

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexander Larsson

Datum 2014-04-09

Dnr KS 2012/340-214

Till Kommunstyre

Detaljplan för Skånsta 3:17

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Skånsta 3:17 **antas**.

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-08-29 om att ge Svenska Vårdbyggen AB positivt planbesked för fastigheten Skånsta 3:17 (KSAU § 172/2012). Ansökan avsåg detaljplan för vårdbostäder i en byggnad som placerades längs med Kantarellvägen. 2013-02-18 gav Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planläggningen av fastigheten (KS § 2:15/2013) och samrådsbeslut 2013-08-28 (KSAU § 10:6/2013). Granskningsbeslut gavs 2013-12-11 (KSAU § 1:4/2014).

Förvaltningens slutsatser

Ett förslag till detaljplan för Skånsta 3:17 har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus i två våningar plus en suterrängvåning. Bebyggelsen ska vara särskilt anpassad för äldre personer med vårdbehov. Suterrängvåningen ska delvis fungera som verksamhetslokaler och förrådsutrymme. Bebyggelsen placeras utmed Kantarellvägen.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte erfordras. Natur- och miljöfrågor har utretts i det normala planförfarandet.

Bilagor

1. Planförslagens handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2014-04-09.
2. Utlåtande, daterad 2014-04-09.



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR
SKÅNSTA 3:17
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 NOVEMBER 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
REVIDERAD DEN 9 APRIL 2014



BEBYGGELSE PÅ FASTIGHETEN

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

D₁ Vårdbostäder med ej störande verksamheter i markplan

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- e. 000 Största byggnadsarea i kvadrater
- e₁ Fästigheten får ej styckas

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppträsa
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Maximal byggnadsarea är totalt 40 kvm.
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Byggnader skall placeras med långsidan parallell med gatan
- NY bebyggelse skall utformas med puts-, tegel- eller träfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen.
- II Högsta antal våningar
- V Suterängsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- V₃ Balkongliv får kräva ut från fasadliv på en höjd på 3 meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för

SKÅNSTA 3:17

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 20 november 2013, enligt PBL (2010:900)

Reviderad den 9 april 2014

Lars Burrell
Stadsarkitekt

Emily Lidman
Planarkitekt

Arrogivte

Genomförandets storlek

Plan nr

Beslutsdatum

Instämts

KF



Plankarta



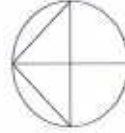
Illustration

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Tränggräns
- Fästighetsgräns
- Synskilje, tvärsnitt, 0,5 m
- Fästighetsbeteckning
- Byggnad, lätens begränsningsgräns, reviderade
- Starkt
- Väg
- Bak
- Närskolor
- Stier
- Rullstolsbänk

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2013
AV KART- OCH MÄTVERKET I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KODSYSTEMET I PLAN SKREVS PÅ 16 00
KODSYSTEMET I HÖJD PÅ 1000

Karta från
KFM och naturgrupp



Skala 1:1000 (A3)



Detaljplan för **SKÅNSTA 3:17**
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 hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ett förslag till detaljplan för Skånsta 3:17 har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus i två våningar plus en suterrängvåning. Bebyggelsen ska vara särskilt anpassad för äldre personer med vårdbehov. Suterrängvåningen ska delvis fungera som förrådsutrymme och verksamhetslokaler. Bebyggelsen placeras utmed Kantarellvägen. Gemensam innergård anläggs för de boende på fastigheten.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är centralt beläget i området Skånsta som ligger ca 2 km nordost om Åkersberga centrum. Detaljplanen avgränsas av Kantarellvägen i sydost och fastigheterna Skånsta 3:205 i nordost och 3:208 i sydväst. Mot nordväst gränsar planområdet till naturmark på fastigheten Skånsta 3:1. Fastigheten omfattar ca 0,5 ha mark.

Markägoförhållande

Fastigheten Skånsta 3:17 ägs idag av Lundhs livs AB som också äger fastigheten på andra sidan Kantarellvägen där det finns en livsmedelsbutik.



Översiktskarta med Skånsta 3:17 inom den gula cirkeln.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Den nya detaljplanen för fastigheten bedöms inte beröra riksintressen, allmänna intressen eller villkoren för djur- och växtliv.

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Miljö kvalitetsnormer

Behovsbedömningen påvisar att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids och att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.



Fastighetens läge (gul markering) i närområdet.

Översiktliga planer och program

I översiktplanen från 2006 nämns att kommunen behöver komplettera sina verksamheter med grupp- och vårdbostäder inom de kommande åren. Den föreslagna ändringen på fastigheten skulle möjliggöra ca 40 vårdplatser.

Detaljplaner

Gällande stadsplan, Norra Skånsta (dpl 244), fastställdes 1973-03-23 och medgav friliggande bostäder i högst två våningar. Grundtanken för stadsplanen var att skapa en varierad bebyggelse i storkvarter omgivet av stora grönområden. Storkvarter kunde ha en hög exploateringsgrad med varierade boendeformer som kedjehus, friliggande hus och flerfamiljshus med närhet till stora grönområden.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts och inlämnats till Länsstyrelsen, som visar att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Planområdet utgörs av morän. Ingen geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med upprättandet av detaljplanen.

Fastigheten sluttar mot Kantarellvägen vilket möjliggör för att en suterrängvåning med entré, verksamhetslokaler och gemensamma personalutrymmen kan anordnas mot lokalgatan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom fastigheten finns inga kulturintressanta byggnader eller fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse, byggnadskultur och service

Området Skånsta har 1960- och 70-talets typiska karaktärsdrag vad gäller utformningen av vägar och bebyggelse. Inom området finns olika byggnadstyper så som parhus och kedjehus men den största delen av bebyggelsen består av friliggande villor med egen parkering på tomten. De flesta husen har träfasad i olika kulörer samt sadeltak.

Den berörda fastigheten Skånsta 3:17 är centralt belägen i området längs med Kantarellvägen. Längs gatan finns en lokal livsmedelsbutik och en förskola. Detta utgör ett litet centrum inom området.

Fastigheten är tidigare bebyggd med en gammal ladugård med komplementbyggnader och uppställningsyta för en återvinningsstation och parkeringsplatser för livsmedelsbutik.



Fastigheten Skånsta 3:17 är idag bebyggd med en ladugård.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper

Fastigheten Skånsta 3:17 föreslås bebyggas med en större huskropp uppbruten i mindre sektioner som följer terrängen med gemensam entré och trapphus. Bebyggelsen ska vara särskilt anpassad för vårbostäder. Bebyggelsen är i två våningar plus en suterrängvåning mot Kantarellvägen. I suterrängvåningen ska det finnas personal- och förrådsutrymmen samt möjlighet till verksamhetslokaler i markplan. De verksamheter som kan etableras i markplan är exempelvis frisör, massör och café. På baksidan av bebyggelsen kommer en gemensam innergård att skapas för de boende.

Bebyggelsen föreslås uppföras med traditionella karaktärsdrag med sadeltak och fasad som har inslag av trä för att passa in i den befintliga bebyggelsestrukturen. På tomten ska det anordnas ca 25 parkeringsplatser för vårbostäderna, verksamheterna samt att parkeringsplatserna ska kunna samutnyttjas med livsmedelsbutiken på andra sidan Kantarellvägen.

Trafik

Trafiknätet inom området Skånsta består till största del av återvändsgator som binds samman av den större Sjökarbyvägen. Gatorna är ca 5 meter breda med trottoarer på båda sidor av den asfalterade vägen. Området Skånsta är omgivet av ett grönområde vilket gör att området känns luftigt och grönt.

Sjökarbyvägen är en större lokalgata som binder samman Skånsta med norra Åkersberga. Längs med Sjökarbyvägen finns kollektivtrafik i form av bussar till centrala Åkersberga samt gång- och cykelbana

På fastigheten finns idag en marksamfällighet med ändamål väg, Skånsta s:1. För att genomföra planen måste exploatören lösa in marksamfälligheten genom en lantmäteriförrättning.

Inom planområdet ska det anläggas 12 parkeringsplatser för vårdbostadens behov och ca 10-12 parkeringsplatser för livsmedelsbutiken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Till fastigheten finns det redan idag anslutningspunkter till det allmänna vatten- och avloppssystemet som förvaltas av Roslagsvatten AB.

Dagvatten

Fastigheten kommer att bebyggas med en större huskropp, vilket innebär att det blir fler hårdgjorda ytor än idag. Däremot kommer stora ytor av grönområden att bevaras för naturlig infiltration. Kommunens policy är att dagvattnet ska omhändertas lokalt så långt det är tekniskt möjligt inom det berörda planområdet. Längs Kantarellvägen finns det också dagvattenbrunnar för det dagvatten som inte tas upp lokalt på fastigheten.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet och ska uppfylla de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallsantering för Österåkers kommun, § 11*.

Idag finns en återvinningsstation på tomten, denna kommer att flyttas i och med att exploateringen påbörjas. Återvinningsstationens framtida placering regleras inte i denna detaljplan.

Energiförsörjning

Området Skånsta försörjs av E.ON.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Då största delen av marken inom planområdet består av morän förväntas inte någon risk för skred, ras eller sättningar.

Förorenad mark och radon

Risken för förorenad mark i planområdet bedöms vara liten. Marken inom planområdet klassas som normal och grundkonstruktioner ska därför utföras radon-skyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Buller

Kantarellvägen anses inte vara utsatt för några höga bullernivåer enligt kommunens bullerkartläggning som Tyréns tagit fram år 2011.

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en max-nivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A) under nattetid.

Exploatören ansvarar för eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

Farligt gods

Cirka 180 meter från planområdet finns riksväg 276 (Roslagsvägen) som är en sekundär transportled för farligt gods. Riksvägen anses dock inte påverka planområdet då riskhanteringsprocess inte är nödvändig när avståndet överstiger 150 meter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen förväntas bli antagen sommaren 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter det att genomförandetiden gått ut men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Detaljplanen för Skånsta 3:17 omfattar enbart kvartersmark. Omgivande gator har kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österåkers kommun och exploatören. Exploateringsavtalet reglerar bland annat fastighetsregleringsåtgärder, så som marköverlåtelse och bildande av servitut, el- och VA-anslutning samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Exploatören svarar för samtliga åtaganden för att genomföra detaljplanen, vilket innefattar anläggande av gång- och cykeltväg, anslutning av exploateringsfastigheten till det

allmänna VA-systemet och eldistributionsnätet, anläggande av parkeringsplatser och tillgängliga gångvägar samt avlägsnande av ledningar inom detaljplaneområdet.

Fastighetsbildning

Del av fastigheten Skånsta 3:1 ska användas för parkeringsändamål samt avlämningsplats och kommer genom fastighetsreglering att överföras till fastigheten Skånsta 3:17. Markområdet är idag allmän plats och kommer efter att detaljplanen vunnit laga kraft att vara kvartersmark.

Genom fastighetsreglering kommer ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet Skånsta 3:1 att bildas. Servitutets ändamål ska vara trottoar och avser det område som i detaljplanen är utlagt som x-område. Österåkers kommun kommer så som ägare till fastigheten Skånsta 3:1 att ansvara för drift och underhåll för trottoaren.

Ett officialservitut för parkeringsändamål ska i samband med tidigare nämnda fastighetsregleringsåtgärder bildas till förmån för fastigheten Skånsta 4:54. Servitutet belastar fastigheten Skånsta 3:17.

Samfälligheten Skånsta S:1 ligger inom detaljplaneområdet. Genom fastighetsreglering ska marken från samfälligheten överföras till fastigheten Skånsta 3:17. I samband med fastighetsregleringen kommer samfälligheten att upphöra, vilket är ett krav för att fastigheten ska kunna bebyggas. Exploatören svarar för att ansökan om fastighetsreglering kommer in till Lantmäterimyndigheten.

Från den nordöstra förbindelsepunkten sträcker sig en VA-ledning över fastigheten Skånsta 3:17. VA-ledningen försörjer fastigheterna Skånsta 3:15 och 3:16. För att trygga fastigheternas tillgång till allmänt VA föreslår kommunen att ett servitut med ändamål VA-ledning bildas där härskande fastigheter är Skånsta 3:15 och 3:16 och tjänande fastighet är Skånsta 3:17.

Fastigheten Skånsta 3:17 är i dagsläget belastad av ett avtalsservitut för kraftledning som gäller till förmån för fastigheten Västanån 6:19 (Älvkarleby kommun). Inom den belastade fastigheten finns dock ingen kraftledning, varför ägaren till den härskande fastigheten Västanån 6:19 avser att ta bort avtalsservitutet från fastighetsregistret.

Inom detaljplaneområdet finns befintliga telefonledningar som sträcker sig i nord-sydlig riktning inom fastigheten Skånsta 3:17. Telefonledningarna tjänar endast byggnader som i och med exploateringen av Skånsta 3:17 kommer att rivas. Då ledningarna i samband med exploateringen inte längre kommer att fylla någon funktion kommer ledningar och stolpar att tas bort på exploatörens bekostnad.

Avtal och ekonomiska frågor

Enligt upprättat exploateringsavtal svarar exploatören för kostnader för samtliga anläggningar inom kvartersmark, även samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsreglering avseende överföring av mark för parkeringsplatser samt servitut för gång- och cykelväg och parkeringsplatser. Exploatören ansöker även om fastighetsreglering för inlösen av samfällighet.

Exploatören ansvarar för kostnader för anslutning av inom detaljplaneområdet belägen bebyggelse till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Kostnader regleras i avtal som upprättas mellan eldistributören och exploatören.

I anslutning till detaljplaneområdet finns två av Österåkersvatten AB upprättade förbindelsepunkter för VA. Exploatören svarar för kostnaderna för anslutning av fastigheten till befintliga förbindelsepunkter. Vidare bekostar exploatören omhändertagande av dagvatten inom detaljplaneområdet samt ansökan om bygglov och andra erforderliga lov.

Sammanställning av planens konsekvenser

Idag är planområdet bebyggt med en gammal ladugård med tillhörande komplementbyggnader, återvinningsstation och en grusad parkeringsplats. Exploateringen av vårdbostäder med verksamhetslokaler i bottenplan skulle bidra till att förstärka närområdet som lokalt centrum för Skånsta. Då fastigheten tidigare varit bebyggd med en ladugård och en återvinningsstation har denna fastighet kunnat upplevas som relativt skräpig och otrygg. När den nya bebyggelsen på fastigheten Skånsta 3:17 uppförs kan Kantarellvägen kännas mer ianspråktagen och trygg att vistas på.

I och med förväntade klimatförändringar i form av kraftiga skyfall har antalet hårdgjorda ytor försökt hållas nere inom planområdet. På grund av fastighetens topografi finns det en risk att dagvattnet kommer att belasta de dagvattenbrunnar som finns längs med gatan. Kommunen bedömer att dagvattnet inom fastigheten kan omhändertas så långt som möjligt lokalt då det sparas stora infiltrationsområden och marken till största del består av morän.

Ur ett ekonomiskt perspektiv kommer den nya bebyggelsen att bidra till ett mer attraktivt läge på Kantarellvägen då det kommer att skapas möjligheter för verksamhetslokaler och vårdbostäder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekterna Emily Lidman och Alexander Larsson samt exploateringsingenjör Elise Kieri på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Emily Lidman
Planarkitekt

Alexander Larsson
Planarkitekt

Elise Kieri
Exploateringsingenjör

Detaljplan för SKÅNSTA 3:17 Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Skånsta 3:17 har varit tillgängligt för granskning 10 januari – 10 februari 2014. Planförslaget har under granskningstiden visats i Alceahuset, på biblioteket i Åkersberga centrum samt varit tillgängligt på kommunens hemsida. Samråd skedde 9 september – 7 oktober 2013 och redovisas i samrådsredogörelse 2013-11-19.

Under granskningen har 13 skriftliga yttranden inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. E.ON Elnät Sverige AB
3. Lantmäteriet
4. Trafikförvaltningen
5. Roslagsvatten AB
6. Trafikverket Region Stockholm
7. Storstockholms brandförsvär
8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
9. Kommunala pensionärsrådet

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

10. Skånsta 3:203
11. Skånsta 3:204
12. Skånsta 3:205
13. Skånsta 3:208

Revideringar av detaljplanen

Nedan beskrivs ändringar som har gjorts efter granskningen:

- X-området (område för allmän gång- och cykeltrafik) har justerats för att garantera framkomlighet för driftsfordon vintertid.
- Planbestämmelse för prickmarken har ändrats från ”Marken får inte bebyggas” till ”Byggnad får inte uppföras”.
- Planbestämmelse ”Byggnader ska placeras utefter förgårdsmark” har tagits bort.
- Redaktionella ändringar i plan- och genomförandebeskrivningen.

Yttranden

I. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen uppmärksammar att skalan i planritningen i A1-format är felaktig. I övrigt har man inget att erinra.

Kommentar

Synpunkten kommer att beaktas.

2. E.ON Elnät Sverige AB

Ingen erinran.

3. Lantmäteriet

Ingen erinran.

4. Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

5. Roslagsvatten AB

Ingen erinran.

6. Storstockholms brandförvar

Storstockholms brandförvar (SSBF) vill uppmärksamma kommunen om att väg 276 enligt länsstyrelsens föreskrifter utgör en sekundär transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riktlinjer måste en riskhanteringsprocess beaktas vid framtagande av detaljplan inom 150 meters avstånd från led som trafikeras med farligt gods, vilket dock *inte* är fallet för Skånsta 3:17. Dessutom måste möjlighet till räddningsinsatser beaktas i den fortsatta projekteringen.

Kommentar

Synpunkterna kommer att beaktas.

7. Trafikverket

Ingen erinran.

8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Österåkers hembygds- och fornminnesförening har inget att erinra. Däremot understryks att det är viktigt att bevara den mindre stugan norr om planområdet som delvis är placerad inom fastigheten Skånsta 3:16.

Kommentar

Stugan ligger utanför planområdet och styrs därmed inte av detaljplanen.

9. Kommunala pensionärsrådet

Parkeringen längs Kantarellvägen bör flyttas så långt från fasaden som möjligt för att minska störningarna för de boende på vårdboendet. Isoleringsfönster mot gatan erfordras. Parkeringen väster om bebyggelsen föreslås förläggas i carport, samt att parkeringsrutorna görs större. Huvudentrén till vårdboendet bör avskiljas från parkeringen för att undvika olyckor. En väl markerad övergång på Kantarellvägen behövs också.

Kommentar

Parkeringen är placerad längs Kantarellvägen för att möjliggöra god tillgänglighet för besökare till vårdboendet och butiken på andra sidan gatan, någon ytterligare justering bedöms inte vara aktuell. Utformning av fönster behandlas i bygglovsskedet. Parkeringen väster om bebyggelsen är avsedd som personalparkering och detaljplanen möjliggör att uthus eller garage om maximalt 40 kvm får uppföras. Parkeringsrutornas storlek regleras inte av detaljplanen. Stödmur och plantering planeras att markera gränsen mellan entréytan och parkeringen. Kantarellvägen ligger utanför planområdet och placeringen av eventuella övergångsställen regleras inte i detaljplanen.

10. Skånsta 3:203

Fastighetsägarna påpekar att det idag finns problem med dagvattenhanteringen på Kantarellvägen. Dagvattenbrunnen utanför fastigheten Skånsta 3:205 klarar inte av att ta upp allt vatten som rinner längs gatan, vilket ger stora vattensamlingar på gatan utanför fastigheten Skånsta 3:203. Fastighetsägarna föreslår därför en ny brunn samt en renovering av Kantarellvägen, vars körbana är sliten.

Fastighetsägarna poängterar även att butiken på andra sidan gatan har installerat nya kylaggregat, vilket ger en ökad bullernivå i närområdet. Därför bör en ny bullerutredning utföras vid olika tider på dygnet.

Kommentar

Kantarellvägen ligger utan planområdet och styrs inte av denna detaljplan. Kommunen bedömer dock att dagvattnet inom fastigheten kan omhändertas så långt som möjligt lokalt då det sparas stora infiltrationsområden och att marken till största del består av morän.

Bullret från butiken på andra sidan Kantarellvägen bedöms inte negativt påverka det planerade vårdboendet. Någon bullerutredning anses därför inte vara nödvändig.

11. Skånsta 3:204

Fastighetsägarna anser att förslaget till detaljplan för Skånsta 3:17 inte bör ha fönster på kortsidorna för att minska insynen mot grannfastigheterna. Dessutom anses den planerade bebyggelsen vara för dominant och störa helhetsbilden i småhusområdet, vilket kan vara till nackdel vid försäljning av intilliggande fastigheter.

Kommentar

Kommunen har gjort bedömningen att ett vårdboende passar in på Kantarellvägen då det finns annan

service i närområdet. Vårdboende kräver större volym än vad friliggande villor gör. Placeringen av fönster styrs inte av detaljplanen.

12. Skånsta 3:205

När fastighetsägarna köpte sin fastighet på tidigt 80-tal var utgångspunkten att området Skånsta skulle bli ett småhusområde med en närbutik. Förslaget till detaljplan för fastigheten Skånsta 3:17 bör anpassas till övrig bebyggelse i området. Att bygga ett flerbostadshus för att nyttja eventuella verksamheter i bottenplan behövs inte med tanke på olika centrum i Åkersberga. Man bör även titta på den ökade trafiksituationen på Kantarellvägen.

Kommentar

Angående bebyggelsens utformning, se svar under punkt 11. Verksamheter i bebyggelsens bottenvåning ses som ett positivt inslag som förstärker befintlig service i närområdet. Kommunen bedömer att vårdboendet inte ger upphov till någon större trafikökning på Kantarellvägen.

13. Skånsta 3:208

Fastighetsägarna vill inte att några fönster placeras på den nya bebyggelsens kortsidor för att förhindra insyn mot grannfastigheterna Skånsta 3:205 och 3:208. Dessutom önskas att den del av fastigheten Skånsta 3:1 som angränsar Skånsta 3:208 ska inkluderas i planen och omvandlas till kvartersmark så att fastighetsägarna ska kunna hyra marken av kommunen.

Kommentar

Angående fönster på byggnaden, se svar under punkt 11. Kommunen avser inte planlägga del av Skånsta 3:1 som kvartersmark för bostadsändamål.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Alexander Larsson
Planarkitekt