

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Amanda Docherty

Datum 2015-02-11

Dnr KS 2014/0088-214

Detaljplan för Pilstugetomten västra

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Pilstugetomten västra **antas**.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-04 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Pilstugetomten västra. Detaljplaneförslag för Pilstugetomten västra finns upprättat inför antagande och omfattar en yta om 3,3 ha som planläggs för handel, lättare industri, kontor samt försäljning av drivmedel.

Kommunfullmäktiges arbetsutskott beslutade om samråd 2014-03-04 KSAU § 3:3.

Kommunfullmäktiges arbetsutskott beslutade om granskning 2015-02-04 KSAU § 3:3.

Förvaltningens slutsatser

Handelsområdena vid infarten till Åkersberga har planlagts för att möjliggöra bilanknuten verksamhet. Detta område tillsammans med Runö Gårds Norra och Pilstugetorget utgör entrén till Åkersberga västerifrån och är lokaliserade kring den planerade cirkulationsplatsen väg 276/Sockenvägen. Utökade ytor för bilanknuten verksamhet kan tillskapas väster om infartsgatan till Pilstugetorget från cirkulationen. Ett detaljplaneförslag har upprättats som medger handel, kontor, lättare industri samt försäljning av drivmedel.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i lagens mening, varför miljöbedömning inte erfordras. Miljöfrågorna beskrivs i planbeskrivningen.

Bilagor

Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning samt granskningsredogörelse, 2015-04-02 (efter utställningstidens slut).



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

Detaljplan för **Pilstugetomten västra** Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning
Gestaltningsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att medge handel, bl.a. med bilar, samt lättare industri inom en del av nuvarande Hagby 1:5, i nära anslutning till Pilstugetomten (del av Runö 7:108 mfl).

Dagens bebyggelse på Pilstugetomten och Runö gårds norra verksamhetsområde samt den nuvarande cirkulationsplatsen, markerar entrén till de tätbebyggda delarna av Åkersberga. Därför är utformningen av planområdets bebyggelse mot väg 276 av stor betydelse. Ett gestaltningsprogram har tagits fram som hör till detaljplanens handlingar. Det ska ligga till grund för utformningen av bebyggelsen och utemiljön.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger strategiskt vid infarten till Åkersberga tätort och omfattar ca 3,3 hektar, ca 2,5 km från Åkersberga centrum. Området täcker den nordöstra delen av gällande detaljplan för Hagby 1:5 (nr 395) och bebyggelsen planeras ansluta till en ny lokalgata och en kommande cirkulationsplats i enlighet med detaljplanen för Pilstugetomten (nr 442) som i sin tur ligger direkt sydost om planområdet.

Längs planområdets östra och norra del löper den befintliga infartsgatan, Långhundravägen, till Österåkers golfbana och norr om Långhundravägen går väg 276.

I väster breder golfbanan ut sig och strax söder om planområdet finns Österåkers heliport.

På planområdet finns idag ett klubbhus samt en s.k. driving range.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs idag av Österåkers golf AB och Österåkers golf fastigheter AB

Nationella och regionala intressen

Området berör inga nationella eller regionala intressen.

Miljö kvalitetsnormer

Planen väntas inte resultera i överskridande av miljö kvalitetsnormer.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Utdrag ur kommunens översiktsplan, ÖP2006, antagen 2006-05-29 angående infarten till Åkersberga:

”Läget är unikt och mycket strategiskt vid infarten till Åkersberga mellan Svinningerrondellen och den framtida Sockenvägsrondellen, med mycket god tillgänglighet till båda områdena. Kommunen har för avsikt att i enlighet med översiktsplanen utveckla området för handel och verksamheter. Målsättningen är att skapa en handelsplats vid entrén till Åkersberga med en tydlig, enhetlig och egen karaktär som på ett representativt sätt kan bli ett kännetecken för kommunen.”

I kommunens översiktsplan har området väster om Åkersberga sedan länge betraktats som ett utbyggnads- och utvecklingsområde. Det aktuella området för golfbanan redovisas dock i översiktsplanen som tätortsnära rekreationsområde/öppet jordbrukslandskap.

Enligt översiktsplanen är det viktigt att det öppna landskapet bibehålls och att framtida markanvändning prövas i detaljplan. Runö gårds norra verksamhetsområde är i översiktsplanen redovisat som arbetsområde och ingår i ”Områdesplan över Runö gård” antagen 1982. Pilstugetomten (detaljplan nr 442) ingår i ”Områdesplan för Runö-Husby infartshandelsområde”.

För områdena väster om planområdet saknas specifik områdesplan, men en arbetsplan har tagits fram av Vägverket 2008. Arbetsplanen omfattar förslag om en framtida cirkulationsplats i korsningen av väg 276 och Sockenvägen samt ytterligare, närliggande delar av väg 276.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas sedan tidigare av detaljplan för Hagby 1:5 (nr 395) och är planlagt som golfbana. Genomförandetiden för gällande plan gick ut 2014-11-24.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har tagits fram av kommunen. Sammantaget bedöms inte planförslaget medföra någon betydande miljöpåverkan (BMP) och en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Planförslaget bedöms heller inte påverka villkoren för djur- och växtlivet eller natur- och kulturvärden. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet heller inga utpekade naturvärden eller rödlistade arter.

En miljökonsekvensbeskrivning togs fram vid arbetet med gällande detaljplan (nr 395) 2004-02-27, men den tar främst upp den övergripande landskapsbilden i det då 55 hektar stora området, samt Heliporten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Övergripande beskrivning av landskapet

Inför planarbetet har en landskapsanalys tagits fram, daterad 2014-07-03.

Här framgår att:

”Området ligger i gränsen mellan Mälardalslandskapets öppna slätter och Roslagens mer kuperade terräng. Landskapet är öppet och avgränsas av skogsklädda höjdryggar i öst-västlig riktning och av vegetationsbevuxna åkerholmar. Norr om platsen ligger väg 276, Roslagsvägen. Landskapsrummets spridda åkerholmar är främst bevuxna med lövträd med exempelvis ek, björk, try och rönn. I landskapet finns även konstgjorda dammar som del av golfbanan, där framförallt en av dammarna är synlig från planområdet”

Kulturmiljö och fornlämningar

Landskapsanalysen beskriver också att:

”Under järnåldern låg området under vatten. Här gick då den västra grenen av Långhundraledens infart. Långhundraleden var vattenvägen till Uppsala. De forntida gårdarna Stava och Säby låg på varsin sida om farleden. Gårdarna ligger norr om dagens sträckning av Roslagsvägen.”

I exploateringsområdets närområde återfinns idag flera kulturhistoriska miljöer av regionalt och kommunalt intresse; Stora Stava säteri, Stora Säby med sommarhem. Planområdet innehåller inga fornlämningar.

Bebyggelseområden och gestaltning

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Planområdet angränsar till handelsområdet på Pilstugetomten (detaljplan nr 442) där byggnader medges längs väg 276. Där finns storskaliga byggnader för handel med bland annat livsmedel.

Inom det föreslagna planområdet ligger idag ett av golfklubbens klubbhus, som föreslås rivas. Söder om planområdet ligger Österåkers Heliport.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper

Ett gestaltungsprogram har tagits fram, daterat 2014-09-03.

Gestaltungsprogrammet är en handling som ingår i planhandlingarna och därmed ska det implementeras vid genomförandet och ligga till grund för bygglovgivning.

Sammanfattning

På ca hälften av planområdet föreslås ett bilförsäljningsföretag öppna agentur för ett eller flera bilmärken. Ny bebyggelse för bilagenturen föreslås längs väg 276 för att medge ett bra skyltläge. Inom samma fastighet föreslås lättare industriverksamhet -- exempelvis ett bilprovningföretag och en tankstation. Resten av fastigheten med bilförsäljning ska upptas av parkering vars antal platser satts i proportion till antalet träd i planområdet. Detta regleras i planbestämmelserna och medför att även framtida verksamheter måste ta hänsyn till detta.

Pilstugetomten västra planläggs i första hand för handel och lättare industri, men medger även kontorsverksamhet. Exploateringsgraden regleras i planbestämmelserna till 0,5.

Verksamhetsområdet är genom sitt läge vid entrén till Åkersberga mycket känsligt ur stadsbildssynpunkt, vilket måste beaktas vid planläggningen. Det ligger i blickfånget från Roslagsvägen, Svinningsvägen och Sockenvägen och bör fungera som markör för att Åkersbergas tätort börjar här. Bebyggelsen ska därför kännetecknas av god och omsorgsfull arkitektonisk utformning och tillsammans med planteringar, skyltar och övriga ytor bidra till ett gott helhetsintryck. Målsättningen är att skapa en tydlig identitet för området med en väl gestaltad och sammanhållen miljö samt att skapa en välkomnande och vacker entré till Åkersberga.

Österåker kommun står inför en utveckling och utökning av Åkersberga tätort västerut. Sedan en lång tid tillbaka har bebyggelse innehållande verksamheter och infartshandel utvecklats längs Roslagsvägen. Det finns i dagsläget en något otydlig gräns mellan var den bebyggelsen slutar och övergår till ett öppet landskap.

Utgångspunkter för planeringen ska vara:

- Att skapa en positiv identitet genom en vacker entré till Åkersberga.
- Att skapa en sammanhållen helhet av utformningen av den nya bebyggelsen inom Pilstugetomten västra.
- Att på fastigheten bygga upp nya grönsrukturer med växtlighet som ramar in och förankrar verksamhetsområdena i staden och ut mot landskapet.
- Att skapa en tydlig gräns mellan stad och landskap.
- Att ta fasta på landskapets karaktär, topografi och skönhetsvärden.

Området ska utformas med tydliga gaturum, genomarbetad markbehandling och belysning. Ny bebyggelse i området ska ges en sammanhållen karaktär med hjälp av enhetlig färgsättning och material. De stora byggnadsvolymer ska brytas upp i skala med hjälp av variationer i höjd och fasadutformning. De mest framträdande materialen ska vara laserat trä, glas och plåt i ljusa nyanser i enlighet med gestaltungsprogrammet. Byggnaderna ska ges tak dolda av väggsarg, alternativt ges pulpettak; gärna med sedum som material.

Parkering, markbehandling och vegetation

Ur gestaltungsprogrammet:

”Parkeringen utformas rationellt i rader med inslag av rabatter och gröna ytor. Höjdskillnaden ner mot dammen på området tas upp i en jämn lutning. För att möjliggöra fri sikt in i skyltfönster placeras ingen parkering framför dessa.”

”Grönytor och mindre träd anläggs vid parkering och längs lokalgator. Dessa placeras i änden av parkeringsraderna och kring parkeringsytor för att möblera och ge liv till parkeringen. Längs lokalgatorna planteras träd i rader för att skapa tydliga gaturum. Mellan skyltfönster och Roslagsvägen bör träd placeras återhållsamt för att hålla sikten från vägen fri.” Antalet parkeringar bör anpassas till verksamheterna.

Service

Tillgången till service för arbetande inom planområdet bedöms vara relativt god i och med närheten till Åkers Runö (som är station för Roslagsbanan), busstrafik, Åkersberga centrum samt handelsplatsområdet strax sydost om den föreslagna planen. Där finns bland annat apotek och livsmedelsförsäljning.

Stads- och landskapsbild

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En ny kommunal lokalgata ska projekteras längs med planområdets östra sida. Denna ska ansluta till den planerade nya cirkulationen som ingår i detaljplanen för Runö 7:108 (nr 112). Lokalgatan får inte anslutas till väg 276 förrän cirkulationsplatsen har byggts.

Längs med Svinningevägens västra sida finns idag en gång- och cykelväg. Denna ge-väg går idag under väg 276 och fortsätter upp mot Runö Gårds bostadsbebyggelse samt genom Runö Gårds Norra verksamhetsområde mot Sockenvägen. Trottoaren på Rallarvägens norra sida är även knuten till ge-vägen på Svinningevägen genom ett övergångsställe.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är relativt god. Närmsta busshållplats är belägen ca 300 meter från planområdet, öster om Pilstugetomtens handelsområde och Roslagsbanans station ligger inom tio minuters promenadavstånd.

Trafik inom kvartersmark

Planområdet ordnas som kvartersmark och regleras inom planbestämmelsen GKJ,II, för att möjliggöra kontor, lättare industri, handel samt försäljning av drivmedel.

Den nuvarande infarten till goltbanorna får nyttjas till dess cirkulationsplatsen i korsningen mellan väg 276 och Sockenvägen har byggts och anslutits till den planerade lokalgatan öster om planområdet.

Den nya cirkulationsplatsen kommer att förbättra och tydliggöra infarten till Pilstugetomten västra betydligt.

Infart för kunder föreslås i nordväst och sydost - personal och leveranser när området från en förseslagen infart i sydöst. Det ska vara möjligt för cyklister och gångtrafikanter att röra sig trafiksäkert inom hela planområdet samt vid samtliga in- och utfarter.

Gatorna på tomten ska ordnas i ett rutnät kring byggnader och parkeringar för att möjliggöra ett dynamiskt rörelsemönster på området. Inlastning ska döljas genom placering och/eller inbyggnad.

Parkeringsytorna ska avgränsas med vegetation, indelas i mindre grupper genom olika materialval, monstereffekter och planteringar i enlighet gestaltungsprogrammet och landskapsanalysens åtgärdsförslag. Parkeringen utformas rationellt i rader med inslag av rabatter och gröna ytor. Höjdskillnaden ner mot dammen på området tas upp i

en jämn lutning för att underlätta dagvattenavrinning. De föreslagna grönytorna och planteringar på de hårdgjorda ytorna och taken föreslås också användas för infiltration och fördröjning av dagvatten. Parkeringarnas placering ska ske i enlighet med illustrationsplanens principer. Minst 30 väderskyddade cykelparkeringar ska finnas i planområdet i nära anslutning till verksamheternas entréer

Störningar och buller

Verksamheterna på planområdet bedöms inte vara störande med tanke på omkringliggande typer av bebyggelsemiljö.

Byggnader med personal ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att de har en ekvivalent ljudnivå inomhus som inte överstiger 40 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

Planförslaget samt den nya cirkulationsplatsen kan medföra viss ökning av trafiken längs med väg 276, men bedöms inte påverka närområdet nämnvärt.

Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i byggnader med personal uppfylls.

Sammanfattning av riskanalysen

En riskanalys har tagits fram daterad 2014-10-02.

Beräkningarna visar att det finns en individrisk som överstiger acceptabelt värde 45 m från väg 275 och 25 meter för den planerade lokalgatan. Det krävs emellertid inga riskreducerande åtgärder för dessa då det i aktuellt planförslag endast finns trafikytor, parkering och grönytor inom detta avstånd.

Om transport av brandfarlig vätska kommer att fortsätta söderut längs den planerade lokalgatan vid leveranser, måste det dock vara mer än 10 meters avstånd mellan lokalgata och byggnad.

Detta regleras i plankartan med hjälp av prickmark (marken går inte bebyggas med byggnad).

En eventuell bensinstation måste ligga i nära anslutning till den planerade lokalgatan. Detta regleras i plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA utredning, daterad 2014-09-19, har tagits fram för detaljplanområdet. Bebyggelsen inom planområdet ansluts till kommunens allmänna vatten- och avloppssystem. Förbindelsepunkt upprättas i planområdets sydöstra del.

Upprättad VA-utredning beskriver åtgärder som krävs inom detaljplanområdet för anslutning till kommunalt VA samt brandvattenförsörjning till området. Installation av pumpstation för spillvattenanslutningen behövs, utöver det krävs även ett vattenmagasin med tryckstegring om brandvattenförsörjning ska ske genom sprinklersystem.

Dagvatten

I VA-utredningen, daterad 2014-09-19, beskrivs även dagvattenhanteringen. Dagvatten ska omhändertas lokalt i direkt anslutning till planområdet i enlighet med utredningens förslag.

Väster om området längs stigen som löper utmed plangränsen sträcker sig Husbydiket. Innan dagvattnet kommer till Tunaviken rinner det via Husbydiket, vilket är reglerat via markavvattningsföretag.

Markanvändningen förändras markant efter nyexploatering och de hårdgjorda ytorna kommer öka kraftigt. Därtill kommer 20 % i flöde för att kompensera för framtida klimatförändringar vid beräkningarna. Därför är det nödvändigt att fördröja och rena dagvattnet från planområdet. För detta syfte föreslås en befintlig damm som ligger sydväst om planområdet. Här kan dagvattnet utgöra en resurs för bevattning av kringliggande gräsmattor och bidra till estetiska mervärden. Om höjdsättning av dammarna görs så att naturliga avrinningsvägar låter kringliggande grönytor översvämmas vid extremregn bedöms detta räcka som bräddavlopp.

Sammantaget görs bedömningen att dagvattnet från området, förutsatt att korrekt utformad reningsdamm anläggs, lever upp till grundtanken i vattendirektivet att inget vatten får tillföras recipient som försämrar dess vattenkvalité.

Avvägd bedömning av dagvattenhanteringen

Förutsättningarna för dagvattenhantering för området är på många sätt goda. Exploateringsområdet ligger precis bredvid en golfbana där dagvattnet kan bli en resurs för bevattning och gestaltning. Dagvattendammen som ensam I.O.D.-åtgärd är tillräcklig för att klara krav på både fördröjning och rening. Ytan som krävs för dammen är mindre än hälften av ytan för den befintliga dammen som finns idag.

Trots det finns mycket att vinna på att även anlägga övriga dagvattenhanteringsåtgärder, inte minst för att uppnå större estetiska värden och bättre bevattning. Dagvattenhanteringen, inklusive utformning, bör vid projektering följa den framtagna dagvattenutredningen.

Enligt Österåker kommuns dagvattenpolicy behöver dagvattnet från Pilstugetomten västra renas innan utsläpp till recipient. Markavvattningsföretaget som äger Husbydiket (där dagvattnet avrinner på väg mot recipienten) begränsar tillflödet till diket till 20 l/s*ha. Genom att leda dagvattnet till en dagvattendamm på Österåker Golfklubbs

mark uppfylls både renings- och fördröjningskravet, men samtliga föreslagna åtgärder bör implementeras.

Avfall

Sophantering för verksamheterna avses ske inom varje fastighet. Det avfall som uppkommer i samband med verksamheten, ska tas om hand inomhus.

Utrymme får dock beredas för miljö/sopstation på strategisk plats inom området så att ändamålsenliga utrymmen och transportvägar skapas. Avfallshanteringen ska beaktas gestaltningsmässigt, så att området ges en hög standard både vad gäller hanteringen av avfall och återvinningsmaterial samt utformningen av denna. Avfallsstationerna ska utformas på ett sätt som gör att de smälter in i miljön och anpassas till utformningen av övrig bebyggelse i enlighet med gestaltningsprogrammet.

Ingen miljö- eller sopstation får anläggas längs väg 276. Detta regleras i plankartan.

Energiförsörjning

Området el-försörjs idag genom E.ON. Elledningar finns längs med väg 276. Området där ledningen passerar planområdet är allmän platsmark. Planområdet ligger idag utanför Åkersbergas fjärrvärmenät. Vid anläggandet av transformatorstation ska utformningen ske i enlighet med gestaltningsprogrammet för att bibehålla en sammanhållen miljö och färgskalor.

Tele- och IT-infrastruktur

Planområdets tele- och IT-försörjning tillhandahålls idag av Åkersbergas stadsnät.

Hälsa och säkerhet

En geoteknisk utredning har tagits fram, daterad 2014-07-30

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Risken för skred, ras och sättningsbenägenhet bedöms vara liten. Marken består mestadels av lera.

Förorenad mark

Området har använts för golfändamål. Risken för föroreningar bedöms vara liten. I den VA-utredning som tagits fram ingår en föroreningsberäkning för dagvattnet efter föreslagna bebyggelse.

Radon

Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under våren 2015.

Genomförandetid

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 eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Genomförandetiden för Pilstugetomten västra föreslås bli 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen för Pilstugetomten västra omfattar enbart kvartersmark. Planerad lokalgata från väg 276 har kommunalt huvudmannaskap. Långhundravägen direkt norr om planområdet, från vilken infart till detaljplaneområdet kan komma att ske, ligger i gällande detaljplan inom kvartersmark markerad med xz.

Ansvarsfördelning

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB, exploitören samt tänkt köpare av exploateringsområdet. Exploateringsavtalet avser att reglera exploitörens åtaganden gentemot kommunen för anslutning av detaljplaneområdet till den kommande lokalgatan. Vidare kommer exploateringsavtalet att reglera exploitörens åtaganden gentemot Österåkersvatten AB vad gäller VA-anslutningsavgifter, utbyggnad inom kvartersmark samt upprättande av erforderliga rättigheter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och frågor

Fastighetsbildning och konsekvenser

Detaljplaneområdet ligger i sin helhet inom fastigheten Hagby 1:5. Markområdet är idag planlagt som kvartersmark för golfbana och kommer i den nya detaljplanen att planläggas som kvartersmark för handel och lättare industri.

Det område som omfattas av detaljplanen för Pilstugetomten västra föreslås genom avstyckning avskiljas från Hagby 1:5 för att bilda en eller flera, för ändamålet lämpliga,

nya fastigheter. Fastigheten Hagby 1:5 kan därmed efter genomförandet av detaljplanen komma att minska med ca 3,3 ha, vilket motsvarar detaljplaneområdets storlek. Avstyckning sker genom förrättning hos Lantmäteriet och exploatören ansvarar för att ansökan skickas in.

Långhundravägen, belägen direkt norr om detaljplaneområdet, ligger inom fastigheten Hagby 1:5 och används som infartsväg till Österakers Golfklubb. Vid ovannämnda avstyckningar bör rättigheter för nybildade fastigheter bildas för att säkerställa möjligheten till utfart via Långhundravägen. Förslagsvis bildas officialservitut i samband med avstyckning, men möjlighet finns även att bilda avtalsservitut för avsett ändamål.

Innan angränsande kommunal lokalgata är utbyggd leder den enda vägen in till detaljplaneområdet och golfbanan över fastigheten Runö 7:182. Hagby 1:5 har ett servitut för användande av denna väg och rättigheter för de nybildade fastigheterna att använda vägen bör säkerställas i samband med avstyckning. Rättigheterna kan vara tidsbegränsade fram till den dag den kommunala gatan är utbyggd och bör sedan upphävas för att inte belasta fastigheten Runö 7:182.

Genom detaljplaneområdet går idag en enskild VA-ledning som försörjer byggnaderna inom fastigheten Hagby 1:5. Ledningen är idag inte tryggad med någon inskriven rättighet. I samband med genomförandet av detaljplanen kan ledningen komma att flyttas och ett servitut för ledningen föreslås i samband med flytten bildas för att säkerställa ledningens placering.

Inom planområdets planläggs ett E-område avsett för teknisk anläggning. E-området kan efter detaljplanens genomförande komma att bilda en egen fastighet, alternativt upplätas med ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Tillträde till E-området skall upplätas inom nybildade fastigheter.

I samband med genomförandet av detaljplanen och upprättandet av nya förbindelsepunkter till fastigheterna inom detaljplaneområdet önskar Österakersvatten AB överta den enskilda tryckspillvattenledning som idag försörjer Hagby 1:5. Ledningen som är aktuell för övertagande löper från pumpstation P9 i anslutning till Svinningevägen, längs Långhundraleden, till gränsen mot de nya fastigheterna. Ny anslutningspunkt till Österakers golf blir vid befintlig vattenmätarbrunn som tillhör Österakers golf.

För att möjliggöra den föreslagna dagvattenlösningen kan rättigheter för dagvattenledningar komma att bildas, dels inom stamfastigheten Hagby 1:5, dels mellan de nybildade fastigheterna. Rättigheterna, exempelvis servitut, föreslås bildas i samband med avstyckning av nya fastigheter hos Lantmäteriet för att säkerställa anordningarnas placering.

Avtal och ekonomiska frågor

Kommunen har upprättat ett exploateringsavtal med exploatören, tänkt köpare av exploateringsområdet samt Österakersvatten AB. Avtalet med tillhörande åtaganden

skall överlätas från exploatören till köparen den dag köpet av del av Hagby 1:5 fullbordas.

Enligt avtalet ansvarar exploatören för kostnader för samtliga anläggningar inom kvarteretsmark. Även tillkommande anslutningar av detaljplaneområdet till planerad ny kommunal lokalgata bekostas av exploatören. Exploatören svarar även för ansökan och kostnader som uppkommer för fastighetsbildningsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen. Eventuell flytt av ledningar inom detaljplaneområdet som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Då ingen allmän plats med kommunalt huvudmannaskap finns inom detaljplaneområdet uppkommer inga kostnader för kommunen för varken anläggande eller drift och underhåll.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till eldistributörens nät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan exploatören och eldistributören. Inom detaljplaneområdet kan möjlighet finnas att ansluta fastigheterna till befintligt fjärrvärmenät. Eventuella avtal för detta ändamål och de kostnader som kan uppkomma regleras mellan exploatören och nätägaren.

Exploatören ansvarar för att detaljplaneområdet ansluts till Österåkersvattens VA-anläggningar och erlägger ersättning för anslutningen. Ersättningen regleras enligt Österåkersvatten AB:s taxa för anslutning av nya fastigheter. Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanearbetet i enlighet med upprättat planeringsavtal. Ingen ytterligare ersättning ska därmed erläggas vid bygglov.

Sammanställning av planens konsekvenser

Ekologiskt perspektiv:

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms vara goda tack vare den befintliga dammen som ligger strax sydväst om planområdet. Dammen kan användas för infiltrering och fördröjning.

Socialt perspektiv:

Planförslaget bedöms få positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv eftersom det möjliggör att nya arbetstillfällen skapas i ett område beläget ca 2,5 km från Åkersberga centrum och där tillgången till service och kollektivtrafik kan anses vara relativt god.

Ekonomiskt perspektiv:

Detaljplanen omfattar endast enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att inga kostnader uppkommer för kommunen för varken anläggande eller drift och underhåll inom detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar dock för utbyggnaden av den nya lokalgatan som planeras i anslutning till detaljplaneområdet, vilken kommer att förbättra möjligheten att ta sig till området. Exploatören föreslås bidra till de nya in-

och utfarter samt den projektering som krävs för anslutning av detaljplaneområdet till lokalgatan.

Exploatören ansvarar för de kostnader som avser iordningsställande av kvartersmark, inklusive samtliga fastighetsbildningskostnader och anslutningsavgifter för VA, el etc.

Detaljplaneområdet består i sin helhet av fastigheten Hagby 1:5, vilken kan komma att minska i storlek vid avstyckning av detaljplaneområdet. Ytterligare rättigheter föreslås tillskapas för att säkerställa väg fram till detaljplaneområdet samt trygga eventuella ledningar inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. I övrigt påverkas inte fastighetsindelningen eller andra rättigheter i området.

Exploatören kommer att låta eventuella gång- och cykeltrafikanter använda den enskilda väg som leder till golfklubbens huvudbyggnad, samt dess anslutning till den nya lokalgatan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåker kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Docherty och exploateringsingenjör Elise Kieri på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och
exploateringschef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Elise Kieri
Exploateringsingenjör

Detaljplan för **PILSTUGETOMTEN VÄSTRA**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Pilstugetomten västra har varit på granskning 9 februari till 2 mars 2015.

Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Roslagsvatten AB
2. E.on
3. Trafikförvaltningen
4. Lantmäteriet
5. Vattenfall
6. Länsstyrelsen
7. Stockholms Brandförsvär
8. Kommunala Handikapprådet

Revideringar av detaljplanen

1. Roslagsvatten AB: Plan- och genomförandebeskrivningen justeras i enlighet med Roslagsvattens yttrande.
2. Trafikförvaltningen: Ett förtydligande införs i planbestämmelserna.
3. Lantmäteriet: Förtydliganden införs i plan- och genomförandebeskrivningen

Yttranden

1. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten anser att huvudman inte kan säkerställa vattentrycket till sprinklersystem. Därför blir ett vattenmagasin med tryckstegring nödvändigt. Vidare anser man att verksamhetsutövaren måste installera en pumpstation för spillvattenanslutningen till det allmänna spillvattennätet. Förbindelsepunkt kommer att upprättas i enlighet med bilaga D i exploateringsavtalet. Därför kan servitut behöva upprättas för befintliga enskilda VA-ledningar till förmån för stamfastigheten Hagby 1:5. Förbindelsepunkt för dagvatten kommer inte att upprättas.

Roslagsvatten önskar en precisering i följande avseenden:

Att VA-utredningens samtliga förslag ska implementeras samt att datum för utredningen korrigeras.

Hur träd får planteras samt vilka träd är olämpliga.

Kommentar

Kommunen kommer att komplettera planhandlingarna med förtydliganden avseende ovanstående yttranden. Exploatören skall bygga ut anordningar för vatten och avlopp i enlighet med framtagna va-utredning. I va-utredningen finns beskrivet vilka åtgärder som krävs för anordning av sprinklersystem samt anslutning till kommunalt vatten- och spillvattensystem. I exploateringsavtalet finns beskrivet vilka rättigheter som exploatören skall bilda, där ingår servitut för exempelvis enskilda va-ledningar och dagvattenanordningar.

2. E.ON Elnät Sverige AB

E.ON har inkommit med en önskan om ändrad placering av ny transformatorstation alternativt införande av ett E som gäller för hela planområdet.

Kommentar

Kommunen kommer i första hand att placera ut ett definierat E-område.

3 Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen förordar att cykelparkeringars placeringar inom planområdet ska fastställas samt att kommunen tar upp frågan om mängden biltrafik tas upp.

Kommentar

Kommunen kommer att lägga till en förtydligande text i planbestämmelserna. Kommunen anser dock att det är svårt att uppskatta en framtida trafiksituation inom planområdet. Planen medger exploateringsgrad på 0.5. Antalet parkeringsplatser för bilar regleras genom antalet träd som måste planteras per plats. I dagsläget finns endast en verksamhet som kommer att etablera sig direkt. Inga kända intressenter utöver denna finns ännu.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inkommit med synpunkter på fastighetsbeteckningarnas tydlighet samt en fråga om huruvida rättighet för VA-ledningar ska upprättas och därmed behöva ett u-område.

Kommentar

Yttrandet ger vid handen att förtydliganden behövs. Den aktuella VA-ledningen är enskild och något u-område kommer därför inte att finnas med i detaljplanen. Däremot åtar sig exploatören genom exploateringsavtalet att upprätta servitutsrättighet för befintlig va-ledningar genom exploateringsområdet.

Vattenfall

Vattenfall har ingen erinran.

4 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran.

5 Stockholms brandförsvaret

Stockholms brandförsvaret har ingen erinran.

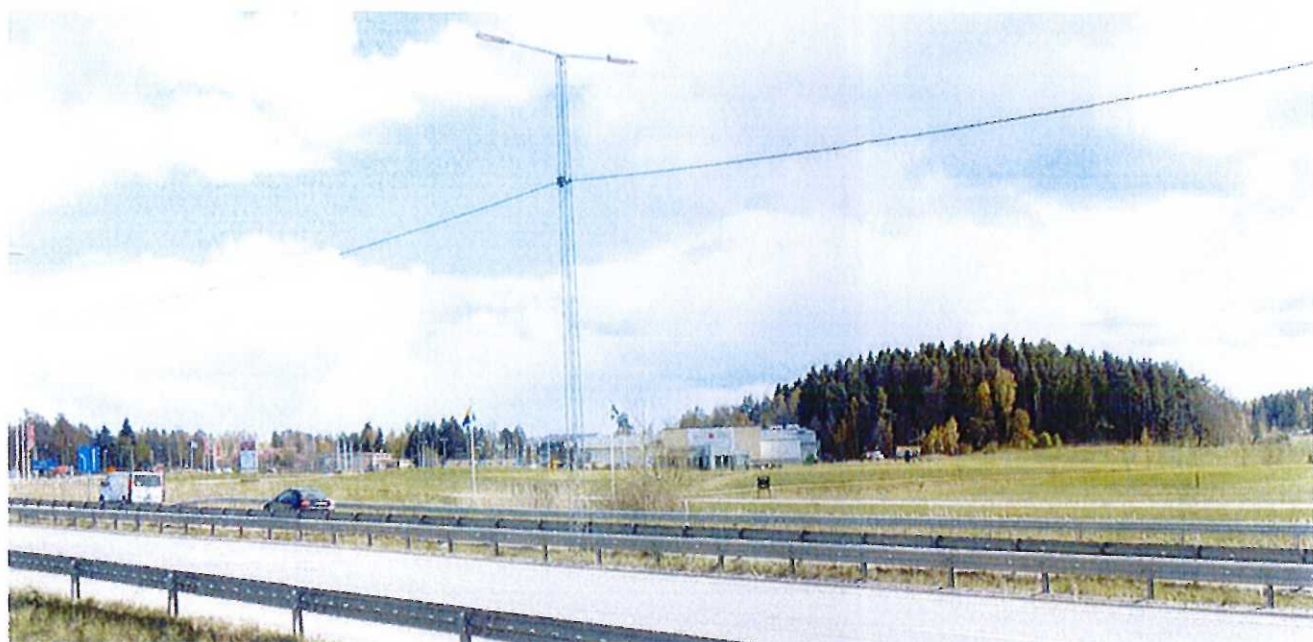
6 Kommunala handikapprådet

Kommunala handikapprådet förutsätter att regler och råd om kontrastering i utemiljön följs med hänsyn till synskadade. I övrigt ingen erinran.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

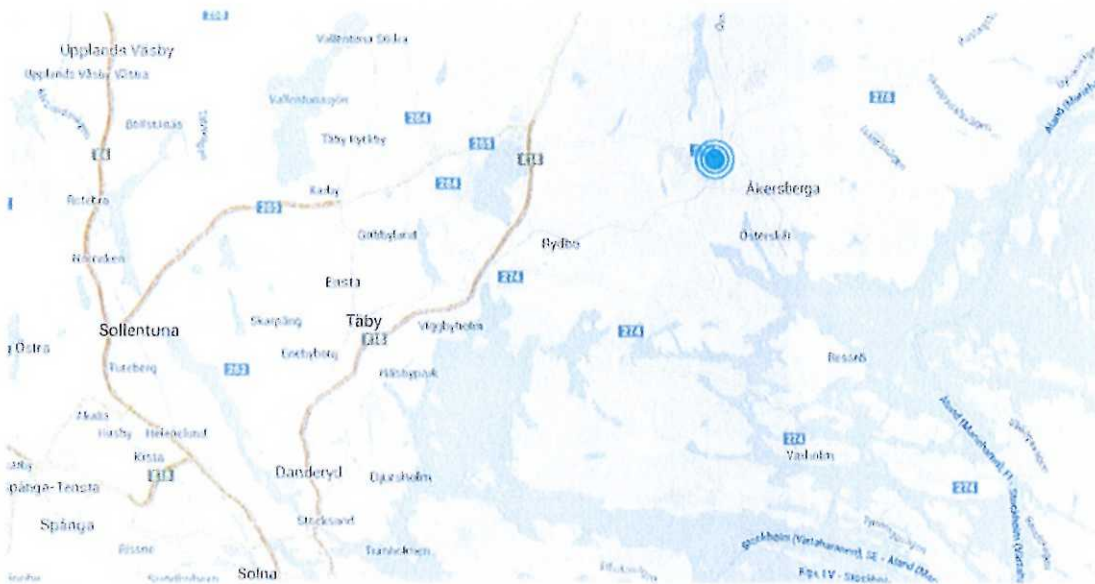
Amanda Docherty
Planarkitekt

Gestaltningsprogram för Pilstugetomten Västra, Österåkers kommun



Innehållsförteckning

Sammanfattning	sid 3
Inledning	sid 4
Landskapsanalys	sid 5
Gestaltungsprinciper	sid 6-10



Karta



Satellitbild

Sammanfattning

Områdets läge är mycket strategiskt vid infarten till Åkersberga väster om den framtida Sockenvägsrondellen. Kommunen har för avsikt att i enlighet med översiktsplanen utveckla området för handel och verksamheter. Målsättningen är att skapa en handelsplats vid entrén till Åkersberga som på ett representativt sätt kan bli ett kännetecken för kommunen.

Varje dygn passerar ca 20 000 fordon denna plats. Tillgängligheten till området förbättras när rondellen i Sockenvägskorset byggs och det blir lättare att ta sig till och från framtida handelsområdet samt in och ut på Sockenvägen från Roslagsvägen.

Målsättningen med gestaltungsprogrammet är att försöka skapa en tydlig identitet för området med en väl gestaltad och sammanhållen miljö samt att skapa en välkomnande och vacker entré till Åkersberga.

Området utformas stadsmässigt med väldefinierade trädplanterade gaturum och genomarbetad markbehandling och belysning. Bebyggelsen ges en sammanhållen karaktär med enhetlig färgsättning och material. De stora byggnadsvolymer varierar och bryts upp med hjälp av variationer i höjd och fasadutformning. Byggnaderna ska organiseras på ett sätt så att entréerna vänds utåt och lastgatorna "döljs" genom att byggnadernas baksidor vänds mot varandra.

Skyltar placeras på fasader samt på pyloner och flaggor för att synas väl från Roslagsvägen. Respektive varumärke framhävs tydligt mot bakgrund av en väl sammanhållen helhetsgestaltning.

Ett bra utbud, genomarbetade yttre miljöer, bra vägförbindelser, en sammanhållen enhetlig gestaltning för byggnaderna, växtlighet och belysning skapar goda förutsättningar för ett attraktivt och välmående handelsområde.



Inledning

Gestaltningssprogrammet innehåller riktlinjer för utformningen av södra delen av infarten till Åkersberga som ska ligga till grund för utvecklingen av verksamhetsområdet Pilstugetomten västra. Pilstugetomten västras verksamhet består idag av Hagbys driving range samt övningsgreen och ligger på gränsen mellan tätorten och det öppna landskapet. Det är det första man möts av efter Österåker golfklubb när man kommer västerifrån på Roslagsvägen på väg in mot centrum. Det är porten till Åkersbergas centrala delar och gestaltningen bör utformas för att ge ett välkomnande och tilltalande helhetsintryck. Gestaltningssprinciperna redovisas för att säkerställa en sammanhållen och god arkitektonisk utformning.

Syftet med gestaltningssprogrammet är att det ska vara ett stöd i gestaltningssfrågor och att man tar ett helhetsgrepp och skapar en gemensam bild av projektets utformningssprinciper, helhet och detaljer. Gestaltningssprogrammet tillhör planhandlingarna och skall ligga till grund för genomförande och bygglovgivning.

Österåker kommun står inför en utveckling och utökning av Åkersberga tätort västerut. Sedan en lång tid tillbaka har bebyggelse innehållande verksamheter och infartshandel utvecklats längs Roslagsvägen. Det finns i dagsläget en något otydlig gräns mellan var den bebyggelsen slutar och övergår till ett öppet landskap.

Utgångspunkter för planeringen är:

- skapa en positiv identitet genom en vacker entré till Åkersberga.
- skapa en sammanhållen helhet av utformningen av den nya bebyggelsen inom Pilstugetomten, västra.
- bygga upp nya grönstrukturer med växtlighet som ramar in och förankrar verksamhetsområdena, i staden och ut mot landskapet.
- skapa en tydlig gräns mellan stad och landskap.
- ta fasta på landskapets karaktär, topografi och skönhetsvärden.

Medverkande

Gestaltningssprogrammet är upprättat av XYZDP på uppdrag av Österåker kommun



Landskapsanalys

Till grund för arbetet med gestaltungsprogrammet ligger bl.a. en landskapsanalys över området gjord av SWECO 2014-07-03 som t.ex. beskriver upplevelsen av Roslagsvägen, planområdets relation till vägen och ger övergripande förslag på hur man ska tillvara områdets kvaliteter.

Åkersberga ligger på gränsen mellan mälardalens öppna slätter och Roslagsnaturens mer kuperade terräng. Idag har åkrarna ersatts med golfbana. Skogsklädda höjdryggar i öst- västlig riktning och spridda åkerholmar avgränsar landskapsrummen.

Som bilist passerar man genom svagt avgränsade landskapsrum med utsikt över golfbanan i söder och småhus och stora handelslador åt norr. Äldre bebyggelsemiljöer finns vid Stora Stava herrgård och Husby söder om planområdet. Parallellt med Roslagsvägen går gamla landsvägen, idag en av tillfarterna till Säby. Inget i vägens utformning ger antydning om att detta var gamla landsvägen. Mellan de två vägarna går en större kraftledning.

På planområdet finns idag en golfbana och driving range och landskapet består således av lätt kuperad gräsbevuxen terräng utan högre växtlighet. Området sluttar lätt från Långhundravägen i norr ner mot en damm vid dess sydvästra hörn.



Området sett från norr

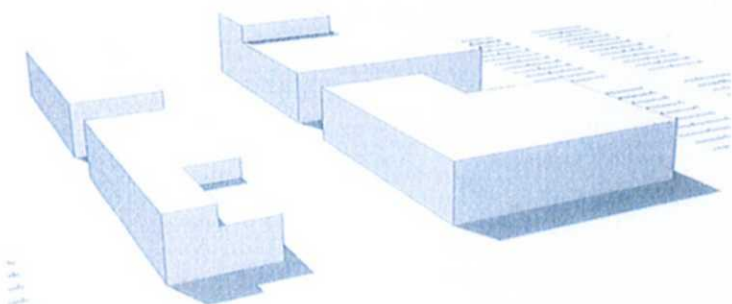
Gestaltungsprinciper

Allmänt

Verksamhetsområdet är genom sitt läge, entrén till Åkersberga, mycket känsligt ur stadsbildssynpunkt, vilket måste beaktas vid planläggningen. Läget ligger i blickfånget från både Roslagsvägen och Sockenvägen och infarten bör markera att tätorten börjar och vara en välkomnande entré till tätorten. Bebyggelsen bör kännetecknas av god och omsorgsfull arkitektonisk utformning och tillsammans med planteringar, skyltar och annan väg-utrustning bidra till ett gott helhetsintryck.

Byggnader

Byggnaderna ges en utformning och placering som skapar god helhetsverkan och hög kvalitet på bebyggelsemiljön. En omsorgsfull arkitektonisk utformning eftersträvas. Syftet är att skapa en stadsmässig och väl sammanhållen karaktär för hela området. Byggnadsvolymer är enkla och rationella för att passa för storskaliga handelsverksamheter. Skalan minskas genom att byggnadernas volymer bryts upp, byggnadshöjderna varieras och med hjälp av skiftningar i fasad.



Volymexempel

Referens: Volkswagen Module Concept

Området kommer innehålla en försäljningsbyggnad för Volkswagen. Dess utformning fungerar som referens även för övriga byggnader på tomten för att skapa ett sammanhängande uttryck. Designkonceptet för Volkswagen showroom är framtaget för att skapa en rationell byggnad för bilförsäljning med ett enhetligt uttryck, över hela världen. Konceptet innehåller showroom för försäljning och verkstad för service av bilar. Entréfasaden är uppglasad och fungerar som byggnadens skyltfönster. Övriga fasader är mer slutna men kan innehålla t.ex. infart till verkstad och leveransmottagning.



Exempel på fasad

Fasader

För att anknyta till Volkswagenbyggnaden används liknande material även för övriga byggnader. Fasader skall alltså utföras i trä, plåt samt glas. Färgsättningen skall gå i ljusa nyanser och naturfärgat trä.



Fasadexempel



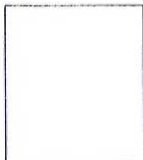
Vit Plåt



Träpanel



Glaspartier



Färgskala på sandwich-element

Tak

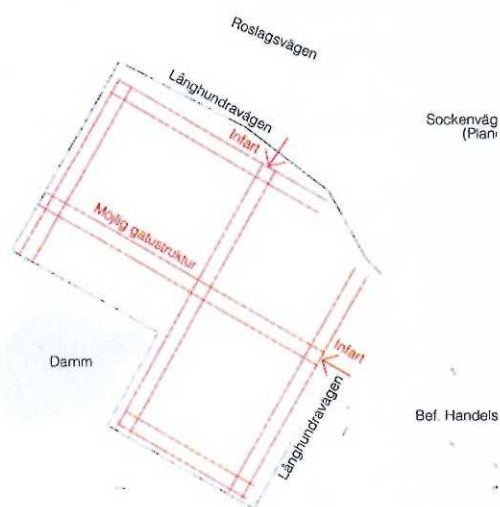
Tak skall utföras som pulpettak eller platta tak. Pulpettak som syns från marknivå skall utföras i plåt eller sedum.



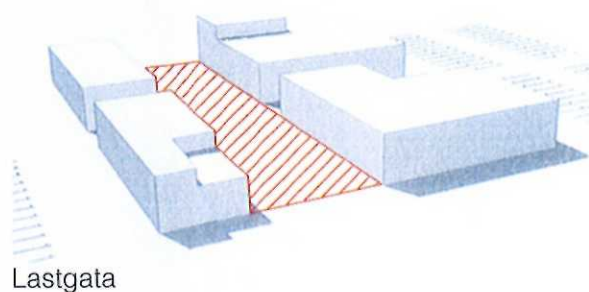
Volkswagen module concept

Gator och infarter

Infart till området sker från Långhundravägen som i sin tur nås från den planerade cirkulationsplatsen i korsningen mellan Roslagsvägen och Sockenvägen. Den nya cirkulationsplatsen kommer att förbättra och tydliggöra infarten till Pilstugetomten västra betydligt. Infarter för kunder finns i nordväst och sydost och personal och leveranser når området från den sydöstra infarten. Lokalgatorna på tomten är ordnade i ett rutnät kring byggnader och parkeringar för att möjliggöra ett dynamiskt rörelsemönster på området.



Infarter och lokalgator



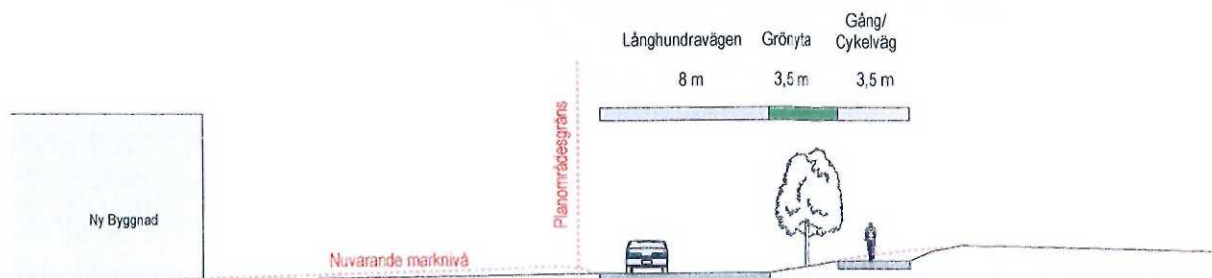
Lastgata

Lastgator

Lastgatan sträcker sig i nordvästlig riktning och används för leveranser till både VW och övriga verksamheter. Gatan avslutas i en vändplats mellan byggnaderna, avskild från publika ytor. Verksamheterna vänder sin baksida mot lastgatan för att möjliggöra för enkla leveranser medan kunder anländer till verksamheterna på framsidan.

Gång och cykelvägar

En gång och cykelväg anläggs längs med Långhundravägen för att underlätta för cyklister och fotgängare att ta sig till handelsområdet. Den ligger utanför planområdet och är en del av det framtida gång- och cykel-stråket mellan Åkersberga centrum och bostadsområdet i Säby. Ytan mellan väg och GC-väg skall ha trädplantering för en tydligare separering av dessa.



Parkering och markbehandling

Parkeringen utformas rationellt i rader med inslag av rabatter och gröna ytor. Höjdskillnaden ner mot dammen på området tas upp i en jämn lutning. För att möjliggöra fri sikt in i skyltfönster placeras ingen parkering framför dessa.



Exempel på parkeringsmiljö

Planteringar och vegetation

Grönytor och mindre träd anläggs på parkeringen och längs lokalgator. Dessa placeras i änden av parkeringsraderna och kring parkeringsytan för att möblera och ge liv till parkeringen. Längs lokalgatorna planteras träd i rader för att skapa tydligare gaturum. Mellan skyltfönster och Roslagsvägen bör träd placeras återhållsamt för att hålla sikten från vägen fri.



Exempel på plantering

Möblering och utrustning

Parkering och kundytor är allmän plats som bör ges en enhetlig karaktär inom hela planområdet. Målet skall vara att skapa en enkel, funktionell och modern utemiljö som fungerar bra tillsammans med volkswagenkonceptet och som skall kännas aktuell även efter flera år. Utrustning och möbler bör väljas enligt förslag eller i liknande stil.



Exempel på möbler

Belysning

Parkeringen skall vara funktionellt upplyst för att ge en säker och trygg trafikmiljö. Gångstråk, fasader och parkeringsytan skall belysas med ett jämnt fördelat och behagligt ljus som skapar en trivsamt miljö. Höjden på belysningsstolparna skall hållas på c:a 6-8 m över mark för att passa i skala med byggnader och parkering.



Exempel på belysning

Skyltning

Pyloner, fasadskyltar och flaggor informerar om var entréer till verksamheterna finns och uppmärksammar förbipasserande bilister på vilka verksamheter som finns på tomten. Respektive varumärke framhävs tydligt mot bakgrund av en väl sammanhållen helhetsgestaltning. I övrigt med hjälp av formspråk, materialval, kulörval och belysning.



Flagga



Pylon

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER




Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram

PLANBESTÄMMELSER

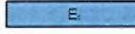
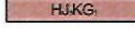
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

-  E. Transformatorstation
-  HJKG. Handel, lättare industri, kontor samt försäljning av drivmedel


UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e,0,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Byggnad får inte uppföras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p. Bilparkering får inte placeras mellan bebyggelse och plangräns mot väg 276
-  Högsta totalhöjd i meter

Verksamheters gestaltning: Tak ska utföras som pulpettak eller platt tak med sarg. Pulpettak ska utföras i plåt eller sedum. Fasaderna ska huvudsakligen utföras i glas. Övriga delar av fasader ska utföras i naturfärgat trä och plåt. Färgsättningen ska gå i ljusa nyanser och naturfärgat trä. Se vidare plan- och genomförandebeskrivningens gestaltungsavsnitt.

Komplementbyggnader ska utformas för att smälta in i miljön och med avseende på färg och material, passa in i helheten.

Fristående skyttar, med undantag för flaggor och pyloner, får inte förekomma. Inga blinkande reklamer får förekomma. Ingen reklam för verksamheter utanför planområdet får förekomma.

Varumottag ska döljas och lastgator utformas i enlighet med gestaltungsprogrammet.

In- och utfarter ska samordnas med Pilstugetomten in- och utfarter (dpl. nr 442).

Minst 1 träd per 5,5 bilparkeringsplatser ska planteras.

Varje bilparkeringsrad ska omges av vegetation på kortsidorna.

Minst 30 väderskyddade cykelparkeringar ska finnas i nära anslutning till entréerna.

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt i enlighet med plan- och genomförandebeskrivningens dagvattenavsnitt.

Miljö- och sopstationer får inte anläggas ut mot väg 276. Verksamheternas avfall ska tas om hand inomhus.

Transformatorstation ska ges en skyddszon på minst 5 meter åt alla håll, där inga byggnader får uppföras.

Bensinstation ska ges en skyddszon på minst 10 meter åt alla håll, där inga

