

349

Antagen KF	90-03-12 §26
Laga kraft	1990-11-09
Genomförandetiden slutar	2005-11-09
Betygar	Bing-Ha Bures

Detaljplan för RUNÖ OMVANDLINGSOMRÅDE ETAPP II, i Runö Gård, Österåkers kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG

Planen ska omvandla området från fritidshusområde till permanentusområde. Den ska möjliggöra att befintliga tomter kan styckas och bebyggas med småhus.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Runö Gårdsområdet väster om Åkersberga Centrum.

Planen omfattar befintliga tomter i den södra delen av Runö Gård och omfattar ca 4.2 ha.

Markägande

De 11 befintliga tomterna inom området ägs av enskilda fastighetsägare. Befintlig vägmark ägs av AB Svenska Kedjehus.

Översiktliga planer

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN

En områdesplan för Runö Gård har antagits i november 1982. Områdesplanen redovisar utbyggnad av bostäder i Runö Gård både i form av nyexploatering och omvandling. Aktuellt planområde utgör det ena av två omvandlingsområden i Runö Gård. Totalt omfattar Runö Gård ca 800 bostäder varav 500 redan detaljplanelagts.

Till områdesplanen knutna avtal med exploatörer i området reglerar utbyggnadens genomförande. Enligt dessa ska Runö omvandling etapp 2 planläggas parallellt med detaljplanerna för Brofästet och Runö Gårds Södra arbetsområde i södra delen av Runö Gårdsområdet.

Gällande detaljplaner och förordnanden

För del av planområdet gäller detaljplan för bostads- och handelsändamål fastställd 1949-04-08. Strandskydd enl 15 § NVL gäller inom 100 m från Åkers kanal.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 1988-03-15 beslutat att detaljplan ska upprättas för planområdet och att samråd ska ske.

Kommunstyrelsen har 1988-04-14 beslutat godkänna program för Södra Runö Gårdsområdet som komplement till områdesplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är kuperat och har tät barrskogsvegetation. I områdets östra del sluttar terrängen brant mot kanalstranden.

Vid områdets bebyggande kommer en utglesning av barrskogsbeståndet att ske. För att bevara landskapsbilden och en del av områdets naturkaraktär har i planen bestämts att vegetationen på de högst belägna delarna och på de branta partierna mot kanalen ska bevaras. Dock får viss gallring ske. Vegetationens bevarande är också positiv för områdets klimat genom att vegetationen fungerar som vindskydd.

Markradonundersökning ska utföras i samband med bygglov.

Fornlämningar och kulturminnen

Inga kända fornlämningar finns i området.

Åkers kanal med stränder är norr om bron vid Hackstavägen riksintressant för kulturminnesvården. Söder om bron är kanalen redovisad som regionalt kulturintresse. Detta intresse tillgodoses genom att kanalstranden utläggs som parkmark.

Bostäder

Befintlig bebyggelse består huvudsakligen av mindre fritidshus. En fastighet är permanentbebodd.

Planen anger att området får bebyggas med friliggande småhus upp till två våningar. De befintliga fastigheterna kan delas i två vid föreslagen minsta tomtstorlek 1 100 m². Ett förslag till ny fastighetsindelning har illustrerats. Genom en fastighetsplan, som tas fram parallellt med detaljplanen, ska fastighetsindelningen läggas fast.

Fem nya tomter på de branta delarna öster om Kanalvägen kan bebyggas endast i sin övre del vid Kanalvägen. Byggnaderna måste här utformas med särskild hänsyn till lutningsförhållanden och tomternas ringa bredd. Garage får i denna del placeras i gräns mot granntomt.

Planen möjliggör totalt 22 tomter bebyggda med småhus.

Varje bildad tomt får bebyggas med en huvudbyggnad. I denna får förutom huvudbostaden anordnas en mindre additionsbostad om högst 50 m². Detta för att möjliggöra uthyrningsbostäder och generationsbostäder för äldre och yngre personer.

Offentlig och kommersiell service

Elever i området kommer att hänvisas till Hackstaskolan på låg- och mellanstadiet och till Bergaskolan på högstadiet.

Gång- och cykelvägar leder över kanalen till skolorna och gångavståndet är ca 1 000 m.

Gymnasiet kan också nås via GC-vägarna inom ca 1 000 m.

En tomt för dagligvarubutik finns avsatt inom Runö omvandlingsområde etapp 1 ca 500 m norr om planområdet. I Åkersberga centrum ca 500 m öster ut finns ett rikt serviceutbud.

Skyddsrum

Området ingår i skyddsrumsort. Skyddsrum kommer att finnas i delområdet Runö Gårdar i Runögårdsområdet ca 500 m från planområdet. Någon ytterligare utbyggnad är för närvarande inte aktuell eftersom området inte är riskområde och staten endast prioriterar skyddsrum i riskområden.

Lek och rekreation

Parkytor anordnas längs kanalen. Huvuddelen av parken är belägen inom planområdet Brofästet. Parkstråket längs kanalen föreslås naturligt följa det öppna ängspartiet längs kanalen. Därför föreslås de lägre delarna av tre fastigheter inom planområdet mot kanalen ingå i parkmarken.

En bollplan finns inom parkområdet längs kanalstranden inom planområdet Runö Gårdar ca 500 m norr om aktuellt planområde.

Strandskydd

Gällande strandskydd enligt naturvårdslagens 15 § utmed Åkers kanal föreslås upphävas inom planområdet med hänsyn till att ett parkstråk anordnas längs kanalen.

Gator och trafik

Befintliga vägar inom området, Kanalvägen och Runvägen, upp-
rustas och asfaltbeläggs till lokalgator med en körbanebredd
av 3.0 m med mötesplatser resp 4.0 m. Dessa ansluts till
lokalgatorna inom planområdet Brofästet, vilka ansluts till
Roslagsvägen (väg 276) i en ny anslutningspunkt ca 50 m norr
om befintlig anslutning till Roslagsvägen.

Lokalgatorna ska utgöra säckgator, som avslutas med vänd-
planer i sina norra delar, för att förhindra genomfarts-
trafik från norra delarna av Runö Gårdsområdet. Lokalgatorna
kan därför utföras med förenklad standard.

Fem nya tomter enligt illustrerad fastighetsindelning i
denna del av området får inte direkta tomtutfarter mot
lokalgatorna. För dessa förutsätts infarter anordnas gemen-
samt av fastighetsägarna. Dessa kan anordnas som gemensam-
hetsanläggning efter förrättning enligt anläggningslagen.

En ny tomt mot kanalen norr om Brofästetområdet har inte
heller direkt anslutning till lokalgata. Denna tomt
förutsätts få biltillfart över Brofästetområdet vilket
säkerställs genom servitut.

Avvattning av gatorna sker genom befintliga öppna diken.

Eftersom så få fastigheter betjänas av gatorna, 8 resp 14
fastigheter, förutsätts de fungera som blandtrafikgator, dvs
även för gång- och cykeltrafik.

Den något större bredden på Runvägen motiveras av att denna kommer att användas för gång- och cykeltrafik från områdena Runö Höjd och Runö Backe mot Åkersberga centrum.

Gång- och cykeltrafiken leds vidare på gång- och cykelvägar inom planområdet Brofästet och på GC-broar över Åkers kanal vid Hackstavägens förlängning och vid Roslagsvägens kanalbro.

Kollektivtrafik

I Åkersberga centrum finns station för Roslagsbanan, ca 500 m från planområdet.

Befintliga busshållplatser finns på Centralvägen, vilka nås via GC-bron vid Hackstavägens förlängning, ca 800 m från planområdet och i Åkersberga centrum.

Nya busshållplatser redovisas på Roslagsvägen inom planområdet Runö Gårds Södra arbetsområde, vilka byggs ut när eventuell ny lokalbusslinje anordnas. Gångavståndet blir ca 500 m.

Eventuell framtida busstrafik ska alternativt kunna föras på Runvägen inom planområdet varvid denna måste breddas. Runvägen på delen mellan vändplanerna ska då kunna fungera för både gång,- cykel-och mopedtrafik och som bussgata.

Teknisk försörjning

Allmänna VA-ledningar byggs ut i lokalgatorna och ansluts till befintligt allmänt ledningsnät i Runö Gårdsområdet.

Vissa av de nya fastigheterna mellan Kanalvägen och Åkers kanal måste pumpa avloppet till självfallsledningarna i Kanalvägen p g a topografin.

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt på tomlarna. Övrigt dagvatten leds via diken, dagvattenledningar och infiltrationsmagasin till Åkers kanal.

Norr om planområdet finns ett befintligt kraftledningsstråk med 20 kV-ledningar. Dessa kommer på sikt byggas ut till 70 kV.

Ett kraftledningsservitut har lagts längs norra delen av planområdet.

Vid Runvägen inom Runö Gårds Södra arbetsområde anordnas en transformatorstation.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är maximala 15 år.

Kommunen bygger genom huvudexploatören i Runö Gårdsområdet ut allmänna gator och VA-ledningar i området vilket kommer att regleras i ett exploateringsavtal. För att finansiera dessa anläggningar kommer VA-anläggningsavgifter och gatukostnadsersättningar att tas ut av fastighetsägarna. En gatukostnadsutredning upprättas parallellt med detaljplanen.

En fastighetsplan upprättas också parallellt med detaljplanen, varigenom fastighetsindelningen läggs fast.

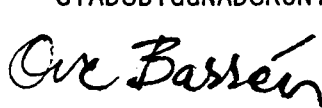
MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

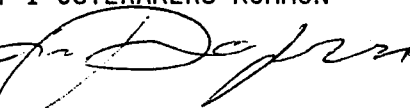
Detaljplanen har upprättats av planchef Lars Barrefelt. Genomgörandebeskrivningen och gatukostnadsutredningen har tagits fram av teknisk utredningschef Lars-Erik Wickström. Bägge på Österåkers kommuns stadsbyggnadskontor.

Fastighetsplanen tas fram av lantmätare Leif Wretblad och Nils-Olov Larsson.

Projektering av allmänna gator och VA-anläggningar sker genom JM Bygg- och Fastighets AB.

STADSBYGGNADSKONTORET I ÖSTERÅKERS KOMMUN


Ove Barrén
stadsbyggnadschef


Lars Barrefelt
planchef

Revidering 1989-09-05:

För att möjliggöra eventuell framtida busstrafik på Runvägen har plankartan reviderats så att en bestämmelse om buss- trafik på gång-cykel- och mopedväg på del av Runvägen tillförts.

Planbeskrivningen har också kompletterats med avseende på detta.

STADSBYGGNADSKONTORET I ÖSTERÅKERS KOMMUN


Ove Barrén
stadsbyggnadschef


Lars Barrefelt
planchef

749

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret
Lars-Erik Wickström/bb

ANTAGANDEHANDLING

1988-11-15

1 (3)

Rev. 1989-09-05

Rev. 1989-11-21

Antagen KF	90-03-12.526
Laga kraft	1990-11-09
Genomförandetiden slutar	2005-11-09
	<i>Beigilla Bunn</i>
Betygar	

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för RUNÖ OMVANDLINGSOMRADE ETAPP II, i Runö Gård, Österåkers kommun, Stockholms län

1 Organisation

Kommunfullmäktige antog 1982-12-13 en områdesplan för Runö Gårdsområdet. För detaljplanearbetet har stadsbyggnadskontoret upprättat förslag till program daterat 1988-02-23. Byggnadsnämnden beslutade 1988-03-15 under § 87 uppdraga till förvaltningen att genomföra detaljplanearbete och formellt samråd i enlighet med programmet för planarbetet.

Kommunstyrelsen beslöt under § 89 1988-04-14 att planuppdraget skulle genomföras i enlighet med programmet.

För ett genomförande av områdesplanens intentioner gäller det 1982 utväxlade ramavtalet med huvudexploatören JM Bygg- och Fastighets AB. Enligt detta planeringsavtal ansvarar huvudexploatören bl a enligt § 4 för att anläggningar på inom detaljplaneområdet angiven allmän platsmark i form av gator, va-ledningar, grönområden etc kommer till utförande varvid kommunen lämnar ersättning enligt § 6 i planeringsavtalet.

För detaljplanearbetet, vilket bedrivs i projektform, ansvarar planchefen Lars Barrefelt vid stadsbyggnadskontorets planavdelning. För omvandlingsområdet skall vidare enligt §§ 4 och 6 i PBL och byggnadsnämndens uppdrag upprättas förslag till fastighetsplan av de båda konsulterande lantmäterna Nils Olof Larsson och Leif Wretblad. Stadsbyggnadskontorets exploateringsavdelning skall enligt §§ 31-36 i PBL upprätta förslag till gatukostnadsutredning med i sedvanlig ordning samråd, kungörelse och förslag till kommunalt beslut om till exploatören ersättningsgrundande gatukostnadsersättningar. För den formella hanteringen av gatubyggnadskostnaderna skall vidare gälla de av kommunfullmäktige beslutade tillämpningsföreskrifterna KF § 120/1984

Huvudexploatören JM Bygg- och Fastighets AB skall i enlighet med exploateringsavtal för omvandlingsområdet genomföra anläggande av samtliga erforderliga allmänna anläggningar. Från exploatören har följande medverkat:

ingenjör Anders Rahm	JM Bygg- och Fastighets AB
civilingenjör Hans Eriksson	-"-
ingenjör Helmer Lindström	-"-

Detaljplanen beräknas kunna antagas av kommunfullmäktige under första halvåret 1990.

Planområdet är beläget inom område för allmän VA-anläggning.

Roslags Vatten AB ansvarar för att den i detaljplanen redovisade bebyggelsen kan anslutas till allmänna va-ledningar.

RoslagsEnergi AB ansvarar för att den i detaljplanen redovisade bebyggelsen erhåller elenergi.

2 Fastighetsrättsliga frågor

Förslaget till detaljplan kompletteras i enlighet med byggnadsnämndens uppdrag med förslag till fastighetsplan redovisande områdets indelning i fastigheter (lotter) samt vilka servitut som skall ändras och upphävas.

Vidare redovisas i fastighetsplanen bildande av två nya samfälliga fastigheter (lotterna 17S och 18S).

Huvudexploatören JM Bygg- och Fastighets AB skall lösa erforderlig parkmark från fastigheterna Runö 7:36-7:38.

3 Ekonomiska frågor

För detaljplanens genomförande ansvarar huvudexploatören för att erforderlig allmän platsmark inlöses och bekostar därmed erforderliga förrättningskostnader i enlighet med utväxlat ramavtal (planeringsavtal) för områdesplanen Runö Gård och exploateringsavtalet för omvandlingsområdets detaljplan.

Detaljplaneområdet skall genom särskilt kommunalt beslut införlivas i allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp varvid anslutningsavgifter skall erläggas enligt kommunens taxa.

För bebyggelsen utgår vidare gatubyggnadskostnadsersättning enligt i särskild ordning upprättat förslag till gatubyggnadskostnader, vilken undergått samråd och kungörelse jämte formella kommunala beslut.

Enligt upprättat förslag till gatukostnadsutredning skall de fördelningsgrundande anläggningskostnaderna för de allmänna gatorna om 701 072 kronor, prisnivå februari 1989, fördelas på inom planen ingående fastigheter. Gatukostnadsersättningsarna uppgår därvid preliminärt till ca 22-35 000 kronor per tomtlott enligt förslag till fastighetsplan.

För nybildade fastigheter som anslutes till RoslagsEnergi AB eldistributionsnät utgår anslutningsavgift enligt företagets taxa.

För nybildade fastigheter utgår vid nyproduktion av enbostadsfastighet bygglovavgift och planavgift enligt gällande kommunal taxa.

Huvudexploatören erhåller ersättning för anläggningsarbetena för gatu och VA-anläggningar enligt det utväxlade ramavtalets (planeringsavtalets) § 6.

Anläggningsarbetena skall utföras i enlighet med till planen kopplat exploateringsavtal.

4 Tekniska utredningar


Undersökning av områdets radonutstrålning skall utföras i samband med bygglov och i enlighet med anvisningar från miljö- och hälsoskyddskontoret.

5 Medverkande kommunala tjänstemän

Vid upprättande av förslag till detaljplan, program för detaljplanearbete, genomförandebeskrivning, exploateringsförhandlingar och formella förslag till tilläggsavtal till ramavtal för detaljplanearbete och exploateringsavtal har följande kommunala tjänstemän vid stadsbyggnadskontoret medverkat:

Planeringsdirektör Stig Stålberg
Stadsbyggnadschef Ove Barrén
Projektledare, planchef Lars Barrefelt
Exploateringschef Tommy Bokell
Teknisk utredningschef Lars-Erik Wickström

ÖSTERAKERS STADSBYGGNADSKONTOR


Tommy Bokell
exploateringschef


Lars-Erik Wickström
teknisk utredningschef



Österåkers kommun

PLANKARTA

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA





- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- FASTIGHETSFÖRTECKNING
- UTLÅTANDE

326	Antagen KF	1990-03-12
	Laga kraft	1990-11-09
	Genomförandetiden slutar	2005-11-09
Betygar		Lisbeth Holm

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR.
DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLANOMRÅDET.


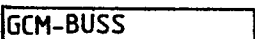

GRÄNSBETECKNINGAR

-  PLANOMRÅDESGRÄNS, GRÄNSEN LIGGER I RASTRETS INNERKANT.
-  ANVÄNDNINGSGRÄNS
-  EGENSKAPSGRÄNS
-  GRÄNSLINJE EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS

MARKANVÄNDNING

ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING ÄR TILLÅTEN

ALLMÄN PLATS

-  LOKAL FORDONSTRAFIK SAMT GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
-  GÅNG- CYKEL-MOPED-SAMT BUSSTRAFIK
-  ANLAGD PARK

KVARTERSMARK

-  BOSTÄDER

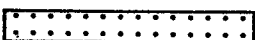
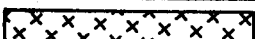
UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET

UTNYTTJANDEGRAD

- e1. STÖRSTA BYGGNADSAREA 225 m² VARAV GARAGE OCH UTHUS HÖGST 50 m²
- e2. STÖRSTA BYGGNADSAREA 200 m² VARAV GARAGE OCH UTHUS HÖGST 50 m².
MINSTA TOMTSTORLEK 1100 m²
ENDAST EN HUVUDBYGGNAD OCH TVÅ UTHUS ELLER GARAGE FÅR UPPFÖRAS PER FASTIGHET
I HUVUDBYGGNADEN FÅR ENDAST EN BOSTADSLÄGENHET ANORDNAS; DOCK FÅR DÄRUTÖVER EN ADDITIONSBOSTAD OM HÖGST 50 m² ANORDNAS

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
-  MARK SOM ENDAST FÅR BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE
- | MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN LUFTLEDNING

MARKENS ANORDNANDE

UTFARTSFÖRBUD

P₁

BEFINTLIG VEGETATION SKALL BEVARAS VISS GALLRING ÄR TILLÅTEN

P₂

INFART

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- P₁ HUVUDBYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 4,5 m FRÅN TOMTGRÄNS
- P₂ GARAGE OCH GÅRDSBYGGNADER SKALL PLACERAS MINST 2,0 m FRÅN GRÄNS MOT GRANNTOMT
- II HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR MAXIMAL TAKFOTSHÖJD 6,5 m
- GARAGE OCH GÅRDSBYGGNADER. MAXIMAL TAKFOTSHÖJD 2,7 m
- fril ENDAST FRILIGGANDE HUS
- V₁ VIND FÅR EJ INREDAS UTÖVER ANGIVET VÅNINGANTAL

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSERGENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 15 ÅR EFTER PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT

ÄNDRAD LOVPLIKT. LOV MED VILLKOR

BYGGLOV KRÄVS INTE FÖR ATT I ENLIGHET MED PLANENS BESTÄMMELSER

- UPPFÖRA OCH UTFÖRA OM- ELLER TILLBYGGNAD AV KOMPLEMENTBYGGN SOM BLIR MAX 30 m²
- GÖRA TILLBYGGNADER AV HUVUDBYGGNADEN MED MAX 10 m² BYGGNADSAREA
- GÖRA TAKKUPOR MED EN MAXIMAL INRE BREDD AV 2.30 m.
- BYGGA GLASADE UTERUM MED EN MAXIMAL BYGGNADSAREA AV 20 m²
- TA UPP ÖPPNINGAR MED EN MAXIMAL BREDD AV 2.30 m I BÄRANDE VÄGGAR
- ÄNDRA FÖNSTERSÄTTNING OCH GÖRA ANDRA FASADÄNDRINGAR VILKA EJ VÄSENTLIGT ÄNDRAR HUSETS KARAKTÄR
- UPPFÖRA MURAR OCH PLANK UPPP TILL EN HÖJD AV 0.8 m
- MARKLOV KRÄVS INTE FÖR SCHAKTER OCH UPPFYLLN OM NIVÅN INTE ÄNDRAS MER ÄN 1.0 m
- RIVNINGSLÖV KRÄVS INTE FÖR RIVNING AV KOMPLEMENTBYGGNADER

BYGGLOV FÖR ÄNDRAD MARKANVÄNDNING FÅR INTE GES FÖRRÄN FASTIGHETSPLAN VUNNIT LAGA KRAFT.

PLANAVGIFT ENLIGT PBL-TAXAN UTTAS MED 100 % AV FULL AVGIFT.

DETALJPLAN

FÖR RUNÖ OMVANDLINGSOMRÅDE ETAPP II

I RUNÖ-GÅRD

ÅKERSBERGA, ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 15 NOVEMBER 1988 PÅ STADSBYGGNADSKONTORET I ÅKERSBERGA

REV. DEN 5 SEPT. 1989.

OVE BARRÉN
STADSBYGGNADSCHEF

LARS BARREELT
PLANCHEF.