

Detaljplan för **Röllingby södra (Smedby 19:227 m.fl.)**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Röllingby södra (Smedby 19:227 m.fl.) har varit på samråd 14 nov - 12 dec 2016 och samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 29 november i Alceahuset. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

Till granskningen har detaljplanen delats upp, där Röllingby södra etapp 1 innefattar fastigheterna Smedby 19:227, 19:555, 25:3-25:9, samt Storängsvägen norr om Hackstavägen samt del av Hantverkarsvägen. Anledningen till uppdelning är att det är flertalet komplexa frågor beträffande vägarna, främst gällande Hackstavägen, samt Storängsvägen söder om Hackstavägen, vilka behöver utredas ytterligare. Att avstanna hela planarbetet på grund av dessa frågor har inte bedömts som rimligt utan en uppdelning är motiverat. Samtliga synpunkter för båda detaljplanerna redovisas i aktuell samrådsredogörelse.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket *ingen erinran*
4. Trafikförvaltning
5. Roslagsvatten
6. Vattenfall Eldistribution ABSkanova *ingen erinran*
7. E.ON Elnät Sverige AB
8. E.ON Värme Sverige AB
9. Stockholms brandförsvär
10. Österåkers hembygds- och fornminnesförening *ingen erinran*

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

11. Sakägare 1
12. Sakägare 2
13. Sakägare 3
14. Sakägare 4

Revideringar av detaljplanen

- Plan- och genomförandebeskrivningen har utvecklats under kapitlen *dagnatten, ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper, trafik m.m.*
- Del av Storängsvägen och del av Hackstavägen har lyfts ur planområdet.
- Del av fastigheten Smedby 19:1 har inkluderats i planområdet.
- Justering av gränsen för allmän plats gata längs Storängsvägen har gjorts till följd av uppdaterad vägprojektering då framkommit att vägområdet behövt utökas.

- Detaljplanens utformningsbestämmelser har reviderats, bl.a. gällande nockhöjd, indragen våning, längsta fasadlängd, genomgående trapphus och entréer mot gata.
- Sträckan för utfartsförbud har reviderats.
- Placering av bebyggelse har justerats. Prick mark och kors mark har till följd av detta reviderats.
- Planbestämmelse parkering får inrymmas i bottenvåning har tagits bort.
- Planbestämmelse om att korsprickad mark får underbyggas har införts.
- Planbestämmelse om omhändertagande av dagvatten, maximal hårdgjort yta, balkongers utkravning, parkeringens placering har införts i plankartan.

Yttranden

I. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen kan utifrån aktuellt underlag inte bedöma om föreslagen utformning av planen kommer att medverka till att beslutande miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas eller att planlösningar för bostäder medverkar till att bullerriktvärden kan följas. I planområdet finns markföroreningar p.g.a tidigare verksamhet. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att det säkerställs o planförslaget att dessa markföroreningar inte kommer innebära risk för människors hälsa.

Innan dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan få komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen ger även kommunen rådet att planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer

Av 2 kap. 10§PBL följer att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken, MB, ska följas vid planläggning. Bestämmelsen innebär att planering och planläggning ska göras på ett sådant sätt att möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna underlättas.

EU-domstolen har i en dom som meddelades den 1 juli 2015, mål C461/13, gällande hur miljö kvalitetsnormer enligt ramdirektivet för vatten ska tolkas och tillämpas i tillståndsärenden, funnit att medlemsstaterna är skyldiga att inte meddela tillstånd till verksamheter som riskerar att orsaka en försämring av status eller när uppnående av god ekologisk ytvattenstatus äventyras. I domen tolkar EU-domstolen också begreppet försämring i direktivet såsom en försämring till en lägre klass för en enskild kvalitetsfaktor även om den sammanvägda statusen inte försämras. Vidare anser domstolen att för en kvalitetsfaktor som redan befinner sig i lägsta klass innebär varje försämring av denna kvalitetsfaktor en ”försämring av status”.

Avgörande innebär att större krav även måste ställas på underlag för planärenden för att kunna bedöma om en detaljplan riskerar att leda till en försämring av status eller

äventyrar uppnåendet av miljökvalitetsnormer i vattenförekomster.

Kommunen behöver komplettera de aktuella planhandlingarna för att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av om planen kommer att medverka till att beslutade miljökvalitetsnormer för vatten kan följas.

Kommunen bör tydligt redovisa vilka vattenområden (både yt- och grundvatten) som berörs av planering och byggande. Detta kan även redovisas med kartor. Redogöra för hur planförslaget påverkar alla berörda vattenförekomster och relevanta kvalitetsfaktorer i de berörda vattenförekomsterna samt hur miljökvalitetsnormerna kan följas. Planförslagets påverkan ska bedömas på varje vattenförekomst för sig.

Länsstyrelsen informerar om att VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är en webbaserad informationsplattform, framtagen av myndigheterna som ingår i den svenska vattenförvaltningen. Där presenteras underlagsmaterial i form av kartor, data och rapporter om svenska vattenförekomster. Med hjälp av VISS kan kommunen ta fram underlagsmaterial för att kunna bedöma behovet av åtgärder inom planeringen.

För att kunna bedöma om planförslaget kan medverka till att miljökvalitetsnormer för vatten kan följas rekommenderar Länsstyrelsen att planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning. I en sådan behöver planområdets förutsättningar, för åtgärder som både renar och fördröjer dagvatten, utredas. Det behöver också framgå hur planens aktuella och framtida utsläpp till recipient ser ut samt hur exploateringen kan medverka till en förbättring av vattenkvaliteten i recipienter som har sämre än god statur idag. I dagvattenutredningen behöver även beräknade utsläppsvärden i halter och mängder före och efter exploatering framgå.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader avser buller vid hel fasad och inte endast buller utanför fönster. I kommande planering bör kommunen redovisa planlösningar som visar att hälften av boningsrummen kan vändas mot tyst sida.

Förorenad mark

En undersökning har gjorts för markföroreningar inom området och en plan är framtagen för hur dessa ska hanteras i fortsatt planprocess. Kommunen har angett att om en saneringsplan tas fram som underlag för detaljplanen kan sanering av området skjutas fram till efter antagande av detaljplanen. För att kommunen ska kunna peka ut marken som lämplig för bostäder behöver det vid antagande av planen vara utrett att marken kommer att uppfylla kravet på känslig markanvändning efter sanering.

För att säkerställa att boendemiljön blir god utifrån människors hälsa anser Länsstyrelsen att en planbestämmelse bör införas om att bygglov inte får ges innan föroreningarna är åtgärdade.

Kommentar

*En dagvattenutredning har tagits fram- Utredningen visar att man inom området uppfyller de krav som finns för att klara miljökvalitetsnormerna för vatten samt att **skyfallshantering klaras.***

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

2. Lantmäteriet

Fastighetsrättsliga frågor

Under delrubrikerna "Fastighetsrättsliga konsekvenser" bör det framgå under omprövning av gemensamhetsanläggning att det kräver ansökan om lantmäteriförrättning och att det leder till förrättningskostnader och ersättningsfrågor som hanteras enligt anläggningslagen.

Vidare bör det framgå att avstyckning kräver ansökan om lantmäteriförrättning och att det leder till förrättningskostnader som betalas enligt fastighetsbildningslagen.

Vidare bör det framgå fastighetsreglering som leder till marköverföring kräver lantmäteriförrättning som leder till ersättningsfrågor för marken som förs över, samt till förrättningskostnader som hanteras enligt fastighetsbildningslagen.

Vidare bör det framgå att upphävande av servitut att det kräver lantmäteriförrättning som leder till ersättningsfrågor och förrättningskostnader som hanteras enligt fastighetsbildningslagen.

Vidare bör det framgå att bildande av ledningsrätt kräver lantmäteriförrättning som leder till ersättningsfrågor och förrättningskostnader som hanteras enligt ledningsrättslagen.

Övrig frågor

Grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader.

De fastighetsbildningsåtgärder som behöver göras för att genomföra planen innebär både ersättningsfrågor mellan markägare och förrättningskostnader, och det är reglerna i fastighetsbildningslagen och ledningsrättslagen, som avgör vem/vilka som ska betala ersättning och förrättningskostnader. I planbeskrivningen framträder inte detta så tydligt, utan det är kommunen och exploatören som nämns. Beroende på vem som är markägare vid de olika tidpunkter där olika förrättningsåtgärder ska genomföras kan det därför bli olika betalare i ersättningsfrågor och förrättningskostnader, och det bör framgå på något sätt.

Kommentar:

Förttydligande har gjorts i genomförandebeskrivning.

3. Trafikverket

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

4. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningens synpunkter

Planområdet angränsar i söder till Hackstavägen som trafikeras med buss och det är därför viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Det är oftast maximalnivåerna som genererar klagomål avseende busstrafik. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Kommentar: Se kommentar Länsstyrelsen.

5. Roslagsvatten

Roslagsvatten har fått rubricerat ärende för granskning och har följande synpunkter/förtydliganden att anföra.

AO VA

Vi förutsätter att Dagvattenutredningen skickas för samråd till Roslagsvatten.

Teknisk försörjning – specifikt

Stämmer RH1900 i plankartan?

Kan vara bra om det står på plankartan att dagvatten ska hanteras enligt förslag i dagvattenutredningen.

AO Avfall

Inget att anmärka på.

Kommentar:

Dagvattenutredningen har skickats till Roslagsvatten för yttrande och godkänts.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inga ledningar inom och i närheten av området och har därför inget att erinra.

Kommentar: Noteras

7. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som även försörjer närliggande företagsområden, se bifogad karta.

Skanova önska att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om Skanovas ledningar och med information om att eventuell ledningsflytt bekostas av den part som initierar åtgärden.

8. E.ON Elnät Sverige AB

Det inmätta ledningsstråket och gränsen för användningsområdet ser ut att hamna väldigt nära våran, det kan till och med vara så att ledningsstråket hamnar inne på användningsområde, ledningsstråkets och användningsområdets lägen bör kollas upp hur de överensstämmer med våran och det måste utredas om ledningsstråket kan ligga kvar eller ej.

Måste ledningsstråket flyttas så skall stråket flyttas från det blivande gårdsområdet och ut till Hackstavägen, kostnaden för eventuell flytt står kommunen eller exploatör för om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Att uppmärksamma vad gäller ledningsstråket och dess nuvarande läge, ovan ledningsstråket får inga byggnader eller träd planteras. Ledningsstråket som är 1,5 m brett innehåller ett stort antal 10 och 20 kVs kablar (12st).

Innan denna detaljplan vinner laga kraft skall detta vara utrett, E.ON Elnät kan inte säga ja till denna detaljplan i nuläget.

Kommentar: Berör Röllingby södra etapp 2 och kommer behandlas i det detaljplanearbetet.

9. E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme i Stockholm ser att det finns befintliga fjärrvärmeledningar i Hackstavägen och Storängsvägen, samt andra aktuella delar. Vid projektering skall dessa beaktas och flyttas på initiativtagarens bekostnad.

Vi undersöker gärna hur området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om befintligt fjärrvärmenät samt att dessa ska beaktas vid eventuell projektering.

10. Stockholms brandförsvaret

När ett planärende inkommer som remiss för första gången till SSBF utförs en övergripande riskidentifiering avseende olycksrisker inom planområdet och i dess närhet. Denna riskidentifiering utgår ifrån de databaser SSBF har till förfogande samt den lokala kännedom SSBF har kring området. Följande typer av olycksrisker har SSBF beaktat vid denna riskidentifiering.

- Transport av farlig gods (väg/järnväg)

- Riskfylld verksamhet
- Spårbunden trafik
- Översvämning
- Suicidrisk

Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Möjlighet till räddningsinsatser

I samband med släckningsinsats måste framkomligheten till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med en angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/ tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer att nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon och bärbara stegar anordnas. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I plankartan möjliggörs för underjordiskt garage det bör därför säkerställas att SSBF:s fordon har möjlighet att köra fram och ställa upp vid byggnaderna med tanke på bärigheten på gårdsbjälklaget. Om det finns möjlighet att köra på bjälklaget men det inte är avsett för tunga fordon så måste det tydligt märkas ut var det går att köra eller ej. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-09.

Övrigt

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring riskfrågorna om det finns osäkerhet i hu ovansåtende yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Kommentar: Plankartan har sedan samrådet ändrats och underjordiskt garage är inte längre aktuellt. Tillgängligheten till bebyggelsen har setts över så att det mellan körbar väg och byggnaders angreppspunkt inte överstiger 50 meter.

11. Österåkers hembyggs- och fornminnesförening

Österåkers hembyggs- och fornminnesförening (ÖHF) har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat förslag till detaljplan. Vi vill med anledning härav anföra följande. Vi har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

12. Sakägare 1

Brf. Röllingby 2 yttrar sig som ägare till grannfastigheten Smedby 25:1.

Bostadsrättsföreningen är positiv till att detaljplanen för fastigheten Smedby 19:227 ändras så att bostadsbebyggelse kan komma till stånd.

Föreningen anser dock att den långa byggnad som angränsar mot Smedby 25:1 skall delas upp i flera byggnader samt vändas i ost- västlig riktning. Redovisat förslag upplevs som en lång barriär.

Omhändertagande av dagvatten måste studeras mot bakgrund av den låga marknivån i det nordvästra hörnet av fastigheten Smedby 25:1 (instängt område).

Föreningen kräver att en gång- och cykelväg anläggs på grönområdet mellan det nya bostadsområdet och Hantverksvägen- Tegelbruksvägen. Vägen måste vara färdigställd vid första inflyttning i området och bör även redovisas på illustrationsplanen. Denna investering bör åläggas exploatören och regleras i exploateringsavtalet.

Kommentar: Höjd och längd på bebyggelse har sedan samrådet setts över. Bebyggelsen mot öster har brutits upp och ena huset vinklats upp mot grönområdet i norr. Med anledning av den kulle som finns inom Smedby 25:1 och som avskärmar mellan områden så har bedömning gjorts att bebyggelsen inom planområdet som angränsar till den delen kan tillåtas en höjd om fyra våningar. I den norra delen närmast befintliga småhus både norr och öster om, föreslås en höjd om tre våningar. En gång- och cykelväg har lagts till i plankartan som kopplar samman Storängsvägen med Hantverksvägen.

13. Sakägare 2

Överklagan och synpunkter på detaljplanen för Röllingby södra (Smedby 19:227 m.fl.)

Vår fastighet Smedby 25:4 (Tegelbruksvägen 43) ligger i direkt anslutning till det planerade bygget på Smedby 19:555 och 19:227. I Samrådshandlingen framgår det att kommunen vill ha en mer stadsliknande bebyggelse i området: *Stadsbilden förstärks inte heller av intilliggande bebyggelse som består av flerbostadshus, radhus, villor samt småindustri. En omvandling från småindustri till bostäder i form av flerbostadshus skulle kunna förstärka stadsbilden och tydliggöra kopplingen till Åkersberga centrum*”(Samrådshandling plan- och genomförandebeskrivning 2016-09-14), *Stads- och landskapsbild*). Vi anser detaljplanen i nuvarande form helt klart gynnar exploatören BoKlok på bekostnad av vår fastighet och befarar att kommunens egenintresse påverkar beslutet subjektivt. Därför överklagar vi detaljplanen som den ser ut nu.

I ”Illustrationsplanen” för nybyggnationen tas stor hänsyn till de boendes trivsel med gröna innergårdar och balkonger i solläge. På innergårdarna är det gott om träd inritade och även utmed Storängsvägen. Den hänsynen visas dock inte oss som redan bor i området och är direkta granna mot det blivande bygget. Att placera ett 4-våningshus bara ca 8 meter från vår tomtgräns och ca 12 meter från vårt hus är obegripligt, speciellt då vårt hus bara har två våningar.

Vårt förslag är att antingen sänks höjden till 2 våningar om det ska vara så närliggande, alternativt placeras modulhuset så att det kommer betydligt längre ifrån vår tomtgräns, mint det dubbla avståndet än det som är nu. Ett annat förslag är att placera de båda förråden som är inritade i norra hörnet mot vår fastighet (minst 6 meter ifrån) och då kan modulhuset som står i nordväst på 19:227 byggas på en del samtidigt som en del

av det som står närmast oss tas bort. På det sättet borde inte antalet lägenheter påverkas. Bara ETT träd inritat mellan oss och modulhuset. Fler träd skulle ge en mjukare avgränsning mellan fastigheterna, minska insyn och binda jord och vatten.

Våra barn leker ofta på baksidan där vi har solläge större delen av dagen, vilket är bra för deras hälsa med D-vitamin och med positiv effekt på humöret. En tomt med begränsad sol och som får en kraftig insyn från närliggande 4-våningshus kommer definitivt att medföra sämre hälsa, såväl fysiskt som psykiskt.

I nuläget ligger vår mark betydligt lägre än angivna fastigheter, speciellt eftersom nuvarande ägare har lagt ut schaktmassor fram till gränsen av vår fastighet. Skillnaden i marknivå medför vissa problem med avrinning av vatten där vår tomt är som lägst och under huset är det rejält fuktigt bara några decimeter ner. Vårt hus är pålat mot underliggande berggrund och rörelser i marken/berggrunden kommer att påverka det.

Vi är bekymrade över att det planerade byggandet på 19:55 och 19:227 med 4-våningshus och parkeringar under och över mark kommer att öka marktrycket och pressa vatten mot vår fastighet vilket medför översvänningsrisk och sättningar i bostadhus och sidobyggnader. Marknivån har sjunkit en del sen vi flyttade in 2005 och vi befärrar att det kommer att bli värre när det bygga i den omfattningen som detaljplanen visar.

”När du ska ändra marknivån behöver du tänka på att hålla ett respektfullt avstånd till tomtgränsen och tänka på att avrinningsförhållanden inte får försämrats för berörda grannfastigheter.”
(Österåkers kommuns hemsida, Boende och miljö, Marknivå)

Eftersom vi nu har påpekar oro kring marknivå och marktryck, samt sättningsskador i samband med markarbete, t ex sprängning, borrhning och tung byggtrafik förutsätter vi att nödvändiga åtgärder sätts in för att undvika detta och att eventuella skador ersätts och åtgärdas av exploatören.

När vi flyttade in 2005 betalade vi ca 200 000 kr mer än våra grannar på grund av att vårt läge ansågs bättre med ett större avstånd från de vita punkthusen på 4 våningar. Den investeringen är ”pengar i sjön” nu om detaljplanen byggs som det är tänkt. Om vår fastighet drabbas av värdeminskning på grund av bristande objektivt och odemokratiskt beslut av kommunen så kommer vi att kräva ekonomisk ersättning.

Vi hoppas att denna skrivelse tas på allvar för vi och våra barn trivs i vårt hus och vi vill kunna bo kvar och trivas i framtiden också.

Kommentar: Gällande byggnaders placering och höjd se svar sakägare 1. En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det finns förutsättningar för att dagvattenhanteringen kan förbättras i samband med en exploatering då området kommer att utgöras av mindre hårdgjorda ytor. Dagvattnet ska fördröjas inom den egna fastigheten. Frågor gällande sprängning, borrhning mm är inget som regleras i detaljplan utan är en fråga som beaktas vid bygglovshanteringen och i byggskedet.

14. Sakägare 3

Detaljplanen är utförd för ett nytt relativt stort bostadsområdet på lite markyta. Byggnaderna är optimalt placerade i tomtgräns av området för att skapa en större öppen yta med lekplats, buskar och träd etc, innanför byggnaderna. Mot Storängsvägen har man planterat buskar och träd men mot befintlig bostadsbebyggelse har man inte tagit någon hänsyn till att nya byggnader i fyra plan placeras nära tomtgräns utan någon avskärmning och där med får kedjehusen utsikt mot en 10m hög vägg som dessutom kommer att skärma av solen från området.

Trivseln för de boende och värdet på befintliga hus kommer att påverkas mycket negativt. Detaljplanen är utförd för att maximera antal bostäder på liten markyta och är inte anpassad efter befintlig bebyggelse.

Detaljplanen behöver omarbetas så att man ta hänsyn till befintligt bostadsområde. Del av området behövs som park/grönområde. Nya byggnader ska vara lägre och anpassas mot befintligt bostadsområde. Närmast tomtgräns mot befintligt bostadsområde placeras lämpligen avskärmningar i form av kullar, buskar, träd m.m. lägre förråd och inte fyra våningshus.

Det måste också säkerställas att dagvatten omhändertas på rätt sätt så att befintlig bostadsbebyggelse som ligger lägre inte riskerar att översvämmas.

Byggnader och dess placering i befintligt industriområde smälter bättre in i omgivningen än den föreslagna detaljplanen.

Kommentar: Avvägning har gjorts gällande bebyggelsens höjd. Utformningen av planområdet är bl.a. kopplat till de mål som står i kommunens översiktsplan, ÖP 2040, där det eftersträvas en tät stadsmässig bebyggelse i 4-5 våningar, kvartersstorlekar om 50-70 meter o.s.v. inom Åkersberga stad. Detta för att skapa en så hållbar stadsutveckling som möjligt. Övriga synpunkter se kommentar sakägare 1 och 2

15. Sakägare 4

Efter samrådsmötet den 29 november 2016 och sedan jag har tagit del av handlingarna, har jag synpunkter som handlar om farhågor att kommunens övertagande av huvudmannskapet för Storängsvägen riskerar att fördröjas, med de ekonomiska konsekvenserna detta har för berörda bostadsrättsinnehavare och hyresgäster i Armada i centrala Åkersberga.

Som framgår av denna skrivelse med bilagor påverkas många av de fastigheter som ansluter till Storängsvägen av att fastigheterna även ansluter till Skolvägen och Hackstavägen som sköts av kommunen. När kommunen tidigare har tagit över Skolvägen och Hackstavägen har, såvitt framkommit, detta skett utan att ändringar har skett i detaljplaner och utan att nya lantmäteriförrättningar har skett. Denna problematik framgår vare sig i nu föreliggande samrådshandlingar, eller i något av de andra dokument som upprättats vid Samhällbyggnadsförvaltningen och som utgjort underlag för beslut i olika politiska organ i kommunen.

Jag har i olika sammanhang framhållit att den del av planen som gäller huvudmannskapet för Storängsvägen borde hanteras separat för att skyndsamt rätta till de misstag som skett när det gäller kommunens tidigare övertagande av

Skolängsvägen och Hackstavägen. Åkersberga Centrala Vägförening (ÅCV) fortsätter ju uppenbarligen att debitera berörda fastighetsägare vid Skolvägen och Hackstavägen vägavgifter – precis som om kommunen inte övertagit Skolvägen och Hackstavägen! Är detta godtagbart för kommunens perspektiv?

Medborgarförslaget och dess konsekvenser

2014-10-27 lämnade jag in ett medborgarförslag att kommunen snarast ska överta huvudmannaskapet för Storängsvägen för sträckan mellan Bergavägen och Hackstavägen. De inlämnade förslaget avseende vägavgifter och andelar i Åkerstorp ga:1, grundades på uppgifter som jag fått från ordförande för ÅCV. Uppgifterna skulle snarare visa sig var ofullständiga när det gällde vilka vägavgifter som ÅCV faktiskt debiterade fastigheterna som ansluter till Solvägen och Hackstavägen.

2014-12-15 upprättades en handling vi Samhällsbyggnadsförvaltningen (Ställningstagande gällande planbesked för Smedby 19:227 m.fl.) I dokumentet nämns bl.a. möjligheten att utreda kommunalt huvudmannaskap för Storängsvägen som en enskild väg.

2015-05-20 sammanträdde Kommunstyrelsen där medborgarförslaget togs upp. En oenig Kommunstyrelse beslutade att anse medborgarförslaget besvarat med hänvisning till att det vid Samhällsbyggnadsförvaltningen pågick ett detaljplanearbete för Smedby 19:227. Jag insåg att Kommunstyrelsen tyvärr ville skjuta ett kommunalt huvudmannaskap för Storängsvägen på framtiden och försökte få mer fakta.

2015-06-15 kom mitt medborgarförslag upp i Kommunfullmäktige. Under pågående sammanträde ändrade Kommunstyrelsens ordförande beslutsförslaget till (lydelsen här i utdrag) ”Anse medborgarförslag nr 11/2014 besvarat med hänvisning till att det pågår en planläggning av Smedby 19:227 för att medge byggnation av bostäder i ett centralt läge och att det i planlägningsarbetet även ska förlås kommunalt huvudmannaskap för Storängsvägen”. Detta blev också Kommunfullmäktiges beslut.

Några dagar före kommunfullmäktigesammanträdet lyckades jag få ut delar av ÅCV debiteringslista för vägavgifter. Det visade sig då att uppgifter som jag under hösten 2014 fått av ordförande för ÅCV inte överensstämde med debiteringslistan. Bl.a. tillkom fastigheterna Berga 10:6 och Berga 10:2 som i huvudsak ansluter till Skolvägen, samt fastigheten Hacksta 1:48 som i huvudsak ansluter till Hackstavägen. Debiteringslistan framgår av bilaga 1.

Den debiterade vägavgiften för Storängsvägen är extremt oproportionerlig

Storängsvägens sträcka mellan Bergavägen och Hackstavägen är ca 500 meter, vilket motsvara ungefär 3% av ÅCV totala vägområde. Av debiteringslistan framgår att de berörda fastigheterna i flerfamiljshusen utmed aktuell vägsträcka, d.v.s. bostadsrättsföreningar och Armadas hyresfastigheter som helt eller delvis ansluter till Storängsvägen, Skolvägen och Hackstavägen, årligen debiteras 425.176 kronor. Det innebär att den debiterade vägavgiften för den ca 500 meter långa sträckan uppgår till ungefär 850 kronor per meter.

Ca 3% av vägorådet debiteras således varje år med ca 23% av ÅCV totala vägavgifter. Av bifogad tabell framgår vilka fastigheter som helt, i huvudsak eller delvis ansluter till

Storängsvägen, Skolvägen respektive Hackstavägen. Tabeller som utvisar fastigheter, debiterade vägavgifter, andelar, m.m. framgår av bilaga 2.

Jag ställde mig frågan vad kunde vara förklaringen till den extremt oproportionerliga fördelningen av vägavgifter inom ÅCV vägområde och varför jag inte fått ut korrekta uppgifter från ÅCV om debiterade vägavgifter under hösten 2014. Fanns förklaringen till detta i att lantmäteriförrättningen inte skett efter att kommunen tagit över Skolvägen och Hackstavägen? Hade berörda fastighetsägares rättssäkerhet och andra intressen tagits tillvara av ÅCV och kommunen, och hade gällande regler följts i samband med att kommunen tagit över Skolvägen och Hackstavägen?

Kommunens övertagande av Skolvägen 2004

Enligt lantmäterimyndighetens protokoll 2004-11-02 (AB 992778 som ingår i Stockholms tingsrättsmål F 31123-04 Bilaga 1) framgår bl.a. följande: ”Åkerstorp ga:1 skall ombildas och omfattar befintliga vägar med tillhörande anordningar, vägbelysning, gångvägar och grönområden. Österåkers Kommun har tagit över ansvaret för Skolvägen och hela ansvaret för Hantverkarsvägen och övre delen av Röllingbyvägen. Vägforeningens ansvar har också... (min kommentar: oläsligt p.g.a. överstrykning i dokumentet)... till innehållet i nya detaljplaner som framtagits sedan förra förrättningsstillfället.”

Enligt vad som framkom vid mina kontakter med Samhällsbyggnadsförvaltningen skedde emellertid ingen förändring i stadsplanen eller någon omförrättning vid övertagandet, utan istället träffades någon form av avtal mellan kommunen och ÅCV som att ”kommunen övertog Skolvägen”. Jag har försökt få fram dokumentation som gäller detta avtal. Såväl från kommunen som från ordförande för ÅCV har hävdats, att det inte finns någon dokumentation när det gäller en överenskommelse mellan kommunen och ÅCV i samband med att kommunen tog över Skolvägen. Den påstådda bristen på dokumentation förefaller märklig!

Som framgår av bifogade tabeller i bilaga 2 ansluter fem av fastigheterna som är belägna utmed västra sidan av Skolvägen i huvudsak till Skolvägen som sedan 2004 sköts av kommunen. Man kan naturligtvis ställa sig frågan vilka anledningar inom Åkerstorp ga:1 berörda fastigheter vid Skolvägen skulle ha åsatts om en lantmäteriförrättning skett 2004. Man kan också ställa sig frågan hur ÅCV och kommunen hanterade frågan om andelar i Åkerstorp ga:1 när det gäller de fastigheter som är belägna på östra sidan av Skolvägen. Såvitt jag vet övergick Armadas tidigare fastighetsbestånd utmed Skolvägens östra sida ungefär vid den här tiden från Armada till privat ägare, respektive ombildades till bostadsrättsföreningar. Togs fastigheterna på Skolvägens östra sida bort utan att lantmäteriförrättning skedde?

Kommunens övertagande av Hackstavägen 1976

Vid kontakter med Samhällsbyggnadsförvaltningen har det framkommit att kommunen övertog Hackstavägen 1976. Det har vidare framkommit att det finns en lantmäteriförrättning från 1965 som berör Hackstavägen och att det troligen inte har skett någon omförrättning när det gäller det aktuella området efter 1965.

Enligt ÅCV debiteringslista har följande fastigheter inom aktuellt område andelar i Åkerstorp ga:1, för vilka vägavgifter debiteras. Se även bilaga 2.

- Smedby 18:1, ansluter endast till Hackstavägen.
- Smedby 9:2, ansluter endast till Hackstavägen.
- Hacksta 1:18, ansluter endast till Hackstavägen.
- Smedby 36:1, ansluter endast till Hackstavägen.
- Hacksta 1:48, ansluter i huvudsak till Hackstavägen och delvis till Storängsvägen. Vid kontakt med Lantmäteriet har framkommit att till Hacksta 1:48 hör även ett grönområde som ingår i Åkerstorp ga:1.
- Hacksta 1:49, ansluter i huvudsak till Storängsvägen och delvis till Havkstavägen.

Har huvudmannaskapet för Storängsvägen övergått till kommunen före den 1 september 2017?

ÅCV hänvisar vid sina årliga debiteringar av vägavgifter till andelstal som fastställts av Lantmäteriet,

ÅCV har räkenskapsår 1/9-31/8. Den 31 augusti 2017 är således det datum som Samhällsbyggnadsförvaltningen bör vara mycket observant på, när det gäller tidpunkten för kommunalt huvudmannaskap för Storängsvägen.

Bilaga 1 (sidorna 1-3)

Del av Debiteringslängd Åkersberga Centrala Vägförening, föreningsstämma 2014-11-10 som visar fastigheter inom berört vägområde som debiteras vägavgifter, m.m.

Bilaga 2 (sidorna 1-3)

Tabeller som visar fastigheter som ansluter till Storängsvägen, Skolvägen och Hackstavägen och debiterade vägavgifter och andelstal, m.m. Sidan 3 i denna bilaga utgjorde en bilaga till det inlämnade medborgarförslaget.

Kommentar: Sedan detaljplanen var på samråd har detaljplanen delats. Bl.a. har vägfrågorna visat sig vara mer komplicerade och behöver utredas ytterligare för att säkerställa framtida utveckling. Storängsvägen söder om Hackstavägen ingår i senare etapp, tidplan för det arbetet är svårt att säga i dagsläget. Arbeta med detaljplaner kan ibland dra ut på tiden då det är många frågor som måste behandlas och tas hänsyn till. Frågorna har i detta fall rört både vägar och förslag till ny exploatering. Att formellt ändra huvudmannaskapet kan endast ske genom en ändring av detaljplan. Det är svårt att bedöma en generell tidplan för hur lång tid ett detaljplanearbete tar, beroende på vilka synpunkter som inkommer under granskningen och om det ev. krävs kompletterande utredningar eller ändringar så är vår nuvarande bedömning att denna aktuella detaljplan preliminärt skulle kunna tas upp för beslut om antagande under 2021. Frågan gällande tidigare processer kring Skolvägen m.m. är inte en fråga som behandlas inom ramen för denna detaljplan.

Maria Bengs
Planchef

Ingrid Kärsten
Planarkitekt