

DETALJPLAN FÖR

Valsjöskogen, Etapp 1

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 15 NOVEMBER 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REV. 2014-02-25



ORIENTERINGSBILD

PLANHANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
 - ILLUSTRATIONSPLAN
 - PLANBESKRIVNING
 - GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMT
- MKB
 - GESTALTNINGSPROGRAM

ANTAGANDEHANDLING

KF § 5:11

Dnr. KS 2012/0079-214

Detaljplan för Valsjöskogen etapp 1

Kommunfullmäktiges beslut

Detaljplan för Valsjöskogen etapp 1 antas.

Reservationer

Ledamöterna för (S) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Miljöpartiet de gröna reserverar sig mot beslutet att exploatera Valsjöskogen etapp 1. Valsjöskogen och området kring sjöarna Valsjön, Trastsjön och Södersjön skall bevaras som strövområde för framtida generationer. Området är unikt med sin orördhet och trolska miljö. Kommunen själv har ansett området vara skyddsvärt p.g.a. att det är ett ESKO område (Ekologiskt Särskilt Känsligt Område) och att strövområdet är av kommunalt intresse. Dessa ställningstagande har vi politiker beslutat om i våra egna dokument som Översiktsplan 2006, Vision 2020 och Strategi för de gröna frågorna. Dessutom har området ett rikt fågelliv och flora. Dagvattenhantering och översvämningsrisk är andra osäkra framtidsfaktorer. Ett annat skäl till att Miljöpartiet säger nej till denna exploatering är att den redan svåra trafiksituationen genom Åkersberga Centrum vissa tider på dygnet ytterligare skulle förvärras. Miljöpartiet anser att kommande bebyggelseutveckling främst skall ske västerut och genom förtätning.
Michael Solander (MP)

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2009-11-30, § 234, om program för området, då benämnt Östra Margretelund, samt detaljplaneuppdrag. Området redovisas i Översiktsplan 2006. Plansamråd har skett 2012-04-13 till 2012-05-21 och utställning har skett 2014-01-20 till 2014-02-17. Skriftliga synpunkter från samråd och utställning har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 2 och utlåtande. Inför utställningen minskades planområdets omfattning

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2014-05-28, KS § 5:8.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-03-10.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag innebärande att detaljplan för Valsjöskogen etapp 1, antas.

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar avslag med följande motivering:
”Att upprätta förslag till detaljplan kan i nuläget inte prioriteras”.

Forts. nästa sida



Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

Forts. KF § 5:11

Michael Solander (MP) yrkar avslag

Hampe Klein (M) och Mathias Lindow (FP) biträder Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande.

Leif Pettersson (S) biträder Ann-Christine Furustrands (S) yrkande.

Propositionsordning

Ordföranden ställer Kommunstyrelsens förslag mot avslag och finner att fullmäktige beslutat i enlighet med Kommunstyrelsens förslag.

Omröstning

Votering begärs och verkställs med ja-röst för bifall till Kommunstyrelsens förslag och nej-röst för avslag.

Omröstningen utfaller med 36 ja-röster och 15 nej-röster. Fullmäktige har således beslutat i enlighet med Kommunstyrelsens förslag.

Omröstningslista KF § 5:11

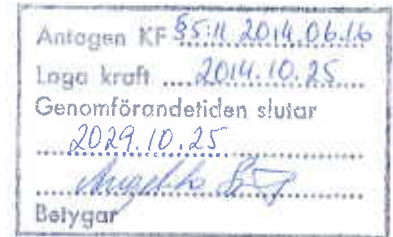
Expedieras

- Akten
- Samhällsbyggnadsförvaltningen



Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande



Detaljplan för Valsjöskogen, Etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Vision

Visionen för Valsjöskogen är att skapa ett naturnära boende och en livsmiljö med möjlighet till rekreation och friluftsliv strax utanför dörren. Området föreslås få en trädgårdsstadskaraktär som ska länkas samman med angränsande bebyggelse. Österåkers skärgårdskaraktär ska också vara vägledande för utformningen av området.

Planens syfte är att möjliggöra en småskalig bostadsbebyggelse inom det aktuella området samtidigt som stora naturvärden för rekreation och friluftsliv bevaras. Planförslaget utgör en del av ett större område för ny bostadsbebyggelse öster om Åkersberga centrum.

Planområdet kommer att omfatta kvartersmark för bostäder i friliggande och sammanbyggda småhus, tomt för förskola samt naturmark. Området närmast Kolgärdet som har ett högt kultur- och naturvärde skyddas för att bevaras som friluftsområde.

I ett Program för Östra Margretelund som upprättats av kommunen 2008 har förutsättningarna för en utbyggnad av bostadsbebyggelse redovisats och riktlinjer för det kommande detaljplanarbetet formulerats.

Hela programområdet omfattar ca 147 ha varav en stor del är grönområde

och exploateringsområdet som ingick beräknades kunna innehålla ca 300 – 400 bostäder. Detaljplanearbetet föreslås delas upp i flera etapper där denna första etapp omfattar de västra och centrala delarna av programområdet, medan de östra och södra delarna planläggs i nästa etapp.

Planbestämmelserna föreslås medge hus i en eller två våningar med möjlighet till inredning av vind i vissa fall men utan källare. Husen ska anpassas till terrängen. För komplementbyggnader gäller att dessa ska uppföras i en våning och underordna sig huvudbyggnaden.

Detaljplanen har upprättats i enlighet med ÄPBL 1987:10.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 3 km öster om Åkersberga centrum och i anslutning till befintlig småhusbebyggelse i Margretelund. Planområdet i etapp 1 avgränsas i väster av befintlig bebyggelse i Högsättra och av Tråsättravägen, i söder av natur- skogsmarkerna mot Margretelundsvägen. I norr och öster kommer området att avgränsas naturligt av topografien.

Tillfarten till den första etappen kommer att ske från Tråsättravägen och berör ej bebyggelsen vid Margretelundsvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 38 ha, varav ca 16 ha bebyggelsekvarter.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Berga 6:63 som utgör största delen av planområdet ägs av Tre Ax AB. Österåkers kommun äger Tråsättra 1:14 och Tråsättra 1:879.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Det aktuella området är i den gällande Översiktsplanen för Österåkers kommun antagen 2006, redovisat som ett utredningsområde för nya bostäder. Planområdet ligger i ett stråk som enligt översiktsplanen utpekats som lämpligt för bebyggelse tillskott.



Översiktskarta Programområdet är markerat med vit linje, planområdet med röd

Program för planområdet

Ett planprogram för området har upprättats och godkänts av kommunstyrelsen 2009-11-30.

Regional grönstruktur och naturreservat

Planområdet berör ej några regionala eller mellankommunala intressen, ej heller någon mark som omfattas av naturreservat eller andra förordnanden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är ej tidigare detaljplanlagt.

Strandskydd

Strandskydd 100 m gäller vid Valsjön respektive vid Södersjön, inom dessa områden föreslås ingen ny bebyggelse eller verksamheter.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Kommunen har under framtagandet av planprogrammet genomfört en behovsbedömning.

I samband med programsamrådet konstaterades att genomförandet av detaljplanen kan innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bör upprättas till detaljplanen för Valsjöskogen. Samråd har skett med Länsstyrelsen. MKB:n ska framförallt fokusera på hur landskapsbild, vattenskydd, naturmiljö och rekreativa värden påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

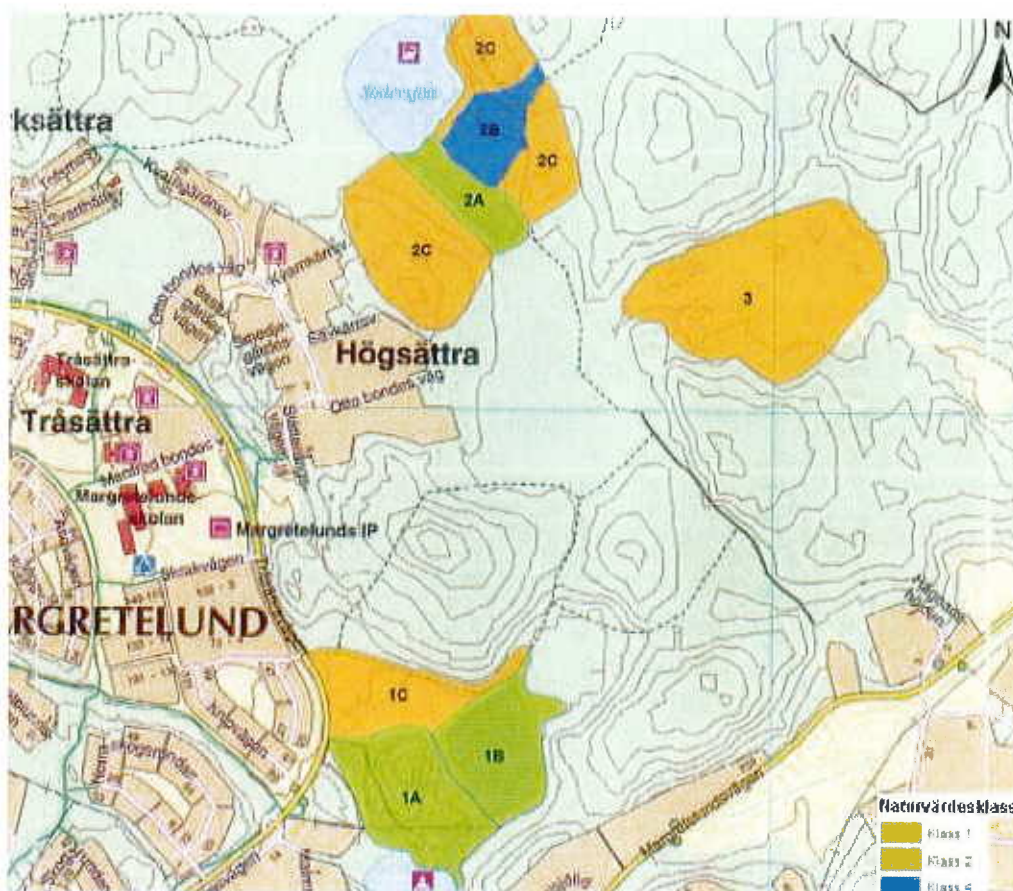
Mark och vegetation

Det kuperade planområdet består till största delen av ett skogsområde som ingår i Trastsjöskogen. Skogsmarken är mycket varierad och sköts enligt skogsbruksplan vilket gör att stora delar är påverkade av skogsbruket. Skogsmarken närmare Ättarö består av äldre skog med inslag av gamla aspar och sälg. Markvegetationen är till vissa delar av ängstyp med en rik flora.

Naturmiljön inom planområdet är varierad till följd av de olika jordarter som förekommer. Inom området finns en nyckelbiotop, ett naturvärdesobjekt och tre sumpskogar, enligt Skogsstyrelsens inventeringar.

Utifrån en tidigare naturvårdsplan och friluftsplån redovisas stora delar av området som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) samt strövområde av kommunalt intresse. En översyn av naturområden och strövområden av kommunalt intresse görs i kommunomfattande strategi för grönområden och rekreationsområden.

En bedömning av natur- och upplevelsevärden har gjorts i en Fördjupad naturvärdesbedömning av WSP under 2008 och revidering 2014. För att begränsa påverkan på rekreativa värden och biologisk mångfald föreslås att lämpliga delar av höjdpartierna och de strandnära partierna lämnas oexploaterade. Områdets lövrikedom kan bevaras genom att mycket lövträd och lövrika partier sparas.



Naturvärdespoäng: Högst värde får delområde 3, granskog med sumpskog, område 1C, Kolgårdets ekbacke och område 2C, hållskog.

Vid exploateringen ska den nya bebyggelsen placeras och anpassas så att de tre delområden som identifierats med höga naturvärden inte påverkas. För att skydda ekologiska värden i de särskilt känsliga områdena är det nödvändigt med s.k. spridningskorridorer. I planområdet bör dessa spridningskorridorer i möjligaste mån bibehållas/skapas mellan de tre delområdena.

Delområde	Poäng	Naturvärdes- klass	Kommentar
1A	15	Klass 2	Granskog med lundvegetation
1B	20	Klass 2	Sumpskog. Identifierad av Skogsstyrelsen.
1C	23	Klass 1	Ekbacke. Nyckelbiotop enl Skogsstyrelsen.
2A	19	Klass 2	Granskog med sumpskog. Identifierad av Skogsstyrelsen.
2B	1	Klass 4	Ung tallskog
2C	23	Klass 1	Hållskog (tall)
3	25	Klass 1	Granskog med högt naturvärde och sumpskog. Identifierad av Skogsstyrelsen.

Markavvattning

I större delen av södra Sverige är det särskilt angeläget att bevara våtmarker. Därför råder ett generellt förbud mot markavvattning. Detta innebär ett hårdare bevarandeskydd och att prövningen av markavvattning ska ske i två steg. Först krävs dispens från markavvattningsförbudet och därefter tillstånd till åtgärden om dispens ges.

Planen har utformats så att bebyggelse och tillkommande vägar undviks i de våtmarksområdena som finns intill planområdet. Områden med dåliga geotekniska förhållanden har så långt som möjligt undantagits från bebyggelse och redovisas som naturmark.

I området planeras två nya huvuddiken. Syftet med dessa är att avleda regnvatten vid stor nederbörd. Beroende på grundvattennivån i det nya diket kan det få en viss dränerande funktion, men det är inte syftet. Huvuddiket bedöms därför inte omfattas av definitionen för markavvattning. Utöver de två huvuddikena planeras vägdikey vid vägarna, syftet med dem är att avleda regnvatten, de bedöms därför inte heller vara markavvattnande. Sammanfattningsvis bedöms inte några markavvattnande åtgärder vidtas inom eller i anslutning till planområdet.

Den geotekniska undersökningen visar att det inom planområdet finns markområden med fuktigare förhållanden, som tidigare varit våtmarksområden. Dessa områdens hydrologi har påverkats av tidigare genomförda markavvattnande åtgärder och är inte längre några våtmarksområden. Dessa områden finns dels intill Södersjöån och dels något väster om denna. Marken intill Södersjöån är idag planterad med granskog och det andra området är idag en barrskog med kvarstående socklade träd. Detta tyder på att det här tidigare fanns en sumpskog, men att det idag inte längre sker några säsongvisa översvämningar. Ur geoteknisk synpunkt kan byggnadstekniska åtgärder som pålning behöva vidtas i dessa områden. Om det mot förmodan visar sig vid detaljprojekteringen att s.k. undanpressning (markavvattnande åtgärd) av vatten genom fyllning av sprängsten behövs, kommer dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning att sökas.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i ett kuperat landskap som till största delen består av skog med berghällar. Uppe på berghällarna finns endast tunna jordlager men däremellan finns stråk av lera och organisk jord. Moränen i sluttningarna är på flera ställen storblockig. I stort sett hela den del av planområdet som föreslås bli kvartersmark bedöms vara byggbar mark ur geoteknisk synpunkt.

Geoteknisk utredning och undersökning har utförts för att identifiera områden med torv eller lös lera. Undersökningens syfte har varit att bestämma maximala mäktigheter, dvs. sämsta förhållande inom respektive område. Generellt rekommenderas att byggnader inom de undersökta

områdena utförs på pålar eller plintar som förs ner till berg eller fast lagrad friktionsjord. I det bearbetade planförslaget har områden med dåliga geotekniska förhållanden så långt möjligt undantagits från bebyggelse och redovisas som naturmark.

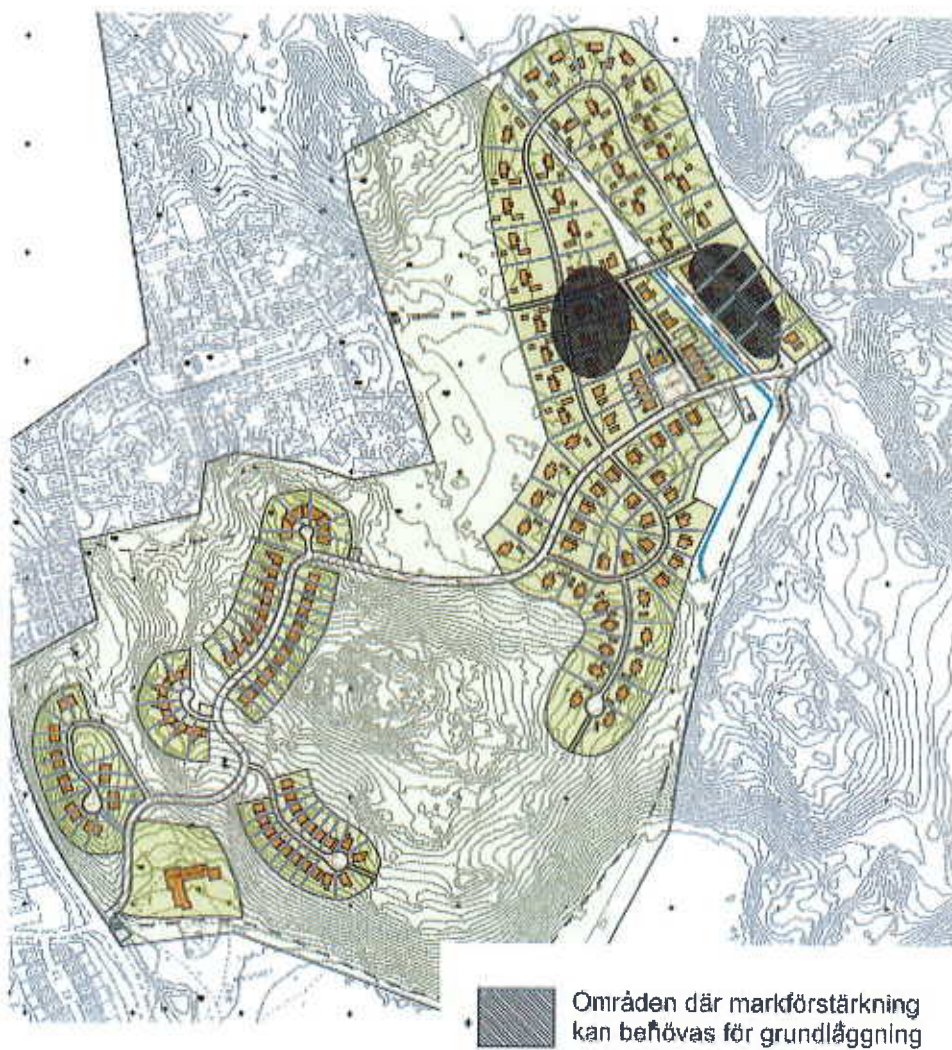


Illustration över områden där markförstärkning kan behövas för grundläggning

Förorenad mark

Det aktuella området berör obebyggd skogsmark. Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Förekomsten av markradon bör undersökas vidare i samband med bygglovsprövning. Vid behov ska byggnader grundläggas radonsäkert.

Fornlämningar

Inom planområdet fanns inga registrerade fornlämningar under programarbetet, eller andra särskilt redovisade kulturvärden. Området kring Ättarötorp och vid Kolgärdet består av relativt opåverkade kulturlandskap.

Under planarbetet har en arkeologisk utredning steg 1 utförts, varvid en fyndplats och sex eventuella boplatsslägen identifierats. Utredningen har därefter kompletterats med steg 2, kontroll av de sex eventuella boplatsslägena för att avgöra om det rör sig om fornlämningar eller ej. Resultaten från utredningen visade att boplatsslägena objekt 2, 3, 7, 11, och 12 ej utgör fast fornlämning. Däremot visade förundersökningen att boplatss objekt 4 berörs av den planerade vägen. Sträckningen för den planerade vägen bedöms ej kunna flyttas så att boplatss undviks. En ansökan om slutundersökning ska lämnas till Länsstyrelsen när detaljplanen vinner laga kraft.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet är ett delvis välanvänt rekreationsområde och det är viktigt att allmänheten även fortsättningsvis kan röra sig genom planområdet ner till strandområdena och utsiktsberg vid Södersjön och Valsjön och vidare ut i angränsande marker.



Kolgärdet




Genom området finns idag upptrampade gångstigar som delvis används för promenader, svamp- och bärplockning samt ridning.

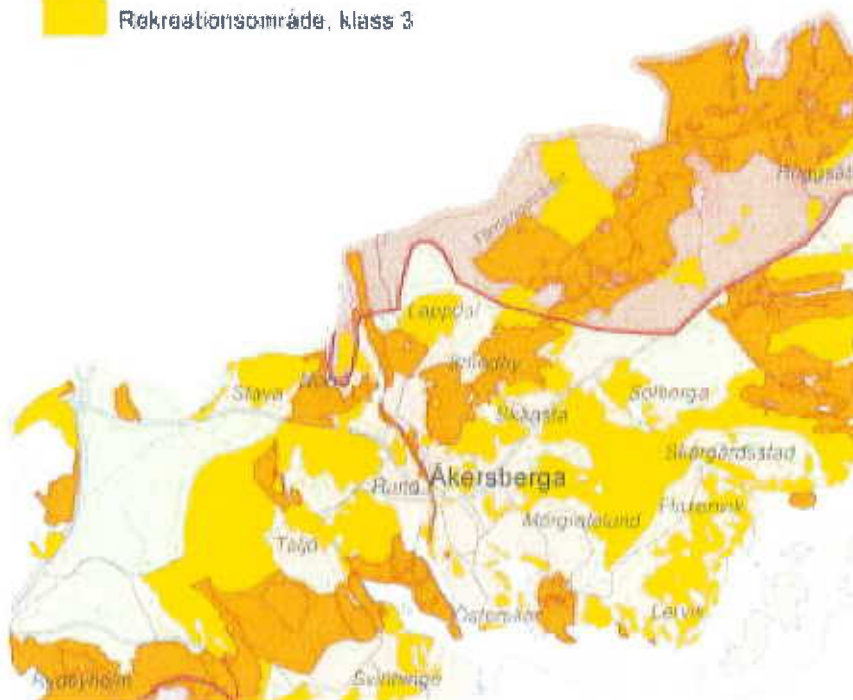
Skogsområdena i Valsjöskogen öster om Margretelund, som är en del av det större grönområdet Trastsjöskogen anges i översiktsplanen som ett strövområde av kommunalt intresse. Kologärdets och Valsjöns betydelse

som rekreationsområde bör skyddas och områdena kring sjöarna ska lämnas obebyggda då dessa är särskilt värdefulla för friluftslivet.

Den kvarvarande skogsmarken som ej planläggs kommer även fortsättningsvis att skötas av markägaren och största möjliga hänsyn ska tas till att bevara nuvarande karaktär och upplevelsevärden. Naturmarken inom planområdet kommer att skötas av kommunen.

Dagvattendiket som delvis går genom området som en bäck och delvis är kulverterat, kan bli ett tillskott i naturmiljön såväl estetiskt som upplevelsemässigt.

-  Riksintresse för friluftslivet (klass 1)
-  Rekreationsområde, klass 2
-  Rekreationsområde, klass 3



Rekreatjonskarta

Bebyggelseområden

Bostäder

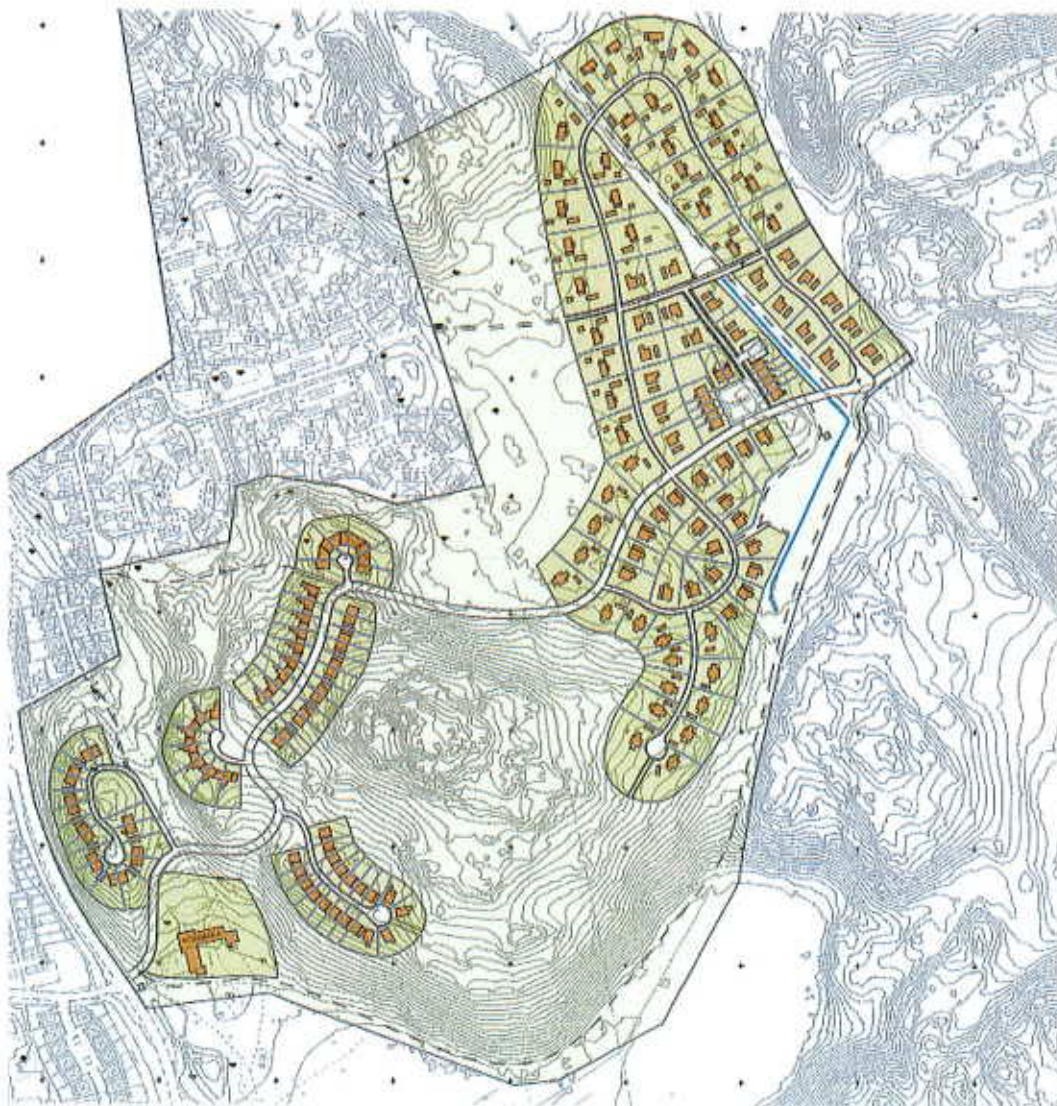
Planområdet är idag helt obebyggt. Längs Margretelundsvägen söder om planområdet finns dock äldre bostadsbyggnader samt fritidshus. Väster om planområdet finns bostadsbebyggelse från 1970 och 80-talet.

Den norra och mellersta delen av planområdet föreslås till större delen bebyggas med friliggande småhus samt några mindre kvarter med radhus vid förskoletomten. Radhusgrupperna lokaliseras i första hand i anslutning

till höjdpartierna i de västra och södra delarna av området.

Totalt rymmer planområdet ca 160 småhus som friliggande hus eller som radhus eller kedjehus. Tomterna har placerats in i terrängen med hänsyn till topografin och befintlig vegetation. Bebyggelsen grupperas i kvarter längs lokalgatan och all bebyggelse avses komma att ligga utanför de områden som i naturvärdesbedömningen utpekats som särskilt värdefulla.

Bebyggelsen föreslås i första hand placeras längs dalgångarna och runt de naturliga höjdpartierna så att de högre hållmarkerna i huvudsak bevaras. Gestaltningen ska ske i samklang med kulturlandskapet, topografin och vegetationen för att skapa en attraktiv boendemiljö.



Illustrationsplan

Centralt i området anläggs ett torg kring vilket bostadsbebyggelsen ska kunna innehålla lokaler med handel och kontor i bottenvåningarna.

Bebyggelsen placeras i första hand på mark där grundläggningsförhållandena är goda och mark med lera eller torv ska undvikas så långt möjligt. Ett gestaltningsprogram har upprättats, Gestaltningsprogram för Valsjöskogen, Södergruppen november 2013.

Bostadsbebyggelsen får uppföras i högst två våningar med eller utan inredningsbar vind/tredje våning och som sammanbyggda eller som friliggande hus med en största byggnadsarea av 110 eller 135 m² beroende på tomtstorlek.

Utöver byggrätten får högst två komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd största byggnadsarea av 35 + 20 m² till friliggande hus. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning. Huvudbyggnad ska uppföras friliggande medan komplementbyggnader kan placeras i tomtgräns mot grannfastighet, dock minst 6 meter från gräns mot gata.



Exempel från Segersäng Nynäshamn

Rad- eller kedjehus får sammanbyggas i gemensam tomtgräns. Minsta tomtstorlek för friliggande hus föreslås till 750 m². För gränd-, kedje- och parhusen som får sammanbyggas, begränsas byggrätten till 110 m² samt högst 35 m² byggnadsarea för en komplementbyggnad. Minsta tomtstorlek är satt till 275 m². För radhus föreslås minsta tomtstorlek till 175 m² och en total byggnadsarea om 110 m².

Husen ska i första hand placeras med fasadliv på samma avstånd från tomtgräns mot gata eller gemensam väg, och med husens entréer mot

gatan, komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden. Inom respektive kvarter ska husen gestaltas på ett enhetligt sätt. Till planförslaget upprättas ett gestaltungsprogram med riktlinjer för utformningen.

Byggnadshöjden regleras på ett sådant sätt att husen kan utformas med en möjlighet att inreda en vindsvåning. Takkupor till vindsvåningen medges till en begränsad del av fasadlängden. Taklutningen ska överstiga 7 grader för att undvika platta tak.

Hus i högst två våningar kan förses med en suterrängvåning där terrängen så medger. Källare ska ej anordnas och byggnadsmaterial som kan ha negativ miljöpåverkan ska undvikas.

I de mer kuperade områdena finns ibland ingen plan yta för gata, hus och uteplatser. Här krävs noggrann markplanering och anpassning av husen till befintliga höjder. För att ta till vara möjligheter till fina sol- och utsiktsslägen ligger husen högt. Detta innebär att flertalet hus i dessa partier kommer att ligga i suterräng.



Exempel på suterränghus

Bostäderna kommer att omges av naturmark där befintlig vegetation ska bevaras, naturmarken närmast husen bör samtidigt kunna nyttjas som lekplatser för de minsta barnen. Befintliga stigar kan bibehållas och kompletteras för att göra naturmarken tillgänglig för allmänheten.

Ett ekologiskt hållbart byggnadssätt ska eftersträvas. Lågenergihus med tillskottsvärme av förnyelsebar energi som bergvärme, luftvärmepumpar

eller solfångare ska vara huvudsaklig inriktning. Husen ska anpassas till terrängen, solförhållandena och befintlig vegetation.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Utöver förskolan planeras inga verksamheter inom området.

Offentlig service

Närmaste förskolor/skolor finns idag i Margretelund.

Inom planområdet föreslås en tomt för förskola. Kommunen har sedan tidigare planerat att bygga en förskola vid Tråsättravägen i direkt anslutning till föreslagen infart till området. I kommande etapper kan ytterligare tomt för förskola tillkomma.

Förskoletomten är väl tilltagen med plats för angöring och parkering. Förskolan ges en byggrätt om 1000 m² byggnadsarea. Från förskolan blir det lätt att ta sig direkt ut i skog och naturmark. Samtidigt ligger den nära gång- och cykelväg till busshållplats och är lättillgänglig för trafik både från planområdet och från utanföriggande områden.

Kommersiell service

Dagligvarubutik och viss annan service finns i Margretelunds centrum. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Åkersberga Centrum.

Tillgänglighet

Gång- och cykelvägar, parkeringsplatser och entréer ska utformas så att god tillgänglighet blir möjlig till alla bostäder.

Fornlämningar

Särskild arkeologisk utredning steg 1 och steg 2 har utförts i samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. En fast fornlämning finns i området som kommer att slutundersökas för att möjliggöra lämplig vägdragning.

Byggnadskultur och gestaltning

Österåker är en skärgårdskommun och har en byggnadskultur med historisk förankring i sommarstugebebyggelsen med äldre villa- och fritidshus längs stränderna. Samtidigt har centralorten utvecklats med modern flerbostads- och småhusbebyggelse. Den lokala byggnadstraditionen ska vara vägledande vid nyexploatering, samtidigt som den nytillkommande bebyggelsen ska kunna spegla vår tid och tillgodose dagens behov.

Fasadmaterial och färgsättning ska samordnas inom respektive kvarter och en omsorgsfull arkitektonisk utformning ska eftersträvas. Detta gäller även de förslagna förskolebyggnaderna som kan få en roll som samlingspunkt i det nya bostadsområdet. Ett gestaltungsprogram med riktlinjer för bygglovprövningen har upprättats.



Friytor

Lek och rekreation

Planområdet är idag ett närrekreationsområde för många som bor i Margretelund. I anslutning till området finns badsjöar, utsiktspunkter och andra besöksmål. Det är viktigt att de naturliga länkar och stråk som finns idag bibehålls och kopplas till de nya.

Centralt i området i anslutning till lokalgatan skapas en mötesplats för de boende som ett torg eller gemensamt parkrum.

Den mark inom planområdet som inte ianspråkats av enskild tomtmark, vägar och andra anläggningar ska fortsättningsvis ligga kvar som naturmark eller som mark för friluftsliv. På lämpliga platser inom bostadskvarteren eller inom naturmarken kan lekplatser för de mindre barnen iordningställas.

Kommunen kommer att ansvara för skötsel av all naturmark inom allmän plats.

Genom det nya bostadsområdet och via de nya lokalgatorna kommer det att vara möjligt för gående och cyklande att röra sig ut mot de stora grönområden som omger planområdet.

Befintliga stigar och ridvägar genom området ska så långt möjligt behållas och om så erfordras ledas om till naturmarken.

Gator och trafik

Inom planområdet finns idag inga utbyggda vägar, endast en skogsbilväg med anslutning från Margretelundsvägen. Tillfart till området föreslås, när området som ingick i programmet är fullt utbyggt, ske från två håll, från Tråsättravägen och från Margretelundsvägen.

Till planområdet i den första etappen sker all tillfart från Tråsättravägen. Från lokalgatan genom området fördelas trafiken ut till bostadskvarteren på mindre anslutningsgator. Lokalgatan förbereds för en framtida anslutning i söder mot nästa etapp.

Tråsättravägen är en huvudgata med god standard och måttliga trafikmängder. Den ansluter vidare till Söralidsvägen som har mer trafik i synnerhet vid korsningen med väg 276 Roslagsvägen. I högtrafik kan kapacitetsproblem och köbildning uppstå i denna korsning och utredningar pågår för att lösa kapacitetsproblemen och förbättra framkomligheten.

I programarbetet har trafikförsörjningen av planområdet studerats och olika alternativa anslutningsvägar analyserats.

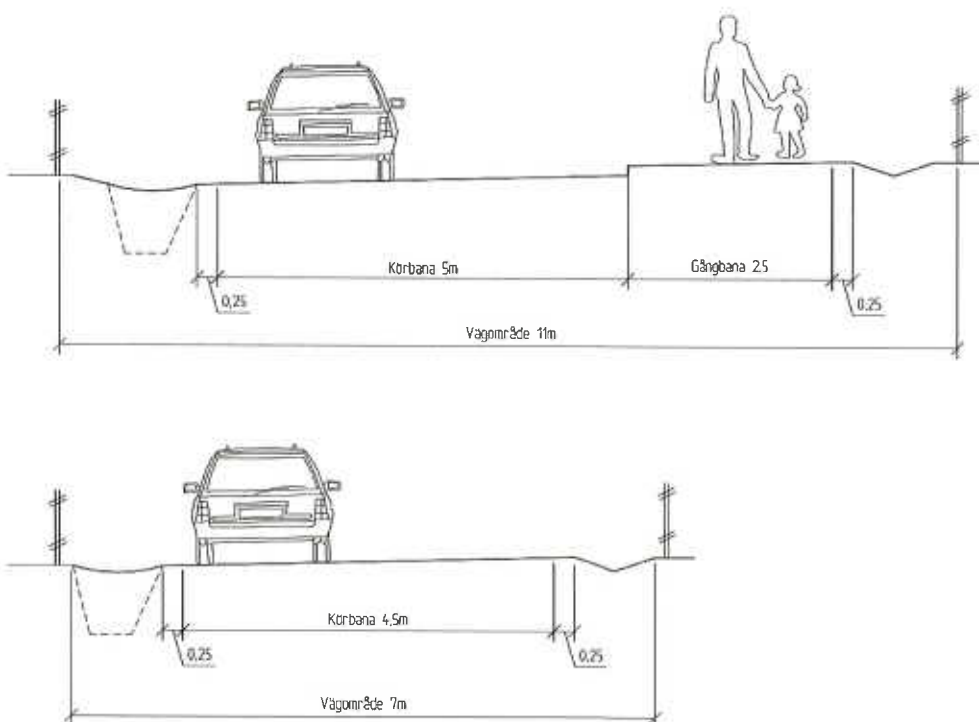
Trädgårdsstadens principer ska vara vägledande för utformningen av

området vilket innebär måttlig täthet men sammanhållna byggnadskvarter. Trädgårdar och uteplatser till alla hus och tydlig gräns mellan tomt och allmän plats. Traditionella gaturum som bildar ett sammanhållet nät med platsbildningar. Husen kan placeras med förgårdsmark minst 4 meter från gatorna, men husens entréer ska i första hand vändas mot gatorna och endast i undantagsfall byggs återvändsgator.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Nyttillkommande vägar ska anpassas till naturen och topografin samt till att va-ledningarna kan ges en rationell sträckning. Vägsektionerna utformas med öppna diken med hänsyn till dagvattenhanteringen, eller med täckdiken.

Vägarna ska ges en sådan standard som krävs för god trafiksäkerhet och tillgänglighet i ett nybyggt bostadsområde. För sträckor med stora flöden av fotgängare anordnas gångbana. För dämpning av hastighet kan minirondeller och upphöjningar anordnas i vägen på enstaka platser. Vägarna ska ha normal gatubelysning för ökad trafiksäkerhet.



Exempel på vägsektioner lokalgata resp. angöringsgata, lokalgatans vägområde ska vara minst 11 meter och angöringsgatans vägområde minst 8 meter.

Vägarnas bredder och sektionernas utformning är valda utifrån flera aspekter. Med öppna diken och en körbana på 4,5 meter kan två bilar mötas utan att behöva köra utanför beläggningsskanten, därigenom undviks körning och slitage av dikeskant. Angöringsgatans sektion kräver ett vägområde om 7 meter men för att säkerställa utrymme för ledningsschakt

görs vägområdet 8 meter i planen.

Med gångbana och 5,0 meter körbana kan möte mellan sopbil/lastbil och personbil möjliggöras. Personbilar kan med enkelhet passera varandra.

Separata GC-vägar bedöms ej nödvändiga längs angöringsgatorna inom planområdet (sektion utan gångbana) då trafikmängderna är mycket begränsade, cykling sker därigenom i blandtrafik. Lokalgatan in i området från Tråsättravägen ska förses med gångbana längs hela sin sträckning (sektion med gångbana).

Från nuvarande gång- och cykelvägnät vid Högsättra planeras en ny gångvägsförbindelse fram till planområdet. Mellan bostadskvarteren anläggs gångstigar som sammanlänkar de olika bostadsgrupperna och leder ut till stigar in i friområdena. Gångstigen utefter Kolgärdet liksom andra skogsstigar och ridstigar ska naturligt kunna ledas förbi och genom den nya bebyggelsen.

Parkering, utfarter

Parkering för boende och besökande löses inom kvartersmark och dessutom anordnas några mindre gemensamma parkeringsplatser för besökande inom området. P-norm för friliggande hus bör vara 2,0 platser per bostad och 1,5 platser per bostad för sammanbyggda hus.

Vid förskolan ordnas angöring för av- och påstigning samt personalparkering. Förskolans parkering kan under kvällar och helger användas av allmänheten som besöker området.

Kollektivtrafik

Vid Tråsättravägen och Margretelundsvägen finns idag flera busslinjer. Gångavståndet till närmaste busshållplats blir högst ca 6-700 meter för flertalet av bostäderna. För att minska gångavstånden ska gena gångstråk till befintliga busshållplatser anläggas.

Störningar

Gällande riktvärden för trafikbuller klaras inom området. Trafikrelaterade luftföroreningshalter och partikelhalter ligger generellt under miljö kvalitetsnormerna. Den planerade bebyggelsen kommer till viss del bidra till en ökad trafik på omgivande vägar men exploateringen bedöms kunna genomföras utan att det leder till överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer för luft.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunens va-strategi och dagvattenstrategi ska användas i tillämpliga delar vid utformningen av områdets VA-försörjning. Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt i Tråsättravägen till angränsande bebyggelse. Den nyttillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunens nät.

Inom området bör vägsträckningarna och ledningarna så långt möjligt förläggas så att avlopp kan ledas med självfall ut till huvudledningen. Då området är kraftigt kuperat krävs pumpning av spillvatten från en stor del av planområdet. Tomter för två pumpstationer för spillvatten redovisas, en i den västra delen och en i östra delen av området.

Spillvattenpumpstationer bör enligt gällande riktlinjer ej placeras närmare bostadsfastigheter än 50 meter. Pumpstationer måste dock placeras i lågpunkter och ska kunna nås för skötsel och underhåll. Om pumpstationer placeras närmare kan luktreducering ske med särskild behandling av utgående luft.

Förslag till va-utbyggnad inom planområdet, föreslagna lägen för pumpstationer, anslutning till kommunens förbindelsepunkt, samt dagvattenutredning har utarbetats av WSP Samhällsbyggnad i december 2012 och kompletterats under 2013. Utredningarna har skett i anslutning till planarbetet, och i samarbete med Roslagsvatten.

Dagvatten

Dagvatten inom det nya området måste omhändertas på ett sådant sätt att intilliggande sjöar och grundvattnet inte bedöms påverkas negativt.

Dagvatten från området ska så långt möjligt ledas i öppna diken. Förutom reningseffekten har öppna diken den fördelen att det sker en utjämning och fördröjning av dagvattenflödet. Eftersom planområdet kommer att bestå av bostadsbebyggelse och lokalgator och saknar genomfartstrafik eller verksamheter kommer föroreningshalterna avseende exempelvis tungmetaller och organiska föroreningar uteslutande ligga inom klassningen "låga halter" (SVU Rapport nr 2010-06). Några insatser för att rena dagvatten, utöver avledning i diken och infiltration bedöms därför inte vara nödvändiga för att skydda recipienten.

Mängden dagvatten från planområdet kommer att begränsas genom val av genomsläppliga markbeläggningar och avledande av takvatten till tomtmark. Dagvatten som uppkommer omhändertas i första hand genom infiltration på tomtmark där det är möjligt och i andra hand i ytliga, tröga system (vägdiken som medför fördröjning och ytterligare infiltration). Dränering av husgrunder får inte ledas till spillvattenledningarna utan ska tas om hand lokalt genom infiltration eller i vägdiken. Takvatten får inte ledas till dagvattensystem. Stuprör ska förses med utkastare till växtbeklädd yta.

För att ytterligare kunna fördröja flödet föreslås en fördröjningsyta i form av ett breddat dike med ett strypt utlopp mot våtmarken norr om Valsjön, där vattnet tillåts breda ut sig över en yta i direkt anslutning till diket/ån. En magasinvolym på ca 200 m³ bedöms vara nödvändig. Om en större volym kan skapas kan det bidra till att förbättra förhållandena för de redan idag översvämningsutsatta åkermarken söder om våtmarken.

Flödet till våtmarken regleras genom en utformning av diket som medger att nuvarande flöden motsvarande-högsta årsmedelflöde, MHQ, kan avledas på samma sätt som i dag. Större flöden begränsas och resulterar i den avsedda dämningen ovan nuvarande nivåer vid MHQ. För extrema flöden ordnas en bräddfunktion som begränsar ytterligare dämning. Genom att diket inte förses med någon dämning för låga flöden, möjliggör detta att våtmarken alltid kan nås av vatten från diket under den tid när det förekommer flöde i diket/ån. Även om föreslagna flödesbegränsande åtgärder vidtas kommer exploateringen att innebära en förhöjd risk för översvämning av åkermarken söder om Valsjön.

Med den aktuella markanvändningen och med de diken och fördröjningsmagasin som föreslås i området bedöms gällande riktvärden kunna uppfyllas för direktutsläpp i en mindre recipient, som Valsjön, och vidare till saltsjön.

En geohydrologisk utredning om påverkan på området vid en exploatering, samt förslag till principer för dagvattenhantering har utförts av WSP under 2008 och 2012 som underlag för planarbetet.

Värme

De nya husen ska byggas i naturliga material och utformas för att kunna möjliggöra låga driftskostnader och låg energiförbrukning. I området finns ej fjärrvärme utbyggt och ej heller planeras någon sådan utbyggnad. Husen ska byggas energisnåla och så att behovet av tillskottsvärme minimeras. Luftvärmepumpar eller bergvärme bör vara förstahandsval.

El och tele

El, tele och bredband finns utbyggt i närområdet och anslutning till varje tomt kommer att utföras. Befintliga luftledningar för el ska markförläggas i samband med plangenomförandet. Genom området går en teleledning som måste beaktas vid genomförandet. Tomter för transformatorstationer redovisas på lämpliga platser inom planområdet, i anslutning till lokalgator eller angöringsgator.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt och i enlighet med kommunens policy. Närmaste återvinningsstation finns vid Margretelunds centrum. Plats för återvinning inom området får vid behov anordnas av respektive samfällighetsförening.

Miljökonsekvenser

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för detaljplanen av WSP 2013-11-15. Nedan redovisas en sammanfattning av miljökonsekvenserna av planförslaget.

Landskapsbild

Detaljplaneförslaget medför att en del av det större skogsområdet, som tillhör Trastsjöskogen tas i anspråk, viken ändrar landskapskaraktären. Ett genomförande av planförslaget innebär att omfånget av skogsområdet inom planområdet som sträcker sig från Södersjön till Valsjön kommer att minska och istället kommer att bestå av bebyggelse och lokalgator. Planområdets karaktär förändras därmed från ett skogsområde till ett bostadsområde. Planområdets bebyggelse knyter an till befintlig bostadsbebyggelse från 1970 och 1980-talet i väster och längs Margretelundsvägen söder till äldre bostadsbyggnader samt fritidshus. Gestaltningen av bebyggelsen ska anpassas till kulturlandskapet, topografin och vegetation. Bostadsbebyggelsen kommer främst att synas från befintligt bostadsområde vid Tråsättravägen och vid Högsättra. Sammantaget bedöms påverkan av landskapsbilden bli liten.

Kulturmiljö

Kulturlandskapet Kolgärdet, som i huvudsak ligger utanför planområdet kommer att sparas, förutom den del där förskolan tangerar områdets västra utkant vid Tråsättravägen. Kolgärdet kommer att påverkas indirekt av planerad väg in i området från Tråsättravägen, förskolan och planerade bostäder på närmsta höjdparti vid Kolgärdet. Detta förändrar delvis Kolgärdets "gröna inramning" eftersom det tillkommer flera nya urbana element. Den negativa påverkan bedöms bli liten då kulturmiljövärdet utpekats som ett lokalt värde. Fler människor kommer att få möjlighet att nyttja Kolgärdet, vilket kan slita mer på naturen. De höga natur- och kulturvärden som är förknippade med Kolgärdet kan dock utvecklas med rätt skötsel.

Det finns en fast fornlämning, en stenåldersboplats (objekt 4) inom planområdet. Den planerade vägen in i området enligt planförslaget sträcker sig över fornlämningens avgränsningsområde och läget för vägen bedöms enligt planförslaget inte kunna flyttas så att boplatsen undviks. En ansökan till länsstyrelsen för en slutundersökning måste därför göras när detaljplanen vinner laga kraft. Sammantaget bedöms planförslaget leda till en liten negativ påverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Detaljplaneförslaget medför att en del av det större skogsområdet, som tillhör Trastsjöskogen tas i anspråk. Planförslaget leder till att omfånget av det obrutna skogsområdet som sträcker sig mellan Söderbysjön, Åttarötorp och Valsjön minskar tydligt. En minskning av planområdets naturmiljö leder

till en reduktion av de ekosystemtjänster som planområdet tillhandahåller som t.ex. syreproduktion, nedbrytning, näringscirkulation, biomasseproduktion och vattenrening.

Ytor med barrskog utan höga naturvärden, men som har viss betydelse för möjligheten till arternas spridning kommer att exploateras. Förutsättningarna att på sikt utveckla starkare gröna spridningssamband inom området samt med intilliggande område minskar med föreslagen markanvändning. Det skogliga naturvärdet, kalhyggen samt föryngringsytor kan på sikt med god skogsskötsel utveckla större skogliga naturvärden.

Obebyggda ytor kommer att påverkas i viss omfattning, eftersom dessa områden förväntas att nyttjas mer frekvent av fler boende, vilket medför ett visst slitage. Slitaget består framförallt av minskad tillgång på död ved, vilket leder till en negativ påverkan på en rad artgrupper som är beroende av denna.

Planförslagets negativa påverkan på naturvärdena mildras, eftersom bebyggelse undviks i de tre huvudområdena 1, 2 och 3, som hyser de största naturvärdena och rekreativa värdena inom ESKO-området. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget leda till måttligt negativa konsekvenser för ESKO-området som helhet.

Ett grönt stråk med en bredd på ca 75 meter mellan Högsättra och ny förelagen bebyggelse, kommer enligt planförslaget att sparas. Där kommer det fortsättningsvis att finnas förutsättningar för ett ekologiskt spridningssamband mellan huvudområde 1 och 2. Risken för fragmentering av de ekologiskt viktiga biotoperna har reducerats, men kan inte uteslutas.

De våtmarker som finns intill planområdet kommer inte att påverkas av markavvattning åtgärder. Hydrologin för våtmarken söder om Södersjön och våtmarken vid Ättarötorpet förväntas bli oförändrad. Planförslaget bedöms leda till små till måttliga negativa konsekvenser för naturvärdena.

De mest attraktiva områdena och platserna för rekreation och friluftsliv kommer enligt planförslaget att sparas. Planförslaget medför att omfattningen av skogsområdet som närboende nyttjar för rekreation och friluftsliv minskar. En ökning av antalet boende i området kommer att öka slitaget på naturen och åtgärder kan behövas för att upprätthålla de rekreativa kvalitéterna. De gångstråk som finns genom området idag kommer till stora delar att ligga kvar i samma lägen eller ersättas med nya stråk. Planområdet kommer fortsättningsvis att vara tillgängligt för allmänheten som kan röra sig genom planområdet till strandområden, utsiktsberg vid Södersjön och Valsjön och vidare ut i markerna. Planförslaget bedöms leda till en liten negativ påverkan på de rekreativa värdena och friluftslivet.

Den tillkommande trafiken blir mycket begränsad. Kollektiv busstrafik

kommer inte att gå igenom området och hastighetsbegränsningen i området kommer att vara ca 30 km/h. Bebyggelsen kommer att ge upphov till ljudstörningar som förknippas med "hus- och trädgårdsaktiviteter". Ljudstörningar från planområdet till intilliggande rekreationsområden och till Trastsjöskogen bedöms därför bli liten.

Vatten

Planförslaget medför att ytvavrinningen kommer att öka från planområdet, vilket är en konsekvens av att naturmarken ersätts med delvis hårdgjorda ytor. Avrinningsområdet till Södersjöån, våtmarken norr om Valsjön samt Valsjön bedöms som mest känsliga för påverkan av föroreningar från planområdets dagvatten. Våtmarken norr om Valsjön kommer att få ett ökat tillskott av vatten och även en viss ökad belastning av föroreningar. Detta bedöms inte påverka våtmarkens naturvärden eller funktion nämnvärt. Genomförandet av föreslagna åtgärder såsom infiltration i öppna diken, dagvattenhantering på tomtmark och anläggandet av en fördröjningsyta norr om våtmarken reducerar föroreningshalterna och ingen ytterligare rening bedöms vara nödvändig.

Övergödningen är det miljöproblem som är viktigast att begränsa för Valsjön och Trälhavet. Den mängd föroreningar som exploateringen bidrar till utgör en liten del av de föroreningar som leder till övergödning för både Valsjön och Trälhavet. Avrinningsområdet till Trälhavet belastas idag av näringsläckage främst från bl.a. jordbruksmark och enskilda avlopp. Den ökade föroreningsbelastningen till Valsjön blir liten. Den totala belastningen på recipienterna beror på vilka åtgärder som i övrigt vidtas utanför denna detaljplan, såsom åtgärder för enskilda avlopp. Genomförandet av planförslaget gör det möjligt för befintliga fritidshus vid Valsjön att ansluta till den nya VA-ledningen som ska dras till området. Denna åtgärd bör påverka Valsjöns ekologiska status positivt men även leda till en positiv påverkan av Trälhavet.

För att undvika framtida problem med översvämning har placeringen av byggnader anpassats efter de geologiska förhållandena och de låglänta områdena i planområdet som har undvikits. Föreslagna fördröjningsåtgärder; nya diken, fördröjningsyta och dagvattenhantering på tomtmark kommer att minimera risken för översvämning. Åtgärderna har dimensionerats för en situation då 10-årsregnet och årsmedelhögsta flöde sammanfaller. Vid högre flöden fungerar avrinningen på samma sätt som idag. Kapaciteten i befintligt dikes-/kulvertsystem är inte närmare utredd. Om extrema flöden i sin tur innebär att vattnet dämmer kraftigt i våtmarken kan man inte utesluta en översvämning av diket och kringliggande mark. Risken bedöms inte bli större än den är i nuläget och ingen bebyggelse påverkas av en eventuell översvämning i detta område.

Ambitionen för Södersjöån har varit att öppna de delar av ån som har varit kulverterade. En inmätning av diket/kulvertarna har gjorts och den visade att kulvertarna ligger för djupt för att det ur byggnadsteknisk och

säkerhetssynpunkt ska vara lämpligt att ersätta dem med öppna diken.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats för naturmarken och lokalgatan genom området.

Planen upprättas enligt reglerna i Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

Gestaltningssprogrammet ska tillämpas vid prövning av bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning med hjälp av WSP Stadsutveckling genom Ingemar Eriksson, Anine Alexandersson och Tony Andersson. Illustrationen har upprättats av Jens Deurell Södergruppen arkitekter. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Clas-Göran Herrgård på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.



Lars Barrefelt
Stadsarkitekt



Ingemar Eriksson
Planarkitekt WSP

Dpl 476

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

ANTAGANDEHANDLING 1(4)
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
2013-11-15
Rev. 2014-02-25

Antagen KF	55:11.2014.06.16
Laga kraft	2014.10.25
Genomförandetiden slutar	2029.10.25
Betygar	<i>[Signature]</i>

Detaljplan för

VALSJÖSKOGEN, Etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för bostäder på delar av fastigheterna Berga 6:63, Tråsättra 1:14 och 1:879.

Planen har upprättats enligt reglerna i Plan- och bygglagen (1987:10).

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Detaljplanen, som möjliggör uppförande av ca 87 friliggande villor, ca 78 lägenheter i radhus och andra kopplade bostadshus samt en förskola på delar av ovan redovisade fastigheter har upprättats med normalt planförfarande.

1.2 Tidplan

Planprocessen har föregåtts av ett programarbete och en förstudie. Planen kan antas och vinna laga kraft under år 2014.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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.

[Signature]

1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare. Ett **planeringsavtal** har upprättats mellan Tre Ax AB och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen inkl. erforderliga utredningar.

Eftersom även kommunens mark exploateras i samma detaljplan har ett **samarbetsavtal** mellan kommunen och markägaren upprättats för fördelning av kostnaderna för planläggning och genomförande mellan kommunen och Tre Ax AB.

Parallellt med detaljplanearbetet har ett **exploateringsavtal** upprättats för den del av detaljplanen, som berör delar av fastigheten Berga 6:63, mellan kommunen och markägaren Tre Ax AB, nybildade exploateringsbolag Valsjöskogen AB (dotterbolag till Tre Ax AB). Avtalet avser reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar m.m.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet, dvs. naturmarken och lokalgatan. Detta innebär att kommunen är ansvarig för skötsel och underhåll av samtliga allmänna anläggningar inom planområdet.

En samfällighetsförening skall bildas för skötsel och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar och övriga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark, samt gång- och cykelvägen från Otto Bondes väg till området över naturmark, där själva marken kommer att övergå i kommunens ägo.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Valsjöskogen AB:s mark inom planområdet, del av fastigheten Berga 6:63, kan avstyckas till en exploateringsfastighet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Från exploateringsfastigheten kan sedan kvartersmark och allmän platsmark fastighetsbildas.

Allmän platsmark överläts till kommunen utan ersättning.

Gemensamhetsanläggningar och eventuell servitutsrätt eller ledningsrätt kan bildas för vägar och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmarken.

Inom detaljplanen kommer områden för tekniska anläggningar, som t.ex. elnätsstationer eller pumpstationer, finnas och planen möjliggör att

separata fastigheter för dessa ändamål bildas. Alternativt kan för dessa bildas servitut.

Område utlagt för förskola inom Tråsättra 1:14 och 1:879 ombildas genom fastighetsreglering. Områdena ägs av kommunen.

Fastighetsägarna svarar själv för att på sina respektive exploateringsområden ansöka hos lantmäteriet om och bekosta erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

3. Tekniska frågor

Områdets nybyggnations spillvattennät ska anslutas direkt via en ny överföringsledning till Margretelunds reningsverk. Vattenförsörjningen kan ordnas från befintligt nät i angränsande områden. VA-nätet förvaltas av Österåkersvatten AB.

Kommunen kommer inför utbyggnaden av lokalgatan att ansöka om tillstånd att utgräva och avlägsna fornlämningen nr Raä 553, en stenåldersboplats, som kommer att beröras av lokalgatans utbyggnad.

Dagvattnet ska inom planområdet ledas via öppna diken ned till område för fördröjning på naturmarken i södra delen av planområdet.

Eldistributionsnätet för området förvaltas av EON Sverige AB.

Utbyggnaden av anläggningar på allmän platsmark där kommunen skall bli huvudman skall ske genom upphandling enligt LOU i samråd med exploatör/markägare. Utbyggnaden av allmän VA-anläggning inom kvartersmark genomförs av exploatören, varefter anläggningarna överläts till Österåkersvattens AB.

Gestaltningssprogrammet ska tillämpas vid prövning av bygglov.

4. Ekonomiska frågor

Om fastigheten Berga 6:63:s skyldighet att bekosta allmänna anläggningar inom sitt exploateringsområde avtalas i **exploateringsavtal**.

Kommunen och ägaren av fastigheten Berga 6:63 har gemensamma kostnader för uppgörandet av den gemensamma detaljplanen samt för utbyggnaden av den gemensamma infrastrukturen för detaljplaneområdet. Om kostnadsfördelningen mellan parterna avtalas i ett separat **samarbetsavtal** mellan kommunen och ägaren av Berga 6:63.

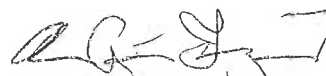
5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning med hjälp av WSP Stadsutveckling genom Ingemar Eriksson, Anine Alexandersson och Tony Andersson. Illustrationen har upprättats av

Jens Deurell Södergruppen arkitekter. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Clas-Göran Herrgård på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Clas-Göran Herrgård
Exploateringsingenjör

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	LOKALGATA	Lokaltrafik
	TORG	Torg
	NATUR	Naturmark med gc-vägar och lektytor

Kvartersmark

	B	Bostäder
	BH	Bostäder, handel och kontor
	S	Skola, förskola
	E ₁	Pumpstation
	E ₂	Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
födröjningsyta	Födröjningsyta

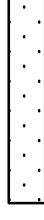
UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

På tomt med minsta storlek 750 m² får utöver huvudbyggnaden två komplementbyggnader om högst 35 respektive 20 m² byggnadsarea uppföras.

På tomt med minsta storlek 275 m² får utöver huvudbyggnaden en komplementbyggnad om högst 35 m² byggnadsarea uppföras.

e ₁	Friliggande hustyp där ingen del av huvudbyggnaden ligger i tomtgräns. Minsta tomtstorlek är 750 m ² . Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 135 m ² .
e ₂	Huvudbyggnad får sammanbyggas med lägenhetsskijjande sidor i tomtgräns. Minsta tomtstorlek är 275 m ² . Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 110 m ² .
e ₃	Huvudbyggnad får sammanbyggas med lägenhetsskijjande sidor i tomtgräns. Minsta tomtstorlek är 175 m ² . Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 110 m ² .
e ₄	Största byggnadsarea är 1000 m ² .

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas

g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns mot gata och gemensam väg och friliggande huvudbyggnad minst 4 meter från annan tomtgräns

Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata och gemensam väg men får placeras i tomtgräns mot grannfastighet

Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter. Byggnadshöjden får överskridas upp till 9,5 meter på en sträcka av max 3 meter på beräkningsgrundande fasad.

Minsta takvinkel är 7 grader

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 11 meter

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft