

Antagen KF	1989-09-25 8/27
Laga kraft	1989-10-24
Genomförandetiden slutar	2004-10-24
Betygar	Brigitte B. Sinner

Antagandehandling
1989-06-06

Detaljplan för SKÄRGÅRDSSTAD, område
Översättra och Marsättra, etapp 1
Österåkers kommun

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser 1:1000
Beskrivning
Etappindelningsskarta
Genomförandebeskrivning
Utlåtande

PLANENS SYFTE

Planen avser att möjliggöra permanent boende för bef. 280 fastigheter i etapp 1 Skärgårdsstad. Dessutom reserveras mark för 4 förskoleavd. och byggnad för hotell och handel. Tidigare detaljplan möjliggör byggande av fritidshus. Planen syftar dessutom till att genomföra resterande gemensamhetsanläggningar i etapp 1, vilka utgörs av två ytor för parkering/båtuppläggning, ny tillfartsväg, spång till Marsättra holme samt ny väg till badet. Planen kommer att uppdelas i två delplaner, en för etapp 1 samt en för etapp 2-4. Etapperna finns redovisade i bilagda etappindelningsskarta.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget mellan Solbergasjön, Bosjön och Isättraviken och begränsas i söder av den allmänna vägen Singö - Härbacka samt i norr av vidsträckta skogs- och vildmarksområden. Avståndet till Åkersberga är 7 - 8 km. Hela skärgårdsstads areal (etapp 1-4) är ca 265 ha.

Markägoförhållanden

Tomterna inom etapp 1, 282 st ägs av enskilda fastighetsägare. Allmän platsmark överlåtes till Skärgårdsstads samfällighetsförening efter det att exploateringen inom hela området är genomförd.

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN

Detaljplaner

År 1967 fastställd byggnadsplan avsedd för fritidsbebyggelse gäller för hela planområdet. Planens genomförandetid har upphört att gälla.

Program för planområdet

En programutredning, som konsekvensbedömer lämplig utbyggnadstakt och vad som erfordras i service, har gjorts av kommunen. Kommunfullmäktige beslutade 1988.05.02 § 81 att denna skulle ligga till grund för planändring av Skärgårdsstad etapp 1 - 4 från fritidsplan till permanentplan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 1988-05-02, §81,

1. Föreliggande programutredningar godkänns som underlag för planändring av Skärgårdsstad från fritidsplan till permanentplan.
2. Förslag till exploateringsavtal för Skärgårdsstad etapp 2-4 godkänns.
3. Anslutningsavtal mellan kommunen och Gränges Mark AB om anslutning till kommunens renvattenledning godkänns.
4. Avtal mellan kommunen och Skärgårdsstad samfällighetsförening om dels föreningens anslutning till kommunens renvattenledning, dels ock kommunens övertagande av föreningens va-anläggningar godkänns.
5. Byggnadsnämnden får i uppdrag att utföra redovisade planändringar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området består av dels kuperad barr- och blandskogsterräng med markerade dalgångar och starkt bergbundna högplatåer, dels av vidsträckta ängsmarker.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig undersökning av markbeskaffenheter inom området har utförts av statsgeolog Hans Möller. Grundläggning kan i flertalet fall utföras med plintar på berg alt. nedsprängda källare. På vissa åkertomter krävs grundundersökningar för att bestämma lämplig grundkonstruktion.

Fornlämningar

Länsantikvariens anvisningar skall följas för att skydda fornlämningar inom området.

Länsstyrelsen har lämnat medgivande till att vissa fornlämningar som berörs av byggnation enligt planen får undersökas och borttagas.

Avtal rörande själva undersökningsarbetet har träffats mellan Riksantikvarieämbetet och Gränges Mark AB.

De fornlämningar som icke berörs av byggnation enligt planen lämnas orörda.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

Befintlig och planerad bebyggelse har samlats till vissa relativt hårt utnyttjade markområden. Därigenom har, förutom viss koncentration av ledningssystem m m, erhållits gröna passager mellan de olika bebyggelsegrupperna. Planförslaget är i huvudsak identiskt med gällande plan från 1967, vad gäller bostadskvarterens placering och utformning.

Byggnadsrätten för friliggande enbostadshus föreslås till 200 kvm BYA inklusive uthus och våningsantalet ökas till max två våningar inklusive sluttningsvåning. Vindsinredning tillåts ej. Tak skall vara sadeltak.

För att erhålla lämpliga tomter har en fastighetsbildning illustrerats och minsta tomtstorlek bestämts till 1200 kvm. Lämpliga huslägen har illustrerats.

Offentlig och kommersiell service

Behovet av förskoleplatser bedöms till:

etapp 1 4 avd (provisorisk)

Behovet av låg- och mellanstadieklasser bedöms till en permanent 2-parallellig LM-skola att placeras i etapp 2 avsedd att betjäna hela området.

Det framtida behovet får utvisa huruvida de provisoriska lokalerna permanentas eller ej.

En dagligvarubutik planeras i Centrumområdet i etapp 2. Övrig affärs- och kommersiell service finns bl a i Åkersberga C på ca 7 - 8 km avstånd.

Tillgänglighet

Fastighetsbildningen har illustrerats med tanke på den kuperade terrängen och erforderliga angöringen till tomterna har i vissa fall tillgodosetts med ny vägdragning, för att möjliggöra tillgänglighet för handikappade.

Friytor

Områden med naturmark finns mellan de olika bebyggelsegrupperna.

En bollplan och tennisbanor föreslås inom etappen. På initiativ från enskilda fastighetsägare föreslås att planen medger uppförandet av stallbyggnad samt tillhörande mark för bete.

Vattenområden

Båtbryggor vid Marsättraviken ägs av Gränges Mark AB, men skall senare överlämnas till särskild bildad samfällighetsförening.

Båthamnen föreslås begränsas till 500 båtplatser i vattnet, vilket bedöms täcka områdets behov. Gällande vattendom medger 315 hamnplatser. Anpassning av gräns för vattenområdet föreslås justeras.

Vägar och trafik

Gränges Mark AB har svarat för utbyggnad av vägar. Den planerade allmänna vägen över Marsättra utgår.

Ny tillfart till etapp 1 dras norr om planområdet i etapp 1 och 3, vilket medför att Bombergsvägen - Strossarvägen kan stängas av för genomfartstrafik. Buss kan dock framföras på separat bussgata. Lokalgator (angörings resp. entrégator) har en minimibredd på 5 resp 4 m. Huvudgator har en minimibredd på 7,5 m. Vägar ska dimensioneras enl. Mark AMA tabell 2 och klara trafik med tung lastbil. Vägbelysning kommer att byggas ut. Separata gångvägar med en bredd av 2,5 m (GCM-väg).

Kollektivtrafik

Den nya tillfartsvägen norr om planområdet kommer att trafikeras med buss. Denna får sin ändhållplats i vändplanen inom etapp 1.

Parkering

De utlagda parkeringsområdena i etapp 1 utgörs också av 200 båtuppställningsplatser vintertid. Övrig parkering skall ske på tomtmark.

Radon

En översiktlig kommunomfattande markradonundersökning har utförts 1983. Av denna framgår att området utgöres av s k normalmark, men att delar av berggrunden kan utgöra högriskmark. Därför skall gammastrålning från berg (berg i dagen eller framschaktat berg) mätas på varje enskild fastighet för bedömning av erforderlig byggmetod. När det gäller grundläggning på annat än berg skall s k radonskyddat byggsätt (Statens planverk, rapport 59, 1982) användas om inte särskild markradonundersökning i jord utförts och visat på förekomst av s k lågriskmark.

Teknisk försörjning

Gränges Mark AB har svarat för utbyggnaden av va-anläggningar. Sedan VA-anläggningarna utförts övertas dessa av kommunen. Roslags Energi AB ansvarar för elförsörjningen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden föreslås till maximala 15 år från det planen vunnit laga kraft med hänsyn till planens volym och utbyggnadstakt.

Vägutbyggnaden i området kommer att ombesörjas av Gränges Mark AB. Vägarna skall efter färdigställande övertagas till underhåll av Skärgårdsstads samfällighetsförening. Detta gäller även grönområden, bad-, tennis- och bollplaner m m.

För vissa uthus, mindre tillbyggnader och schakt/utfyllnader samt murar och plank medges bygglovbefrielse, då åtgärderna är av sådan omfattning att de inte bedöms behöva underställas byggnadsnämndens granskning eller besiktning.

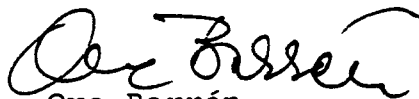
ADMINISTRATION

Österåkers kommun genom Stadsbyggnadschef Ove Barrén ansvarar tillsammans med Lennart Bergström Arkitektkontor AB genom arkitekterna Ingemar Fundin och Inger Lindberg-Bruce för upprättandet av detaljplaneförslaget.

Genomförandebeskrivning har utförts av Exploateringschef Tommy Bokell, Stadsbyggnadskontoret, Österåkers kommun.

Projekteringen av anläggningar, gator, VA-anläggningar m m utförs av konsult anlitad av Gränges Mark AB.

Österåkers kommun
Stadsbyggnadskontor



Ove Barrén
Stadsbyggnadschef

Lennart Bergström
Arkitektkontor AB



Ingemar Fundin
Arkitekt SAR



Inger Lindberg-Bruce
Arkitekt SAR

Antagen KF	1987-07-25 §127
Laga kraft	1987-10-24
Genomförandetiden slutar	2004-10-24
	Tommy Bokell/bb
Betygar	

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för SKÄRGÅRDSSTAD, område översättra och Marsättra, ETAPP 1.

1. Organisation

För området gäller en byggnadsplan fastställd 1967-08-28.

Skärgårdsstad har planerats för fritidsändamål. Till sin tekniska standard, bl a avloppslösningen är dock området jämförbart med ett permanent område. Gällande byggnadsplan, vilken möjliggör byggnation av bostadshus om 200 m² resp. 125 m² inklusive uthus, inrymmer ca 580 byggrätter.

Genom beslut enligt anläggningslagen 1984-05-28 skall vägar, va-anläggningar, grönområden, bad, tennis-och bollplaner m m förvaltas av Skärgårdsstads samfällighetsförening.

Kommunfullmäktige antog 1987-06-09 ett planeringsavtal, vilket reglerar vad som erfordras för att tillåta permanentbebyggelse med statliga lån. Avtalet gäller endast under förutsättning att området ansluts till kommunens renvattenssystem.

Av planeringsavtalet framgår att en programutredning skall göras, vilken konsekvensbedömer lämplig utbyggnadstakt och vad som erfordras i service.

Programutredningen, vilken tillsammans med förslag till exploateringsavtal remitterades till berörda styrelser, behandlar tre huvudfrågor nämligen: teknisk försörjning, planändring och social service med skola.

Kommunfullmäktige beslutade 1988-05-02, § 81,

- 1 Föreliggande programutredningar godkänns som underlag för planändring av Skärgårdsstad från fritidsplan till permanentplan.
- 2 Förslag till exploateringsavtal för Skärgårdsstad godkänns.
- 3 Anslutningsavtal mellan kommunen och Gränges Mark AB om anslutning till kommunens renvattenledning godkänns.

- 4 Avtal mellan kommunen och Skärgårdsstads samfällighetsförening om dels föreningens anslutning till kommunens renvattenledning, dels ock kommunens övertagande av föreningens va-anläggningar godkänns.
- 5 Byggnadsnämnden får i uppdrag att utföra redovisade planändringar.

Gränges Mark AB skall i enlighet med gällande exploateringsavtal upprätta förslag till detaljplan för Skärgårdsstad, svara för den formella planhanteringen samt genomföra exploateringen av Skärgårdsstad.

Gränges Mark AB har anlitat Lennart Bergström Arkitektkontor AB som konsult för upprättande av planen.

Planen inrymmer ca 280 tomter (byggrätter). Planen inrymmer dessutom tomt för provisorisk lågstadieskola och 4 provisoriska förskoleavdelningar samt en hotelltomt.

Allmän platsmark överlåtes till Skärgårdsstads samfällighetsförening snarast efter det att anläggningar (vägar, diken m m) godkänts vid slutbesiktning. Föreningen svarar därefter för drift och underhåll av mark och vägar.

Gränges Mark AB svarar för utbyggnad av vägar och va-anläggningar. Anläggningarna utbygges i sådan takt att de är färdigställda då tomt skall tillträdas.

Ny tillfartsväg till etapp I, vilken byggs ut norr om planområdet, medför att Bombergsvägen kan stängas av för genomfartstrafik. Busstrafik planeras på tillfartsvägen. Planen möjliggör dock framtida busstrafik på Bombergsvägen.

Allmänt va- verksamhetsområde har lagts ut för hela planområdet.

Efter det att va-anläggningarna godkänts vid slutbesiktning överlåtes dessa till kommunen för drift och underhåll.

RoslagsEnergi AB ansvarar för att bebyggelsen energiförsörjes.

Med hänsyn till planens volym och utbyggnadstakt har den administrativa tiden för planens genomförande föreslagits till 15 år från den dag då planens antagande vunnit laga kraft.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Allmän platsmark överlåtes till Skärgårdsstads samfällighetsförening.

Anläggningar i form av vägar med tillhörande anordningar samt terrängdiken skall utgöra gemensamhetsanläggningar och överlåtas till samfällighetsföreningen snarast efter godkänd slutbesiktning.

Separat gemensamhetsanläggning skall bildas för båthamnen med tillhörande anläggningar såsom båtuppställningsplatser och parkeringsplatser.

Kommunala ledningar, vilka är belägna dels på tomtmark och dels på samfällighetsföreningens allmän platsmark, skall säkerställas i lantmäteriförrättning.

Enskilda och gemensamma anläggningar för omhändertagande av dagvatten, vilka är belägna på allmän platsmark, skall säkerställas i förrättning.

3. Ekonomiska frågor

Gränges Mark AB har byggt ut trafik- och va-anläggningar samt fritidsanläggningar såsom bad, tennisbanor, del av båthamn m m i enlighet med byggnadsplan från 1967. Gränges Mark AB skall ombesörja och bekosta vidare utbyggnad av båthamn med tillhörande anläggningar på land, varvid båthamnens utbyggnad maximeras till 500 båtplatser.

Gränges Mark AB bekostar erforderliga antikvariska utgrävningar i enlighet med avtal 1986-04-29/1986-04-25 träffat mellan riksantikvarieämbetet och Gränge Mark AB.

Gränges Mark AB bekostar detaljplan och grundkarta. Dessutom erlägges ersättningar till kommunen för formell planhantering samt del i kostnad för huvudvattenledning.

Gränges Mark AB överlåter vederlagsfritt till kommunen tomt för förskola (BS-tomt). RoslagsEnergi AB erhåller vederlagsfritt tomter för transformatorstationer.

Kommunen bekostar utbyggnad av en tvåparallellig LM-skola samt förskolor i enlighet med vad som beslutas i verksamhetsplan (budget).

Anslutningsavgift till RoslagsEnergi AB skall erläggas i enlighet med gällande taxa.

Kommunen kommer att tillstyrka statliga lån under förutsättning av att övriga villkor uppfylles.

Samtliga fastigheter inom området kommer att ingå i Skärgårdsstads samfällighetsförening och således bli delaktiga i kostnader för drift och underhåll för vägar och övriga anläggningar (exklusive va-anläggningar) inom området.

Då kommunen ej är huvudman för vägar och parkmark kommer gatukostandsersättning ej att uttagas.

För bebyggelse kommer bygglovavgift dock ej planavgift att debiteras enligt gällande taxa i samband med att bygglov beviljas.

4. Tekniska utredningar

Grundundersökning erfordras för upprättande av bygglovhandlingar inom vissa delar av området.

Dagvatten skall omhändertas inom exploateringsområdet varför Gränges Mark AB skall redovisa hur detta löses.

Sedvanliga brandsläckningskrav skall tillgodoses.

Undersökning av markradon skall utföras i enlighet med anvisningar från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen innan bygglov beviljas.

5. Dokumentation och kontroll

Sättet för arbetenas genomförande bestäms - förutom av byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens - av vederbörliga kommunala myndigheter och statliga verk i enlighet med godkända ritningar och under de kommunala organens kontroll.

Gränges Mark AB skall till Skärgårdsstads samfällighetsförening respektive kommunen överlämna relationsritningar över väg och va-anläggningar samt underhållsinstruktioner.

6. Medverkande kommunala tjänstemän

Vid upprättande av förslag till detaljplan, genomförandebeskrivning, samt va-anslutningsavtal har följande kommunala tjänstemän medverkat:

Stig Stålberg	planeringsdirektör
Ove Barrén	stadsbyggnadskontoret
Tommy Bokell	stadsbyggnadskontoret
Uta Bertram	stadsbyggnadskontoret
Bertil Rusk	tekniska kontoret
AnnChristin Steen	stadsjurist

7. Medverkande från Gränges Mark AB

Stig Tolestam	Gränges Mark AB
Sture Forsberg	Gränges Mark AB

För upprättande av detaljplan har anlåtats Lennart Bergström Arkitektkontor AB med arkitekterna Ingemar Fundin och Inger Lindberg-Bruce.

ÖSTERÅKERS STADSBYGGNADSKONTOR

Tommy Bokell
exploateringschef

Antagen KF	1989-09-25 §128
Laga kraft	1989-10-24
Genomförandetiden slutar	2004-10-24
Betygar	Bing-Hal Berner

Antagandehandling
1989-06-06

Detaljplan för SKÄRGÅRDSSTAD, område
Översättra, etapp 2-4
Österåkers kommun

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser 1:1000
Beskrivning
Etappindelningsskarta
Genomförandebeskrivning
Utlåtande

PLANENS SYFTE
HUVUDDRAG

Planen avser att tillsammans med gällande exploateringsavtal mellan Österåkers kommun och Gränges Mark AB som grund, möjliggöra uppförandet av ca 300 bostadshus för permanent boende. Dessutom reserveras mark för LM-skola, 8 förskoleavd. och byggnad för handel. Tidigare detaljplan möjliggör byggande av fritidshus. Planen kommer att uppdelas i två delplaner, en för etapp 2-4 samt en för etapp 1. Etapperna finns redovisade i bilagda etappindelningsskarta.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget mellan Solbergasjön, Bosjön och Isättraviken och begränsas i söder av den allmänna vägen Singö - Härsbacka samt i norr av vidsträckta skogs- och vildmarksområden. Avståndet till Åkersberga är 7 - 8 km. Hela skärgårdsstads areal (etapp 1-4) är ca 265 ha.

Markägoförhållanden

Tomterna inom etapp 3, 53 st ägs av enskilda fastighetsägare. Resterande tomter ägs av Gränges Mark AB och säljs under perioden 1989 - 1992. Allmän platsmark överlåtes till Skärgårdsstads samfällighetsförening efter det att exploateringen är genomförd.

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN

Detaljplaner

År 1967 fastställd byggnadsplan avsedd för fritidsbebyggelse gäller för hela planområdet. Planens genomförandetid har upphört att gälla.

Program för planområdet

En programutredning, som konsekvensbedömer lämplig utbyggnadstakt och vad som erfordras i service, har gjorts av kommunen. Kommunfullmäktige beslutade 1988.05.02 § 81 att denna skulle ligga till grund för planändring av Skärgårdsstad etapp 1 - 4 från fritidsplan till permanentplan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 1988-05-02, §81,

1. Föreliggande programutredningar godkänns som underlag för planändring av Skärgårdsstad från fritidsplan till permanentplan.
2. Förslag till exploateringsavtal för Skärgårdsstad etapp 2-4 godkänns.
3. Anslutningsavtal mellan kommunen och Gränges Mark AB om anslutning till kommunens renvattenledning godkänns.
4. Avtal mellan kommunen och Skärgårdsstad samfällighetsförening om dels föreningens anslutning till kommunens renvattenledning, dels ock kommunens övertagande av föreningens va-anläggningar godkänns.
5. Byggnadsnämnden får i uppdrag att utföra redovisade planändringar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området består av dels kuperad barr- och blandskogsterräng med markerade dalgångar och starkt bergbundna högplatåer, dels av vidsträckta ängsmarker.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig undersökning av markbeskaffenheter inom området har utförts av statsgeolog Hans Möller. Grundläggning kan i flertalet fall utföras med plintar på berg alt. nedsprängda källare. På vissa åkertomter krävs grundundersökningar för att bestämma lämplig grundkonstruktion.

Fornlämningar

Länsantikvariens anvisningar skall följas för att skydda fornlämningar inom området.

Länsstyrelsen har lämnat medgivande till att vissa fornlämningar som berörs av byggnation enligt planen får undersökas och borttagas.

Avtal rörande själva undersökningsarbetet har träffats mellan Riksantikvarieämbetet och Gränges Mark AB.

De fornlämningar som icke berörs av byggnation enligt planen lämnas orörda.

För etapp 2 är undersökningarna avslutade och området är tillgängligt för byggnation. Även för etapp 4 hade undersökningarna avslutats på förhösten 1988. Därefter påträffades ytterligare fasta fornlämningar i norra delen av etapp 4. Efter överläggningar mellan Länsstyrelsen Riksantikvarieämbetet och Gränges Mark AB föreslås att planen skall förändras i detta avsnitt. Förändringen innebär att samtliga nyupptäckta fornlämningar utom tre (nr 76, 77 och 296) hamnar på naturmark och därigenom kan kvarligga orörda. Planändringen innebär ingen förändring i tomtantalet. Nr 76, 77 och 296, där nr 76 är av litet omfång och även tveksam som fast fornlämning, undersökes under våren 1989. Samtidigt kommer en av de tidigare kända fornlämningarna, nr 474, där undersökning hade avslutats under 1988, att undersökas ytterligare.

Diskussion pågår mellan Gränges Mark AB och Österåkers Hembygdförening att i skrift dokumentera fornlämningsområdet. Vidare övervägs att skylta upp vissa fornlämningar, allt för att sprida kännedom om dessa.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

Befintlig och planerad bebyggelse har samlats till vissa relativt hårt utnyttjade markområden. Därigenom har, förutom viss koncentration av ledningssystem m m, erhållits gröna passager mellan de olika bebyggelsegrupperna. Planförslaget är i huvudsak identiskt med gällande plan från 1967, vad gäller bostadskvarterens placering och utformning.

Byggnadsrätten för friliggande enbostadshus föreslås till 200 kvm BYA inklusive uthus och våningsantalet ökas till max två våningar inklusive sluttningsvåning. Vindsinredning tillåts ej. Tak skall vara sadeltak.

För att erhålla lämpliga tomter har en fastighetsbildning illustrerats och minsta tomtstorlek bestämts till 1200 kvm. Lämpliga huslägen har illustrerats.

Tre radhuskvarter finns redovisade i etapp 2 resp. 4 med max 46 bostadslägenheter totalt. Kvarteren avses ej att styckas i mindre tomter.

Även för radhusen maximeras antalet våningar till två inklusive sluttningsvåning och taklutningen till 30°.

Offentlig och kommersiell service

Behovet av förskoleplatser bedöms till:

etapp 2	4 avd (permanent)
etapp 4	4 avd (permanent)

Behovet av låg- och mellanstadieklaser bedöms till en permanent 2-parallellig LM-skola att placeras i etapp 2 avsedd att betjäna hela området.

Mark för dagligvarubutik reserveras i Centrumområdet i etapp 2. Övrig affärs- och kommersiell service finns bl a i Åkersberga C på ca 7 - 8 km avstånd.

Tillgänglighet

Fastighetsbildningen har illustrerats med tanke på den kuperade terrängen och erforderliga angöringen till tomterna har i vissa fall tillgodosetts med ny vägdragning, för att möjliggöra tillgänglighet för handikappade.

Friytor

Områden med naturmark finns mellan de olika bebyggelsegrupperna. En stor bollplan och två tennisbanor föreslås inom etapp 2.

Vägar och trafik

Gränges Mark AB svarar för utbyggnad av vägar i enlighet med exploateringsavtalet. Tillfarten till området sker från Singövägen på två punkter, Översättravägen och Skärgårdsstadsvägen.

Lokalgator (angörings resp. entrégator) har en minimibredd på 5 resp 4 m. Huvudgator har en minimibredd på 7,5 m. Vägarna skall dimensioneras enl. Mark AMA tabell 2 och klara trafik med tung lastbil. Vägbelysning kommer att byggas ut. Separata gångvägar med en bredd av 2,5 m (GCM-väg) utföres dels mellan etapp 2 och 4 och dels förbinds nuvarande gångväg med blivande busshållplats.

Kollektivtrafik

Den nya tillfartsvägen norr om planområdet kommer att trafikeras med buss. Denna får sin ändhållplats i vändplanen inom etapp 1.

Parkering

Parkering skall ske på tomtmark.

Radon

En översiktlig kommunomfattande markradonundersökning har utförts 1983. Av denna framgår att området utgöres av s k normalmark, men att delar av berggrunden kan utgöra högriskmark. Därför skall gammastrålning från berg (berg i dagen eller framschaktat berg) mätas på varje enskild fastighet för bedömning av erforderlig byggmetod. När det gäller grundläggning på annat än berg skall s k radonskyddat byggsätt (Statens planverk, rapport 59, 1982) användas om inte särskild markradonundersökning i jord utförts och visat på förekomst av s k lågriskmark.

Teknisk försörjning

Gränges Mark AB ansvarar för utbyggnaden av va-anläggningar i enlighet med exploateringsavtalet. Sedan VA-anläggningarna utförts övertas dessa av kommunen. Elförsörjning av området kräver att sex nya transformatorstationer byggs inom etapp 2 - 4. Roslags Energi AB ansvarar för att detta utföres.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden föreslås till maximala 15 år från det planen vunnit laga kraft med hänsyn till planens volym och utbyggnadstakt.

Vägutbyggnaden i området kommer att ombesörjas av exploatören. Vägarna skall efter färdigställande övertagas till underhåll av Skärgårdsstads samfällighetsförening. Detta gäller även grönområden, bad-, tennis- och bollplaner m m.

För vissa uthus, mindre tillbyggnader och schakt/uppfullnader samt murar och plank medges bygglovbefrielse, då åtgärderna är av sådan omfattning att de inte bedöms behöva underställas byggnadsnämndens granskning eller besiktning.

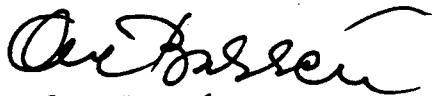
ADMINISTRATION

Österåkers kommun genom Stadsbyggnadschef Ove Barrén ansvarar tillsammans med Lennart Bergström Arkitektkontor AB genom arkitekterna Ingemar Fundin och Inger Lindberg-Bruce för upprättandet av detaljplaneförslaget.

Genomförandebeskrivning har utförts av Exploateringschef Tommy Bokell, Stadsbyggnadskontoret, Österåkers kommun.

Projekteringen av anläggningar, gator, VA-anläggningar m m utförs av konsult anlitad av Gränges Mark AB.

Österåkers kommun
Stadsbyggnadskontor



Ove Barrén
Stadsbyggnadschef

Lennart Bergström
Arkitektkontor AB



Ingemar Fundin
Arkitekt SAR



Inger Lindberg-Bruce
Arkitekt SAR

Antagen KF	1989-09-25 § 128
Laga kraft	1989-10-27
Genomförandetiden slutar	2007-10-27
Betygar	Börje Ha Remis

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för SKÄRGÅRDSSTAD, område Översättra,
ETAPP 2-4.

1. Organisation

För området gäller en byggnadsplan fastställd 1967-08-28.

Skärgårdsstad har planerats för fritidsändamål. Till sin tekniska standard, bl a avloppslösningen är dock området jämförbart med ett permanent område. Gällande byggnadsplan, vilken möjliggör byggnation av bostadshus om 200 m² resp. 125 m² inklusive uthus, inrymmer ca 580 byggrätter.

Genom beslut enligt anläggningslagen 1984-05-28 skall vägar, va-anläggningar, grönområden, bad, tennis- och bollplaner m m förvaltas av Skärgårdsstads samfällighetsförening.

Kommunfullmäktige antog 1987-06-09 ett planeringsavtal, vilket reglerar vad som erfordras för att tillåta permanentbebyggelse med statliga lån. Avtalet gäller endast under förutsättning att området ansluts till kommunens renvattensystem.

Av planeringsavtalet framgår att en programutredning skall göras, vilken konsekvensbedömer lämplig utbyggnadstakt och vad som erfordras i service.

Programutredningen, vilken tillsammans med förslag till exploateringsavtal remitterades till berörda styrelser, behandlar tre huvudfrågor nämligen: teknisk försörjning, planändring och social service med skola.

Kommunfullmäktige beslutade 1988-05-02, § 81,

- 1 Föreliggande programutredningar godkänns som underlag för planändring av Skärgårdsstad från fritidsplan till permanentplan.
- 2 Förslag till exploateringsavtal för Skärgårdsstad godkänns.
- 3 Anslutningsavtal mellan kommunen och Gränges Mark AB om anslutning till kommunens renvattenledning godkänns.

- 4 Avtal mellan kommunen och Skärgårdsstads samfällighetsförening om dels föreningens anslutning till kommunens renvattenledning, dels ock kommunens övertagande av föreningens va-anläggningar godkänns.
- 5 Byggnadsnämnden får i uppdrag att utföra redovisade planändringar.

Gränges Mark AB skall i enlighet med gällande exploateringsavtal upprätta förslag till detaljplan för Skärgårdsstad, svara för den formella planhanteringen samt genomföra exploateringen av Skärgårdsstad.

Gränges Mark AB har anlitat Lennart Bergström Arkitektkontor AB som konsult för upprättande av planen.

Planen inrymmer totalt ca 300 tomter (byggrätter) i 3 utbyggnadsetapper. Tomterna inom etapp 3 är försålda (53). Resterande tomter säljes under perioden 1989-1992. Planen inrymmer dessutom tomt för låg- och mellanstadie-skola, tomter för 8 förskoleavdelningar samt en handelstomt.

Kommunen förutsätter att detaljplanen skall genomföras i enlighet mellan Gränges Mark AB och kommunen ingånget exploateringsavtal.

Allmän platsmark överlåtes till Skärgårdsstads samfällighetsförening snarast efter det att anläggningar (vägar, diken m m) godkänts vid slutbesiktning. Föreningen svarar därefter för drift och underhåll av mark och vägar.

Gränges Mark AB svarar för utbyggnad av vägar och va-anläggningar i enlighet med avtalet. Anläggningarna utbygges i sådan takt att de är färdigställda då tomt skall tillträdas.

Ny tillfartsväg till etapp I, vilken byggs ut norr om planområdet, medför att Bombergsvägen kan stängas av för genomfartstrafik. Busstrafik planeras på tillfartsvägen till etapp 1. planen möjliggör dock framtida busstrafik på Bombergsvägen.

Allmänt va- verksamhetsområde har lagts ut för hela planområdet.

Efter det att va-anläggningarna godkänts vid slutbesiktning överlåtes dessa till kommunen för drift och underhåll.

RoslagsEnergi AB ansvarar för att bebyggelsen energiförsörjes.

Länsantikvariens anvisningar skall följas för att skydda fornlämningar inom området. (se vidare under punkt 3 Ekonomiska frågor.)

Med hänsyn till planens volym och utbyggnadstakt har den administrativa tiden för planens genomförande föreslagits till 15 år från den dag då planens antagande vunnit laga kraft.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Allmän platsmark överlåtes till Skärgårdsstads samfällighetsförening.

Anläggningar i form av vägar med tillhörande anordningar samt terrängdiken skall utgöra gemensamhetsanläggningar och överlåtas till samfällighetsföreningen snarast efter godkänd slutbesiktning.

Kommunala ledningar, vilka är belägna dels på tomtmark och dels på samfällighetsföreningens allmän platsmark, skall säkerställas i lantmäteriförrättning. Vidare skall kommunens rätt för planerad framtida vattenledning genom området säkerställas.

Enskilda och gemensamma anläggningar för omhändertagande av dagvatten, vilka är belägna på allmän platsmark, skall säkerställas i förrättning.

3. Ekonomiska frågor

Planens genomförande regleras i exploateringsavtal med Gränges Mark AB (exploatören).

Exploatören ombesörjer och bekostar samtliga anläggningar som erfordras för planens genomförande (vägar med belysning, va-anläggningar, terrängdiken m m) samt alla förrättningskostnader.

Exploatören bekostar erforderliga antikvariska utgrävningar i enlighet med avtal 1986-04-29/1986-04-25 träffat mellan riksantikvarieämbetet och Gränge Mark AB.

Nyupptäckta gravar har skyddats dels genom att planen justerats så att flertalet av gravarna kan bevaras orörda på naturmark och dels genom att några gravar undersöks av Riksantikvarieämbetet under våren 1989.

Exploatören bekostar detaljplan och grundkarta. Dessutom erlägges ersättningar till kommunen för formell planhantering, del i kostnad för huvudvattenledning, kommunens administrativa kontroll av anläggningsarbetena samt huvudanläggningsavgift avseende vatten för varje styckad tomt (f n -1988- 8 640:- kronor).

Exploatören överlåter vederlagsfritt till kommunen skoltomt samt tomt för förskola. RoslagsEnergi AB erhåller vederlagsfritt tomter för transformatorstationer.

Kommunen bekostar utbyggnad av en tvåparallellig LM-skola samt förskolor i enlighet med vad som beslutas i verksamhetsplan (budget).

Anslutningsavgift till RoslagsEnergi AB skall erläggas i enlighet med gällande taxa.

Kommunen kommer att tillstyrka statliga lån under förutsättning av att övriga villkor uppfylles.

Samtliga fastigheter inom området kommer att ingå i Skärgårdsstads samfällighetsförening och således bli delaktiga i kostnader för drift och underhåll för vägar och övriga anläggningar (exklusive va-anläggningar) inom området. Fastighetsägare skall själva bekosta eventuell beläggning av vägnätet.

Då kommunen ej är huvudman för vägar och parkmark kommer gatukostandsersättning ej att uttagas.

För bebyggelse kommer bygglovavgift dock ej planavgift att debiteras enligt gällande taxa i samband med att bygglov beviljas.

4. Tekniska utredningar

Grundundersökning erfordras för upprättande av bygglov-handlingar inom vissa delar av området.

Dagvatten skall omhändertas inom exploateringsområdet varför Gränges Mark AB skall redovisa hur detta löses.

Exploateringsavtalet förutsätter att sedvanliga brandsläckningskrav kan uppfyllas.

Undersökning av markradon skall utföras i enlighet med anvisningar från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen innan bygglov beviljas.

För anslutning av tillfartsväg till allmän väg skall Gränges Mark AB träffa avtal med Statens vägverk varvid vägförvaltningens anvisningar om teknisk utformning av väganlutningar skall innehållas.

5. Dokumentation och kontroll

Sättet för arbetenas genomförande bestämes - förutom av byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens - av vederbörliga kommunala myndigheter och statliga verk i enlighet med godkända ritningar och under de kommunala organens kontroll.

Arbetena skall utföras och materialval ske i enlighet med kommunens "Standardbeskrivning - gator- va 1986". Inmätningssritningar skall utföras enligt "Instruktionsskrift för upprättande av inmätningssritningar - relationsritningar i Österåkers kommun".

Enligt utväxlat exploateringsavtal skall Gränges Mark AB till Skärgårdsstads samfällighetsförening respektive kommunen överlämna relationsritningar över väg och va-anläggningar samt underhållsinstruktioner.

6. Medverkande kommunala tjänstemän

Vid upprättande av förslag till detaljplan, genomförande-
beskrivning, förslag till exploateringsavtal samt
va-anslutningsavtal har följande kommunala tjänstemän
medverkat:

Stig Stålborg	planeringsdirektör
Ove Barrén	stadsbyggnadskontoret
Tommy Bokell	stadsbyggnadskontoret
Uta Bertram	stadsbyggnadskontoret
Bertil Rusk	tekniska kontoret
AnnChristin Steen	stadsjurist

7. Medverkande från Gränges Mark AB

Stig Tolestam	Gränges Mark AB
Sture Forsberg	Gränges Mark AB

För upprättande av detaljplan har anlåtats Lennart
Bergström Arkitektkontor AB med arkitekterna Ingemar
Fundin och Inger Lindberg-Bruce.

ÖSTERAKERS STADSBYGGNADSKONTOR

Tommy Bokell
exploateringschef

PLANKARTA

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA








- BESKRIVNING
- ETAPPINDELNINGSKARTA
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE
- FASTIGHETSPÖRTECKNING

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM DE OMRÅDEN SOM HAR NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR.

DÅR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLANOMRÅDET.

GRÄNSBETECKNINGAR

	DETALJPLANEGRÄNS BELÄGEN 3 M UTANFÖR FASTSTÄLLESEOMRÅDET
	ANVÄNDNINGSGRÄNS
	EGENSKAPSGRÄNS
	GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
	ANVÄNDNINGSGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
	ILLUSTRATION AVSEDD ATT UTGÅ
	ETAPPGRÄNS

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING ÄR TILLÅTEN

ALLMÄN PLATS

HUVUDGATA	TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
LOKALGATA	LOKAL FORDONSTRAFIK SAMT GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
BUSSGATA	BUSTRAFIK
NATUR	NATUROMRÅDE
GCM-VÄG	GÅNG, CYKEL OCH MOPEDVÄG
GCL-VÄG	GÅNG, CYKEL OCH LOKALTRAFIK
GC-VÄG	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
FORN	OMRÅDE FÖR FORNLÄMNING

KVARTERSMARK

B fril	BOSTÄDER
BS ₁	BOSTÄDER, DESSFÖRINNAN DAGHEM
E ₁	TRANSFORMATORSTATION
E ₂	PUMPSTATION
E ₃	AVLOPPSRENINGSVÄRK
H ₁	HANDEL, TRAFIK OCH SERVICEÄNDAMÅL
H ₂ K ₁	HOTEL- OCH RESTAURANGÄNDAMÅL
N ₁	HÄSTSTALL
N ₂	BETESMARK FÖR HÄSTAR
N ₃	BÅTUPPLÄGGNING
N ₄	FRILUFTSBAD
P ₁	PARKERING OCH BÅTUPPLÄGGNINGSPLOTS
P ₂	PARKERING
Y	IDROTT
V ₁	SMÅBÅTSHAMN OMRÅDE

VATTENOMRÅDE

W ₁	ÖPPET VATTENOMRÅDE
WN ₁	FRILUFTSBAD
WV ₁	SMÅBÅTSHAMN



UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+ 0,0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	STÖRSTA BYGGNADSAREA ÄR 200 KVM INKL. GARAGE OCH ANDRA UTHUS
e ₂	STÖRSTA BYGGNADSAREA ÄR 1/4 AV KVARTERET
e ₄	MINSTA TOMTSTORLEK ÄR 1200 KVM
e ₅	STÖRSTA BYGGNADSAREA ÄR 80 KVM
e ₁₀	OMRÅDET FÅR DELAS I 2 FASTIGHETER
e ₁₁	OMRÅDET FÅR INTE DELAS I FLER FASTIGHETER

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE


	MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
	MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMMA UNDERJORDISKA LEDNINGAR
X	MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

MARKENS ANORDNANDE


MARK OCH VEGETATION

+ 0,0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
(PARKERING) PARKEFINGSPLATS SKALL FINNAS

STÄNGSEL

 STÄNGSEL SKALL FINNAS

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

 HÖGSTA EYGNADSHÖJD I METER

4,0 M EN-VÅNINGSHUS
6,0 M TVÅ-VÅNINGSHUS
2,5 M UTHUS

fril HUVUDBYGGNADEN SKALL PLACERAS MINST 4,5 M FRÅN TOMTGRÄNS OCH GARAGE OCH ANDRA UTHUS MINST 2,0 M FRÅN TOMTGRÄNS.

I,II HÖGSTA ANTALET VÅNINGAR INKL. SLUTTNINGSVÅNING.

V₁ VINDSINREDNING TILLÅTS EJ
DAGVATTEN SKALL INFILTERAS
TAK UTFORMAS SOM SADELTAK
STÖRSTA TAKLUTNING FÖR BYGGNADER MED TVÅ VÅNINGAR ÄR 30°.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

ALLMÄNT ÄNDAMÅL

KOMMUNEN ÄR INTE HUVUDMAN FÖR DE ALLMÄNNA PLATSERNA

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETIDEN ÄR 15 ÅR FRÅN DET DATUM PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT.

ÄNDRAD LOVPLIKT / LOV MED VILLKOR

BYGGLOV KRÄVS INTE FÖR ATT I ENLIGHET MED PLANENS BESTÄMMELSER

- UPPFÖRA OCH UTFÖRA OK- ELLER TILLBYGGNADER AV KOMPLEMENTBYGGNADER SOM BLIR MAXIMALT 10 KVM
- GÖRA TILLBYGGNADER AV HUVUDBYGGNADEN MED MAXIMALT 10 KVM BYGGNADSAREA
- GÖRA TAKKUPOR MED EN MAXIMAL INRE BREDD AV 2.30 M
- BYGGA GLASADE UTERUM MED EN MAXIMAL BYGGNADSAREA AV 20 KVM
- TA UPP ÖPPNINGAR MED EN MAXIMAL BREDD AV 2.30 M I BÄRANDE VÄGGAR
- ÄNDRA FÖNSTERSÄTTNING OCH GÖRA ANDRA FASADÄNDRINGAR VILKA EJ VÄSENTLIGT ÄNDRAR HUSETSKARAKTÄR
- UPPFÖRA MURAR OCH PLANK UPP TILL EN HÖJD AV 0.8 M. MARKLOV KRÄVS INTE FÖR SCHAKTER OCH UPPFYLLNAD OM NIVÅN INTE ÄNDRAS MER ÄN 1,0 M

RIVNINGSLÖV KRÄVS INTE FÖR RIVNING AV KOMPLEMENTBYGGNADER

BYGGLOV FÅR INTE GES FÖR ÅTGÄRD SOM INNEBÄR VÄSENTLIGT ÄNDRAD MARKANVÄNDNING FÖRRÄN GEMENSAM VATTEN- OCH AVLOPPSANLÄGGNING SAMT VÄGAR ENLIGT PLANEN KOMMIT TILL STÅND