

DETALJPLAN FÖR  
**ÖSTERÅKERS MULTIHALL**  
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 21/12 2016 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:  
- Plan- och genomförandebeskrivning

## PLANBESTÄMMELSER

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

### Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- PARK Anlagd park med dagvattendamm och dike

### Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- R Sporthall

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e50 Största total byggnadsyta i procent av fastighetsarea. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f<sub>1</sub> Huvudbyggnadens tak ska vara uppbrutet i minst tre delar som sinsemellan varierar i höjd. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>2</sub> Huvudbyggnadens fasader ska huvudsakligen utföras i trä och glas. Glaspartier ska prioriteras mot Svinningevägen, Näsavägen och i byggnadens hörn. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Gestaltning av bebyggelse ska ske i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt, se sida 7-9.

Dagvatten ska fördröjas och renas i enlighet med utförd dagvattenutredning samt planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, se sida 13-14.

Tekniska anläggningar får ej sticka upp över byggnadens nockhöjd.

Blinkande reklam och fristående skyltar, med undantag från flaggor och pyloner, får inte förekomma.

Komplementbyggnader samt minst 10 % av huvudbyggnadens takyta ska förses med vegetationstäkta tak, exempelvis sedumväxter.

Cykelparkeringar motsvarande en fjärdedel av antalet parkeringsplatser ska anordnas. Dessa ska vara väderskyddade och finnas i nära anslutning till entréer.

Vid dubbla parkeringsrader ska vegetationsytor finnas i mittremsan, se sida 14 i planbeskrivningen. Minst 1 träd per 10 parkeringsplatser ska planteras.

Huvudinfart ska ske från Företagsallén.

Miljö- och sopstationer får inte anläggas ut mot Svinningevägen eller Näsavägen.

Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

### Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap 7 §)

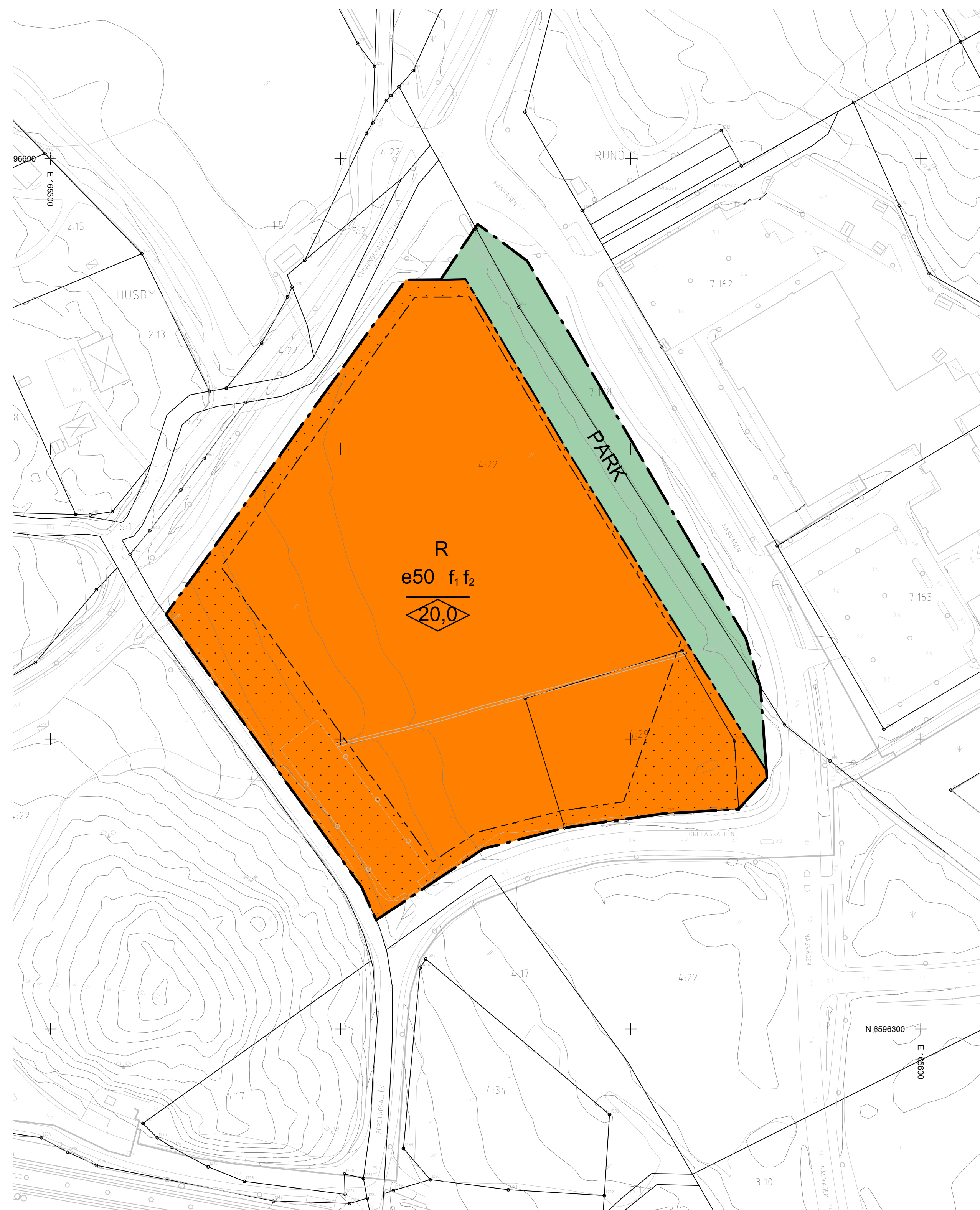
Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)



## Detaljplan för Österåkers multihall

Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 13 januari 2017, enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015

Maria Bengs Planchef	Sofia Holmgren Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

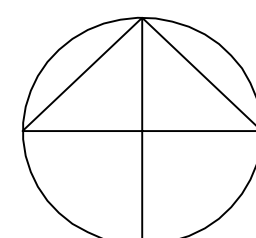


### PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

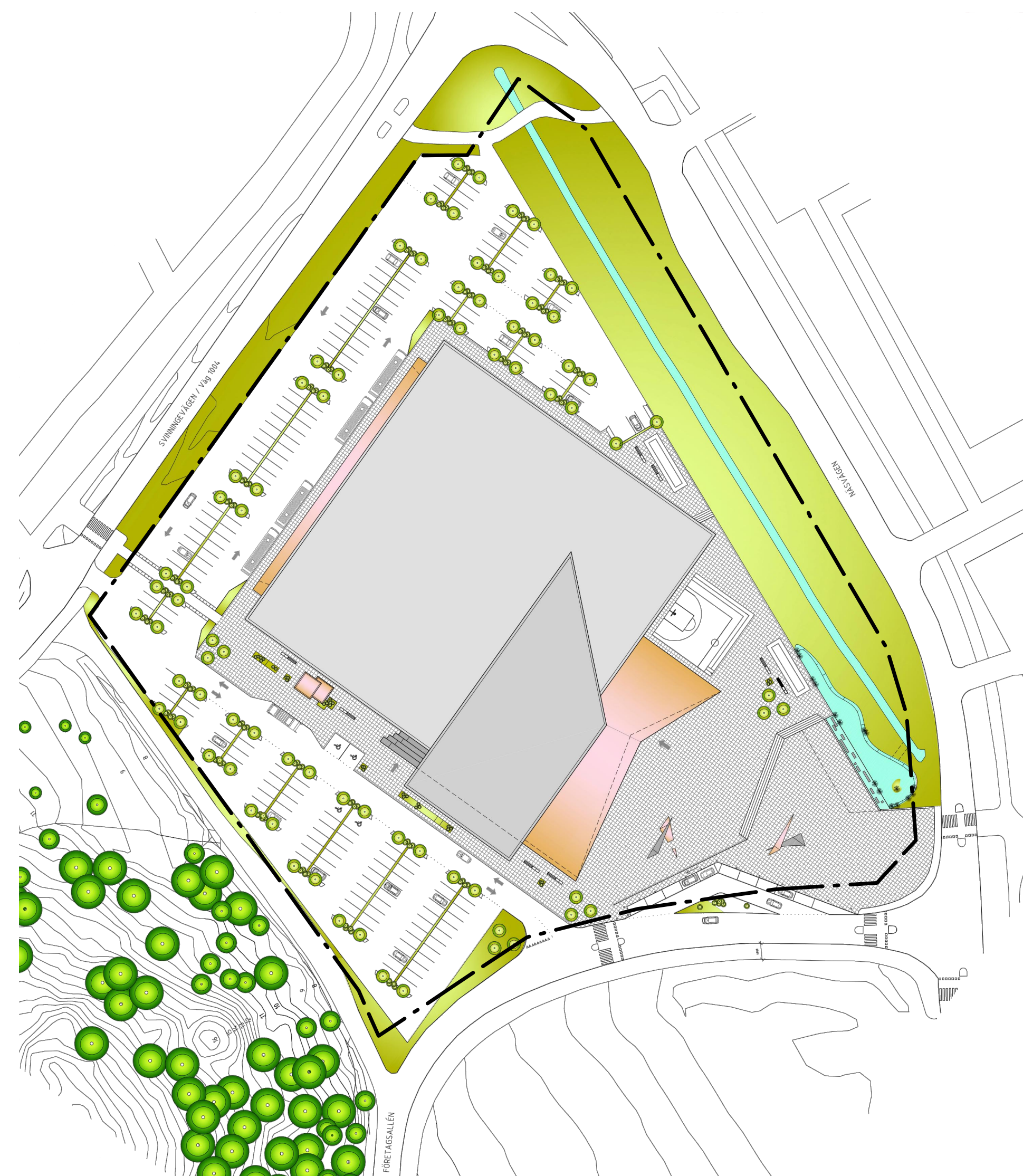
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. mfl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Ruttningspunkt

PRIMÄRKARTA UPPRÄTTAD I AUGUSTI 2016  
AV KART- OCH MÄTNÄTET I ÖSTERÅKERS KOMMUN  
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00  
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 195001

Katarina Nilsson  
Kart- och mätningsengör



Skala 1:1000  
0 10 20 30 40 50 100 m



ILLUSTRATION



FÖRSLAG PÅ UTFORMNING





## PLANDATA

### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget invid korsningen Svinningevägen/Näsvägen, cirka 1,5 km nordväst om centrala Åkersberga. Drygt 300 meter från planområdet ligger Roslagsbanans hållplats Åkers Runö. Planområdet utgör cirka 2,8 hektar och begränsas av Svinningevägen, Näsvägen, Företagsallén samt den samfällda fastigheten Husby S:1.

### Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Husby 4:22 och 4:29 samt Runö 7:108, vilka alla ägs av Österåkers kommun. Husby 4:22 och 4:29 var tidigare utarrenderade för jordbruk.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

#### *Riksintressen*

Planområdet omfattar inga riksintressen, knappt 150 meter söder om området sträcker sig emellertid Roslagsbanan vilken sedan år 2010 är klassad som ett riksintresse. Klassningen innebär bland annat att järnvägen skyddas mot åtgärder som kan försvåra dess nyttjande.

#### *Natura 2000-områden och naturreservat*

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Detaljplanen väntas inte resultera i att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids, krongiket som planområdet angränsar till mynnar emellertid ut i Trälhavet som för närvarande inte uppfyller gällande riktvärden. För att minimera planens påverkan på Trälhavet har en dagvattenutredning tagits fram och de åtgärder som föreslås har arbetats in i förslaget.

### Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan från 2006 ligger planområdet inom utvecklingsområdet *Centrala Åkersberga*, vilket föreslås utvecklas mot en tätare och mer stadsmässig karaktär. Då planområdet för närvarande till större del är outnyttjat och består av stora, öppna ytor anses förslaget ligga i linje med gällande översiktsplan. Planområdet ligger även inom delområdet *Roslagens företagspark* som främst är avsett för tjänsteföretag och ej miljöstörande hantverksföretag, områdets karaktär skulle emellertid gynnas av verksamheter som bidrar med liv och rörelse.

Det pågår för närvarande arbete med att ta fram en ny översiktsplan vilken väntas

ställas ut på samråd under våren 2017. I denna pekas Åkers Runö ut som ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge nära stationen. Området föreslås utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivt markutnyttjande och en blandning av bostäder och verksamheter, däribland utbildnings- och idrottsverksamheter. Detaljplanen anses följa både den nuvarande och den övergripande inriktningen till ny översiktsplan. Då den sistnämnda ej varit på samråd eller antagits kan dock riktlinjerna i denna komma att ändras.

Planområdet omfattas inte av något planprogram men angränsar till den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken, antagen 2006. I den föreslås Täljöviken med omnejd utvecklas till en ny stadsdel i Åkersberga med cirka 5000-6000 nya bostäder.

### **Gällande detaljplan**

Området omfattas till största del av den gällande detaljplanen *Roslagens företagspark etapp 2* (plannummer 344) vilken vann laga kraft 1990. Närmast Svinningevägen gäller detaljplanen *Gottsunda centrum* (plannummer 353) från 1991. Bild 2 visar aktuellt utsnitt ur de gällande planerna där den norra delen av fastigheten Husby 4:22 (grönt område) är planlagd för motionsanläggningar med en högsta byggnadshöjd på tre meter och största byggnadsarea på 100 m<sup>2</sup>. Enligt planbeskrivningen för *Roslagens företagspark etapp 2* är marken avsedd för motionsanläggningar utomhus såsom tennisbanor, bollplaner, öppna gräsytor et.c.. Övriga delar, i utsnittet rosamarkerat, medger kontor, småindustri och handel, dock endast verksamheter som ej anses vara störande för omgivningen. Högsta byggnadshöjden är sju meter och exploateringsgraden är 50 % i bruttoarea av fastighetsarea. Berörd del av *Gottsunda centrum* medger allmän plats för huvudgata.

Genomförandetiden för de gällande detaljplanerna har gått ut.

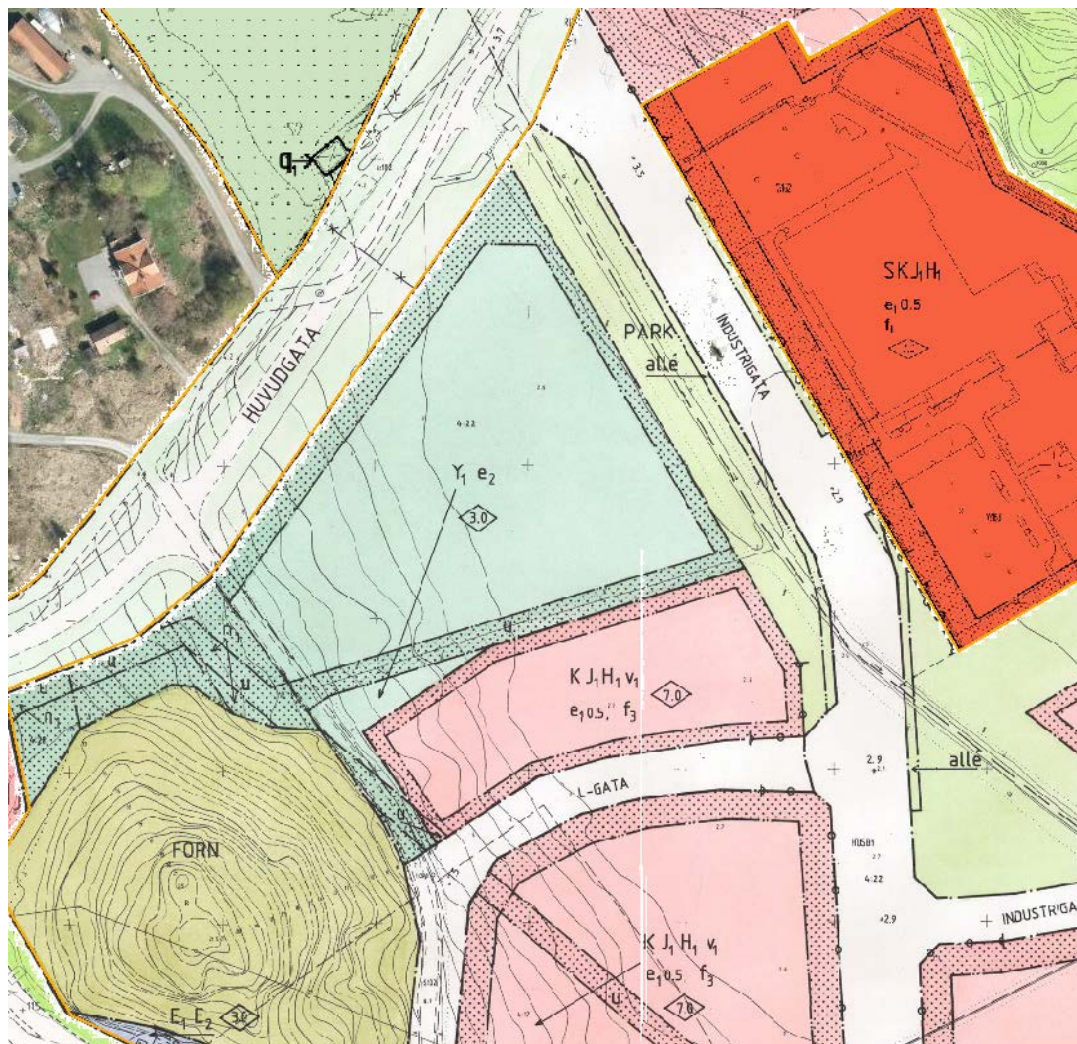


Bild 2. Utsnitt ur gällande detalplaner.

## Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Nationella, regionala och kommunala miljömål påverkas ej negativt av detaljplanen, den berör inga riksintressen och den bedöms inte medföra en risk för överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Detaljplanen påverkar ingen regionalt utpekad värdefull natur- eller kulturmiljö, däremot angränsar den till, av kommunen, utpekad värdefull kulturmiljö. Detta beskrivs mer under avsnittet *Kulturmiljö och fornlämningar*.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

Marken inom planområdet är relativt flack men sluttar inom den västra delen från väst till öst. Den högsta punkten, cirka 8 meter över havet, ligger i planområdets nordvästra hörn och de flacka delarna ligger cirka 3 meter över havet. Växligheten utgörs av gräs.



Planområdet ligger på gammal sjöbotten där bergsgrunden utgörs av sur intrusivbergart och jorden består av lera. Markens lagerföljd är likartad inom området och kan beskrivas som följande:

Överst förekommer ett lager mull (0,2-0,3 m) ovanpå gyttjig torrskorpelera (0,5-1 m), vilken i sin tur ligger på lös gyttjig lera (0,3 m) ovanpå lös lera (3-10 m) på friktionsjord.

Under leran finns ett grundvattenmagasin och då leran kan antas vara tät och helt vattenmättad är vattentrycket i grundvattenmagasinet högt. Enligt en tidigare geoteknisk utredning från 2008 visar mätningar på en vattenkvot om 100 % i den gyttjiga leran. Grundvattennivån bedömdes ligga mellan 0,3 m över markytan till cirka 1 m under den.



**Bild 3 och 4. Planområdet sett från nordväst respektive söder.**

#### ***Markavvattningsföretag***

Större delen av planområdet ligger inom båtlandsområdet för markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby. Roslagsvatten är huvudman för markavvattningsföretaget som omfattar bland annat golfbanan norr om planområdet och området kring Sågvägen. De dagvattenlösningar som föreslås inom planområdet medför att avrinningen till markavvattningsföretaget ej kommer att öka.

## Kulturmiljö och fornlämningar

Direkt väster om planområdet och på motstående sida om Svinningevägen finns kända fornlämningar, se bild 5. Fornlämningarna på andra sidan om Svinningevägen, Husbykullen, utgör den bäst bevarade bybildningen på fastlandet i Österåkers kommun. Husbykullen innefattar en bybildning om tre gårdar med flera välbevarade timrade byggnader. Bebyggelsen ligger väl synlig på en höjd med utsikt över tillhörande åkermark, vilken är betydelsefull för upplevelsen av en bevarad jordbruksby. Den åkermark som avses ligger på den norra sidan om Svinningevägen och utgörs således inte av marken inom planområdet. Söder om Svinningevägen, direkt sydväst om planområdet, ligger en av byns gravkullar med cirka 50 st gravanläggningar. Lämningarna är av en yngre järnålderskaraktär. Fornlämningarna norr och söder om Svinningevägen har ett nära samband, likaså lämningarna och landskapet. Det aktuella planområdet ligger emellertid nordost om gravkullen och de öppna ytorna mellan fornlämningarna kommer att bevaras.

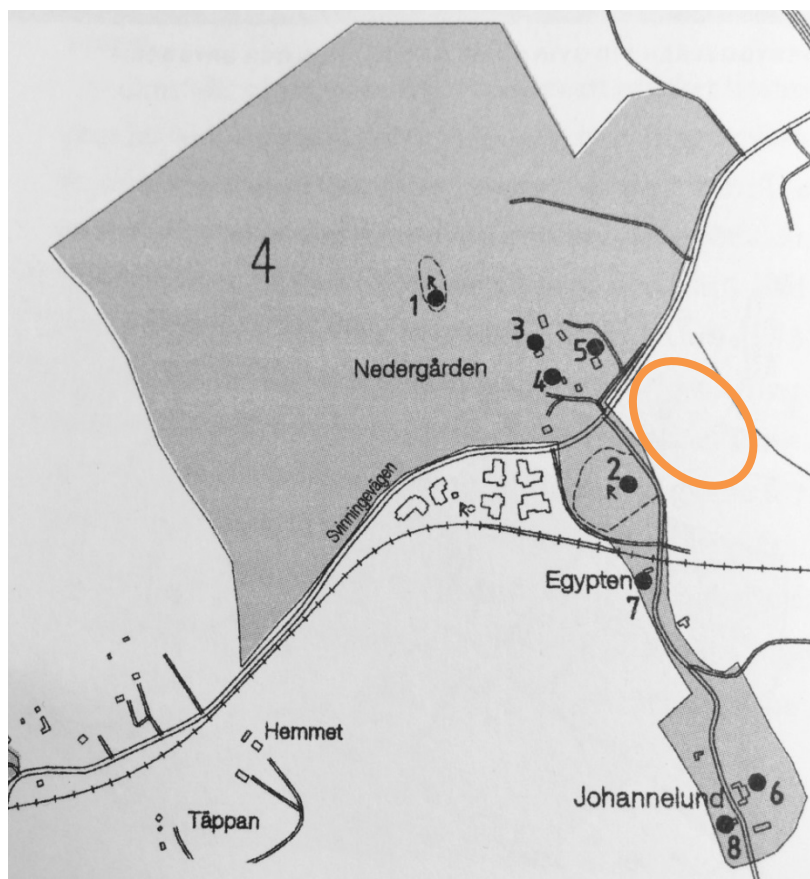


Bild 5. Ungefärligt planområde och utpekad värdefull kulturhistorisk miljö i boken "I Roslagen - Kulturhistoriska miljöer i Österåker".

## Bebyggelseområden

Marken inom planområdet är oexploaterad men är delvis omgiven av bebyggelse med en varierad karaktär. På motstående sida om Näsvägen ligger Skärgårdsgymnasiet. Skolan utgörs av en större sammanhängande byggnad på två våningar med fasader i rött tegel. Söder om gymnasiet ligger en bilhandel, även den i två våningar. I



anslutning till bilhandeln finns en stor hårdgjord yta för bilparkering. Intill bilhandeln håller för närvarande en brandstation på att byggas, även denna i tegel. Området har överlag en smått spridd karaktär med olika typer av verksamheter. Bebyggelsen är relativt låg med en ungefärlig snitthöjd på 10 meter. Norr om Svinningevägen ligger den ovan nämnda, kulturhistoriskt värdefulla Husbykullen med en blandning av äldre timrade byggnader och villabebyggelse.



**Bild 6. Befintlig bebyggelse på Husbykullen, i förgrunden syns delar av planområdet.**

### *Ny bebyggelse och dess gestaltning*

Den låga, kringliggande bebyggelsen och de öppna ytorna innebär att multihallen kommer att ligga väl synlig och utgöra ett tydligt inslag i omgivningen, och dess gestaltning är därför av stor vikt. Vidare kommer byggnaden att utgöra en viktig målpunkt och samlingsplats och detta bör synas i utformningen.

Planförslaget medger att 50 % av fastigheten får bebyggas, vilket ger en maximal byggnadsyta på cirka 11500 m<sup>2</sup>. I nuvarande skisser uppgår byggnadsytan till cirka 8500 m<sup>2</sup>. Detta innebär att det finns utrymme för ändringar och kompletterande bebyggelse, exempelvis sophus och cykelställ med tak.

Huvudbyggnadens tak ska vara uppdelat i tre delar som sinsemellan varierar i höjd. Detta för att dela upp byggnaden i mindre delar och minska upplevelsen av dess stora volym. En uppbruten byggnad uppfattas som mindre dominant och är således ett sätt att anpassa den till befintligt landskap och kringliggande bebyggelse. Tekniska anläggningar får ej sticka upp över byggnadens nockhöjd, som maximalt får vara 20 meter. Komplementbyggnader samt minst 10 % av huvudbyggnadens takyta ska förses med vegetationstäckta tak. Detta dels med avseende på dagvattenhanteringen men även på grund av estetiska aspekter. Vegetationstäckta tak ger ett mjukare intryck och bidrar till att byggnaden på ett bättre sätt smälter in i landskapet. Då de vegetationstäckta taken gärna får vara väl synliga bör de lägre takpartierna prioriteras vid val av takyta.



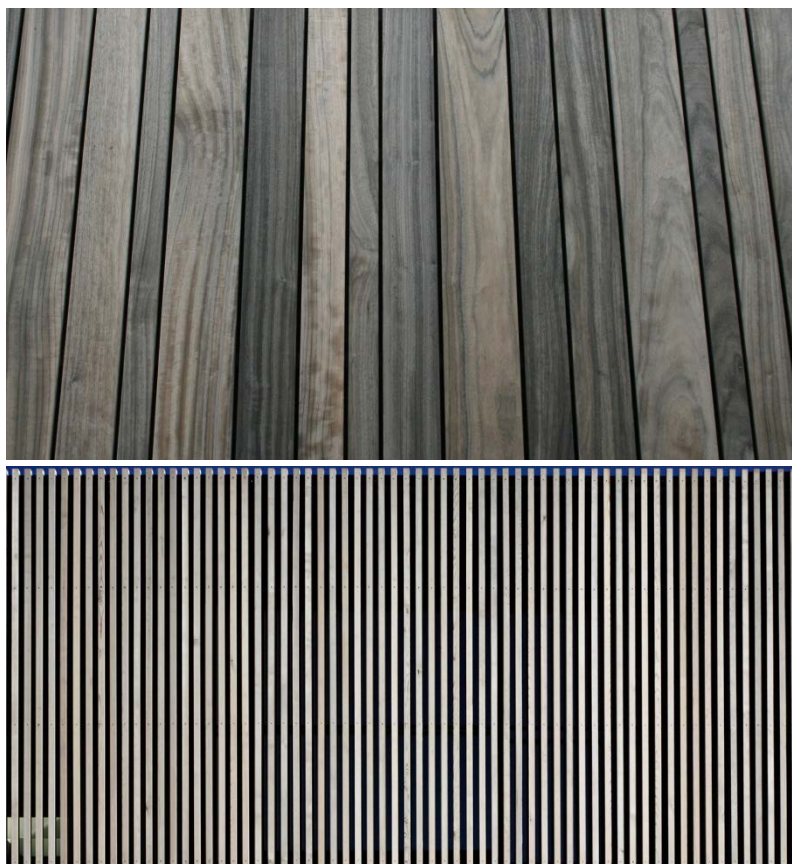
Byggnadens entré föreslås utformas inbjudande och väl upplyst samt placeras på ett sådant sätt att den blir väl synlig från Näsvägen. Intill huvudentrén föreslås en torgyta anläggas. Att byggnadens entré ej placeras ut mot Svinningevägen får ej medföra att fasaden mot nämnd väg uppfattas som en baksida. Svinningevägen är en vältrafikerad gata av såväl bilister, cyklister och fotgängare, och det är viktigt att byggnaden bidrar positivt till upplevelsen av dess gaturum. På grund av planområdets synliga läge från intilliggande gator får miljö- och sopstationer inte anläggas mot Svinningevägen eller Näsvägen.



**Bild 7. Föreslagen utformning sett från korsningen mellan Företagsallén och Näsvägen, förslag och bild framtagen av WIN Arkitekter.**

Byggnadens fasader ska främst utgöras av träfasader som bryts upp med glaspartier. Träfasaderna föreslås att utföras i cederträ (behandlat med uv-ljus och svag pigmenterad järnvitriol) i form av träribbor med olika bredd, se bild 8 och 9, där de smala ribborna ges en silvergrå kulör och de breda en gråbrun kulör. Glaspartierna ska framför allt prioriteras mot Svinningevägen, Näsvägen och i byggnadens hörn. Öppna fasader mot Svinningevägen och Näsvägen syftar till att minska risken att fasaderna upplevs som baksidor. Glaspartier och belysning mot gatorna bidrar även till ett tryggare gaturum med mer liv och rörelse som syns utåt. Vidare bryter de upp de långa fasaderna vilka annars riskerar att uppfattas som väldigt storskaliga. Träfasaden med den föreslagna behandlingen förespråkas för att ge den stora volymen ett lättare och mjukare intryck. Eftersom trä är ett levande material, och som med föreslagen behandling till viss del kommer att skifta i färg, anses det utgöra ett bra materialval för att motverka att den nya byggnaden upplevs som alltför storskalig och enförmig.





**Bild 8 och 9. Fasadmaterialet ska huvudsakligen utföras i trä och glas där träfasaderna föreslås att utföras i två olika nyanser och uttryck, bilder från WIN Arkitekter.**

### *Service*

Nödvändig service för besökare till idrottsverksamheterna (exempelvis omklädningsrum, café och reception) ska rymmas inom ny bebyggelse. Vidare ligger handelsområdet Pilstugetomten cirka 300 meter från området, där bland annat större matvarubutiker samt apotek återfinns. Till centrala Åkersberga där både offentlig och kommersiell service erbjuds är det cirka 1,5 km.

### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten till och inom planområdet anses överlag vara väldigt god. Området ligger inom befintligt vägnät och är enkelt att nå via både bil, kollektivtrafik samt gång- och cykel.

Vid ny bebyggelse prövas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i detalj enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan. Cirka 5 % av antalet parkeringar ska vara möjliga att utforma till RH-parkeringar, dessa ska prioriteras inom ett avstånd på 25 meter från entré.

### **Stads- och landskapsbild**

Detaljplanen medger en ny bebyggelse som kommer att påverka den befintliga landskapsbilden och utgöra en framträdande roll i omgivningen. Planområdet ligger emellertid inom ett, i både gällande och förslag på ny översiktsplan, utvecklingsområde



där en mer stadsmässig karaktär eftersträvas och för att detta ska kunna ske är en inverkan på landskapsbilden oundviklig.

De bestämmelser och förslag på gestaltungsprinciper som beskrivits tidigare verkar för att bidra till en stadsmässighet inom området samtidigt som hänsyn visas till kringliggande bebyggelse och landskap. Då byggnaden kommer att utgöra en framträdande roll i omgivningen är det av stor vikt att den ges en genomarbetad arkitektonisk gestaltning med en variation i höjd.

## Trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

För att barn och ungdomar självständigt ska kunna röra sig till och från idrottsanläggningen måste det finnas säkra gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. Befintligt gång- och cykelnät är välutvecklat men bör i och med ny bebyggelse kompletteras med kortare sträckor och säkra passager. Befintliga gång- och cykelvägar sträcker sig längs Svinningevägen, från den östra sidan om väg 276 till Täljöviken västerut, och längs Näsvägen, som via Sågvägen sträcker sig fram till centrala Åkersberga. Vidare finns en gång- och cykelväg söder om Skärgårdsgymnasiet vilken ansluter till Runö Gård.

Längs Företagsalléns södra sida löper i dagsläget en trottoar medan utrymme för cykel saknas. Detaljplanens genomförande innebär att trottoaren ersätts med en gång- och cykelväg i sträckningen mellan korsning med Näsvägen och Åkers Runö station, se bild nedan. Detaljplanen medför även att ytterligare övergångsställen anläggs på Företagsalléen samt Svinningevägen. Övergångsstället längs Svinningevägen är nödvändigt för att möjliggöra en säker passage för gående och cyklister vilka kommer från väst på Svinningevägen. Utöver detta anläggs en gångbana på Svinningevägen mellan busshållplatsen och idrottsanläggningen.



Bild 10. Befintligt gc-nät visas i heldragna linjer och ungefärlig sträckning för ny gc- väg samt gångstråk visas i streckad respektive prickad linje.

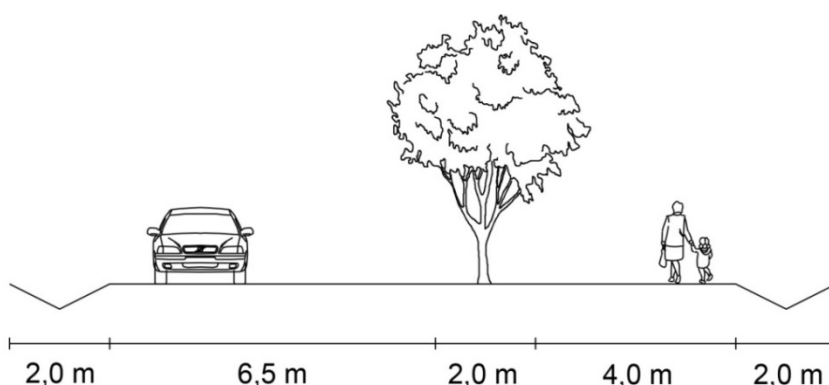


Bild 11. Föreslagen sektion över Företagsallén.

#### *Parkering, varumottag, utfarter*

Huvudinfart till kvarteret ska ske från Företagsallén och föreslås att kombineras med en utfart. För att skapa ett mindre sårbart och störningskänsligt trafiknät inom kvartersmarken föreslås en ytterligare utfart mot Svinningevägen. Vid större tillställningar och många besökare finns risk för trafikstockningar och en ytterligare utfart förbättrar flödet. Vidare kan utfarten mot Svinningevägen ha en dämpande effekt på trafikhastigheten vilket anses positivt i och med tillkommande övergångsställe. Fler korsningspunkter längs Svinningevägen bidrar även till en ökad stadsmässig karaktär och tillgänglighet för gående och cyklister. I anslutning till in- och utfarten längsmed Företagsallén föreslås en avsläppningszon med korttidsparkering.



Parkering för idrottsanläggningen ordnas inom den egna fastigheten. Multihallen bör erbjuda cirka 25 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA, vilket utifrån föreslagen bebyggelse uppskattas till cirka 250 st parkeringsplatser. Cykelparkeringar motsvarande en fjärdedel av antalet bilplatser ska anordnas. Dessa ska vara väderskyddade och finnas i nära anslutning till entréer, företrädesvis framtida huvudentré. Utöver dessa bör ytterligare cykelparkeringar anordnas.

I den västra delen av planområdet anlades hösten 2014 en infartsparkering med drygt 50 st platser. Dessa ska vid framtida byggnation samordnas med parkeringar tillhörande idrottsanläggningen. Då infartsparkeringar mestadels nyttjas dagtid under vardagar och multihallen väntas flest besökare under kvällar och helger, anses en samordning mellan besöks- och infartsparkeringar vara en effektiv lösning. Samordningen regleras genom ett avtal mellan ingående parter och tillkommande skyltning ska tydligt visa vilka parkeringar som delvis är avsedda för infartsparkering.

För var tionde parkering som anläggs ska minst ett träd placeras. Dessa bör placeras i grupp för att ge bättre förutsättningar för större, välmående träd. Träden har både en positiv inverkan på områdets gestaltning samt dagvattenhantering. Detsamma gäller växtzoner som ska anläggas i mittremsor vid dubbelradig parkering.

Varumottagning föreslås ske via sidoentré längs fasad mot sydväst, detta för att den på grund av trivsel ej gör bör ligga mot någon utav de kringliggande gatorna. I anslutning till varumottagningen ska det finnas en lastzon.

### **Kollektivtrafik**

Cirka 200 meter från planområdet ligger Roslagsbanans hållplats Åkers Runö. Roslagsbanan sträcker sig mellan Österskär i Åkersberga till Östra station i Stockholm. Stationen trafikeras dagtid två gånger i timmen åt vardera hållet och under rusningstrafik tre gånger. Roslagsbanan genomgår för närvarande en uppgradering vilket innebär en ökad kapacitet och mer störningsfri trafik. Utbyggnaden uppskattas medföra att Åkers Runö under rusningstrafik istället trafikeras fyra gånger åt vardera riktningen.

Busshållplatsen Åkers Runö trafikeras av busslinje 683 som går mellan Åkersberga station och Kulla vägskalet samt i rusningstrafik till Danderyds sjukhus. Hållplatsen trafikeras dagtid två gånger i timmen åt vardera riktning. Busshållplatsen ligger ej intill tågstationen utan invid Svinningevägen, för att skapa en säker gångväg mellan hållplatsen och multihallen kommer en ny gångbana längsmed Svinningevägen att anläggas, se bild 9.

### **Rekreation och lek**

Inom centrala Åkersberga föreligger det idag överlag en brist på idrottsytor och i de västra delarna saknas ytor för vissa idrottsändamål helt. Genomförandet av förslaget skulle innebära en stor ökning av ytor för olika typer av idrottsaktiviteter. Vidare innebär förslaget att en större torgyta med utrymme för spontana aktiviteter och lek kommer att anläggas.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Större delen av planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket förvaltas av Roslagsvatten AB. Området är dock förberett för att ingå med iordningsställda förbindelsepunkter och ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. De förberedda förbindelsepunkterna behöver dock uppgraderas.

### *Dagvatten*

Detaljplanen medför en stor ökning i andelen hårdgjord yta vilket innebär att dagvattenflödena från området kommer att stiga markant. För att undersöka hur stor denna ökning blir och hur den ska hanteras för att undvika att flödet till recipienten ökar jämfört med dagens situation har en dagvattenutredning tagits fram av Geoveta AB. Dagvattnet ska omhändertas enligt förslaget i utredningen (Geoveta 2017-01-12).

På grund av markens egenskaper och grundvattnets höga trycknivå bedöms möjligheten till infiltrering av dagvattnet vara låg. Detta betyder att framtida dagvattenlösningar behöver avskiljas från grundvattenflödet.

Markavrinningen från planområdet sker i huvudsak från väst till öst till intilliggande krandike. Då grundvattennivån ligger väldigt högt, delvis ovan markyta, antas krandiket avvatta både dagvatten- och grundvattenflöde. Krandiket är ett modifierat vattendrag och är en del utav markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby. Enligt hydrauliska utredningar för krandiket är dikeskapaciteten för låg för att hantera flöden som uppstår vid framtida 10-årsregn. Vid ett sådant regn bedöms krandiket att svämma över vid vägtrumman under Näsvägen, direkt söder om plangränsen.

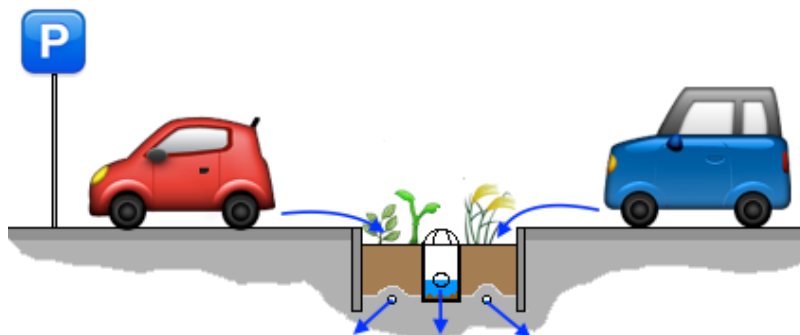
Enligt kommunens dagvattenstrategi kan måttliga till höga föroreningshalter förväntas av exploateringen, detta i kombination med att planområdet avvattnas till ett vattendrag som i sin tur mynnar i en havsvik (Tunafjärden), medför att åtgärder för rening av dagvatten ska vidtas i samband med uppförande av multihallen.

Utredningen föreslår att en dagvattendamm anläggs inom planområdets sydöstra del samt att kross- eller svackdiken runt området och planteringar på parkeringsytor anläggs för att minska både föroreningshalterna och flödesmängderna. Tvärs igenom planområdet löper för närvarande ett dike som via dagvattenledning hanterar dagvatten från området väster om planområdet. Diket ansluter i sin tur till krandiket. I och med ny exploatering ersätts befintligt dike med diken längs kvartersmarkens gräns.

De föreslagna lösningarna, vilka till stor del består av öppna diken, syftar både till att fördröja och rena dagvattnet innan det når krandiket. Dikena kan antingens utformas som svackdiken eller krossdiken. Med flacka slänter och vegetation kan dikena både jämna ut dagvattenflödet samt bidra till rening av vattnet. Utöver dikena ska vegetation anläggas i mittremsan vid dubbla parkeringsrader, se bild 11. Planteringarna kan samla upp ytavrinnande dagvatten från parkeringsytorna och på så sätt bidra till både rening och utjämning av flödet. Vegetationsytorna föreslås att anläggas något lägre än omgivande ytor för att även kunna fungera som magasin. Utöver dessa vegetationsytor ska träd planteras inom parkeringsytan. Som minst ska 1 träd planteras för var tionde



parkeringsplats. För att ge bra förutsättningar för välmående träd ska dessa placeras gruppvis med en tilltagen yta. Träden har en positiv påverkan på både dagvattenhanteringen samt områdets utformning.



**Bild 12. Principskiss över dagvattenhantering genom planteringsytor på parkeringar, bild från Geoveta AB.**

Höjdsättning av kvartersmarken bör göras så att dagvattnet ej blir stående ovan markytan eller belastar framtida bebyggelse. Om marknivån höjs, jämfört med nuvarande nivå, kan avrinningen underlättas på stora delar av området. Vidare möjliggör en höjning att dräneringsledningar och övriga dagvatteninstallationer kan anläggas i det nya lagret ovanpå befintlig markyta, vilket underlättar avvattningen på grund av det höga grundvattnet. Generellt ska markyta planeras med ett fall från byggnader, en lutning på 1:20 inom de närmsta tre meterna från husvägg ger en god ytvattenavrinning. Byggnadsdelar som grundläggs under högsta befintlig grundvattennivå ska utföras täta för att skydda mot inträngande vatten.

Den damm som föreslås i planområdet sydöstra del syftar främst till att fördröja och rena det ökade dagvattnet, men fungerar även som en buffert när krandikets kapacitet ej är tillräcklig. Vid framtida översvämningar av diket invid trumman under Näsvägen kan det bredda ut till dagvattendammen. Om vattennivån i dammen kan höjas med en meter i samband med regn behöver den vara knappt 200 m<sup>2</sup> stor.

### **Avfall**

Hushållsavfall hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Hantering av avfall sker inom kvartersmark och detaljplanen möjliggör utrymme för soprum. Då avfallsbranschen arbetar för att komma ifrån soprumslösningar föreslås dock istället nedgrävda behållare, en för brännbart hushåll och en för eventuellt matavfall. Förpackningar kan hanteras i ett miljörum. Avfallshanteringen ska placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter. Vidare får miljö- och sopstationer ej anläggas ut mot Svinningevägen eller Näsvägen, detta på grund av dess påverkan på gaturummet. De föreslås istället anläggas sydväst om huvudbyggnaden. Lastzon för varutransporter kan samordnas med utrymme för sophämtning.

### **Energiförsörjning**

Planområdet ligger inom el- och fjärrvärmenätet och framtida bebyggelse kan ansluta till det.

### **Tele- och IT-infrastruktur**

Planområdet ligger inom utbyggt område för fiber, befintliga ledningar ligger i Näsvägen och Svinningevägen, och framtida bebyggelse kan ansluta till dessa.

## Hälsa och säkerhet

### *Skred, ras och sättningsbenägenhet*

Minskad infiltration av dagvatten på grund av en stor andel hårdgjord yta riskerar att sänka grundvattennivån inom vissa delar av planområdet. Detta kan skapa sättningar, beroende på grundläggning, av ovanpåliggande byggnader, markytor och installationer. Uppförandet av en multihall och en eventuell höjning av befintlig marknivå kommer att öka belastningen på underliggande lerlager vilket ökar risken för skred, framför allt i slänten närmast krandiket där marken är som brantast.

Marken inom planområdet har tidigare varit aktuell för en fotbollsplan samt en mindre idrottshall på cirka 1500 m<sup>2</sup>, och en enklare geoteknisk utredning togs fram för dessa år 2008. Placeringen av de nya verksamheterna var då föreslagna till de östra delarna av aktuellt område, och utredningen omfattar därför endast dessa delar. Utredningen är framtagen för en annan typ av bebyggelse men ger rekommendationer som även går att tillämpa på aktuell multihall:

- Planerad marknivå bör anpassas till befintlig marknivå för att minimera sättningar.
- Bebyggelse bör grundläggas på spetsburna pålar. Stoppnivå för pålar av betong bedöms variera mellan -8 och -11. Medelstoppnivå för pålar av betong bedöms vara -9,5. Befintlig markyta är då satt som pålavskärningsplan.

På grund av de geotekniska förutsättningarna och risken för skred och sättningar bör dock en fördjupad geoteknisk utredning tas fram i det fortsatta planeringsarbetet.

### *Översvämning och erosion*

Krandiket har ej tillräckligt med kapacitet för att hantera flöden som uppstår vid framtida 20-årsregn. Vid ett sådant regn bedöms diket svämma över vid vägtrumman under Näsvägen. Den föreslagna dammen hanterar främst ökat dagvatten från framtida exploatering, men fungerar även som en buffertzonen vid översvämning av krandiket. På grund av översvämningens risk är det viktigt att höjdsättningen av området motverkar stående vatten intill bebyggelse då detta kan orsaka skador.

Då marken består av lera med en hög grundvattennivå finns en risk för erosion. Marken är dock relativt flack vilket minskar riskerna, i en fördjupad geoteknisk utredning bör riskerna för erosion belysas.

### *Förorenad mark*

Delar av marken inom planområdet har använts som snötippningsplats och markprover har tagits för att undersöka eventuella föroreningar. Resultatet visar att snötippen inte har givit någon föroreningspåverkan på marken. Marken kommer dock att användas för snötipp även under vintern 2016/2017 och ytterligare prover behöver därför tas till våren.

### *Radon*

Risken för radon har inte undersökts under planarbetet. En viss risk för förekomst av



radon föreligger alltid och radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan, krav på radonskyddande grundkonstruktion kan komma att ställas.

### **Buller**

De två främsta bullerkällorna som påverkar planområdet utgörs av Svinningevägen och Roslagsbanan. Svinningevägen ger, enligt mätningar från 2011, som maximalt upphov till en ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) inom planområdet. Detaljplanen medger dock ingen bullerkänslig användning och återgårdar för att dämpa bullret anses därför inte vara nödvändigt. Roslagsbanan passerar söder om planområdet och ger upphov till såväl buller som stömljud och vibrationer. I samband med arbetet för detaljplanerna *Åkersberga station* och *Båthamsvägens ersättning*, vilka bägge har varit utställda på granskning under hösten 2016, har en miljökonsekvensbeskrivning som tittar på Roslagsbanans påverkan på omgivningen tagits fram. I den bedöms kringliggande bebyggelse, tack vare avståndet på cirka 45 meter till spåret, klara riktvärden för både stömljud och komfortvibrationer. Då avståndet mellan föreslagna bebyggelse och Roslagsbanan i föreliggande detaljplan är cirka 130 meter anses en utredning med avseende på stömljud, vibrationer och buller ej vara nödvändig.

### **Heliport**

Norr om Svinningevägen, drygt 300 meter från planområdet, ligger en heliport med in- och utflygningszoner vilka delvis passerar aktuellt planområde. Inom dessa får inga hinder tränga igenom luftrummet inom en lutning på 8% från landningsplatsen. Avståndet mellan heliporten och planområdet i förhållande till tillåten nockhöjd medför dock att detaljplanen ej innebär någon konflikt med zonerna. Vidare bedöms, efter samråd med Arlanda Helicopter, planförslaget ej påverka nödvändigt utrymme vid nödförfarande.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas kunna ställas ut på granskning kring sommaren 2017 och bli antagen vid årsskiftet 2017/2018.

### **Genomförandetid**

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

### **Ansvarsfördelning**

Parallellt med detaljplanarbetet innan kommunens antagande av detaljplanen ska ett genomförandeavtal upprättas mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploitören. Avtalet avser reglera exploitörens åtaganden gentemot kommunen och

Österåkersvatten AB för anläggande av den allmänna infrastruktur som kommunen blir driftansvarig för. Vidare avser avtalet reglera eventuella marköverlåtelser, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar samt kostnadsfördelningar mellan de ingående parterna.

Ansvar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar åligger på exploitören. Kommunen står sedan för granskning och godkännande. Exempel på gemensamma anläggningar är nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelvägar och grönområden. Detta behandlas vidare i genomförandeaftalet.

## Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som, efter iordningställande, ansvarar för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom planområdet. I denna detaljplan utgörs de allmänna anläggningarna av parkyta och en dagvattendamm.

## Avtal och ekonomiska frågor

Ett genomförandeaftal avses att tecknas mellan exploitören, Österåkers kommun och Österåkersvatten AB. Avtalet kommer bland annat behandla ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Exploitören kommer att stå för samtliga kostnader som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Detta innefattar även fastighetsbildning och kostnader för den allmänna infrastrukturen runtom planområdet vilka krävs för planens genomförande. Exploitören svarar därigenom för kostnaden för iordningställandet av gång- och cykelväg, tillkommande övergångsställen, dagvattenhantering och övrig färdigställning av mark samt kostnader kopplade till bygglov.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär drift- och underhållskostnader för kommunen. De åtgärder som påverkar driftkostnaderna är tillkommande av gång- och cykelväg, parkmark och dagvattendamm vilka medför framtida, ökade kostnader för kommunens drift- och underhållsarbeten. Gällande dagvattendammen bekostar exploitören anläggandet av dammen, kommunen ansvarar för skötsel av dess grönytor och estetiska inslag och Österåkersvatten ansvarar för skötsel kopplad till dammens funktion.

Exploitören svarar för kostnader för anslutning av, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan exploitören och eldistributören.

Exploitören svarar för kostnader för anslutning av, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. VA-ledningar för den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet och rättighet för VA-ledningarna föreslås bildas. Kostnader för eventuell inskrivning svarar exploitören



för.

Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanearbetet i enlighet med upprättat planeringsavtal. Ingen ytterligare planavgift ska erläggas vid bygglov.

### **Sammanställning av planens konsekvenser**

Detaljplanen medför att byggnation av en större sporthall medges. I och med den byggnadsvolym som tillåts kan anläggningen komma att utgöra ett dominant inslag i omgivningen och påverka landskapsbilden. Då planområdet ligger inom det utpekade utvecklingsområdet Åkers Runö väntas dock en successiv utveckling mot en mer städmässig karaktär att ske och en påverkan på landskapsbilden är då oundviklig.

Förslaget medför en stor ökning av andel hårdgjord yta. Marken består idag av ängsmark och ett genomförande av detaljplanen medför att en stor andel av ytan hårdgörs. Dagvattnet ska dock fördröjas och till så stor del som möjligt renas innan det når recipienten (krondiket). Detaljplanen innebär att en dagvattendamm anläggs i områdets sydöstra del, dels för att hantera dagvatten från kvartermarken, men även för att fungera som en buffert vid en eventuell översvämning av krondiket.

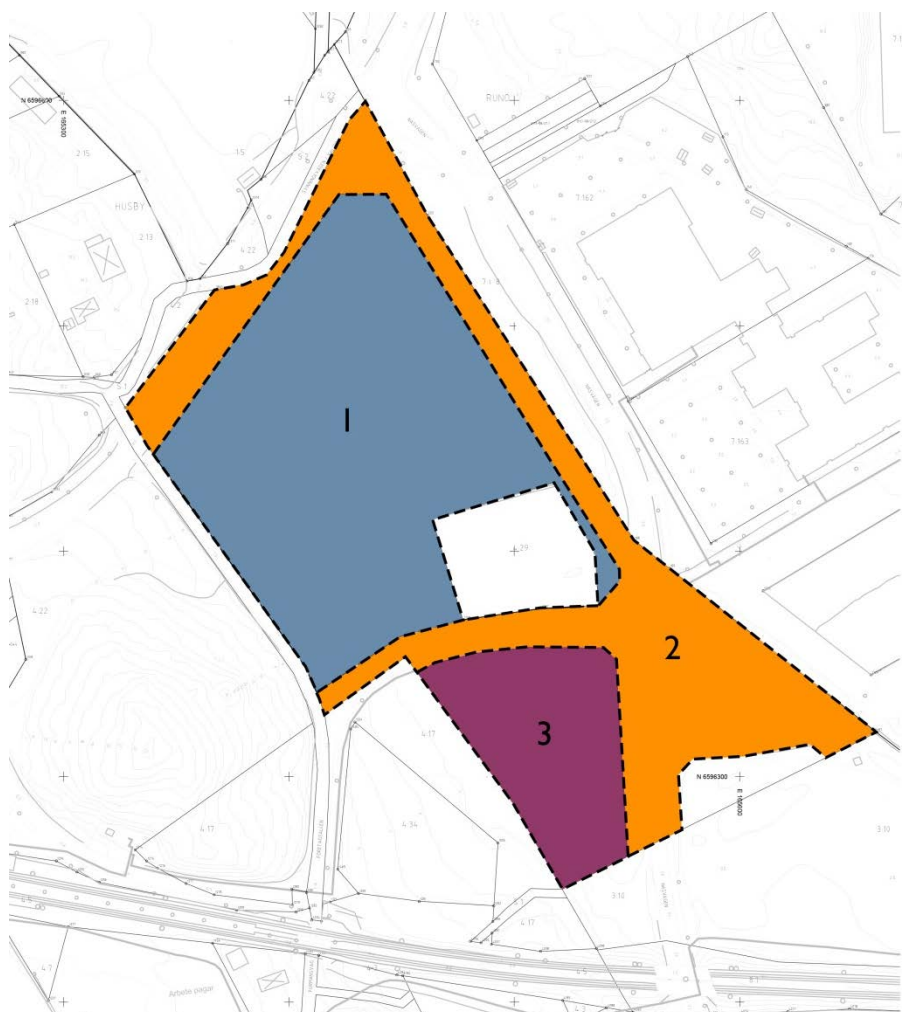
Detaljplanen medför att befintliga infartsparkeringar bevaras och att en ny gång- och cykelväg anläggs. Detta ökar möjligheterna för invånare att resa mer hållbart genom att förbättra deras förutsättningar att välja kollektivtrafik och gång- och cykel framför bilen. Vidare är det positivt att idrottsanläggningen, vilken väntas medföra många besökare, anläggs i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik både i form av buss och tåg.

En byggnation av sporthallen innebär en stor ökning av idrottsytor i Österåkers kommun. Den tänkta byggnaden kommer erbjuda ytor för olika typer av idrotter och således locka människor med olika intressen. Byggnaden kommer att fungera som en samlingsplats för både barn, ungdomar och äldre och kan komma att bidra till positiva effekter både vad gäller sociala möten och fysisk hälsa.

Detaljplanen medför kostnader för kommunen i form av drift av nya anläggningar. Tillkommande gång- och cykelväg längs Företagsallén, gångbana mellan busshållplats och kvartermark samt delar av dagvattendamm ska driftas av kommunen.

### ***Fastighetsrättsliga konsekvenser***

Detaljplaneförslaget kommer medföra följande konsekvenser för fastigheter och rättighetsinnehavare inom planområdet. Siffrorna i tabellen hänvisar till nedanstående karta.



**Bild 13. Karta över detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.**

1. Ett cirka 21120 kvm stort område (1) av fastigheten Husby 4:22 föreslås genom fastighetsreglering överföras till Husby 4:29. Området är idag detaljplanelagt som kvartersmark (motionsanläggningar, kontor, småindustri och handel). Den föreslagna avstyckningen möjliggör tomträttsupplåtelse av den nybildade fastigheten. Området föreslås planläggas som kvartersmark (sporthall).
2. Ett cirka 14620 kvm stort område (2) av fastigheten Husby 4:22 föreslås, genom fastighetsreglering, överföras till Runö 7:108. Området är idag detaljplanelagt som allmän plats (natur, park och gata) och används som naturmark och huvudgata. Området föreslås överföras för att fastighetsstrukturen ska överensstämma med gällande detaljplan med ändamålet allmän plats (vägmark och parkmark).
3. Ett 6090 kvm stort område (3) av fastigheten Husby 4:22 föreslås kvarstå med ändamålet kvartersmark (kontor, småindustri och handel) i enlighet med gällande detaljplan.



## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Sofia Holmgren och exploateringsingenjör Elin Norman på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs  
Planchef

Sofia Holmgren  
Planarkitekt

Fredrik Nestor  
Exploateringschef

Elin Norman  
Exploateringsingenjör