

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Leif Sörensson

Datum 2014-06-04

Dnr KS 2013/0097-214

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan Rosenkälla Öst, etapp I

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Rosenkälla Öst, Etapp 1, **antas**.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utvecklingen av ett nytt handels- och verksamhetsområde invid Rosenkälla trafikplats. Kommunstyrelsen antog 2007-05-28 planprogram för Rosenkälla och gav planuppdrag. Kommunstyrelsen gav ett nytt planuppdrag 2013-04-10. Trafikverkets vägplan för anslutning av området till väg 276 och delar av Rosenkälla trafikplats är för närvarande på granskning. Efter bl. a. förändringar i vägplanen har områdets disposition förändrats sedan tidigare plansamråd under 2008. Detaljplanen har varit på granskning, parallellt med Trafikverkets vägplan. Förslaget till detaljplan omfattar upp till 195 000 m² lokalyta för centrumändamål, handel, kontor, upplevelser mm. För delar av vägnätet förutsätts kommunalt huvudmannaskap. Förslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning genomförs. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Förvaltningens slutsatser

Inkomna skriftliga synpunkter under granskningen har sammanfattats och kommenterats i ett granskningsutlåtande. Justeringar av planförslaget redovisas i utlåtandet. En särskild sammanställning av miljöbedömningen har upprättats. Den särskilda sammanställningen kommer att efter antagandet av planen göras tillgänglig bl a på kommunens hemsida.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, 2014-01-27, rev 2014-05-21
2. Samrådsredogörelse 2, 2014-01-27
3. Granskningsutlåtande, 2014-05-21
4. Miljökonsekvensbeskrivning, 2014-05-21
5. Särskild sammanställning, 2014-05-21
6. Gestaltningssprogram, 2014-01-27



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Återremiss av Kommunfullmäktiges ärenden 2014-06-16 § 5:13 och § 5:14 rörande exploateringsavtal och detaljplan för Rosenkälla Öst, etapp I

Vid Kommunfullmäktiges sammanträde 2014-06-16 återremitterades rubricerade ärenden genom en minoritetsåterremiss med motivering anförd av Ann-Christine Furustrand (S) biträdd av Michael Solander (MP), Francisco Contreras (V), Lars Starkerud (S), Marie Ende (S), Björn Rapp (RP), Leif Petterson (S) samt Roger Johansson (RP).

Motivering till återremiss av exploateringsavtalet

Ann-Christine Furustrand motiverar sitt återremissyrkande beträffande exploateringsavtalet enligt nedan:

"Förslaget till exploateringsavtal är enligt vår uppfattning alltför otydligt om exakt vilka åtaganden som Österåkers kommun förbinder sig för både vad gäller pengar och arbetsinsatser.

Med hänsyn till skattebetalarna vill vi försäkra oss om att kommunens åtaganden är rimliga och att dessa preciseras och redovisas på sådant sätt att inga överraskningar kan komma längre fram.

Exploateringsavtalet för Rosenkälla Öst, etapp 1 bör därför återremitteras för att förtydligas ytterligare inom minst dessa nedanstående områden:

- Vi anser det rimligt att kommunen skall vara huvudman för de gator som trafikerats av kollektivtrafik. Övertagandet av skötselansvaret skall ske först i samband med när kollektivtrafik startar.*
- Exploator skall bekosta samtliga detaljplaner som krävs för att genomföra hela projektet.*
- Efter som Österåkersvatten är en avtalspart så förutsätter vi att Österåkersvatten i sina åtaganden tillvarar VA-kollektivets intressen.*
- Den text som beskriver anläggningar inom exploateringsområdet som är av kommunalt intresse (p 9) innebär ett opreciserat åtagande som vi uppfattar är ett opreciserat framtida löfte från kommunen att delfinansiera en anläggning (bad eller annat). Vi anser att detta åtagande måste preciseras, det måste vara fullständigt klart vad det är som Österåkers*

kommun utfäster för löfte till exploatören. Om inte det preciseras anser vi att detta åtagande helt tas bort ifrån Exploateringsavtalet.

- *Vi saknar åtagande om avsättning av mark för framtida behov av förskola/ skola.*
- *När det gäller anläggningar där Österåkers kommuns tekniska handbok och Roslagsvattens VA-standard medför högre kostnader än vad som kan anses som allmän norm bör det vara en fråga för Exploatören och Österåkersvatten att kostnadsmässigt reglera. Exploateringsavtalet bör renodlas vilka åtaganden kommunen har och vilka åtaganden Österåkersvatten har.*
- *Endast i de fall Exploatören är finanssör eller medfinanssör skall exploatören i samråd med kommunen och Österåkersvatten godkänna projekteringen. ”*

Samhällsbyggnadsförvaltningens förtydliganden av exploateringsavtalet

Efter att ha tagit del av återremissyrkandet gör Samhällsbyggnadsförvaltningen följande förtydliganden avseende exploateringsavtalet med direkt hänvisning till återremissyrkandet:

- *Övertagande av skötselansvar för de gator som trafikeras av kollektivtrafik.*

Inom de delar av Exploateringsområdet där Kommunen är huvudman för allmän plats svarar kommunen för utbyggnaden (punkt 9 i exploateringsavtalet). Exploatören ska till kommunen betala ersättning för anläggningar som kommunen utfört inom allmän platsmark (p 10). Det förslag till ordning som redovisas i återremissyrkandet skulle innebära att skötselansvaret för något som kommun byggt under en period skulle överlämnas till exploatören för att senare återgå till kommunen. Förslaget skulle också innebära att frågan om vem som skall ha skötselansvar för området skulle styras av en tredje part (landstinget) som inte tecknar exploateringsavtalet. Sammantaget har Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt en sådan ordning som varken bruklig eller lämplig. Vad avser den bussförbindelse som planerats på kvartersmark har vi inte bedömt den lämplig eller möjlig som kommunal gata då det är kombinerat med en yta som är kommersiell och med höga kvalitetskrav på gestaltning mm vars skötsel inte rimligen ska belasta skattekollektivet.

- *Exploator skall bekosta samtliga detaljplaner som krävs för att genomföra hela projektet.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar synpunkten och är av den uppfattningen att detta inte motsägs i exploateringsavtalet.

- *Efter som Österåkersvatten är en avtalspart så förutsätter vi att Österåkersvatten i sina åtaganden tillvaratar VA-kollektivets intressen.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar synpunkten och är av den uppfattningen att detta också är fallet.

- *Den text som beskriver anläggningar inom exploateringsområdet som är av kommunalt intresse (p 9) innebär ett opreciserat åtagande som vi uppfattar är ett opreciserat framtida löfte från kommunen att delfinansiera en anläggning (bad eller annat). Vi anser att detta åtagande måste preciseras, det måste vara fullständigt klart vad det är som Österåkers kommun utfäster för löfte till exploitören. Om inte det preciseras anser vi att detta åtagande helt tas bort ifrån Exploateringsavtalet.*

Samhällsbyggnadsförvaltningens uppfattning är att den aktuella texten inte i dagsläget kan preciseras och att den ska uppfattas som en avsiktsförklaring. Den har också bedömts mer som en möjlighet än en belastning för kommunen. Det eventuella kommunala åtagandet kommer naturligen preciseras när det finns underlag för ett avtal.

- *Vi saknar åtagande om avsättning av mark för framtida behov av förskola/skola.*

Frågan om förskola/skola inom området har aldrig diskuterats under planprocessen. Då detaljplanen inte innehåller några bostäder har det inte heller av Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömts som lämpligt.

- *När det gäller anläggningar där Österåkers kommuns tekniska handbok och Roslagsvattens VA-standard medför högre kostnader än vad som kan anses som allmän norm bör det vara en fråga för Exploatören och Österåkersvatten att kostnadsmässigt reglera. Exploateringsavtalet bör renodlas vilka åtaganden kommunen har och vilka åtaganden Österåkersvatten har.*

Skrivningen i exploateringsavtalet behandlar i detta fall något som man inte kan bedöma omfattningen av idag. Om kommunen eller Roslagsvatten ställer, vad som lite slarvigt skulle kunna kallas krav på överstandard i förhållande till vad som är norm, ska separat överenskommelse om kostnadsfördelning ske. Skrivningen har tillkommit efter önskemål från exploitören och har av Roslagsvattens och kommunens förhandlare inte ansetts som helt oskälig. Man får i detta fall se avtalet som en helhet där vi bedömt helheten som bra för kommunen.

- *Endast i de fall Exploatören är finansierad eller medfinansierad skall exploitören i samråd med kommunen och Österåkersvatten godkänna projekteringen.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar synpunkten. Då exploitören ska finansiera eller medfinansiera alla delprojekt är så också fallet.

Motivering till återremiss av detaljplanen

Beträffande detaljplanen motiverar Ann-Christine Furustrand sitt återremissyrkande enligt nedan:

”Det är viktigt att handelsplats Rosenkälla inte blir ett högriskprojekt för Österåkers kommun. Det gäller så väl ekonomiskt som miljömässigt eller på annat sätt. Därför måste riskerna/åtaganden ytterligare förtydligas, det gäller även förslag till detaljplan.

Vi har tidigare påpekat att trafiklösningarna vid Rosenkälla har avgörande betydelse för om området över huvud taget ska kunna utvecklas i enlighet med de intentioner som finns. Fortsatt nära samverkan mellan kommunen, Vägverket och andra av vägfrågan berörda parter är därför självklar. Österåkers kommun förbinder sig ekonomiskt till Vägverket och det är därför viktigt att kostnaderna för vägarna också tydligt regleras i sin tur mellan Österåkers kommun och exploatören

Likaså är en framgångsfaktor att det tillkommer kollektivtrafik till och från handelsplatsområdet. I dokumentet hänvisas till en trafikplan som ännu inte är klar. Vad finns för garantier från berörda myndigheter, Landstinget etc. för att kollektivtrafik kommer att försörja det nya handelsområdet? Sådana utfästelser, som är viktigt för att handelsområdet skall ha en chans att fungera finns inte i några dokument, det upplever vi som en betydande svaghet i förslaget.

I Exploateringsförslaget ges ett opreciserat löfte från Österåkers kommun om medfinansiering av vad som kan komma att bli ett badbus/simhall etc. Vi kan inte se att dessa tankar finns med i detaljplanen. Att Österåkers kommun är beredd att satsa på en ny modern simhall är i sig positivt, men vi saknar helt argument och framförallt välgrundade fakta som talar för att Rosenkälla är den bästa platsen för en sådan anläggning. Det är olyckligt om Österåkers kommun låser sig fast i en lokalisering av en framtida simhall utan att ha prövat frågan närmare.

Vi har tidigare påpekat att Handelsplatsen måste bli inte bara miljömässigt hållbar, utan att den blir ur miljösynpunkt ett föredöme. Handelsplats Rosenkälla vill vi ska ges en tydligare miljöprofil. I de handlingar vi tagit del av beskrivs fortfarande vad handelsplatsen kan komma att bli, alltför mycket är lösa tankar och idéer. Miljöbedömningar görs utifrån att ett antal åtgärder genomförs. Här måste förslaget bli mer konkret. Vi vill se att kommunen sätter tydliga krav.

För att säkerställa att utbyggnaden av handelsplatsen sker på ett miljömässigt och klimatsmart sätt, och att utbyggnaden i övrigt på alla sätt bidrar till en positiv utveckling av Österåker kommun, har vi tidigare föreslagit att en styrgrupp tillsätts bestående av politiker från de partier som finns representerade i kommunstyrelsen. Detaljplanens tankar om hur det skulle kunna vara är för diffus och alltför mycket upp till exploatören att avgöra. Något som dessutom flera remissinstanser också framfört.

Vi kan inte se att några av våra tidigare påpekanden som även skriftligt redovisats och tagits till protokoll i kommunstyrelsen har återspeglats på något sätt i de dokument som nu ligger för beslut, vilket vi beklagar.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens förtydliganden av detaljplanen

Efter att ha tagit del av återremissyrkandet gör Samhällsbyggnadsförvaltningen följande förtydliganden avseende detaljplanen med direkt hänvisning till återremissyrkandet:

- *det är därför viktigt att kostnaderna för vägarna också tydligt regleras i sin tur mellan Österåkers kommun och exploatören*

Så sker i exploateringsavtalet (p10). Exploatören förbinder sig att ersätta kommunen för finansieringsåtagande till Trafikverket.

- *Vad finns för garantier från berörda myndigheter, Landstinget etc. för att kollektivtrafik kommer att försörja det nya handelsområdet? Sådana utfästelser, som är viktigt för att handelsområdet skall ha en chans att fungera finns inte i några dokument, det upplever vi som en betydande svaghet i förslaget.*


Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att sådana garantier inte går att få. . Frågan kan inte heller regleras vare sig i detaljplan eller i exploateringsavtal. Trafikförvaltningen har dock deltagit aktivt i arbetet med såväl detaljplan som vägplan och haft en positiv inställning till bytespunkten. Deras synpunkter har tillgodosetts i detaljplan och vägplan.

- *Att Österåkers kommun är beredd att satsa på en ny modern simhall är i sig positivt, men vi saknar helt argument och framförallt välgrundade fakta som talar för att Rosenkälla är den bästa platsen för en sådan anläggning. Det är olyckligt om Österåkers kommun låser sig fast i en lokalisering av en framtida simhall utan att ha prövat frågan närmare.*

Se skrivningen i motsvarande fråga i avsnittet om exploateringsavtalet.

- *I de handlingar vi tagit del av beskrivs fortfarande vad handelsplatsen kan komma att bli, alltför mycket är lösa tankar och idéer. Miljöbedömningar görs utifrån att ett antal åtgärder genomförs. Här måste förslaget bli mer konkret. Vi vill se att kommunen sätter tydliga krav.*

Kommunen har valt att inte försöka detaljreglera utformningen av området. Frågan om hur områdets och exploatörens miljöambitioner ska säkras har, som det också skrivs i återremissyrkandet, redan tidigare vid flera tillfällen inom ramen för detaljplaneprocessen behandlats av Kommunstyrelsen. I den framtida samverkan som ska ske mellan kommun och exploatör kommer dock också miljöfrågorna att bevakas.



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Anna Anderman
Väg- och trafikchef