskrids. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras. Parkering ej tillåten. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

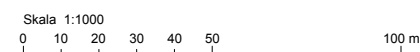
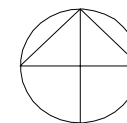


GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. mfl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningar redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Ruhnäpppunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I DECEMBER MÅNAD 2015 AV KART- OCH MÄTNHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
 Kart- och mätningsengör



Detaljplan för Röllingby södra (Smedby 19:227 m.fl.)

Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 14 september, enligt PBL (2010:900)
 i sin lydelse från 1 januari 2015.

David Lanthén TF Planarkitekt	Ingrid Kärrsten Planarkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		

Detaljplan för **Röllingby Södra (Smedby 19:227 m.fl.)**

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i sin lydelse från 1 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom ett centralt läge i Åkersberga, projektet bidrar också till en utveckling av Hackstaområdet. Utöver detta syftar projektet till att skapa bättre kopplingar i trafikinätet och möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för lokalgator, GC-vägar och allmänplats, då framförallt Storängsvägen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Den större delen av planområdet är beläget inom Hacksta verksamhetsområde, öster om Storängsvägen och norr om Hackstavägen. Eftersom det under en längre tid har funnits önskemål om kommunalt huvudmannaskap längs med Storängsvägen ingår även den i planområdet, från Bergavägen i söder till Smedbyvägen i norr. Det samma gäller Hantverkarsvägen där halva vägen, den östra sidan, har kommunalt huvudmannaskap. Hela planområdets areal uppgår till ca 3,64 hektar varav 1,8 hektar är kvartersmark.

Markägförhållanden

Idag ägs fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555 av Hacksta industrifastigheter AB. Intentionen är att BoKlok ska förvärva dessa båda fastigheter av Hacksta Industrifastigheter AB. BoKlok avser även att förvärva Hacksta 2:134 som idag ägs av Österåkers kommun. Eftersom fastigheten är relativt liten, samt att det tvärs fastigheten går både större dagvattenledning, elledning, m.m. så har Österåkers kommun bedömt det som mest lämpligt att låta BoKlok förvärva kommunens

fastighet så att en helhetslösning för området är möjlig.

Ett av målen med detaljplanen är att huvudmannaskapet för Storängsvägen ska ändras, från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. Österåkers kommun står redan som fastighetsägare för Smedby 19:1 till vilket Storängsvägen tillhör.

I övrigt finns det ett flertal enskilda fastighetsägare inom detaljplaneområdet där det inte kommer att ske några skillnader gentemot dagens förutsättningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Planområdet berör inga nationella eller regionala intressen.

Natura 2000-områden och naturreservat

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

Miljö kvalitetsnormer

Planen förväntas inte resultera i överskridande av miljö kvalitetsnormer.

Översiktliga planer och program

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2006, ingår Smedby 19:227 m.fl. i Hacksta verksamhetsområde. Området beskrivs i ÖP 2006 bestå av blandade verksamheter, men med en succesiv förändring mot verksamheter med ett mindre transportbehov och liten omgivningspåverkan där området även kan ses bli aktuellt för bostäder.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området omfattas idag av ett flertal detaljplaner, anledningen till detta är främst Storängsvägen som genom sin sträckning berörs av sju olika detaljplaner. I övrigt är det främst Byggnadsplan för Ekbackenområdet, fastställd 1962, och Detaljplan för Smedby 25:1 m.m., fastställd 1993, som berörs av planområdet.

Smedby 19:227 och 19:555 omfattas idag av byggnadsplan för Ekbackenområdet, fastställd 1962, som för berörda fastigheter medger ändamål småindustri.

Gällande detaljplan för Hacksta 2:134 och området öster om, detaljplan för Smedby 25:1 m.fl., fastställd 1993, medger främst ändamål bostäder och parkering. Bortsett från Hacksta 2:134 så förväntas inga större ändringar ske i och med detaljplanen inom den delen. Området ingår endast för att ändra detaljplanen så att nuvarande bebyggelse blir planenlig.

Övriga berörda detaljplaner berörs av Storängsvägens sträckning. Storängsvägen är i

dessa detaljplaner planlagda som allmänplats, lokalgata, med enskilt huvudmannaskap.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte påverka villkoren för djur- och växtliv eller påverka natur- och kulturvärden. Planen väntas inte att resultera i överskridande av miljökvalitetsnormer.

En ändrad exploatering av området kommer troligen medföra att andelen hårdgjord yta inom området minskar jämfört med dagens situation där mer än 80 % av planområdet består av bebyggelse eller asfalterade ytor.

Motiverat ställningstagande

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan (BMP). Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Det finns mycket små höjdskillnader inom planområdet, marken är till större delen plan. Inom den norra delen av fastigheten Smedby 19:227 sluttar marken uppåt mot grönområde norr om området. Höjdskillnaden är dock inte mer än ett par meter.

Det finns ingen orörd natur inom området utan allt är ianspråktagen mark, främst för småindustriändamål.

Kulturmiljö och fornlämningar

I anslutning till det lilla grönområdet norr om planområdet finns kända fornlämningar. Kommunen har i ett tidigt skede av planarbetet stämt av frågan med länsstyrelsen som gjort bedömningen att om detaljplanen inte sträcker sig längre norr ut än fastighetsgräns för Smedby 19:227 så kommer fornlämningen inte att påverkas och en arkologisk förundersökning därmed inte att krävas.

I övrigt bedöms inte planområdet vara kulturhistoriskt värdefullt.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

I dagsläget ingår större delen av området i Hacksta verksamhetsområde med varierande småindustri.

Bortsett från rad- och kedjehusen i planområdets östra del består bebyggelsen främst av industribyggnader i korrugerad plåt. Byggnaderna har under åren byggts ut vilket gjort att både färg och form varierar något i området.



Bebyggelse inom fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555.

Området norr, öster och söder om planområdet består av bostadsbebyggelse av varierande karaktär. Bostäderna har byggts under olika årtionden vilket också speglar karaktären i de olika områdena. Norr om planområdet består bebyggelsen till stor del av radhus och mindre småhus med egna mindre tomter. I direkt anslutning öster om planområdet finns fyra flerbostadshus i form av punkthus som är uppförda under 90-talet. Inom samma område finns även ett flertal radhus, bl.a. de radhus som ingår i avgränsningen för denna detaljplan. Söder om Hackstavägen tar centrumbebyggelsen vid med flerbostadshus uppförda under 50-60-talet. Här ökar skalan något med 3-5 våningshus.



Bebyggelse söder om Hackstavägen.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper

Bebyggelsen inom området får en ändrad användning gentemot dagens. Istället för dagens småindustriverksamhet så blir användningen inom kvarteretsmark bostadsändamål. I övrigt består området främst av allmänplats gata. Området nyttjar befintlig gatustruktur, dock finns det önskemål om att ändra huvudmannskapet från enskilt till kommunalt.



Illustrationsplan för tänkt ny exploatering inom området.

Bebyggelsen inom området ska utgöras av flerbostadshus. Ett gestaltningsförslag har

tagits fram av BoKlok där bebyggelse i 3-6 våningar redovisas.

Hackstavägen och Storängsvägen ses som två huvudgator i utvecklingen av Åkersberga centrala delar. Det är således av vikt hur bebyggelsen placeras i förhållande till dessa gator så att baksidor inte vänds mot dem. Tydliga entréer, och bebyggelse i linje med gatorna för att skapa ett tydligt gaturum eftersträvas.



Illustration över Hackstavägen

Förslaget bygger på en variation i höjd och fasadmateriell för att skapa ett omväxlande kvarter.



Illustration över Storängsvägen, norr om Hackstavägen

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Service

Storängsvägen sträcker sig hela vägen till Åkersberga centrum där det finns både kommersiell och offentlig service i form av matvarubutiker, klädbutiker, bibliotek m.m.

I Alceahuset mindre än 500 meter från området finns bl.a. friskvård, tandvård och kommunkontor. Det är även nära till skolor och förskolor.

Tillgänglighet

Överlag är tillgängligheten till och inom området god. Angöring sker idag längs med Storängsvägen, vilket förslaget till detaljplan fortsatt bygger på. I områdets östra del sker angöringen längs med Hantverkarsvägen.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning vid ny bebyggelse prövas i detalj enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan.

Stads- och landskapsbild

Området har idag ingen klar stadsbild då den till största delen består av byggnader för industriändamål. Stadsbilden förstärks inte heller av intilliggande bebyggelse som består av både flerbostadshus, radhus, villor samt småindustri.

En omvandling av bebyggelse från småindustri till bostäder i form av flerbostadshus skulle kunna förstärka stadsbilden och tydliggöra kopplingen till Åkersberga centrum.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Storängsvägen och Hantverkarsvägen ingår i planområdet, detta för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap. Storängsvägen i anslutning till Hacksta 2:134 och Smedby 19:227 kommer i och med exploateringen rustas upp. Gång- och cykelväg, 3m, öster om vägen samt kantstensparkering.



Vy över Storängsvägen sett söder ifrån.

Längs med Hantverkarsvägen pågår utbyggnad av gång- och cykelvägnätet inom Åkersberga. Sträckan är bland annat en del av hälsans stig som finns i kommunen. Det kommunala huvudmannaskapet sträcker sig längs med Hantverkarsvägens östra sida vilket innebär att halva vägen är enskild resp kommunal, genom detaljplanen möjliggörs kommunalt huvudmannaskap längs hela Hantverkarsvägen.

Hackstavägen, som är en kommunal lokalgata med gång och cykelbana samt busshållplatser går söder om planområdet och passerar tvärs Storängsvägen. Kommunens ambitioner är att rusta upp och utveckla Hackstavägen inom de närmsta åren.

Parkering, varumottag, utfarter

Med hänvisning till områdets centrala läge om med närhet till kollektivtrafik föreslås parkering för nya bostäder dimensioneras till 0,6 p-platser per lägenhet samt 0,1 p-platser för gästparkering per lägenhet. Bostadsparkering ska ske på kvartersmark inom den egna fastigheten medan gästparkering får ske genom gatuparkering.

Kollektivtrafik

Den större delen av detaljplaneområdet är beläget ca 800 meter från Åkersberga station varifrån stor del av Åkersberga busstrafik och spårbunden trafik utgår. Busshållplats för bussar till Åkersberga C samt mot Stockholm finns inom gångavstånd från området.

Rekreation och lek

Det finns inga möjligheter till rekreation och lek inom planområdet idag. Flera

lekplatser går dock att finna inom 500 meter, bland annat längs Hantverkarsvägen, Smedbyvägen och Skolvägen. För rekreation ligger Hacksta friluftsområde, med elljusspår, grillplats m.m. mindre än 500 meter öster om området. Här kan man även finna Österåkers sportcentrum med inomhus isrinkar, bollhallar samt konstgräsplan för fotboll. Det finns även en skateboardpark och frisbee bana i anslutning till anläggningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattenssystemet och ingår i Österåkersvatten ABs (Roslagsvatten) verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse inom planområdet ska också anslutas till detta nät.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. En dagvattenutredning är under framtagande. Med hänsyn till att området idag nästan enbart består av hårdgjorda ytor kommer en ändring av detaljplanen att förbättra dagvattenförutsättningarna.

Avfall

Hushållsavfall från fastigheterna hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Hantering av avfall sker inom kvartersmark och detaljplanen möjliggör utrymme för soprum. Avfallshanteringen bör placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter. Inom området finns i dag en återvinningsstation (ÅVS). I och med ett genomförande av detaljplanen behöver en ny lokalisering av denna ske. Förslagsvis flyttas återvinningsstationen till parkeringen vid Österåkers sportcentrum.

Energiförsörjning

Förutsättningarna för anslutning till befintligt elnät samt fjärrvärme är mycket goda.

Tele- och IT-infrastruktur

Förutsättningarna för anslutning till befintligt nät är mycket goda

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Den geotekniska utredningen har delat upp beskrivningen av undergrunden i två kategorier inom Smedby 19:227 och 19:555 samt Hacksta 2:134, dels hårdgjorda och dels vegetationstäckta ytor. För de hårdgjorda ytorna består undergrunden främst av en grusig sandig fyllning med inslag av sand, sten, grus och lera som i sin tur underlagrats av lera på morän. Mäktigheten på lerlagret uppgår som mest till 2 m varav 1-1,5 m karaktäriseras som torrskorpa. För vegetationsytorna består undergrunden av 0,1-0,2m humus på morän. Även här uppgår lerlagret som mest till ca 2 m varav den första metern karaktäriseras som torrskorpa. Ställvis förekommer sandlinser i lera.

Berg påträffas 4-6 meter under befintlig markyta i hela området.

Grundvattnet bedöms generellt ligga ca 2 meter under markytan.

Enligt den geotekniska utredning som tagits fram i samband med detaljplanearbete så kan grundläggning av hus ske på valfritt sätt direkt i mark. Detta förutsatt att marken inte belastas med mer än totalt 80 % av beräknade förkonsolideringstrycket, längs med hela jordprofilen där kohesionsjordar förekommer.

Översvämning och erosion

Den lokala dagvattenhanteringen inom kvartersmark ska utformas så att man klarar av en eventuell översvämning beräknad på ett 10-årsregn.

Förorenad mark

Med hänvisning till den verksamhet som under längre tid har pågått inom området har en utredning om föroreningar gjorts för fastigheterna Smedby 19:227, 19:555 och Hacksta 2:134. Resultatet av utredningen visar på att det förekommer lite olja i marken men att halterna inte tyder på en allvarlig påverkan eller stor spridning. Föroreningarna bedöms ligga mestadels fast i så kallade hotspots med liten spridning via grundvattnet. Riskbedömningen av flyktiga ämnen är gjord i förhållande till nuvarande användning av byggnaderna och inte framtida.

Mindre sanering kommer att krävas i områdets norra del där oljefat har förvarats. Extra kontroll och eventuell sanering kommer behövas under en byggnad där oljepanna och cistern funnits, samt där förvaring av fat vid skorsten skett. Kommunens handläggare gällande frågor som rör markföroreningar har utifrån den utredning som tagits fram gjort bedömningen att det är sannolikt att marken kan saneras till en rimlig kostnad för exploatörens bostadsändamål. Massorna under verkstäderna i den nordöstra delen av byggnaden bör grävas igenom i samband med rivning av industribyggnaden för ytterligare kontroll och luftning av flyktiga ämnen. En saneringsplan med en skattning för saneringskostnader behöver tas fram som utgör underlag för detaljplanen. Om detta är gjort kan sanering av området skjutas fram till efter att detaljplanen har antagits.

Radon

I samband med planarbete har risken för markradon inte utretts närmre. En risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan och grundkonstruktioner behöva utföras radonsäkert.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för att säkerställa bullerförutsättningarna inom området samt hur intilliggande verksamhetsområde, med transformatorstation skulle påverka den tänka bebyggelsen.



Transformatorstation väster om Storängsvägen.

Bostäder skall utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

56 – 60 dB(A)

51 – 55 dB(A)

Bullerberäkning över området.

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna ställas ut för granskning under första hälften av 2017 samt bli antagen under slutet av samma år.

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.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har ansvaret för utbyggnaden av anläggningar som är belägna på allmän plats inom planområdet. Kommunen har även ansvaret för drift

och underhåll av sådana anläggningar.

Ansvarsfördelning

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploitören för att reglera ansvar och åtaganden mellan parterna.

Avtal och andra överenskommelser

Enligt exploateringsavtalet kommer exploitören att ansvara för kostnader för samtliga anläggningar inom kvartersmarken. Fördelning av kostnader för åtgärder (parkering, trädplantering, infarter etc.) inom den del av den kommunala lokalgatan som berör exploitören regleras också i exploateringsavtalet. Fastighetsbildning inom exploateringsområdet som krävs för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploitören. Exploitören bekostar även eventuell flytt av ledningar inom exploateringsområdet som krävs för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Exempelvis förklaring av nedanstående tabell, eventuella överenskommelser till grund för nedanstående åtgärder, hur ansökan skall ske.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Berga 10:6	Detaljplanen tillåter en annan användning av befintliga lokaler inom fastigheten men medför inga andra förändringar. Fastigheten är privatägd.
Berga 11:1	Den del av Berga 11:1 som ligger inom detaljplaneområdet planläggs som lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. I gällande detaljplan är området lokalgata men med enskilt huvudmannaskap. Gränserna för lokalgatan är samma som i tidigare detaljplan. Ändringen av huvudmannaskapet medför att en omprövning behövs av den befintliga gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1. Fastigheten ägs av Österåkers Kommun.
Hacksta 1:5	Samma förhållanden gäller för Hacksta 1:5 som för Berga 11:1.
Hacksta 2:134	Hela fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder, handel och kontor. I gällande detaljplan utgör hela fastigheten en parkeringsyta. Tvärs över fastigheten läggs ett område som ska vara tillgängligt för befintliga underjordiska ledningar. Detaljplaneförslaget medför att fastighetsindelningen sannolikt kommer att förändras genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Dessutom kommer ledningsrätt att bildas för de befintliga ledningarna. Fastigheten ägs idag av Österåkers Kommun men avses att överlåtas till exploitören.

Smedby 19:1	Den del av Smedby 19:1 som ligger inom detaljplaneområdet planläggs som allmän plats (gata eller park) med kommunalt huvudmannaskap. I gällande detaljplaner har området samma användning men delvis med enskilt huvudmannaskap. Ändringen av huvudmannaskapet medför att en omprövning behövs av den befintliga gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1. Fastigheten ägs av Österåkers Kommun.
Smedby 19:227	Hela fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder. I gällande detaljplan utgör fastigheten kvartersmark för småindustri. Detaljplaneförslaget medför att fastighetsindelningen kan komma att förändras genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Fastigheten är privatägd men avses att överlåtas till exploatören.
Smedby 19:555	Samma förhållanden gäller för Smedby 19:555 som för Smedby 19:227.
Smedby 25:3-9	Hela fastigheterna planläggs som kvartersmark för bostäder. I gällande detaljplan utgör fastigheterna kvartersmark men för del av ytan är ändamålet parkering eller angöring. Detaljplaneförslaget som innebär att fastigheternas hela yta får ändamålet bostäder medför inga övriga förändringar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Åkerstorp ga:1	För Storängsvägen innebär planförslaget att huvudmannaskapet ändras från enskilt till kommunalt. Storängsvägen ingår i dag i gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1 som förvaltas av Åkersberga centrala vägförening. För att ändra huvudmannaskapet behöver en omprövning ske av gemensamhetsanläggningen. Kommunen ansvarar för ansökan till Lantmäteriet och kostnaden för en sådan omprövning.
Smedby 19:227 och 19:555	Båda fastigheterna har rättigheter som belastar varandra sinsemellan. Dessa rättigheter behöver upphävas i samband med uppförande av ny bostadsbebyggelse.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Buller, geoteknik, VA etc. (beskrivs eventuellt i planbeskrivningen)

Tekniska anläggningar

Exempelvis flytt av ledningar, anläggningar som skall utföras/upprustas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Det utökade kommunala huvudmannaskapet för allmän plats som följer med den nya detaljplanen innebär ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. De anläggningar som påverkar kostnaderna är huvudsakligen Storängsvägen. Kommunen ansvarar sedan tidigare för driften av Hantverkarsvägen. Viss upprustning av Storängsvägen söder om Hackstavägen kan bli aktuellt vilket i så fall medför kostnader. Ett mindre parkområde i planförslaget medför mindre kostnader.

För att kommunen ska överta huvudmannaskapet krävs en lantmåteriförrättning där kommunen även ansvarar för hela förrättningskostnaden.

Försäljningen av Hacksta 2:134 kommer medföra en intäkt för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Framtagandet av den nya detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av exploatören. Nödvändig utbyggnad av Storängsvägen norr om Hackstavägen kommer också medföra kostnader för exploatören. Alla åtgärder inom kvarteretsmark såsom rivningar, eventuell sanering, ledningsflytt, lov, VA-anslutning mm, bekostas av exploatören.

Framtida inkomster från försäljningen av bostäder tillfaller exploatören.

SAMMANSTÄLLNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Planen väntas resultera i ca 240 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Läget är centralt, nära kollektivtrafik, skolor, service och befintlig infrastruktur.

Ekologiskt perspektiv

Den största förändringen innebär ändrad användning från ändamål småindustri till ändamål bostäder. Förändringen bedöms ge en mer positiv inverkan ur ett ekologiskt perspektiv då markföroreningar åtgärdas, området får mindre hårdgjorda ytor vilket underlättar dagvattenhanteringen, samt buller från området kommer att minska markant.

Socialt perspektiv

Planen medger bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge i kommunen med närhet till kommunikationer och service. Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott av bostäder i kommunen av varierande lägenhetsstorlekar. Den ändrade användningen innebär en social trygghet och säkerhet inom området.

Ekonomiskt perspektiv

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra både kostnader och intäkter för såväl exploatören som kommunen. Kommunen kommer att ha kostnader för upprustning av Storängsvägen och den framtida driften av Storängsvägen och Hantverkarsvägen. Försäljning av mark för bostadsbebyggelse kommer att generera intäkter för kommunen.

Exploatören kommer att ha kostnader för genomförandet av detaljplanen, såsom bostadsbyggande, förrättningskostnader, upprustning av del av Storängsvägen, anslutningsavgifter för VA m.m. Försäljning av de färdiga bostäderna kommer att ge

intäkter för exploatören.

Fastighetsrättsliga konsekvenser (exploatering)

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Ingrid Kärrsten och mark- och exploateringsingenjör Leif Sörensson på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringenhet.

David Lanthén
Tf Planchef

Ingrid Kärrsten
Planarkitekt

Leif Sörensson
Exploateringsingenjör