

Detaljplan för Kanalterrassen Österåkers kommun, Stockholms län

Ett förslag till detaljplan för **Kanalterrassen** har varit på granskning 26 augusti – 23 september 2024. Planförslaget har tidigare varit föremål för samråd under perioden 4 maj – 3 juni 2022, och ett digitalt samrådsmöte hölls den 16 maj 2022.

Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22 samt på kommunens hemsida.

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande. Synpunkterna återges och redovisas utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive yttrande hänvisas till yttrandet i sin helhet som finns tillgängliga och kan erhållas från kommunen.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen Stockholm	<i>Synpunkter</i>
2. Postnord	<i>Synpunkter</i>
3. Lantmäteriet	<i>Synpunkter</i>
4. E.ON Energiinfrastruktur AB	<i>Synpunkter</i>
5. Storstockholms brandförsvär	<i>Synpunkter</i>
6. Trafikverket	<i>Synpunkter</i>
7. Naturskyddsföreningen Österåker	<i>Synpunkter</i>
8. Region Stockholm Trafikförvaltningen	<i>Synpunkter</i>
9. E.ON Energidistribution AB	<i>Synpunkter</i>

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

10. Sakägare 1
11. Sakägare 2
12. Sakägare 3
13. Sakägare 4
14. Sakägare 5
15. Sakägare 6

Privatpersoner – Ej sakägare

16. Privatperson 1

17. Privatperson 2

18. Privatperson 3

Yttranden

I. Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i ett centralt läge med närhet till centrum och kollektivtrafik. Antalet bostäder uppskattas till cirka 200.

Länsstyrelsens yttrande utgår från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör hälsa och säkerhet avseende buller, förorenade områden, översvämning till följd av skyfall samt risk för ras och skred.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Plankartan reglerar att bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras. Enligt kommunen behöver bostäderna anpassas för att klara trafikbullerförordningens (2015:216) riktvärden och utformningsbestämmelser. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver beskriva bullersituationen och illustrera vilka anpassningar som krävs i bostäderna för att säkerställa att olägenheter för människors hälsa inte kommer uppstå med hänsyn till trafikbuller. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med figurer som visar prognosticerade bullerberäkningar vid samtliga bostäders fasader samt en redogörelse för ljuddämpade sidor. Planbeskrivningen behöver även kompletteras med exempel på planlösningar som visar att lägenheterna i lägen där 60 dBA överskrids får minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida alternativt enkelsidiga lägenheter på högst 35 kvm.

Det framkommer av planhandlingarna att marken är sättningskänslig på grund av lera. Kommunen behöver bedöma om det finns risk att riktvärdet för komfortvägd vibrationsnivå överskrids. Om riktvärdet riskerar överskridas behöver skyddsbestämmelse avseende komfortvibrationer införas i plankartan.

Kommentar:

Efter granskning har kommunen fört dialog med Länsstyrelsen. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med en figur som visar beräknade bullernivåer efter exploatering för att visa prognosticerade bullerberäkningar vid samtliga bostäders fasader. Exempel på principiell planlösning har också tillkommit i plan- och genomförandebeskrivningen för att redovisa att det är genomförbart att utforma bostäderna så att riktvärden för trafikbuller klaras. En skrivelse om ett alternativt lösning för att klara bullerkraven säkerställs i bygglövs-skedet har också kompletterats i plan- och genomförandebeskrivningen.

Ett kompletterande PM har tagits fram avseende risken för komfortvibrationer och utifrån resultatet gör kommunen bedömningen att risken för komfortvibrationer i föreslagen bebyggelse är minimal. Då Centralvägen är grundlagd på berg eller fast mark kan inte vibrationer ledas till marken som utgör undergrund för föreslagna byggnader. Det finns därför ingen källa som kan orsaka komfortvibrationer och kommunen bedömer således att en skyddsbestämmelse inte behöver införas i plankarta. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med en redogörelse för detta.

Föreordnade områden

I plankartan finns en planbestämmelse om villkor för startbesked. För att det ska gå att följa upp planbestämmelsen behöver kommunen redovisa de åtgärds-mål som ska gälla i planbeskrivningen.

Kommunen behöver därför komplettera planbeskrivningen med de åtgärds-mål som kommunen anser vara lämpliga med hänsyn till risker för människors hälsa. De villkorade åtgärderna ska vara så preciserade och effektbeskrivna att det är tydligt att de är genomförbara. Det ska vara möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs.

Kommentar:

Efter granskning har kommunen fört dialog med Länsstyrelsen. De åtgärds-mål som kommunen bedömer är lämpligt med hänsyn till risker för människors hälsa är att kvartersmarkens föroreningsgrad ska motsvara högst känslig markanvändning (KM) innan startbesked får ges för bygglov. Detta ska kunna styrkas genom analyser av markens föroreningsinnehåll. Detta har förtydligats i plan- och genomförandebeskrivningen. Kommunen har även kompletterat plan- och genomförandebeskrivningen med en redogörelse för kommunens bedömning avseende markföroreningar på allmän plats.

Översvämningssrisk till följd av skyfall

I samrådet framförde Länsstyrelsen att kommunen vid bedömning av skyfall behöver beakta risken för höga flöden. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering går det idag en flödesväg med högt flöde längs med Tvärvägen och vidare ner mot Åkers kanal. Planförslaget medger markanvändningen torg i flödesvägen med en plushöjd på + 6,5 m. Enligt planbeskrivningen går ingen flödesväg över torget utan skyfallsvattnet leds i stället söderut längs Centralvägen. Kommunen behöver säkerställa att föreslagen markanvändning och höjdsättning inte skapar dämningseffekter i korsningen

Tvärvägen/Centralvägen som kan medföra risk för översvämning eller förhindra framkomligheten för räddningstjänsten.

Kommentar:

Efter granskning har kommunen fört dialog med Länsstyrelsen. I planförslaget är hela Centralvägen höjdsatt för att leda bort skyfallsvattnet söderut och inget av vattnet anses att gå över föreslaget torg. Flödesvägarna som redovisas i figur 23 i plan- och genomförandebeskrivningen är anpassade efter höjdsättning på gata. På plankartan har justeringar gjorts av placering av redovisade höjder på huvudgata. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande att Centralvägen kan ta hand om skyfallsvattnet från Tvärvägen med hänsyn till både flödesmängd och flödeshastighet. I samband med byggbehandlingsprojektering ska torget höjdsättas för att kunna avleda vatten.

Risk för ras och skred

Enligt PM Geoteknik (Bjerking, 2023-05-16) är inte stabilitetsförhållandena med hänsyn till risken för skred tillfredställande i dagsläget i områdets södra del. I plankartan har kommunen reglerat att vid ökad belastning på befintlig mark krävs åtgärder för att inte försämra markens stabilitet. Enligt PM Geoteknik behöver hus, park och gångstråk grundläggas och anläggas på ett sätt som medför en förbättring av stabilitetsförhållanden där det idag föreligger risk för skred. Kommunen behöver i planbeskrivningen förtydliga vilka områden inom allmän platsmark där extra hänsyn behöver tas till skredskänslighet och hur kommunen avser säkerställa markens stabilitet.

PM Geoteknik visar på att viss erosion pågår utmed kanalen och att risken kan förväntas öka i framtiden på grund av kraftigare och långvarigare nederbörd samt ökade flöden i kanalen. I delar av planområdet har kommunen reglerat naturmark för att säkerställa skydd mot erosion. Kommunen behöver redogöra för varför föreslagen omfattning av erosionsskydd är tillräcklig.

Sedan samrådet har det tillkommit information i PM Geoteknik kring att leran ligger nära gränsvärden för att klassificeras som kvick. Kommunen behöver visa att det inte finns risk för att omkringliggande områden kan påverka stabiliteten inom planområdet alternativt om planområdet kan påverka omkringliggande områden till följd av lerans egenskaper. Om kvicklera finns i området kan ett större område behöva inkluderas i utredningen. För mer information, se Utred ras och skred i jord - SGI.

Kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen beskriver att i södra delen av planområdet kan en mindre del av promenadstråket längs kanalen, som inte har tillräcklig stabilitet i nuläget, samföräggas på påldäck med kvartersmarken och husen. Alternativt förstärkas med kalkcementpelare, så att totalstabiliteten blir tillfredställande efter åtgärder. Resterande del av stråket föreslås grundläggas på sådant sätt att inga tillskottslaster tillkommer på den skredkänsliga kanalslätten. På plankartan anges för allmän plats att vid ökad belastning på befintlig mark krävs åtgärder för att inte försämra markens stabilitet. Framtagen utredning visar att säkerhetsfaktorerna dock är så pass höga att ingen

akut skredrisk förekommer. Efter granskning har kommunen haft dialog med Länsstyrelsen och plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med en karta som förtydligar vilka områden som behöver särskild hänsyn till skredkänslighet tillsammans med kommunens föreslagna åtgärder. Plan- och genomförandebeskrivningen har även kompletterats med förslag till erosionsskydd.

Genomförda provtagningar har inte påvisat någon kvicklera. Provtagen lera visar på låg skjubbållfasthet men inte tillräckligt hög sensitivitet för att leran ska klassificeras som kvick. Efter dialog med Länsstyrelsen har kommunen förtydligat plan- och genomförandebeskrivningen med denna information samt förtydligat att riskerna ändå behöver beaktas i genomförandefasen.

2. Postnord

Postnord framför att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar:

Kommunen noterar upplysningen om postmottagning vid nybyggnation och tar med sig det till genomförandeskedet.

3. Lantmäteriet

Gemensamhetsanläggningarna Hacksta ga:1 samt Åkerstorp ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/ minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkten kring de ej dispositiva reglerna och kompletterar plan- och genomförandebeskrivningen med denna information.

4. E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON har befintlig fjärrvärme längst med Centralvägen som ligger inom planområdets östra gräns. Dessa fjärrvärmeledningar i gatumiljö måste beaktas. Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlaster) som de inte är dimensionerade för.

Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill E.ON bli kontaktad i god tid. Vi förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Om det i enlighet med detaljplanen skulle bli aktuellt att utföra sådant arbete som kan komma att påverka befintlig fjärrvärme önskas E.ON kontaktas. För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt E.ONs

grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme- fjärrkylaledningar. E.ON förutsätter att exploatören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas.

För att trygga befintliga ledningars rättighet och framtida drift och underhåll inom detaljplanlagt område önskar E.ON en detaljplanerad yta för ledningsrätt inom planområdet, utgörande ett 4 m brett område med ledningen i mitten.

Kommentar:

Kommunen noterar upplysningen om befintlig fjärrvärme längs med Centralvägen samt beaktning av fjärrvärmeledning och tar med det till genomförandeskedet.

I plan- och genomförandebeskrivningen framgår ekonomiska konsekvenser för exploatör.

Förslag till detaljplan medför ingen förändring av markanvändning från gällande detaljplan avseende Centralvägen och därför behövs ingen ledningsrätt.

5. Storstockholms brandförsvär

SSBF hänvisar till yttrandet som lämnades i samrådsskedet av detaljplanen, och ser positivt på att kommunen har uppmärksammat och tagit hänsyn till att brandvattenposterna kommer behöva kompletteras under genomförande. SSBF önskar dock yttra sig gällande översvämning i granskningen av detaljplanen.

I granskningshandlingen framgår att det finns ytor inom planområdet som riskerar att översvämmas vid havsnivåhöjning av Östersjön och därmed även Åkers kanal. SSBF:s fordon kan köra i ett vattendjup på maximalt 20 cm och SSBF noterar att Centralvägen ser ut att vara framkomlig för SSBF:s fordon vid översvämning. Men vi vill uppmärksamma kommunen på att det finns risk att uppställningsplatser som kan behövas vid utrymning med hjälp av räddningstjänsten ser ut kunna bli översvämmade om havsnivån stiger med +2,7 meter. Detta gäller främst byggnaden i norra delen av planområdet som är relativt bred/djup och är svåråtkomlig från parken. Som det ser ut så finns det alltså en risk att vi inte kan ställa upp våra fordon och bärbara stegar och utgöra alternativ utrymningsväg för delar av bostäderna som vetter mot kanalen med hjälp av räddningstjänsten vid en havsnivåhöjning på +2,7 meter.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Kommentar:

Kommunen har inför och efter granskning fört dialog med SSBF och har förtydligat i plan- och genomförandebeskrivningen att all räddning sker från Centralvägen. Säkerställande av alternativ utrymning sker i genomförandet.

6. Trafikverket

Trafikalstring

Trafikverket anser att kommunen har bemött deras synpunkter från samrådet och är eniga i att trafikalstringen för kommande planering ger godtagbar påverkan. De anser dock att det hade varit positivt om kommunen inför granskningen av detaljplanen klargjort vilken

trafikalstring den specifika detaljplanen bidrar med.

Trafikverket vill också påpeka för kommunen att med all den framtida planeringen samlad så riskerar kösituationer att uppstå i korsningspunkterna till den statliga vägen 276 Roslagsvägen.

Kommentar:

I plan- och genomförandebeskrivningen framgår att en ringa trafikökning förväntas i och med detaljplanen. Kommunen har utgått från de beräkningar som finns framtaget i underlaget till Trafikprognos 2040 avseende trafikalstring. Den trafikalstring som denna detaljplan bedöms orsaka framgår av Trafikprognos 2040 som planeras godkännas under hösten 2025.

Kommunen planerar att växa kommande årtionden i enlighet med översiktsplanen och hanterar den ökande belastningen i vägnätet på flera plan, genom att verka för att genomföra åtgärder i enlighet med Åtgärdsvalsstudie 276 men även genom att löpande följa och prognostisera framtida trafikflöden, bland annat genom Trafikprognos 2040. Kommunen arbetar aktivt med frågan om belastningen i vägnätet och framför allt korsningspunkterna på väg 276. Trafikprognosen har använts som underlag vid löpande dialoger med Trafikverket och kommunen verkar för en fortsatt god framkomlighet i vägnätet genom strategier i vår Transportstrategi för 2040.

Korsningspunkten Bergavägen/väg 276

Enligt de underlag Trafikverket fått ta del av blir situationen godtagbar vid korsningspunkten till Bergavägen, men i rusningstrafik finns en risk för påverkan på den västra cirkulationsplatsen lokaliserad ca 130 meter väster om Bergavägen. Trafikverket vill göra kommunen medveten om att det i den kommande planeringen kan komma att uppstå kösituationer som påverkar den ytterligare.

Kommentar:

Se tidigare kommentar avseende kösituationer. Kommunen noterar upplysningen och tar med det till kommande planering.

7. Naturskyddsföreningen Österåker

Vi välkomnar fortsatt planeringen av bostäder centralt i närheten av kollektivtrafik. Att tillgängliggöra ett lummigt kanalstråk på östra sidan för cykel- och gångtrafikanter är positivt för rekreation men måste planläggas med minsta möjliga påverkan på vattenmiljön och djurliv. Vi välkomnar den möjlighet till märkbara positiva konsekvenser för vattenmiljön genom att dagvattenrening införs i detaljplanen. Vi välkomnar även planen vad gäller den 200-åriga eken — att bevara den enligt den utredning som ska genomföras för att skydda dess rötter.

Strandremsan

Vi framhäver fortsatt att belysning längs GC-stråket är förödande för de nattaktiva djuren i strandremsan och anser att belysning från de nya bostäderna, torg och den gatubelysning som finns längs Centralvägen är tillräckligt.

Vi önskar behålla så mycket som möjligt av de varierade trädslagen som idag finns på plats vars rotsystem hindrar markerosionen.

Kommentar:

Planförslaget medför planläggning av allmän plats park, med möjlighet att tillskapa ett grusat gångstråk längs strandkanten. I plan- och genomförandebeskrivningen har kommunen beskrivit att belysningen i parkområdet ska ta hänsyn till både människor och djur. Belysningen ska dock fylla funktionen så att människor känner sig trygga och har god överblickbarhet i området samtidigt som det minimerar störningar för nattflygande däggdjur och insekter. Detta görs genom att tiden för belysning behöver regleras efter tid på dygnet och efter årstid. Även ljusets riktning och utbredning behöver anpassas till dessa, både under byggskedet och efter planens genomförande. Vissa områden är dessutom inte lämpliga att belysa, som exempelvis kanalens vattenyta, vassruggar och träd, vilket beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen. Detta styrs inte inom ramen för planläggning. På plankartan finns dock en bestämmelse om att belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär, samt att reklamskyltar ej får vara blinkande, föränderliga eller dominerande.

För att bevara släntstabiliteten längs kanalen behöver befintlig vegetation bevaras. Detta säkerställs genom att delar av marken längs strandlinjen planläggs som natur.

Naturvärde

Har vi förstått rätt, med planens bevarande av eken innebär, att det inrättas ett fällningsförbud av eken? Eken och de övriga träden är viktiga att bevara för födosök och häckning för många fågelarter.

Kommentar:

Eken uppfyller Naturvårdverkets kriterium för särskilt skyddsvärt träd på alla punkter. Planförslaget reglerar bevarandet av eken på plankartan genom bestämmelse skyddsvärd ek och trädet får endast fällas efter samråd med Länsstyrelsen enligt 4 kap. 5 § 1st 2 p.

Vattenmiljön och strandskyddet

Enligt MKBn har kommunen tagit fram en dagvattenutredning med förslag på hur dagvattnet kan hanteras med krossdiken, makadammagasin och skelettjordar. Om de föreslagna lösningarna genomförs beräknas föroreningsbelastningen på recipienten kunna minska eftersom i nuläget orenat dagvatten efter planens utbyggnad kommer att renas. Kan man även anlägga växtbäddar med biokol för att hantera skyfall med tanke på att strandremsan troligen får ta emot mycket vatten från ovanliggande områden?

Kommentar:

Mängderna vatten som uppkommer vid skyfall bedöms inte vara rimliga att hantera i anläggningar som växtbäddar. Kommunen gör bedömningen att det är mer lämpligt att istället prioritera snabb bortledning till kanalen via givna stråk för att minska den skada som kan uppkomma om vattenmassorna hinner samlas upp innan de når kanalen. Kommunens bedömning är att planförslaget inte kommer att medföra risk för negativ påverkan på miljökvalitetsnormen för ytvatten med föreslagna reningsåtgärder.

Byggkedjan

Vi anser att planen ska omfatta ett tydligt uttalande till hela byggkedjan och exploatörer att bygga energieffektivt och med resurshushållning i fokus. MKBn, s 44, bedömer att planen motverkar målet, Begränsad klimatpåverkan (Agenda 2030).

Kommentar:

För närvarande är det inte möjligt att ställa särskilda krav på den tekniska utformningen av byggnader i detaljplanen utöver det som finns reglerat i plan- och bygglagen och Boverkets byggregler (BBR).

Övriga synpunkter

Vi ser i planen att vid plantering i parkerna beaktas den biologiska mångfalden, vilket är bra. Vi önskar även se inhemska arter med god skuggning för att klimatanpassa till ett varmare klimat. Välj gärna växter med ätbara växtdelar, såsom bär, frukt och blad. Finns möjlighet för gemensamma odlingslotter/pallkragar är det en bonus! Det skapar gemenskap och förståelse för naturen.

Kommentar:

Parken kommer utföras enligt beslutat styrdokument "Strategi för Österåkers parker". Kommunen har för avsikt att använda inhemska arter så långt det är möjligt, särskilt för parken längs kanalen vilket framgår av plan- och genomförandebeskrivningen. Val av träd längs ny gatumiljö längs Centralvägen kan däremot inte säkerställas bli inhemska arter då valet av antal arter som klarar hårdgjorda miljöer är begränsad. Önskemål om växter med ätbara bär och frukter tas med i kommande projekteringsarbete för anläggande av parken. Dessa aspekter är däremot inget som kan regleras i detaljplan. Kommunen som huvudman för den allmänna platsen har dock rådighet över utformningen. Om det uppstår en större efterfrågan på att anlägga pallkragar för gemensamma odlingar längs kanalen kan detta ses över framgent. Planförslaget medför en breddning av parken vilket skapar möjlighet till bland annat utrymme för naturlek. Genom att arbeta med naturpedagogik kan förutsättningar för möten och gemenskap skapas.

8. Region Stockholm Trafikförvaltningen

Det är positivt att kommunen utformar busshållplatser enligt RiGata-Buss. Utöver hållplatslägen behöver även gatan vara utformad enligt RiGata-Buss. Man skriver under kapitel "Trafik" att Centralvägen föreslås fortsatt möjliggöras för busstrafik. Om detta inte blir möjligt behöver dialog föras med trafikförvaltningen gällande de linjer som idag trafikerar Centralvägen.

Det som beskrivs som "förskjutna singelstopphållplatser" antas motsvara klackhållplatsen. Vid biltrafikflöden högre än 1200 fordon per maxtimme (dubbelriktad trafik) får man räkna med att biltrafiken bildar kö bakom angörande buss för en sådan hållplatstyp.

Angörings- och parkeringsplatser som anläggs längs Centralvägen ska ha en frizon mot körfältet enligt kapitel 4.1.3.2 i RiGata-Buss.

Kommentar:

Planförslaget möjliggör för busstrafik och gatan som helhet är utformad enligt RiGata-Buss. Kommunen har fört en dialog med Trafikförvaltningen och dess operatör Transdev angående mindre avvikelser. Vid kommunikering framförde Transdev att dessa ringa avsteg är ok.

Kommunen avser projektera två förskjutna körbanehållplatser enligt RiGata-Buss. Benämningen stopphållplatser i planförslaget's handlingar kommer av att den ena körbanehållplatsen har en uppstoppande funktion för den bakomvarande trafik.

Mindre avsteg från RiGata-Buss som kommunicerats med Trafikförvaltningen och Transdev berör frizon vid angöringsytor. Detta avsteg är bekräftat enligt ovan. Angöringsytan har en bredd på 3,5 m enligt planförslaget. Angöringsytorna är utformade efter ROSVAB:s riktlinjer i Anfall Sveriges Handbok. I detta mått omfattas en frizon för renhållningsarbetare, vars fordon inte är bredare än 2,5 m och således inte är bredare än en buss. Därmed finns en frizon på 1 m mot körfältet. Angjorda personbilar, som har en bredd på ca 2 m, medför en större frizon. Kommunen har fortsatt dialog med Trafikförvaltningen gällande denna fråga.

9. E.ON Energidistribution AB

Som vi har påtalat tidigare så noterar vi att E.ON har fått ett E-område för en ny transformatorstation. Dock måste storleken justeras så att storleken på området är minst 10x10 meter. Dessutom ska det av planbestämmelserna framgå att minsta avstånd mellan transformatorstation och byggnad eller upplag ska vara 5 meter. E.ON yrkar därför att det i plankartan avsätts ett prickmarksområde runt E-området, där ovan angivna mått uppfylles.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936–1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936–1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON noterar att det i planbeskrivningen under rubriken ”Fastighetsrättsliga konsekvenser” står att "Genom avstyckning från fastigheten Berga 11:76 och Berga 11:1 kan en ny fastighet för transformatorstation bildas". E.ON motsätter sig till att förvärva äganderätten av mark eftersom vi avser att förvärva erforderliga rättigheter för bibehållande av transformatorstationen genom servitutsavtal eller ledningsrätt.

Som vi har påtalat tidigare så har E.ON en luftledning för lågspänning längs med Centralvägen. E.ON noterar att det i planbeskrivningen står att kostnader ska erläggas av exploatören bland annat är flytt av befintliga ledningar. Innan planen antas måste avtal/överenskommelse om kablifiering av luftledningen träffas. Så länge överenskommelse/avtal ej kan träffas måste E.ON utgå från hur det ser ut idag och kan inte göra avkall från föreskrifterna.

Så därav för att kunna säkerställa att luftledningen uppfyller starkströmsföreskrifternas krav på minsta avstånd mellan fasledare och närmsta byggnadsdel är det nödvändigt att det i planen sätts ut I-område för ledningen. Varav E.ON hemställer att ett 4 meter brett I-område sätts ut på plankartan med lågspänningsluftledningen i mitten i den mån ledningen hamnar inom kvartersmark.

Planbestämmelsen till I-området kan förslagsvis skrivas "*Inom med I betecknat område får inte byggas anläggning eller bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen*".

Texten till bestämmelsen för I-området kan kompletteras med att I-området gäller tills dess ny sträckning har erhållits och ledningen byggts om.

E.ON förutsätter att överenskommelse/avtal träffas i tidigt skede om eventuella förändringar och att detaljplanen inte orsakar att E.ON:s anläggningar inte uppfyller starkströmsföreskrifterna till följd av planens genomförande.

Kommentar:

Kommunen har fört en dialog tillsammans med E.ON och exploatör där man kom överens om placering, mått och säkerhetsavstånd i enlighet med planförslaget. Inför antagande har en komplettering gjorts på plankartan med ett förtydligande om att säkerhetsavståndet gäller för icke-stadigvarande vistelse.

Fastigheten kommer att övergå i kommunens ägo. Därefter kan marken upplåtas med servitut eller ledningsrätt.

Befintliga luftledningar är planlagda inom allmän plats och kräver därmed inget I-område.

10. Sakägare I

Sakägaren anser att detaljplanen borde se över antalet våningar på bebyggelsen till max 3 våningar. Sakägaren anser att 5 våningar kommer förstöra utsikten från andra sidan kanalen. Sakägaren tycker även att strandpromenaden längs med kanalen enbart ska vara för gående.

Kommentar:

I kommunens översiktsplan medges en tätare bebyggelse med en byggnadshöjd om 4–5 våningar inom centrala Åkersberga, där planområdet är beläget. I centrala och kollektivtrafiknära lägen anses en högre bebyggelse vara motiverbart och i enlighet med översiktsplanens intentioner, vilket även medför en effektiv markanvändning. Topografin i området är ytterligare en faktor som vägs in i motivet för byggnadshöjden. Detaljplanen medger en maximal byggnadshöjd på + 16,5 m mot Centralvägen, vilket motsvarar 3 våningar. Därutöver tillåts en indragen extra våning. Byggnaderna avses terrasseras ner mot kanalen genom att variera våningsantal och byggnadsarea. Efter att förslaget var på samråd togs tidigare förslaget hus på fastighet Berga 11:1 bort och den naturmiljö som tidigare föreslogs tas in anspråk kommer att bevaras. Detta kan stärka upplevelsen av området längs kanalen som ett trivsamt rekreationsstråk.

Området längs strandpromenaden är planlagd som allmän plats park och möjliggör för en grusad gångväg. Planen reglerar inte utförandet av denna

11. Sakägare 2

Samfälligheten önskar en förhandling av den del av planen som berör fastigheten Hacksta 1:66. En sådan utlovades muntligen redan vid samråd 2022-05-16. För att skydda barnen mot trafiken på Centralvägen uppfördes 1977 med tillåtelse av kommunen ett staket på det av kommunen ägda grönområde som ligger utanför samfällighetens väg. Man har därefter också planterat och skött både gräsmatta, buskar, träd och staket på området och bekostat förnyelse av vägbelysning. Träden fungerar som bullerskydd mot trafiken på Centralvägen.

I den tidigare versionen av detaljplanen föreslogs att samfällighetens väg skulle tas i anspråk för inrättande av gångbana och cykelväg längs Centralvägen. Samfälligheten motsatte sig detta, eftersom vägen inte bara är en tillfartsväg till fastigheterna utan också fungerar som träffplats för oss alla, och som lekplats och annan verksamhet för våra barn. De konstaterar med glädje att i den nya versionen av detaljplanen har dessa synpunkter beaktats så att gångväg och cykelbana har lagts utanför vår väg och endast en obetydlig del (22 kvm) av Hacksta 1:66 behöver tas i anspråk. De uppskattar mycket detta tillmötesgående men önskar ändå en förhandling av följande anledning.

Enligt det nya förslaget kommer gång- och cykelvägarna att gå i omedelbar kontakt med samfällighetens väg, medan ett smalt grönområde bevaras mellan dem och körbanan på Centralvägen. De motsätter sig inte detta och inser att planen är i linje med hur vägarna planeras utformade längs resten av Centralvägen.

Med planen innebär att träd, buskar och staket på det nuvarande grönområdet kommer att försvinna. Det går mycket folk längs Centralvägen och cykeltrafiken är inte obetydlig. Utan något skydd innebär den föreslagna dragningen av vägarna att cyklister och promenerande oundvikligen kommer att röra sig även på samfällighetens väg och att, av säkerhetsskäl, användningen av deras väg som lekplats och bollplan omöjliggörs. Att träd och buskar försvinner innebär också att bullerskyddet mot trafiken på Centralvägen minskas och därmed en försämring av deras boendemiljö.

De önskar därför en förhandling/överenskommelse om byggande av ett nytt staket/bullerskydd längs gränsen mellan den planerade gångvägen och deras väg, innan ombyggnaden av Centralvägen påbörjas. Byggande av ett sådant skydd kunde ses som en kompensation för att av dem bekostade träd, staket och lyktstolpar försvinner. En sådan förhandling ställdes också i utsikt vid samrådet 2022.

Kommentar:

Ett av planförslagets syften är att bidra till en utveckling av en del av Centralvägen som huvudstråk och utveckla den till en mer stadsmässig och trafiksäker gata med bland annat förbättrad tillgänglighet för gående och cyklister. I gällande detaljplan är marken planlagd som allmän plats och planförslaget medför ingen ändring. Marken ska fortsatt vara allmänt tillgänglig. Kommunen kommer ha fortsatt dialog med samfälligheten vid genomförandet av planförslaget och ianspråktagandet av del av fastighet Hacksta 1:66.

12. Sakägare 3

Det planförslag som finns visar hur tillgängligheten kring Åkers kanal kommer att förbättras. Vidare finns ett alternativ där ett grönområde med höga naturvärden sparas och blir ett parkområde. Dessa lösningar ser vi som angelägna och bidrar till en rekreationsmöjlighet runt kanalen som helhet.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkten och instämmer att planförslaget möjliggör förbättrad tillgänglighet och bidrar till rekreationsmöjligheter längs stadspark Åkers kanal.

13. Sakägare 4

Byggnadshöjder

Insynen från Kanalterrassens 4-våningsbebyggelse i norr innebär en markant negativ påverkan på fastigheterna Hacksta 1:20 och 1:21 samt 1:80, 1:81 och 1:82. Skuggningspåverkan längs gränsen norr om Kanalterrassen kommer bli betydande enligt solstudien som utförts.

- Sakägare konstaterar att ingen förändring skett vad avser byggnadshöjderna för att minska insyn och skuggningspåverkan.
- samt att huset på Hacksta 1:20 (2 våningar) har en taknockhöjd på ca +9,2 m medan Kanalterrassens planerade huslänga (4 våningar) får en taknockshöjd på uppskattningsvis +18,5 m, där avståndet mellan fasaderna endast är ca 11,5 m (vilket tydligt framgått med en tvärsektion).

Kommunen har inte redovisat tvärsektioner i samrådet och granskningsunderlaget (trots att det finns framtagna i handlingar om Kanalterrassen). Det har försvårat möjligheten att få en uppfattning om ”kanalrummet”, ”gaturummet” och omgivningarna.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse terrasseras ner från Centralvägen mot kanalen och närmast Hacksta 1:20 tillåter planförslaget en bebyggelse med högsta byggnadshöjd på +13,5 meter. Utöver angiven byggnadshöjd får en indragen våning uppföras. Se kommentar till sakägare 1 angående motiv till föreslagen byggnadshöjd. Kommunens bedömning är att omkringliggande bebyggelse kan påverkas något av skuggning från Kanalterrassen mellan vår- och höstdagjämningen. Detta bedöms inte vara en större påverkan än vad man kan förvänta sig i stadsmiljö.

Fastigheterna Hacksta 1:20, 1:21, 1:80, 1:81 och 1:83 har byggts inom gällande detaljplan för Åkersberga delplan 3 (Plannr: 218) från år 1971 vars planbestämmelser anger att byggnader får uppföras med högst två våningar. När ett förslag på en ny detaljplan tas fram prövas den utifrån aktuella föreskrifter, mål och strategier samt platsens förutsättningar.

Kommunen har valt att redovisa planförslaget genom 3D-visualisering och illustrationsbilder i plan- och genomförandebeskrivningen för att illustrera hur området kan komma att upplevas.

Extremväder och havsnivåhöjning i spåren av klimatförändringar

I underlaget angående havsnivåhöjningar hänvisas till beräkningar från 2019. Mycket har hänt avseende kunskap om dom allt snabbare klimatförändringar sedan dess, som kan öka riskerna längs Åkers kanal.

Sakägare vill hänvisa till riskbedömningar gjorda gällande Kanalstadens fortsättning nära Österåkers IP och anser det anmärkningsvärt att man i detta fall tycker det är lämpligt att bygga ännu närmare längs kanalen.

Kommentar:

Kommunen gör bedömningen att underlaget gällande klimatanpassning är fortsatt aktuellt och i enlighet med riktlinjer gällande lägsta grundläggningsnivå.

Kanalstaden har andra förutsättningar gällande klimatanpassning med exempelvis befintliga marknivåer som är lägre än Kanalterrassen. Enligt framtagna utredningar för Kanalterrassen gör kommunen bedömningen att det är möjligt att utveckla området enligt förslaget förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas som planerat.

Riksintresse inom norra delen av Kanalterrassen

Under senare år har 10 fastigheter bebyggts med 2-vånings villor omedelbart norr om Kanalterrassen, inom området för samma riksintresse. 2016-04-27 startade planeringen för Kanalterrassen. Men med den stora skillnaden att den nya bebyggelsen består av en ca 35 m lång huskropp i 4 våningar längs gränsen till Kanalvillorna som är i 2 våningar (Hacksta 1:20, 1:21, 1:80, 1:81 och 1:83).

Med andra ord har kommunen tidigare givit bygglov för småskalig bebyggelse i form av 2-vånings villor som ersättning för tidigare villabebyggelse med stora grönskande fastigheter i ett område med riksintresse. Kanalterrassen överger därmed småskalig 2-våningsbebyggelse för bebyggelse i 4 våningar. Detaljplanen för Kanalterrassen tar upp att hänsyn ska tas till "Nationella och regionala intressen", "Riksintressen", viktig kulturhistorisk miljö och skydda samt tillvarata ett viktigt grönstråk.

Detaljplanen nämner inget om att fastigheterna (Hacksta 1:20, 1:21, 1:80, 1:81 och 1:83) direkt norr om planområdet blir negativt påverkade/drabbade:

- Insyn och skuggning från 4 vånings bostadskomplex.
- Skydd av befintlig växtlighet, fredad grön zon saknas.
- Avstånd mellan nyligen byggda 2-våningshus och nytt bostadskomplex i våningar är för litet.

Kommentar:

Se tidigare kommentar på föregående sida under "Byggnadshöjder" angående byggnadshöjd, antal våningar och befintliga byggnader.

Planförslagets påverkan på riksintresset har utretts och det framgår av miljökonsekvensbeskrivningen samt av framtagna kulturmiljöanalys att förslaget bedöms medföra liten negativ påverkan på

riksintresset för Åkers kanal. Planförslaget medför inte påtaglig skada på riksintresset.

Se tidigare svar gällande skuggning och insyn.

I gällande detaljplan är marken intill fastigheterna Hacksta 1:20, 1:21, 1:80, 1:81 och 1:83 planlagd som kvartersmark utan prickmark, vilket möjliggör för byggnader intill fastighetsgräns. Genom planförslaget planläggs området intill fastigheterna i stället som allmän plats park, vilket ger ett bättre skydd av befintlig växtlighet och även ett längre avstånd till intilliggande bebyggelse jämfört med gällande detaljplan.

Natur, vatten-, växt- och djurliv

Längs gränsen i norr mot Hacksta 1:20 och 1:21 finns idag uppvuxen växtlighet som ej redovisas i granskningsunderlaget. I samma gräns står den väl utredda eken samt 2 mindre ekar som vi förutsätter ska skyddas och stå kvar. Vi anser att remsan närmast gränsen i norr mot Hacksta 1:20 och 1:21 ska skyddas och få behålla befintlig växtlighet inom området benämnt PARK. Ett starkare alternativ är att placera en remsa (3 m) med NATUR längs gränsen.

Byggnationerna kommer att ta bort en väsentlig del av växtligheten och förstöra livsbetingelser för djur och växter. Inmätta träd och buskage redovisas ej i granskningsunderlaget (trots att inmätning skett våren 2023). Vi föreslår att befintliga träd inkl. fruktträd, buskar, strandkant, vass och vattenområdet utanför stranden skyddas vid byggnationen för att bibehålla det naturliga kanalrummet, biologisk mångfald och växt-/djurliv på land och i vatten. På plankartan redovisas endast 150 m NATUR längs stranden av totalt 320 m. Hela sträckan bör vara NATUR. På Berga 11:1 vid 11:18 finns en bredare del med grönska som även den bör behållas, där strandpromenaden kan passera igenom.

Vattenområdet utanför stranden vid Kanalterrassen är strandskyddat. Det finns väsentliga frågor som inte besvaras av kommunens underlag såsom:

- Hur skyddas vattenområdet utanför planområdet i byggskedet om något inträffar, tex ras, marken kalvar ner i vattnet vid belastning eller stranden blir utfylld pga. förstärkning eller uppfyllnad?
- Hur renas vatten som ofrånkomligt kommer behöva pumpas ur schakten som uppkommer vid grundläggning inom Kanalterrassen?

Kommentar:

Se kommentar ovan gällande gränsen i norr mot Hacksta 1:20 och 1:21. I gällande detaljplan saknas skydd för ekarna. I planarbetet har det utretts och framkommit att behovet av skydd gäller för en av ekarna. I planförslaget har denna ek fått en särskild bestämmelse på plankartan.

Inmätning av befintliga träd är ett stöd till underlag för utformning av allmänna platser i planförslaget. I gällande detaljplan är marken planlagd som park och plantering och planförslaget innebär ingen förändring. Vattenområdet ligger utanför planområdet.

Längs stranden är parkområdet redan delvis ianspråktagen med bland annat bryggor, och därav fortsatt planlagd som park i planförslaget. Där det är möjligt är övriga delar planlagda som natur.

Buller, vibrationer och trafik

- Vi invänder mot att det refereras till bullermätningen av Tyréns från 2011 då bebyggelse på Kanalterrassen och Berga 13:2 samt 11:97 saknas. Den hårda väggen på västra sidan av Centralvägen (nybyggnation) kommer att öka bullernivån för Berga 13:2, trots en sänkt hastighet till 40 km/tim.
- Bullerutredning inför detaljplan (Akustikkonsulten, 2017). Har höjdsatt kartunderlag från Metria tillräcklig/samma noggrannhet som kommunens primärkarta? Utredningen simulerar för Kanalterrassens bebyggelse men bullerpåverkan saknas för Berga 13:2 och Berga 11:97. Ny bullerutredning krävs med trafikmängder 2024 och prognoser för framtiden.
- Bullernivån är över 65—70 dB(A) på östra sidan Centralvägen. Tung lastbilstrafik skapar än högre buller och vibrationer.
- Vi vill påtala risken för sättningar i föreningens byggnader på Hacksta 1:20, 1:21 och 1:80, 1:81, 1:82 samt Hacksta 1:51, 1:84 och 1:85 norr om Kanalterrassen i samband med pålning och schakter.
- Det är anmärkningsvärt att beräkningar måste göras för att köra in/ställa upp en enskild maskin på arbetsområdet först i byggskedet.
- Busshållplatser bör placeras där de stör minst. Norrut mitt för Berga 11:8 och söderut mitt för transformatorn (dvs flytta ca 25 m söder ut jämfört med illustrationsplanen).
- Tillsammans med Peabs Bergahöjden 4 med 121 nya lägenheter och Kanalterrassens ca 200 kommer totalt ca 320 lägenheter till inom ett begränsat område. Detta kommer påverka trafiken både på Centralvägen och Bergavägen och den redan idag hårt belastade korsningen Centralvägen/Bergavägen. Det framgår inte hur trafiksituationen ska lösas och hastigheter begränsas. Att förändra korsningen och rätta ut Centralvägen samt ansluta Bergavägen från sydöst innebär höjd hastighet på Centralvägen.
- Samordna utfarten från Kanalterrassens garage och utfart från Centralvägen nr 12 till 18 med fyrvägs korsning (rondell?).
- Slopa gångrampen söder om transformatorn, på strandskyddat område och Allmän platsmark (Naturlek) då den tar en stor del av detta område i anspråk (mer än 600 kvm plus ytor för slänter av totalt 19 000 kvm). Från Tvärvägen är det 180 m till strandpromenaden i norr (Hackstavägen) och söderut 115 m för att nå strandpromenaden. Att bygga en gångramp för att minska avståndet med 65 m kan dessutom inte vara ekonomiskt försvarbart.
- En gångramp placeras med fördel söder om hus C där det redovisas en trappa i 3D animeringen
- ”Torget” ligger i korsningen mellan Centralvägen, Tvärvägen och stråket ner

till kanalpromenaden och utgör knutpunkten inom Kanalterrassen. Här skulle en gångramp var väl befogad

- Hur ska lokalbuss, varutransporter, besökare och kunder till verksamheterna i entréväningen kunna få plats/samsas om ytterst få P-platser längs Centralvägen utan att skapa framkomlighetsproblem samt trafikrisker?

Kommentar:

En bullerutredning för denna detaljplan togs fram år 2017 med underlag från 2011 som visar att riktvärdena för buller kan klaras inom planområdet. Efter granskning har kommunen utrett och vidhåller att bedömningen att bullerutredningen fortsatt är aktuell. Efter samråd togs förslaget hus inom fastighet Berga 11:1 bort från planförslaget och det finns därför ingen bebyggelse framför fastighet Berga 11:97 som kan skapa ljudreflexer. För fastighet Berga 13:2 kan ljudreflexer från föreslagen bebyggelse medföra en ökning av bullernivåerna upp till 1 dBA. Enligt kommunens prognostiserade bullerkartering för 2030 uppskattas bullernivå för befintlig bebyggelse uppgå till 55–60 dBA, vilket är inom riktvärdet för buller. Se vidare kommentar till Länsstyrelsen angående buller.

Synpunkten gällande risk för sättningar noteras. Se kommentar till Länsstyrelsen angående risk för ras och skred.

I planförslaget har lämplig placering av busshållplatser utretts med hänsyn till flera olika aspekter. Bland annat styrs placering av busshållplats i norrgående riktning av befintlig utfart till fastighet Berga 11:8.

Syftet med planförslaget är att bidra till en utveckling av en del av Centralvägen som huvudstråk och utveckla den till en mer stadsmässig och trafiksäker gata med bland annat förbättrad tillgänglighet för gående och cyklister. Centralvägen och Bergavägen är planlagd med samma utbredning som i gällande detaljplan. Förslaget visar en trafiksäkerhetsbärande åtgärd vid korsningen, men detta är inget som regleras i detaljplanen. I plan- och genomförandebeskrivningen anges att hastighetsbegränsningen är 40 km/h för att bland annat se till trafiksäkerheten.

I gaturummet finns inget utrymme för en cirkulationsplats och detaljplanen styr inte placeringen av utfarter.

Kanalen tillgängliggörs för allmänheten genom ett parkstråk med grusad gångväg och en tillgänglighetsanpassad passage samt trappa från förslaget torg. I planförslaget har lämplig placering av den tillgänglighetsanpassade passagen utretts med hänsyn till flera olika aspekter och föreslagen placering bedöms vara den mest lämpade utifrån förutsättningarna.

I plan- och genomförandebeskrivningen beskrivs att leveranser använder möbleringszonens angöringsytor längs Centralvägen, vilket skulle kunna nyttjas som parkeringsplatser under övrig tid, kvällar och helger. Tydlig skyltning underlättar samnyttjandet men regleras inte i detaljplan.

Tillgänglighet till ett attraktivt parkområde

En allt för tät och hög bebyggelse alldeles intill kanalen, med ett smalt promenadstråk ger området en mer privat inramning och inte någon känsla av en tillgänglig ”park” för Österåkers invånare.

Sammanfattningsvis har de mycket svårt att förstå möjligheten, nyttan och intresset av att bebygga Kanalterrassen med så pass höga hus och i synnerhet den smala ytan i södra delen av planområdet, tidigare kallat Hus C. Detta med tanke på mycket dåliga markförhållanden, höga naturvärden, brist på p-platser, mer trafik till/från bostäder samt ökade bullernivåer.

Kommentar:

Syftet med planförslaget är att tillgängliggöra Åkers kanal för allmänheten, säkerställa och utveckla ett attraktivt och grönt parkområde längs med kanalen, för att möjliggöra och knyta ihop strandpromenaden längs östra sidan av kanalen som en del av fortsatt utveckling av hela "Stadspark Åkers Kanal". För att säkerställa att allmänheten har tydlig fri passage längs Åkers kanal utökas den allmänna platsen närmast strandkanten från 5–10 m i gällande detaljplan till 15–20 m. Vid föreslagna bebyggelse i planområdets södra del är passagen lite smalare, ca 10 m, och här planeras för en publik lokal för att känslan av att allmänheten har fri passage ska framgå tydligt. Idag råder otydlighet kring vad som är allmän plats och kvartersmark utmed kanalen inom detta område. Planförslaget avser öka tydligheten och på plankartan regleras detta genom bestämmelse "Obebyggd gräns mellan kvartersmark bostäder och allmän plats park ska förors med plantering".

14. Sakägare 5

Sakägare önskar mer information om den fastighetsreglering som är aktuell för deras fastighet. Sakägare framför att man under flera års tid haft kontakt med kommunen angående fastigheten och eventuell styckning/försäljning eller möjlighet till flerfamiljshus. Sakägare undrar om deras fastigheten också bör ingå i detaljplanen.

Kommentar:

Detaljplanen avser främst pröva lämplig markanvändning inom aktuellt planområde utmed kanalen. Aktuell fastighet ingår inte i planuppdraget och en prövning av lämplig markanvändning för sakägarens fastighet kräver ett nytt beslut om planuppdrag. Önskas planläggning för sin fastighet finns möjlighet att söka planbesked.

15. Sakägare 6

Sakägaren har följande synpunkter:

- Det är positivt att Centralvägen ställs i ordning med trädplantering och gång- och cykelbana. Det är också positivt att kanalstranden här görs allmänt tillgänglig i hela sin sträckning.
- Ingenstans i handlingarna redovisas hur den befintliga utfarten från Berga 11:8 stämmer överens med planen på en busshållplats och en GC-bana på Centralvägens östra sida. Det redovisas inte heller skälen till att den föreslagna breddningen av Centralvägen förbi Berga 11:4 och 11:8 inte kan ske väster ut och på så sätt slippa ta dessa tomter i anspråk.
- Redovisningen av den för området så avgörande Kanalmiljön är synnerligen knapphändig och delvis vilseledande där perspektivbilder redovisar en

respektive två våningar men där DP tillåter byggnadshöjder på +7 respektive +10,5 vilket motsvarar 2 respektive 3 våningsbebyggelse. Innan förslaget, i sin känsliga situation vid Åkers Kanal, kan bedömas krävs tydligare detaljerad och korrekt redovisning av utformning av byggnader och av markgestaltning av Kanalrummet.

- Det är lite missvisande att referera till bebyggelsen som 3–4 våningar hög. Man har till dessa våningar inte tagit med våningen mot kanalen. Den kan vara upp till 6 meter hög, vilket motsvara ett tvåningshus. Sett från kanalen tillåter planen en bebyggelse som är 5–6 våningar + inredd vind. Det 10–20 meter smala parkrummet kantas, enligt detaljplanehandlingen, i öster av långa byggnader med möjliga höjder på upp till 21 meter vilket motsvarar ett sjuvåningshus.
- På illustrationsplanen finns våningsangivelser mot kanalen som är vilseledande då de angiva våningarna räknas från gatusidan och inte från strandpromenaden som är den sida de kommer att upplevas från. Det som framställ som en våning är i verkligheten 3 våningar.
- I några lägen i suterrängvåningsplanet föreslås bostäder (troligen ej tvingande). En stor del av bebyggelsens fasader mot kanalen torde ändå utgöras av parkeringsgarage - troligen förlagda på en hög, sluten sockel vilket inte känns helt förenligt med tankarna på ett tryggt promenadstråk.
- Om förslaget ska innehålla ca 200 lägenheter torde säkerligen betydligt mer än 100 bilplatser erfordras. All boendeparkering ska nås via ett cirka 160 meter långt garage med tillfart endast längst i norr. Föreslagen in-och utfart till parkeringsgaraget sker även på ett olämpligt och trafikfarligt ställe. Sikten är skymd, den illustrerade, smala in-och utfarten ligger i en brant backe, nära den känsliga eken och ska bilarna dessutom passera gångbanan.
- Utöver föreslagna garageinfarter bör utfartsförbud gälla längs Centralvägens hela västra sida. Nuvarande planutformning hindrar ej detta.
- Bullerutredningen saknar redovisning av och konsekvenser för hur omkringliggande bebyggelse/bostäder påverkas av den föreslagna bebyggelsen - ljudreflexer.
- Solstudierna med sin textdel är troligtvis ej korrekta vad gäller redovisningen norr om planområdet. Skuggan når förbi den näraliggande bebyggelsen i norr, Redovisning av studier för södra planområdet saknas. Som Fastighetsägare till Berga 11:4 noteras att eftermiddags- och kvällssolen kommer att försämrats då taken skuggar redan ca kl. 16 vid vårsolståndet. Även mitt på sommaren kommer solen kvällstid att skuggas.
- Gestaltungsprinciperna för Kanalterrassen bör konkretiseras avsevärt. De illustrationer som presenteras ger till och med intryck av något helt stick i stäv med den i övrigt vagt formulerade gestaltungsprincipen.

- Den illustrerade bebyggelsen uppvisar inga som helst associationer till vatten eller förhållningssätt som har med vattnet eller skärgårdsidentitet att göra.
- De långa, upp till över nittio meter långa, raka byggnadskropparna längs Centralvägen innebär näppeligen småstadskänsla. Olika takutformningar (vinklar), olikheter i kulör, fönstersättning och formgivning på var fjortonde meter (med möjlighet till identisk upprepning) längs den cirka trehundra meter långa, ganska raka delen av Centralvägen är inte tillräckliga minimikrav för att skapa en ”variationsrik och uppbruten bebyggelse med småstadskaraktär”.
- Tre-fyravåningshus med upp till 14 meters möjligt hus djup på gavlar kan rimligen inte uppfattas som slank bebyggelse.
- Detaljplanen anger takvinkel mellan fem och 30 grader utöver vid terrasser mot kanalen. Något krav på variation eller längdbegränsning anges ej i detaljplanen. Illustrationerna visar genomgående höga takvinklar.

Sakägarens förslag:

- Dela upp huskropparna ytterligare och med tydliga släpp mellan husen. Variera de korta huskropparna enligt ovan, variera även takfotshöjden. Då först kan småstadskänsla uppnås och kan tätortens visuella sammanhang med Åkersberga Kanal framhävas.
- Framför Fastigheterna Berga 11:4 och 11:8 är det tänkt att byggas ett ca 90 m långt hus som kommer att skapa en ”vägg” mot kanalen. Huset måste delas upp så att det finns en siktlinje mot kanalen från vår fastighet.
- Den höga takresningen på husen längs Centralvägen bör sänkas avsevärt. Det tillbakadragna taket torde vara helt betydelselöst - ej nämnvärt upplevelsebart från till exempel gaturummet - vad gäller stadsrummets gestaltning. En sänkning minskar samtidigt dess påverkan på de bostäder/boende, som ligger öster om Centralvägen.

Slutligen anser sakägaren att handlingarna bör omarbetas och kompletteras då de är delvis bristfälliga, tvetydliga och ibland vilseledande. Därefter bör de ställas ut på samråd igen med endast ett alternativ så att remissinstanserna har ett konkret förslag att ge synpunkter på.

Kommentar:

I planförslaget är Centralvägen planlagd som gata precis som i gällande detaljplan. All breddning av Centralvägen sker på västra sidan mot kanalen. Ett mindre intrång på fastighet Berga 11:4 och Berga 11:8 görs med hänsyn till placering av busshållplats. Planförslaget har utrett lämplig placering av busshållplats i norrgående riktning och kommunen gör bedömningen att placering enligt planförslaget är mest lämplig. Planförslaget har tagit hänsyn till befintlig utfart på Berga 11:8 genom att föreslagen busshållplats är placerad norr om utfarten.

En 3D-modell har tagits fram med avsikten att redovisa maximal tillåten byggnadshöjd enligt planförslaget. Plankartan redovisar högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. Med hänsyn till detta och lägsta grundläggningsnivå på 2,7 m motsvarar byggnadshöjden på +7,0 m respektive +10,5 m 1 våning respektive 2 våningar.

Planförslaget medger en högsta byggnadshöjd på +16,5 m, vilket ska inkludera souterrängplan mot kanalen och lägsta grundläggningsnivån. Från Centralvägen innebär detta 3 våningar och en indragen våning.

På plankartan finns en tvingande bestämmelse om bostäder och verksamheter i souterrängplan för att skapa ett tryggt promenadstråk utmed kanalen.

Planförslaget medger ett större skydd för den befintliga eken än i gällande detaljplan. På plankartan finns en bestämmelse att vid anläggande av nedfart till parkeringsgarage ska hänsyn tas till ekens rötter. Inom planarbetet har lämplig placering av in- och utfart utretts och krav om utfartsförbud är inte befogat för planområdet. Planförslaget innebär ingen förändring av in- och utfarter jämfört med gällande detaljplan.

Se kommentar till sakägare 4 angående ljudreflexer.

Skuggning norr om befintlig bebyggelse som redovisas i figur 19 i plan- och genomförandebeskrivningen är främst från den egna befintliga bebyggelsen. I plan- och genomförandebeskrivningen beskrivs att det kan ses att klockan 09.00 och 12.00 skuggas fasaderna delvis på de nedre våningarna på den närliggande bebyggelsen i norr.

Enligt framtagna solstudie för planförslaget är det ingen skuggning som påverkar omkringliggande bebyggelse under sommarhalvåret.

Planförslaget möjliggör en terrassering av föreslagen bebyggelsen med syftet att möta Åkers kanal. I planhandlingarna är enbart förslag på utformning av bebyggelsen illustrerat med volymer för att ge en uppskattning av möjlig skala genom maximal utbyggnad. Illustrationerna är inte utformande i detalj avseende takvinklar med mera. Volym och utformning måste särskilt beaktas för att bebyggelsen i de olika delarna inte ska upplevas alltför storskalig. I enlighet med angiven planbestämmelse på plankartan ska byggnader utformas som individuella byggnadskroppar om högst 40 m i bredd. Dessa byggnadskroppar ska ha olika kulör, varierad takfot och formgivning till angränsande byggnadskroppar samt minst en entré mot gata. På plankartan regleras gavlarna genom varierad byggnadshöjd och bredd för att skapa en slankare gestaltning.

16. Privatperson 1

Följande synpunkt har lämnats på planförslaget:

- Helt fantastiskt. Bra förslag! Ser fram emot när det är klart. Känns som det är mycket som går i rätt riktning i Österåker. Fortsätt med det goda arbetet.

Kommentar:

Synpunkterna uppskattas och har noterats.

17. Privatperson 2

Följande synpunkter har anförts på förslaget:

- Tycker att det är bra om det blir möjligt att promenera utmed kanalen även på den sida där Centralvägen ligger. Tycker att Centralvägen skall bli mer av en gånggata där bara de som ska till husen har tillträde med bil.

- Det blir väl även parkeringsplatser intill husen dit de boende måste komma fram liksom varutransporter till butikerna. Tycker att det vore bra om det blev butiker på Centralvägen, men i charmiga hus i skärgårdsstil och inte lika stora som på andra sidan 276:an. Även bostäder där är bra, så att det känns tryggare att promenera där, men 200 lägenheter tycker det låter mycket på den ytan. Två våningar tycker privatpersonen är maximalt vad som kan vara snyggt. Det blir annars en tunnelkänsla med berget på andra sidan och lite mörkt, instängt och otrevligt. Vi bor ju trots allt i en skärgårdskommun och det ska även ska spegla sig i bebyggelsen!
- Tycker också att man ska vara mån om strandskyddet. Framtida exploatörer kanske tycker att det är fritt fram att bygga om det tas bort helt och det inte måste fattas något nytt beslut om de vill bygga. Kanalen är ju en del av hjärtat i Åkersberga.

Kommentar:

Se svar till sakägare 1 angående höjden på bebyggelsen.

Syftet med detaljplanen är att skapa en stadsmässig, variationsrik och uppbruten bebyggelse med småstadskaraktär längs Centralvägen, där bebyggelsen anpassas både till gaturummet vid Centralvägen och till kanalrummet. Utöver detta syftar planen till att bidra till en utveckling av en del av Centralvägen som huvudstråk och utveckla den till en mer stadsmässig, trygg och trafiksäker gata med bland annat förbättrad tillgänglighet för gående och cyklister.

Idag finns det inget strandskydd inom planområdet. I samband med detta planförslag inträder strandskyddet för park och natur. De delar där strandskyddet upphävs är redan ianspråktaga och saknar betydelse för strandskyddets syfte.

18. Privatperson 3

Följande synpunkter har lämnats:

- Vid byggnation samt planering i ovan rubricerade tas det för givet att vi samtidigt ser till att rusta upp bryggorna samt dess närområde på båda sidor. Föredömligt torde vara att dessa bryggor blir i samma skick samt utförande som de är på andra sidan järnvägsbron.
- Hela vägen från andra sidan järnvägsbron och förbi östra Kanalstaden är bryggor samt natur runt föredömlig för den skärgårdskommun som Åkersberga är. Jämförelsevis med skicket på bryggorna och den övervuxna vassen samt skräpiga träd på denna sida järnvägsbron är katastrofalt olik med den sedan tidigare renoverade sidan.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är delvis att tillgängliggöra Åkers kanal för allmänheten, säkerställa och utveckla ett attraktivt och grönt parkområde längs med kanalen, för att möjliggöra och knyta ihop strandpromenaden längs östra sidan av kanalen som en del av fortsatt utveckling av hela "Stadspark Åkers Kanal". Vattenområdet med bryggor ligger inte inom aktuellt planområde. Inom ramen för givet tillstånd för vattenverksamhet har kommunen för avsikt att upprusta strandområdet inklusive befintliga bryggor.

Revideringar av detaljplanen efter granskningen**Plankartan**

- Kompletterat med en ny egenskapsbestämmelse avseende icke stadigvarande vistelse för bebyggelse intill transformatorstation.
- Ändring av egenskapsbestämmelse avseende att obebyggd gräns mellan kvartersmark och allmän plats ska utgöras av plantering.
- Justering av redovisad höjd på gata.

Plan- och genomförandeskrivningen

- Hur avledning av skyfallsvatten hanteras längs Centralvägen har förtydligats.
- Resultaten av genomförda provtagningar på lera inom planområdet har förtydligats.
- Komplettering med karta som förtydligar de skredkänsliga områdena tillsammans med förslag på åtgärder.
- Förtydligande avseende erosionsskydd längs kanalen.
- Förtydligande avseende fönstersättning i souterrängplan.
- Förtydligande avseende att obebyggd gräns mellan kvartersmark och allmän plats ska utgöras av plantering.
- Vilka åtgärder som krävs avseende förorenad mark på kvartersmark och allmän plats har förtydligats.
- Komplettering med karta som redovisar beräknade bullernivåer efter exploatering.
- Komplettering med exempel på principiella planlösningar för föreslagen bebyggelse för förtydligande av hur bullerkraven uppnås.
- Komplettering med redogörelse för risken för komfortvibrationer.
- Komplettering med information om kommunens antagna planeringsstrategi.

- Mindre revidering av intrångskartan.
- Komplettering med information om de ej dispositiva reglerna i anläggningslagen.
- Komplettering med information om anläggningsavgiften.
- Redaktionella ändringar av texten.

Maria Bengs

Planchef

Anna Winberg

Planarkitekt