

Detaljplan för **Österåkers multihall** Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Österåkers multihall har varit på samråd under tiden 13 februari – 13 mars 2017 och ett samrådsmöte hölls den 28 februari 2017 i Alceahuset. Handlingarna har varit tillgängliga i receptionen och på Samgällsbyggnadsförvaltningen i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Under samrådet inkom elva yttranden som sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. E.ON Värme Sverige AB
2. Trafikverket
3. Skanova
4. Storstockholms brandförsvär
5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
6. Trafikförvaltningen
7. Länsstyrelsen Stockholm
8. Lantmäteriet
9. E.ON Elnät Stockholm AB

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

10. Husby 2:13
11. Husby 2:20

Revideringar av detaljplanen

Plankarta

- Planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek, dagvattendamm samt u-område har införts.
- Planbestämmelser om takets och fasadernas utformning, tekniska anläggningar, cykelparkeringar och komplementbyggnader har utgått.
- Prickmarkens utbredning har reviderats.
- Illustrationen har reviderats.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Förtydligande har införts i planbeskrivningens avsnitt om risker med avseende på Heliportens verksamhet.
- Kompletteringar av planbeskrivningens avsnitt om dagvatten har gjorts med avseende på påtalade brister i dagvattenutredningen, som justerats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.
- Gestaltungsprinciperna i planbeskrivningens avsnitt om ny bebyggelse och dess gestaltning har reviderats.

- Förtydligande om infartsparkeringens läge har gjorts i planbeskrivnings avsnitt om parkering.
- Genomförandebeskrivningen har justerats med avseende på ledningsrätt för dagvattenhantering.
- Rättelse angående förrättningskostnader gjord.
- Övriga ändringar av redaktionell karaktär.

Yttranden

1. E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme har fjärrvärmeledningar i närområdet och har en pågående diskussion om att ansluta den nya idrottshallen till deras nät. E.ON har i övrigt inget att erinra.

2. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

3. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar med osäkert läge som gränsar mot planområdet i söder. I övrigt har de inget att erinra mot planförslaget.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt, och de vill att detta noteras i planhandlingarna. Om Skanova tvingas flytta eller skydda kablarna för att möjliggöra exploatering förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Om genomförandet av detaljplan leder till att Skanovas ledningar behöver flyttas ersätter exploitören ledningarna i enlighet med avtal som finns mellan kommunen och Skanova. Enligt avtal är det ledningarnas ålder som avgör storleken på ersättningen.

4. Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har funnit att aktuellt planområde ligger i närheten av Arlanda helikopters heliport, vilken är klassad som farlig verksamhet. De påpekar att det enligt planförslaget har skett samråd mellan Arlanda helikopter och kommunen, men att det inte står något om riskerna med närheten till heliporten har beaktats eller ej. Då avståndet mellan planområdet och heliporten är cirka 300 meter anser SSBF att det vore tillräckligt med ett kvalitativt resonemang kring riskerna, vilket Samhällsbyggnadsförvaltningen bör kunna göra själva i samråd med Arlanda helikopter. Riskerna och hänsyn till dessa bör belysas i planbeskrivningen.

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsinsatsperspektiv. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring riskfrågorna om det finns osäkerhet i hur yttrandet ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Kommentar: Förtydligande har införts i planbeskrivningens avsnitt om risker. Övriga synpunkter noteras.

5. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening anser att det är viktigt att områdena Husby by och Bastubackens gravfält måste ges gott skydd så att den stora hallbyggnaden inte dominerar allt för mycket i det gamla kulturlandskapet. Framför allt anser de att prickmarken mot Svinningevägen behöver breddas och de önskar att ett parkstråk anläggs närmast vägen.

Kommentar: Kommunen instämmer med synpunkten att det är av största vikt att den föreslagna byggnaden ska passa i landskapsrummet. Skala och utformning bör så långt möjligt anpassas till omgivningen. Kommunen avser utreda byggnadens gestaltning samt dess förhållande till Svinningevägen. Tillgängligheten är viktig och en gångväg kommer att föreslås längs planområdets norra gräns, dvs längs Svinningevägen.

6. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen konstaterar att SL har nyttjanderätt på området för befintlig infartsparkering och även är ägare till själva infartsparkeringsanläggningen enligt avtal mellan SL och kommunen. Trafikförvaltningen kan inte avgöra om kommunen avser att sälja marken som omfattar infartsparkeringen men om så görs utgår ett vite enligt tecknat avtal.

Vidare påpekar Trafikförvaltningen att det förefaller som om infartsparkeringen inte ingår i kommunens åtagande för drift och underhåll. Avtal om drift och underhåll av parkeringen är dock skrivet med kommunen och Trafikförvaltningen avser inte att ingå avtal med annan part. Med anledning av oklarheterna och eventuella konsekvenser kopplade till befintligt avtal är det viktigt att ett nytt avtal tecknas och att frågor om ägande och rådighet klargörs innan detaljplanen vinner laga kraft.

Trafikförvaltningen anser att området skulle behöva kompletteras med bestämmelsen P (parkering) och beskrivas som parkering och infartsparkering. De för gärna en dialog om lämplig reglering och förutsättningarna för detta.

Till sist ställer sig Trafikförvaltningen positiv till att kommunen beaktat tillgängligheten till närmaste busshållplats och avser att anlägga en ny gångbana utmed Svinningevägen.

Kommentar: Dialog har förts med Trafikförvaltningen gällande infartsparkeringen. Kommunen har ett avtal med SL och kommer i ett nytt avtal säkerställa att funktionen kvartstår över tid.

Kommunen har i planbeskrivningen förtydligt att infartsparkeringen ska behålla sitt ungefärliga läge. Däremot gör kommunen bedömningen att det inte är nödvändigt att avgränsa området på plankartan. Kommunen kommer inte sälja fastigheten utan upplåta den med tomträttsavtal till det kommunala fastighetsbolaget. Eftersom parkeringsplatserna ska samutnyttjas kommer drift och skötsel övergå till det kommunala fastighetsbolaget. Kommunen har dock rådighet genom hyresavtal.

7. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och att förslaget, under nu kända förhållanden och under förutsättning att Länsstyrelsens punkter beaktas, inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att beakta enligt 11 kap 10 § PBL. De synpunkter Länsstyrelsen har rör främst miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantering.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Utifrån den beskrivning av miljö kvalitetsnormerna för vatten som finns på sida 2 i samrådsförslagets plan- och genomförande beskrivning anser sig Länsstyrelsen inte kunna göra en rimlig bedömning huruvida MKN för vatten kan följas. Den utpekade recipienten är Tunafjärden som ingår i vattenförekomsten Trälhavet. Planbeskrivningen hänvisar till dagvattenutredningen (Geoveta 2017-02-13) som felbedömer vilka miljö kvalitetsnormer som gäller i aktuellt fall. Där diskuteras istället att krongiket som avvattnar planområdet skulle vara klassat som ett kraftigt modifierat vattendrag, och det stämmer inte.

Länsstyrelsen anser att den berörda vattenförekomsten och de beslutade miljö kvalitetsnormerna behöver redovisas och planens påverkan på miljö kvalitetsfaktorerna i vattenförekomsten ska bedömas av kommunen.

Dagvattenhanteringen

Länsstyrelsen saknar beräknade data för att visa halter och mängder transporterade föroreningar före och efter exploateringen, och kan därför inte bedöma om de föreslagna åtgärderna räcker för att säkerställa att MKN kan följas eller inte.

Diket som avvattnar planområdet är utträtat och delvis kulverterat på vägen ner till Tunafjärden. Här sker troligen ingen effektiv rening av dagvattnet idag. Dagvattenutredningen bedömer att dagvattnet från planområdet ska renas innan det leds vidare till recipient. 250 parkeringsplatser utomhus ingår i samrådsförslaget. Länsstyrelsen anser att för stora parkeringar ska dagvatten renas med oljeavskiljare. Vidare är det oklart hur de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer att fungera när marken är vattenmättad. Det behöver utredas i samband med en rimlighetsbedömning av reningseffekten av föreslagna lösningar. Kommunen kan med fördel göra en samlad bedömning av exploatering och åtgärder inom avrinningsområdet.

Länsstyrelsen anser att åtgärder som innebär att man kan uppnå en förbättring av vattenkvaliteten trots ökningen från planen måste vara relativt långt planerade och någon form av avtal eller beslut som säkerställer genomförandet av dessa åtgärder ska kunna visas upp i planarbetet samt att alla ingrepp som påverkar markavvattningsföretaget behöver stämmas av med det.

De föreslagna dammarna kan utgöra en del av det dagvattenrenande behovet, men troligen behöver även övriga föreslagna åtgärder inom planområdet utvärderas vidare för att se hur de kommer att fungera och vilka reningseffekter som kan åstadkommas.

Sammanfattningsvis behöver kommunen:

- Visa dagvattenflöden och föroreningshalter före och efter genomförande av planen.
- Beskriva aktuell dagvattenrecipient och gällande MKN i planbeskrivningen.
- Göra en bedömning av att planens exploatering inte äventyrar möjligheten att MKN kan följas.

Vidare informerar Länsstyrelsen om de regler som gäller kring markavvattningsföretag och vattenverksamhet, och förutsätter att de efterlevs.

Fornlämningar

Omedelbart sydväst om, utanför planområdet, ligger en lagskyddad fornlämning, RAÄ Österåker 29:1. Om det ska ske åtgärder på den väg som går mellan detaljplaneområdet och fornlämningen, i form av exempelvis breddning, måste höjd tas i planen för detta så att en utökning i sådana fall sker på den östra sidan om vägen. I övrigt har Länsstyrelsen ingen erinran ur fornlämningssynpunkt.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar: En reviderad dagvattenutredning har tagits fram som tagit hänsyn till Länsstyrelsens synpunkter. Beräkningar om transporterade föroreningar har gjorts i Stormtac i den reviderade utredningen, som finns tillgänglig att ladda ner på kommunens hemsida: (<http://www.osteraker.se/boendemiljo/planarbeteochbyggprojekt/detaljplaner/pagaendedetaljplaner/pagaendedetaljplaner/osterakersmultihall>). Dagvattenlösningarna, bl.a. i form av dagvattendamm/dammar och växtbäddar ska säkerställa att MKN kan uppfyllas. Beskrivning av dagvattenrecipienten och MKN har införts i planbeskrivningen. Eftersom kommunen i dagsläget inte har en fastlagd situationsplan inför projekteringen har en text införts i planbeskrivningen om att en fördjupad dagvattenutredning måste tas fram före exploatering för att bl.a. visa sekundära avrinningsvägar samt räkna ut exakt placering av renings- och fördröjningsåtgärderna som föreslås. Därmed bedömer kommunen det som rimligt att MKN kan följas.

Planområdet ligger inom Nedre Runö-Husby markavvattningsföretag år 1997. I kommunens dagvattenstrategi står att om markavvattningsföretag berörs av allmän VA-anläggning ska antingen ny prövning genomföras eller avtal slutas mellan huvudmannen och markavvattningsföretaget. Ny exploatering förutsätts dock inte öka flödena till markavvattningsföretaget om föreslagna dagvattenlösningar utförs. Ett resonemang om anmälningsplikt vid åtgärder inom planområdet samt en bedömning att tillstånd inte kommer att behövas har införts i planbeskrivningen.

Kommunen inser att nämnd fornlämning är lagskyddad samt att ingen breddning av vägen (S:1) kan göras västerut. I planbeskrivningen föreslås en gång- och cykelväg anordnas längs S:1:s sträckning, men bedömer inte att en eventuell sådan behöver inkräkta på vare sig planområdet eller på kullen.

8. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att planområdesgränsen som redovisas i planbestämmelserna ej överensstämmer med den i plankartan, samt att planbestämmelse om fastighetsstorlek saknas.

Vidare påpekar Lantmäteriet att planbeskrivningen endast tar upp att förbindelsepunkter för VA finns samt att dessa måste uppgraderas, men att det saknas information om var dessa är belägna. Detta bör redovisas för att berörda fastigheter lättare ska kunna förstå hur de påverkas vid anslutning till kommunalt VA. På sidan 17 i samrådsförslagets genomförandebeskrivning står det att rättigheter för VA-ledningar föreslås bildas, detta bör kompletteras med vilken typ av rättighet som avses.

Lantmäteriet lyfter en fråga om ledningsrätt är aktuellt för el-/fjärrvärmenät samt om någon utbyggnad av detta kommer att behövas.

Vidare påpekar de att det i genomförandebeskrivningen saknas information om vilken part som ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. Det finns en inkommen ansökan som avser överföring av område från Husby 4:22 till 4:29 där Österåkers kommun är sökande. På sidan 17 nämns att exploatören ska stå för kostnader innefattande fastighetsbildning. Kommunen har i ansökan tagit på sig att betala kostnaderna för det aktuella ärendet, vilket i sig verkar vara korrekt då det är kommunen som äger fastigheterna. Det stämmer dock inte överens med skrivelsen i genomförandebeskrivningen.

Lantmäteriet påvisar att planområdet ligger i anslutning till Husby S:1, och undrar om det är säkerställt att området inte berör samfälligheten? Om gränsen mellan Husby 4:22 och S:1 är oklar kan fastighetsbestämning bli aktuellt. Detta bör även nämnas i genomförandebeskrivningen då delägare i samfälligheten i sådana fall blir berörda.

På sidan 10 i samrådsförslagets planbeskrivning nämns olika åtgärder avseende ny gc-väg samt övergångsställen. Det framgår emellertid inte om åtgärderna sker inom planområdet eller ej och Lantmäteriet anser av det överlag bör förtydligas vilka konsekvenser som berör planområdet och vilka som sker utanför. Exempelvis föreslås mark utanför planområdet (allmän plats) överföras till annan fastighet och Lantmäteriet undrar vilken part som ansvarar för ansökan och bekostande av åtgärden.

Det bör framgå att ersättning kan bli aktuell vid fastighetsregleringsåtgärder.

I planhandlingarna står det att det inom planområdet finns ett befintligt dike med ledning som hanterar dagvatten från området väster om planområdet. Då diket avses ersättas bör det tas upp som en konsekvens i genomförandebeskrivningen. Lantmäteriet undrar om diket ingår i markavvattningsföretaget och om fastigheterna inom planområdet kommer att vara anslutna både till allmän dagvattenlösning och markavvattningsföretaget

Avslutningsvis påpekar Lantmäteriet att uppgifter i grundkartan inte bör vara äldre än tre månader. I plankartan återfinns vita linjer vilka delvis ser ut att illustrera infartsparkering i planområdets sydvästra del, men en förklaring till linjerna saknas.

Kommentar:

- *Plan- och genomförandebeskrivningen har justerats med hänsyn till ledningsrätt för dagvattenhantering.*
- *Angående fjärrvärme bedöms det inte behövas någon utbyggnad av nätet. Diskussion förs med E.ON huruvida fastigheten skall kopplas in på befintligt nät.*
- *I ansökan för fastighetsbildning är det exploatören som ska stå för kostnader innefattande fastighetsbildning, rättelse har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.*
- *GC-väg och övriga åtgärder som övergångställen föreslås placeras i anslutning till området för att uppnå en säker trafiksituation till och från planområdet. Exploatören ansvarar för ansökan och bekostandet av nödvändiga åtgärder.*
- *Det nämnda diket ingår inte i markavvattningsföretaget och ingen förändring i avtal om detta kommer att ske.*
- *Planområdesgränsen i planbestämmelserna har nu ändrats och överensstämmer med den i plankartan. Planbestämmelse om fastighetsstorlek har införts. En bild som visar befintliga anslutningspunkter för VA har infogats i plan- och genomförandebeskrivningen. I samråd används primärkarta. En grundkarta kommer att användas då handlingarna ställs ut för granskning.*
- *Trots att S:1 inte ingår i planområdet förs dialog kontinuerligt med delägarna i fastigheten, angående eventuell framtida GC-väg.*

9. E.ON Elnät Stockholm AB

E.ON Elnät Stockholm AB har inget att erinra, tänkt multihall kan försörjas från befintlig nätstation på intilliggande fastighet.

10. Husby 2:13

Fastighetsägarna har synpunkter och är oroliga över:

- Trafiken.
Vid samrådsmötet uppfattade fastighetsägarna, även om det fanns en bedömning att Svinningevägen kan svälja tillkommande trafikmängd, att ställningstagandet var gjort på vaga grunder. De påpekar att trafikmängden har ökat markant de senaste 5-10 åren och att det har gjorts välbehövliga hastighetsbegränsningar. De uppfattade att det diskuteras en extra utfart från tillkommande bebyggelse västerut på Svinningevägen, vilket skulle vara mitt emot utfarten från en av de två utfarterna från Husbykullen. De önskar att trafikpåverkan utreds mer ingående och att eventuella åtgärder vidtas för att förbättra säkerheten och ljudnivån.
- Byggnadens fasad västerut.
Utifrån de skisser fastighetsägarna har fått ta del av har de endast fått en uppfattning om hur byggnadens entréfasad kan se ut, det vill säga österifrån. De önskar att det säkerställs att fasaden västerut utformas på ett sådant sätt så att områdets karaktär och Husbykullen unika ”bykänsla” bibehålls.
- Vatten och avlopp.
Fastighetsägarna skriver att Husbykullen är en isolerad ö vad gäller kommunal VA-anslutning, och att de själva står inför beslut om en större investering i deras enskilda avlopp. De förväntar sig ett besked kring hur de ska förhålla sig till en sådan investering med hänsyn till huruvida det kan bli aktuellt med en

anslutning till kommunalt VA. Detta då byggandet av multihallen ytterligare förstärker situationen för en eventuell anslutning.

Avslutningsvis anser fastighetsägarna att Österåkers multihall verkar vara ett intressant och välbehövligt projekt.

Kommentar: Som underlag för arbetet med denna detaljplan har kommunen inte ansett det vara nödvändigt att ta fram en särskild trafikutredning då flera sådana görs i samband med övriga, större utbyggnadsprojekt i närheten. Enligt de kapacitetsberäkningar för exempelvis Hagby Ång och kulle, en pågående detaljplan strax väster om Husby kulle, som gjorts har inga flödesproblem påvisats på eller i anslutning till Svinningevägen (prognosår 2040). En ökad trafikmängd kan leda till ökade bullernivåer, men i takt med att man uppnår förändringen av Svinningevägens karaktär från landsväg till stadsgata är sänkta hastigheter lättare att implementera och därmed kan även bullernivåerna sänkas.

Kommunen instämmer med synpunkterna kring den föreslagna byggnadens fasad längs Svinningevägen och avser att i planen tydliggöra vikten av att denna fasad inte blir sluten, inte blir monoton samt att den i skala bryts upp för att överensstämma med omgivningens volymer och landskapsrum.

Enligt kommunens intentioner ska utbyggnaden av kommunens VA-kapacitet väster om Åkersberga prioriteras. Tidplanen för enstaka områden sköts av Roslagsvatten och kommunen rekommenderar att de boende kontaktar dem för en uppskattad sådan.

II. Husby 2:20

Fastighetsägarna anser att kommunen måste ta större hänsyn till den angränsande kulturellt värdefulla bebyggelsen (Husbykullen). De anser att huvudentrén ligger vänd åt fel håll och att den istället bör vändas mot Svinningevägen samt att parkeringen bör placeras söder om byggnaden mot Roslagsbanan. Vidare anser de att parkeringen tillhörande multihallen bör samordnas med infartsparkeringen till Åkers Runö station så att samma antal infartsparkeringar bevaras.

De skrivande anser att om Svinningevägen behandlas som en baksida till det föreslagna projektet så riskerar kommande bebyggelse att ordnas på samma sätt. Då försvåras, enligt de skrivande, möjligheterna att uppnå målet att omvandla Svinningevägen till en gata med stadskaraktär. De anser att genom att hantera Svinningevägen som en framsida säkras en strategisk ståndpunkt att i framtiden aktivera gatan ännu mer med kommande projekt.

Vidare uttrycker de en oro att parkeringen kommer att medföra oljud från bilar som sladdar på kvällar, och föreslår att parkeringen stängs av kvällstid. De anser att parkeringen bör förses med ett träd var 5:e parkering istället för var 10:e enligt samrådsförslaget. Fastighetsägarna anser också att taket bör brytas upp mer för att undvika att multihallen uppfattas som en industribyggnad och bryta upp känslan av en ”platt låda”.

Kommentar: Kommunen instämmer med synpunkterna kring den föreslagna byggnadens fasad längs Svinningevägen och avser att i planen tydliggöra vikten av att denna fasad inte blir sluten, inte blir monoton samt att den i skala bryts upp för att passa in i landskapsrummet. Kommunen avser att

ompröva föreliggande förslag till byggnad, dess placering och orientering samt utformning och i detaljplanen möjliggöra ett förslag med ett program som tar större hänsyn till rum, riktningar samt flöden i landskapets skala. Vidare instämmer kommunen med synpunkten att Svinningevägen måste utformas så att den i framtiden kan uppnå den stadsmässighet som eftersträvas i bl.a. den nya översiktsplanen som varit på samråd under 2017. Vad gäller sladdande bilar på kvällar och helger anser kommunen att detta är en utformningsfråga som bör hanteras i samband med detaljprojekteringen. Antalet träd per parkeringsplats får inte understiga 1 per 10 parkeringsplatser. Ytterligare antal beror på vilken slutlig dagvattenlösning som väljs för att uppnå den rening samt fördröjning som kommunen och Roslagsvatten AB kräver. Detta har tydliggjorts efter yttrande av Länsstyrelsen (se ovan i denna samrådsredogörelse).

Maria Bengs
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt