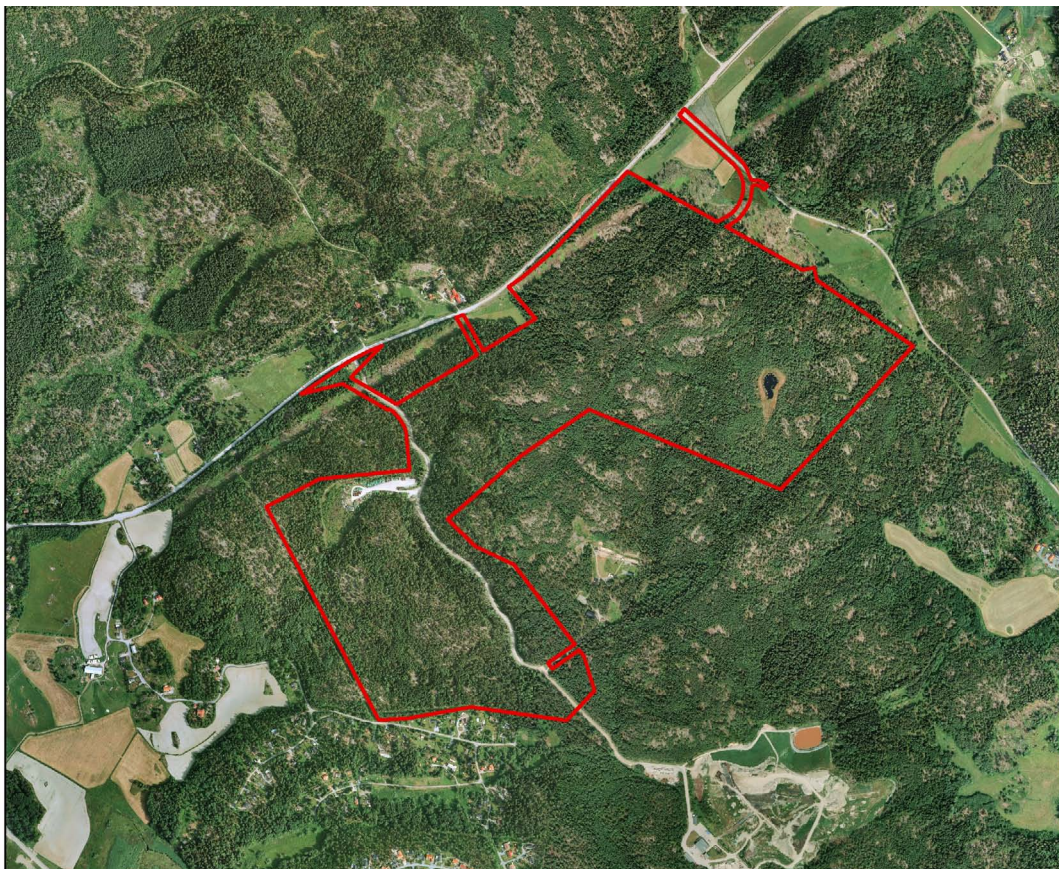


DETALJPLAN FÖR

BRÄNNBACKENS ARBETSOMRÅDE

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 FEBRUARI 2014 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

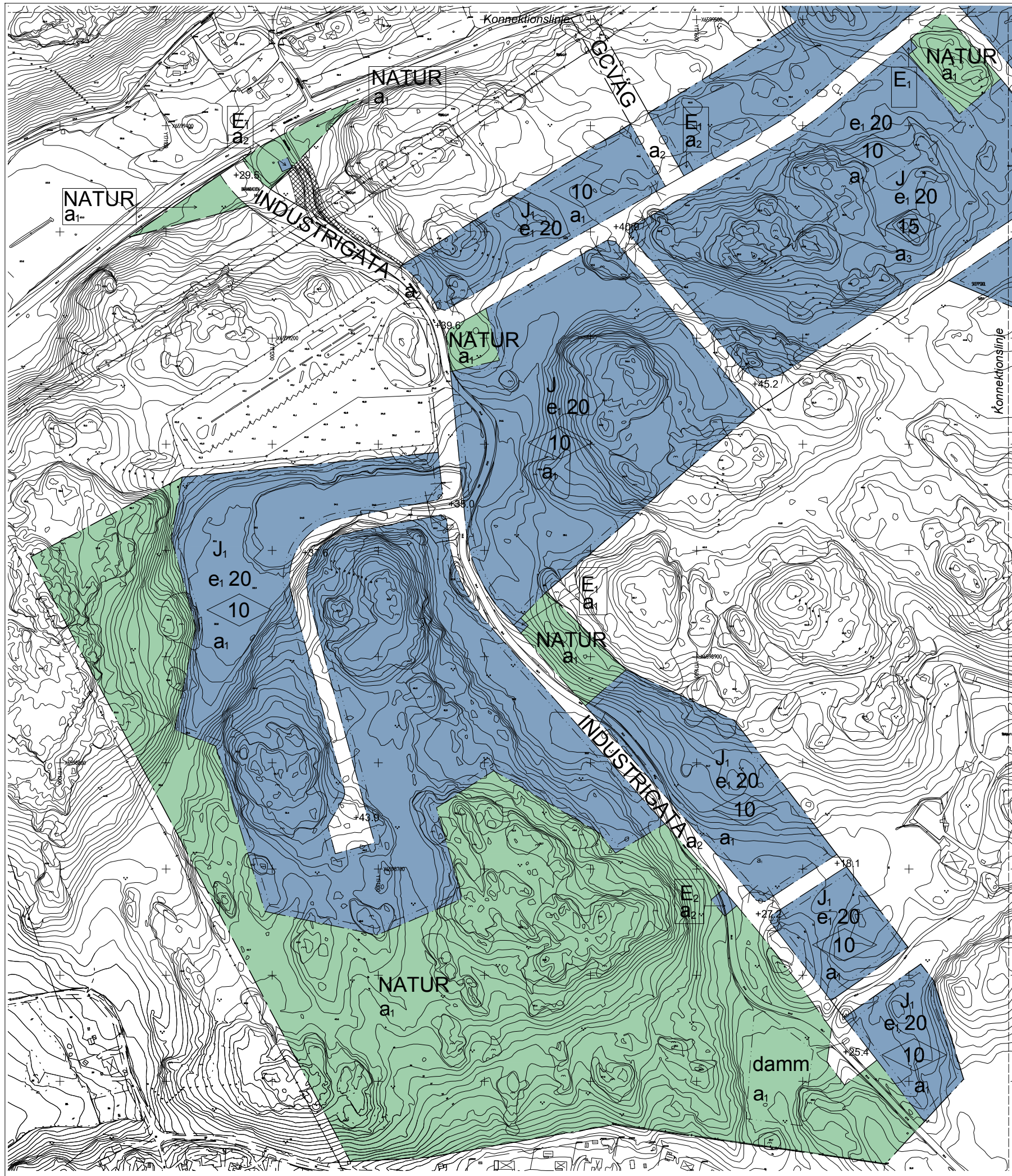


ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning

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
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- E₁** Teknisk anläggning, transformatorstation
- E₂** Teknisk anläggning, pumpstation
- J** Industri, lager, upplag.
- J₁** Industri, lager, E₁ störande verksamhet. Restaurang får anordnas.

Allmänna platser

- INDUSTRIGATA** Industritrafik
- NATUR** Naturområde
- GCVÄG** Gång- och cykelväg

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- dam Daggvattendamm

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e, 20 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Minsta tomtstorlek är 2000 kvm.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

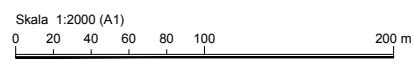
- Utfart, stängsel
- Körbar utfart får inte anordnas

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Ruhälspunkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2012 AV KART- OCH MÄTNÄTET I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN SWEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH00 (1900)

Katarina Nilsson
 Kart- och mätningsexperten



PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtragrens.

Lokal fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark. Högst 2,0 liter/sekund får avrinna per 1000 kvm.

Oljeavskiljare ska anordnas och markytan hårdgöras i de fall verksamheter kräver detta.

Zink och koppar får ej förekomma som tak-, stuprörs- eller fasadmateriäl.

Utformning

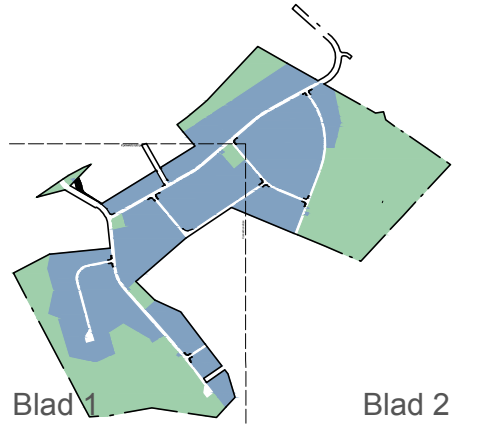
- Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁** Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- a₂** Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
- a₃** Genomförandetiden är 10 år och börjar 10 år efter den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Del av detaljplan för BRÄNNBACKENS UPPLAGSOMRÅDE (detaljplan nr 360) avsedd att upphävas.



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Brännbackens arbetsområde
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 20 februari 2014, enligt PBL (2010:900)

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Camilla Bennet Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning

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
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- E₁** Teknisk anläggning, transformatorstation
- E₂** Teknisk anläggning, pumpstation
- J** Industri, lager, upplag.
- J₁** Industri, lager. Ej störande verksamhet. Restaurang får anordnas.

Allmänna platser

- INDUSTRIGATA** Industritrafik
- NATUR** Naturområde
- GCVÄG** Gång- och cykelväg

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- damm Dagvattendamm

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e, 20 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Minsta tomtstorlek är 2000 kvm.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Utfart, stängsel
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns.

Lokal fördrojning av dagvatten ska ske inom kvartersmark. Högst 2,0 liter/sekund får avrinna per 1000 kvm.

Oljeavskiljare ska anordnas och markytan hårdgöras i de fall verksamheter kräver detta.

Zink och koppar får ej förekomma som tak-, stuprör- eller fasadmateriäl.

Utformning

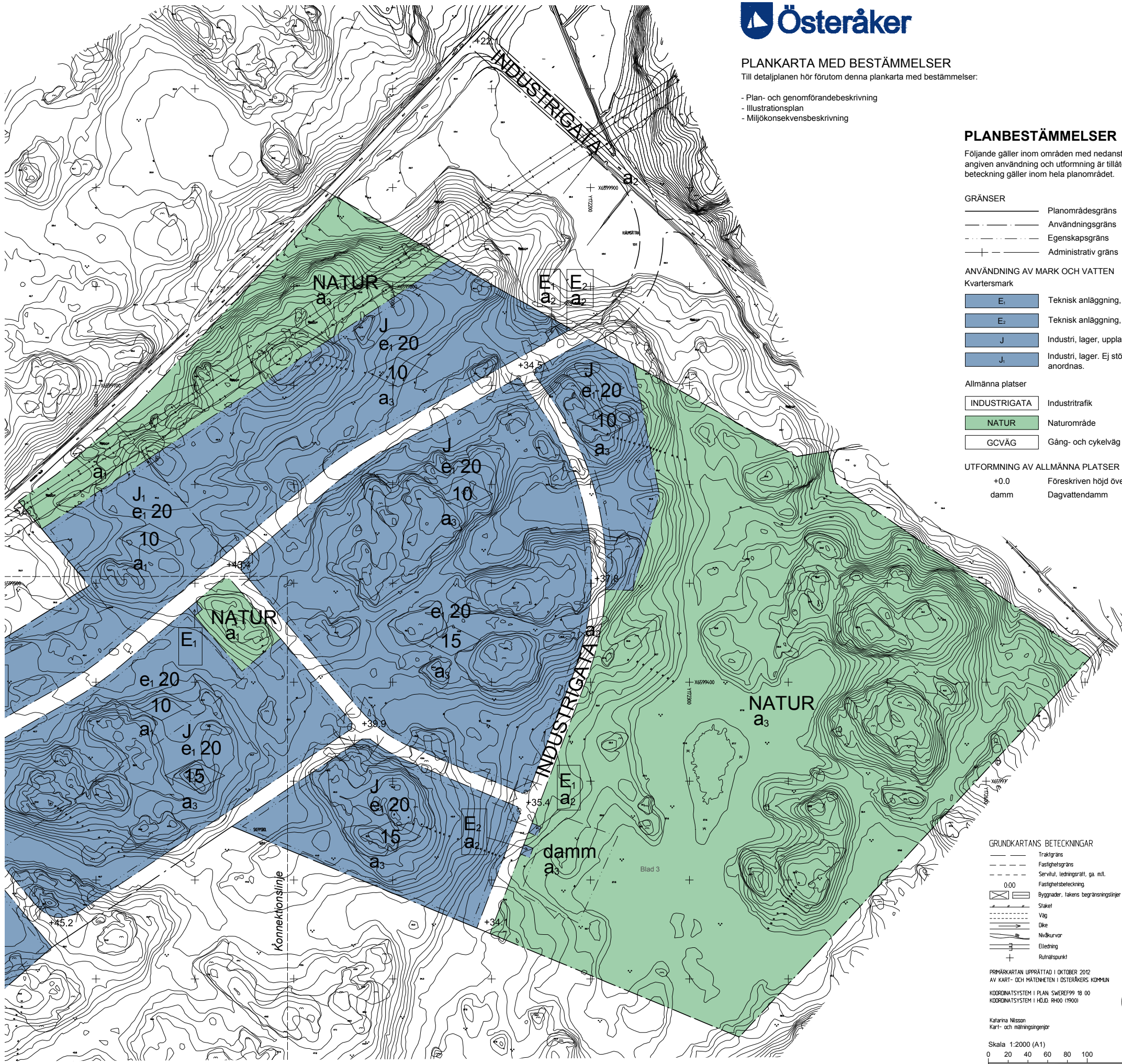
- Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁ Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- a₂ Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
- a₃ Genomförandetiden är 10 år och börjar 10 år efter den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

- Del av detaljplan för BRÄNNBACKENS UPPLAGSOMRÅDE (detaljplan nr 360) avsedd att upphävas.



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

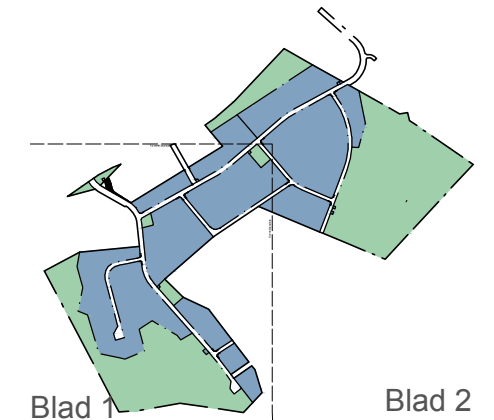
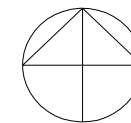
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rutnätspunkt

PRIMKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2012
AV KART- OCH MÄTNHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOORDINATSYSTEM I PLAN SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningsexperten

Skala 1:2000 (A1)

0 20 40 60 80 100 200 m



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Brännbackens arbetsområde
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 20 februari 2014, enligt PBL (2010:900)

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Camilla Bennet Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			

- Natur
- Tomtmark
- Byggnader
- Lokalgata
- Gc-väg
- Slänt
- Dagvattendamm
- Teknisk anläggning

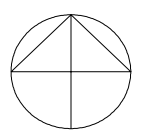
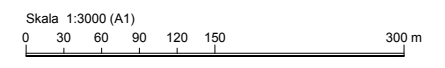


- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Servitut, ledningsrätt, ga. mfl.
 - Fastighetsbeteckning
 - Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
 - Staket
 - Väg
 - Dike
 - Nivåkurvor
 - Elledning
 - Ruhlspunkt

PRIMKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2012
AV KART- OCH MÄTNHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningssingenör



Detaljplan för
Brännbackens arbetsområde
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 20 februari 2014, enligt PBL (2010:900)

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Camilla Bennet Planarkitekt		
Beslutsdatum	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar
Instans	KF		Plan nr

Detaljplan för **BRÄNNBACKENS ARBETSOMRÅDE**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa ett arbetsområde för industriändamål, lager och upplag inom fastigheten Skeppsbol 1:69 vid Brännbacken. Detaljplanen omfattar industrimark, tekniska anläggningar, vägområden och naturmark.



Ortofoto över planområdet

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget vid Brännbacken, ca 5 km nordost om Åkersberga utmed väg 276. Planområdet består till största delen av del av fastigheten Skeppsbol 1:69. Den nordvästra delen av planområdet, där befintlig infart är belägen, består av del av fastigheten Brännbacken 1:1. I norr sträcker sig planområdet över del av fastigheten Hjälnsättra 1:1. Planområdet sträcker sig från infarten till Brännbackens återvinningscentral, längs väg 276 upp mot Skeppsdalsvägen och söderut mot Brännbackens deponi som är under avslutande. Planområdet är ca 100 hektar stort, varav ca 52 hektar är kvartersmark.

Markägoförhållanden

Skeppsbol 1:69 ägs av Brännbacken återvinning AB. Hjälmstättra 1:1 ägs av Stiftelsen Danviks hospital och Brännbacken 1:1 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Planområdet omfattas inte av några nationella eller regionala intressen. Området gränsar i norr (på norra sidan av väg 276) till riksintresset för friluftsliv. Området omfattas inte av några Natura 2000-områden eller naturreservat.

Översiktliga planer och program

Översiktsplanen *Österåker - Skärgård och stad* från 2006 (aktualitetsförklarad 2010) beskriver att den befintliga avfallsanläggningen och den avslutade deponin föreslås avvecklas. En etablering av en ny återvinningscentral föreslås i områdets västra del. Samtidigt utvecklas Brännbacken till ett område för störande verksamhet och upplag.

Gällande detaljplaner

Vid infarten från väg 276 mot Brännbackens nya återvinningscentral och deponin finns en gällande detaljplan. Detaljplanen för Brännbackens upplagsområde (dpl 360) vann laga kraft 1992-10-16 och en ändring av del av detaljplanen för att medge vatten och avlopp samt stadigvarande personal vann laga kraft 2012-11-07 (dpl 455). Denna planändring möjliggjorde en flytt av återvinningscentralen till sitt nuvarande läge. En mindre del av detaljplan 360 avses upphävas i samband med planläggningen av Brännbackens arbetsområde. I övrigt är området kring Brännbacken inte planlagt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning för planområdet har upprättats. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan och en separat miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning genomförs. Samråd angående behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning. Skälen för bedömningen beror på planens omfattande karaktär och påverkans totaleffekt. Riskerna för människors hälsa och miljö, påverkans storlek och irreversibla karaktär, samt risken för att överskrida miljökvalitetsnormer. En sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen återfinns i avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

En naturinventering och naturvärdesbedömning genomfördes av Ekologigruppen i juli 2013. En landskapsanalys har tagits fram av Karavan arkitektur & landskap i oktober 2013.

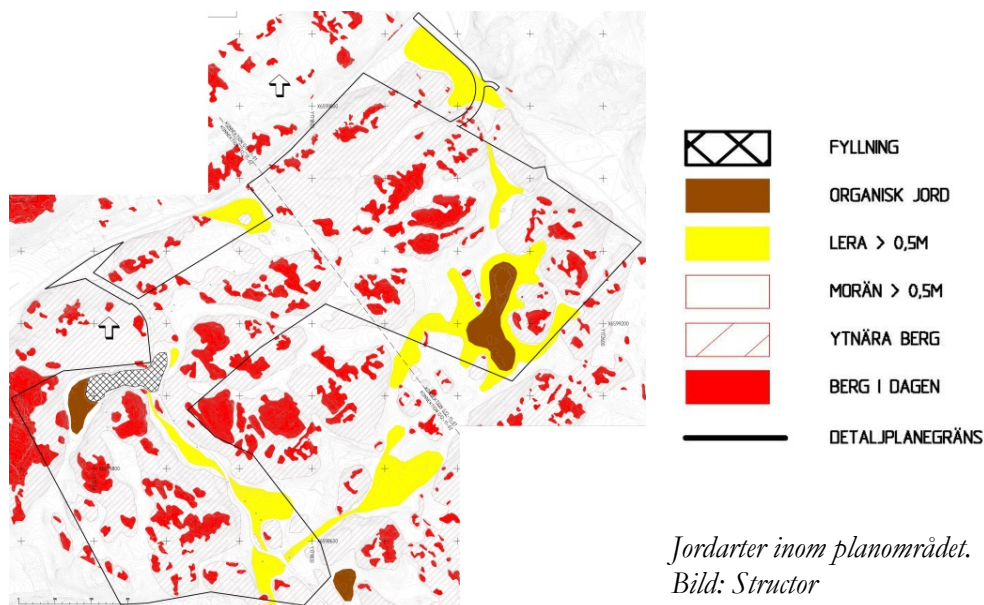
Landskapsbild och topografi

Den övergripande landskapsbilden som omger planområdet är ett skärgårdslandskap som lyfts ur vattnet med landhöjningen. Detta har resulterat i ett kuperat landskap med skogbeklädda höjder med slätslipade bergällar i dagen. Planområdet är en del av

ett större skogsparti som sträcker sig i både nord-sydlig och öst-västlig riktning. Landskapet är kuperat och varierat med torra bergspartier på höjderna och fuktigare sumpskogspartier i lågpunkterna. Höjdnivåerna varierar mellan ca 25 och 60 meter över havet i höjdsystemet RH00 (1900). Då området är kuperat och skogbevuxet erbjuds få utblickar över landskapet.

Geologi

Planområdet består i huvudsak av berg i dagen och berg övertäckt av ett tunt jordtäckte. Lågpartierna och dalgångarna mellan höjdpartierna domineras av en finkornig morän täckt av förna och ett tunt humuslager. I dalgångarnas lägsta delar finns ofta ett tunt lager lera, upp till 0,5 meter, mellan humuslagret och moränen. Runt Igelträsk förekommer organisk jord och lera med större mäktigheter ovan moränen. Lera med större mäktighet än 0,5 meter förekommer även i dalgången utmed den befintliga infartsvägen ner till deponin och i områden öster och väster om skjutbanan.



Området som idag är planlagt som upplagsområde är ett sankmarksområde som i den östra delen sedan länge är nästan helt utfyllt med finkorniga jordmassor, i huvudsak sand och grus. Med anledning av detta har ett utrednings-PM för området tagits fram av Structor Mark AB som underlag till detaljplanen. I samband med exploateringen kommer det vara aktuellt med utfyllnad. I samband med utfyllningen uppkommer marksättningar p.g.a. kompression av torvlager och underliggande lager. Marksättningarna kan bli besvärande för dagvattenavrinning, ledningar i mark och anslutning till fast grundlagda byggnader. För att hantera detta har ett antal åtgärder föreslagits. Där ibland en tidig utläggning av fyllnadsmassor, en robust höjdsättning av markytor och ledningar i mark samt att områdets centrala delar bebyggs enbart med lätta envåningsbyggnader som inte behöver grundläggas på fast botten.

Yt- och grundvattenförhållanden

Inom planområdets sydöstra del finns en mindre skogssjö, Igelträsk, omgiven av en vidsträckt sankmark. Igelträsk avvattnas via en bäck mot nordost och dalgången

utmed Skeppsdalsvägen. I områdets högre centrala del väst och sydväst om Igelträsk finns ett antal sankmarker i instängda områden. Inom dessa sankmarker förekommer fritt ytvatten vår och höst. Även inom andra instängda områden kan det tidvis förekomma fritt vatten, oftast i samband med långvariga nederbördsperioder eller riklig snösmältning.

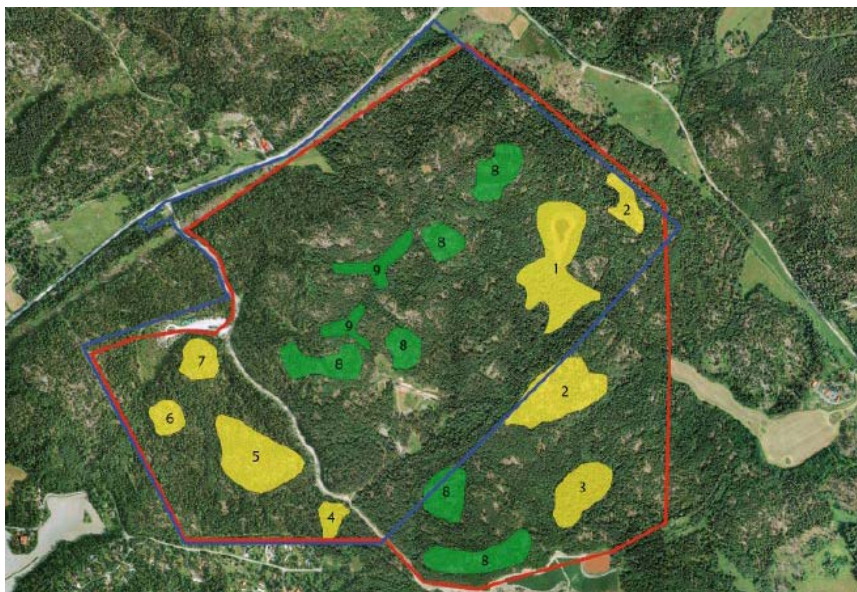
I områdets södra del finns två större dikessystem. Dels ett dikessystem utmed infartsvägen till deponin, och dels ett system i anslutning till skjutbanan och infartsvägen dit. Systemen sammanrinner strax söder om infarten till skjutbanan. Från sammanrinningspunkten rinner diket söderut mot och igenom Nyhagen och sedan ut i Solbergasjön.

Till följd av områdets topografiska förhållanden saknas större grundvattenmagasin, förutom i anslutning till Igelträsk. Avsaknaden beror på begränsad eller obefintlig jordlagermäktighet. I anslutning till sankmarkerna och de större lerområdena förekommer lokala isolerade och relativt begränsade grundvattenmagasin, vilka många torkar ur under varma och nederbördsfattiga somrar.

Vegetation

Planområdet består av ett relativt homogent naturlandskap i kuperad terräng med lövinblandad barrskog som täcker större delen av området. Stora delar utgörs av produktiv skogsmark och hela området är starkt påverkat av skogsbruk.

Inslaget av hållmarker är stort och i många av dalgångarna ligger sumpskogar. Den produktiva skogsmarken har ett påfallande stort örtinslag men i och med att bestånden utgörs av yngre skog bedöms naturvärden som normalt förekommer inom äldre skog saknas här. Området har på de flesta håll inget buskskikt utan består av ett träd- och ett bottenkikt. Längs väg 276 växer både träd och sly av al, asp och sälg. Vegetationen bildar här en delvis tät zon mot vägen. Brännbacken ingår i ett spridningsområde av barrskogsarter som sträcker sig öst-västlig riktning.



Naturvärden i området. Illustration: Ekologigruppen AB

I naturinventeringen som genomförts av Ekologigruppen hittades 9 objekt med naturvärden inom planområdet. Av dessa bedöms sex ha naturvärden av kommunalt intresse (klass 2A) varav fyra stycken utgörs av hållmarker och två av sumpskogar och fuktig till örtrik skog. Övriga tre objekt bedöms ha naturvärden av lokalt intresse (klass 2B) där två av objekt utgörs av hållmarker och ett objekt utgörs av sumpskog. Sumpskogen vid Igelträsk (område 1) bedöms ha i stort sett opåverkad hydrologi. Igelträsk som helhet bedöms vara ur kommunalt intresse ur naturvårdssynpunkt. Området kring Igelträsk planläggs som naturmark. Intill Igelträsk planeras en dagvattendamm. Den tredje sumpskogen inom planområdet (område 9) är kraftigt påverkad och utgörs av produktionsbestånd med kraftigt påverkad hydrologi.

Även hållmarkstallskogarna i området är till större delen påverkade av skogsbruk. Söder om grusvägen mot deponin ligger tre hållmarksområden (område 5, 6 och 7) med inslag av gammal tall och partier med grön och lövträd. De större av områdena (område 5) bedöms ha något högre naturvärden, men alla tre ligger ändå inom spannet för kommunalt naturvärde.



Igelträsk. Foto: Ekologigruppen AB

Övriga hållmarker (områden 8) bedöms vara av lokalt intresse ur naturvårdssynpunkt. Då område 5 bedöms ha ett högre naturvärde sparas nästan hela området och planläggs som naturmark. I sydöstra delen av området, intill infartsvägen till deponin, ligger en liten örtrik barrblandskog med inslag av asp och al (område 4). Delar av den örtrika skogen har även inslag av sumpstråk. Barrblandskogen bedöms vara av kommunalt intresse ur naturvårdssynpunkt. Inom detta område planeras en dagvattendamm.

I miljökonsekvensbeskrivningen återfinns en närmare beskrivning av kvartersmarkens placering i förhållande till inventerade naturvärden.

Kulturmiljö och fornlämningar

En särskild arkeologisk undersökning genomfördes i planområdet i maj 2013 efter beslut av Länsstyrelsen. Resultaten från den arkeologiska utredningen visar att det inom planområdet inte finns några fasta fornlämningar. Vid etapp 1 av utredningen

påträffades ett flertal övriga kulturhistoriska lämningar i form av kvarter, gränsmärken samt ca 20 boplatzläger. Vid utredningens etapp 2 (utredningsgrävning) kunde inga fornlämningar konstateras på boplatzlägren. Tre av boplatzlägren undantogs från utredningsgrävningen, bland annat p.g.a. att de ligger i en kraftledningsgata där ingen bebyggelse planeras. Ytterligare utredning av dessa boplatzläger (objekt 22 och 23 i utredningen) krävs vid eventuella framtida planer på exploatering. Inom planområdet finns inga områden som är utpekade som värdefulla kulturmiljöer enligt kommunens underlagsrapport till grönplanen kulturmiljö och rekreation.

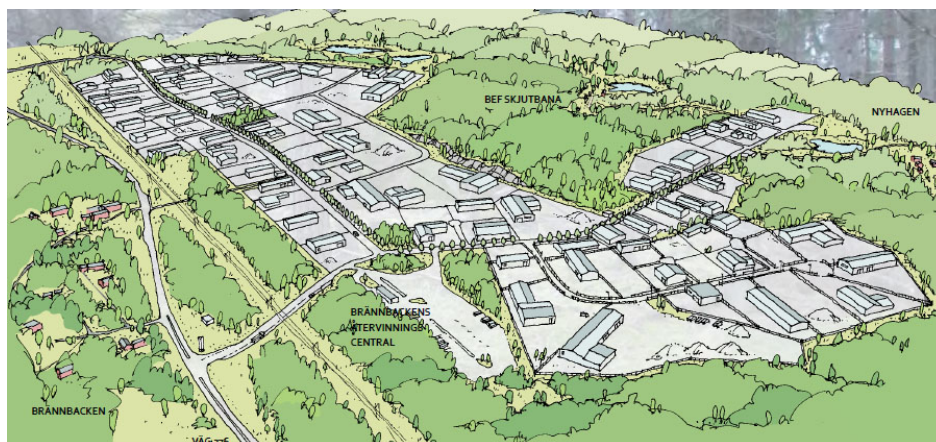
Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Planområdet är idag obebyggt. På motsatt sida väg 276 vid infarten till planområdet ligger Brännbacken by som består av sju bostadsfastigheter och en jordbruksfastighet med lantlig karaktär. Söder om arbetsområdet ligger Nyhagen som är ett bostadsområde med i huvudsak fritidshusbebyggelse. Kortaste avstånd från planerad industri- mark till bostadsfastighet är ca 170 meter vid Brännbacken by och vid Nyhagen. Viss bebyggelse finns även norr och öster om planområdet utmed Skeppsdalsvägen. I huvudsak är det jordbruksfastigheter där kortaste avstånd mellan planerad industri- mark och bostadshus är ca 360 meter.

I anslutning till planområdet finns Brännbackens återvinningscentral för avlämning av grovavfall, elavfall, farliga avfall, vitvaror m.m. Söder om planområdet finns Brännbackens deponi som har bedrivit mellanlagring av hushållsavfall, grovavfall och industriavfall. Deponin är under avslutande. Återvinningscentralen drivs av Roslagsvatten AB och deponin av Brännbacken återvinning AB.

Inom fastigheten Skeppsbol 1:69 finns även en skjutbana som har ett anläggnings- arende för verksamheten. Skjutbanan med skyddsavstånd ligger utanför detaljplane- området och berörs ej av den planerade exploateringen.



Axonometri över Brännbackens arbetsområde. Bild: Karavan landskapsarkitekter

Ny bebyggelse

I dagsläget är det oklart vilka typer av verksamheter som kommer att etablera sig vid Brännbacken. Det finns i dagsläget ett behov av industrimark i Österåkers kommun.

Ytterligare behov av ny mark kan komma att uppstå när verksamheter som idag finns i centrala Åkersberga kan komma att behöva ny lokalisering då de centrala delarna planläggs för bostäder. I och med Brännbackens perifera läge utanför Åkersberga antas området vara attraktivt för verksamheter med behov av större tomter och som inte är transportintensiva.

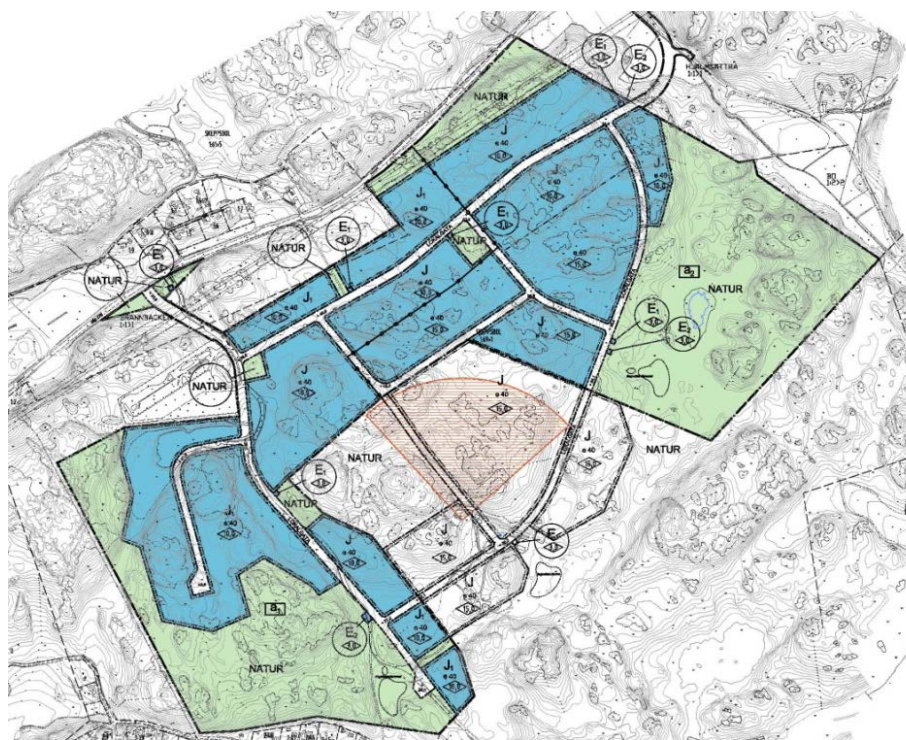
Detaljplanen medger att 20 % av fastigheten får bebyggas. Byggnadshöjden varierar mellan 10 och 15 meter, där den lägre byggnadshöjden finns i områdena närmast omkringliggande bebyggelse.

Service

Närmaste kommersiella och offentliga service finns i Skånsta och i centrala Åkersberga.

Områdets fortsatta exploatering

Idéer finns från fastighetsägarens sida att verka för en flytt av skjutbanan till ett annat läge inom fastigheten som ligger mer skyddat med tanke på arbetsområdet och omkringliggande bebyggelse. Om detta sker kommer det vara möjligt att även planlägga detta område för industriverksamheter. I planarbetet har hänsyn tagits till att möjliggöra denna framtida utveckling.



Skiss på en eventuell framtida exploatering. Bild: Structor

Trafik

Som underlag till detaljplanen har ett PM Trafik tagits fram av Structor Mark Stockholm AB. Det utgör ett underlag avseende tillfarter till området, gång- och cykeltrafik, trafikmängder och trafiksituationen i stort.

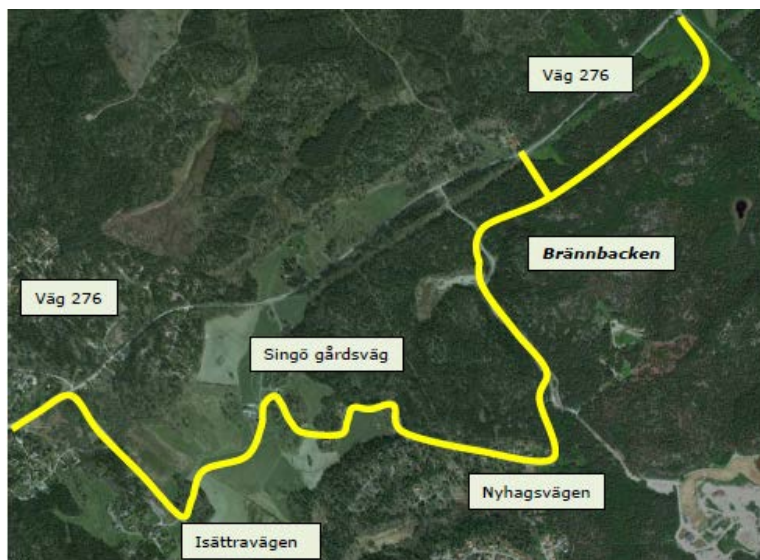
Beskrivning av nuläget

I dagsläget finns det endast en befintlig väg inom området. Vägen är grusbelagd och löper från anslutningen vid återvinningscentralen, via skjutbanan, ner till deponin. Vägen trafikeras idag av stor andel tung trafik som ska till och från deponin. Nuvarande anslutning till väg 276 ligger i en innerkurva och har därmed sämre sikt-förhållanden. Detta försvårar för besökare till återvinningscentralen och skjutbanan, framför allt när de ska svänga vänster ut på väg 276. Korsningen är reglerad med stopplikt och väg 276 har en skyltad hastighet om 70 km/h. Väg 276 är utformad med ett körfält i var riktning och ingår i det statliga vägnätet.

Tillfarter till området och gatunät

På väg 276:s sträcka förbi planområdet råder dåliga sikt-förhållanden och det finns därför inga bra förutsättningar för att anordna en samlad korsningspunkt med infart till arbetsområdet mitt på sträckan.

Brännbackens arbetsområde planeras med en huvudinfart strax söder om befintlig infart till Brännbackens återvinningscentral och deponi. Den befintliga infarten flyttas något för att ge infartsvägen en bättre trafikstandard med bättre lutningar, linjeföring och sikt-förhållanden vid korsningspunkten. Gatustrukturen i området planeras för att vara tydlig och överblickbar, med få återvändsgator. Huvudgatorna sträcker sig genom området och ansluter mot Skeppsdalsvägen i norr. Via Skeppsdalsvägen får arbetsområdet ytterligare en anslutning mot väg 276.



Möjlig koppling för gång- och cykeltrafik från Brännbackens arbetsområde mot Åkersberga

Gång-, cykel- och mopedtrafik

För att möjliggöra för gång- och cykeltrafik att ta sig till området utan att behöva använda den del av väg 276 som saknar gång- och cykelväg visas i figuren nedan en möjlig framtida sträckning från Brännbackens arbetsområde via Nyhagen med anslutning till Isättravägen och väg 276. Lösningen förutsätter dock överenskommelser med fastighetsägare till angränsande fastigheter. Gång- och cykelväg anordnas även från befintlig busshållplats direkt in i området från busshållplatsen. Inom arbetsområdet föreslås gång- och cykelvägar längs med de trädkantade huvudvägarna.

Kollektivtrafik

Väg 276 trafikeras av buss 620 och 621 som trafikerar sträckan Åkersberga station – Norrtälje samt buss 626 som trafikerar sträckan Danderyds sjukhus – Åkersberga - Linanäs. Busshållplatser vid Brännbacken finns i anslutning till befintlig tillfartsväg. Gångavstånd mellan busshållplats och verksamheterna inom planområdet varierar mellan 200 och 1200 meter.

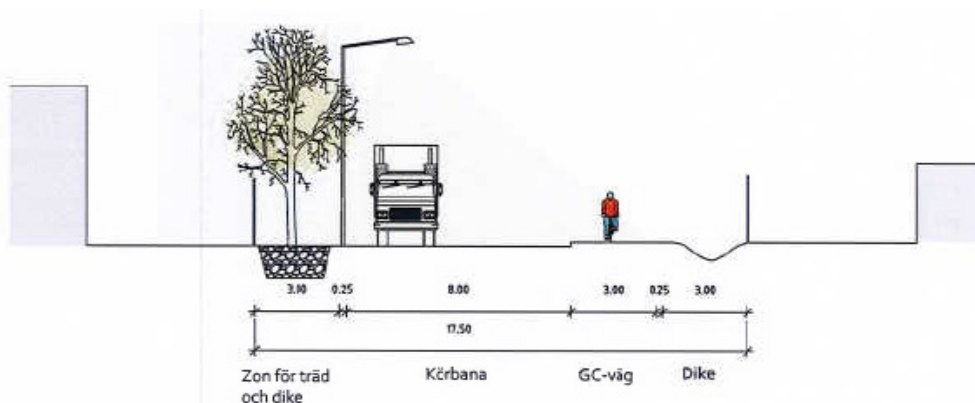


Vy från busshållplatsen på väg 276. Bild: Karavan landskapsarkitekter

Gestaltungsprinciper för gator

En gemensam utformning av gaturum föreslås som ger en tydlig struktur och underlättar orienteringen i området. Primära gator utformas med en 8 m väg, 3 m gc-väg, och en trädrad. En gemensam utformning tydliggör vilka gator som är primära respektive sekundära. En trädrad förtydligar vad som är huvudvägar och minskar risken att området upplevs öppet och storskaligt. Sekundära gator utformas med 8 m väg och diken på båda sidor.

Primära gator förses med en trädrad med sammanhängande längsgående fördröjningsmagasin av makadam som samlar upp dagvattnet från gatorna. Gatunätet planeras så långt som möjligt utan återvändsgator för att undvika utrymmeskrävande vändplaner. Byggnader bör placeras mot gata för att bilda ett ordnat gaturum. Upplag och stökiga ytor bör placeras i ytterkant på tomterna. Skyltning, belysning och utrustning inom området samordnas i kulör och karaktär. Välkomnande entréplatser anordnas med tydlig skyltning och orienteringskarta.



Principsektion för huvudgata inom området

Trafikberäkningar

Trafikberäkningar har gjorts för tillkommande industri, återvinningsstation och väg 276 där den passerar planområdet. Trafikprognoserna för dimensionerande trafik har delats in etappvis för att kunna föra ett resonemang om områdets utvecklingstakt.

Överlag visar kapacitetsberäkningarna att vid befintlig tillfart till området finns det största problemet för vänstersvängande trafik ut från Brännbacken. Dessa har svårt att ta sig ut p.g.a. trafikflödet på väg 276 varvid köbildning sker som i många fall leder till överbelastning då köerna inte avvecklas.

De åtgärder som föreslås under den första etappen av detaljplanen (kvartersmark med planbestämmelse a₁) är dels att befintlig tillfart till Brännbacken lägesjusteras något västerut samt att tillfartsvägen får två körfält ut från området. Ett vänsterpåsvängsfält på väg 276 anordnas. Under den andra etappen av detaljplanen (kvartersmark med planbestämmelse a₃) ansluts området i öster med en ny koppling till väg 276.

I etapp 1 av detaljplanen beräknas ca 1000 fordon per dygn trafikera arbetsområdet. För etapp 2 tillkommer ytterligare ca 500 fordon per dygn. I etapp 2 ökar också trafiken på den nya infarten till arbetsområdet, vid Skeppsdalsvägen. Med fullt utbyggda korsningar beräknas området med marginal klara den trafik som är att förvänta vid beräkningsåret 2045. Den förväntade trafiken till och från de nya verksamheterna inom industriområdet förväntas ha en gynnsam fördelning jämfört med övrig trafik runt Åkersberga. Detta innebär att trafiken i huvudsak rör sig i motsatt riktning och därför inte förvärrar trafiksituationen utefter väg 276 eller kring centrala Åkersberga under rusningen.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering och varumottag ska ske inom respektive fastighet. Utfartsförbud läggs in i detaljplanen i korsningspunkter för att säkerställa säkra utfarter.

Rekreation

I kommunens underlagsrapport till grönplanen, rekreation, har området kring Brännbacken värderats till klass 4, lokalt mycket värdefull, vad gäller värdering av den rekreativa grönstrukturen. Generellt menas att närskog eller grönstråk som leder ut till större strövområden eller utgör sammanbindande grönstråk genom områden anses lokalt mycket värdefulla. En mer precis värdegradering av varje område har dock inte gjorts. Söder om Brännbackens deponi finns ett större strövområde som sträcker sig mellan Skeppsdal och Nyhagen. Brännbacken finns utmärkt som område för aktivitet och utmaning i underlagsrapporten för rekreation.

Vattenområden

Igelträsk är det enda öppna vattenområdet inom planområdet. Igelträsk är ett träsk beläget i planområdets östra delar. Igelträsk planläggs som naturmark.

Strandskydd

Igelträsk omfattas av 100 m strandskydd. Inga exploateringar föreslås ske inom strandskyddat område så upphävande av strandskydd blir inte aktuellt i och med planläggningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En utredning gällande planområdets VA-försörjning har tagits fram av Structor Mark Stockholm AB.

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt utmed väg 276 fram till Solberga. En befintlig tryckledning för lakvatten leder lakvatten till anslutningspunkt för kommunalt spillvatten och vidare till Margretelunds reningsverk. Ledningen löper från Brännbackens deponi till Nyhagsvägen, vidare till Isättravägens anslutning till väg 276. Denna sträcka är ca 2,5 km. Därefter är ledningen förlagd ca 1,1 km längs väg 276 och vidare ca 0,8 km till anslutningspunkt för kommunal ledning. Parallellt med tryckledningen för lakvatten finns en vattenledning som förser nuvarande deponi med vatten.

De nya verksamheterna i området kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA, som förvaltas av Roslagsvatten AB. Under en begränsad period under områdets utbyggnad kommer enskilt huvudmannaskap för VA-anläggningar gälla då ovan beskrivna ledningar och deras kapacitet kan användas. Roslagsvattnens VA-standard ska ligga till grund för utbyggnaden av VA inom området.

Släckvatten

Det vattenledningssystem som anläggs inom vägområde kommer inte att vara dimensionerad för anslutning av brandposter enligt konventionellt system utan ske med alternativsystem.

Dagvatten

En utredning gällande planområdets omhändertagande av dagvatten har tagits fram av Structor Mark Stockholm AB som underlag till detaljplanen.

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Nederbörden från området avleds idag dels genom öppna diken och trummor mot Nyhagen, och dels via öppna diken mot dalgången längs Skeppsalsvägen.

Dagvatten ska omhändertas lokalt i så stor omfattning om möjligt i enlighet med Österåkers kommuns dagvattenstrategi. De geologiska och geohydrologiska förhållandena, och avsaknaden av lämpliga närliggande yt- eller grundvattenrecipienter innebär dock att fullständigt lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark och allmän platsmark inte är möjligt annat än i väldigt begränsad omfattning. Dagvattnet inom detaljplaneområdet måste därför utjämnas och fördröjas i magasin och i diken. Där så är möjligt kan rent dagvatten avledas till naturmark för översilning och markvattenbildning.

På kvartersmark anläggs dagvattenbrunnar och infiltrationsytor. Dagvattenbrunnar leder vattnet till fördröjningsmagasin. Förorenat dagvatten leds efter rening i oljeavskiljare till fördröjningsmagasin. Dagvatten som inte tas om hand inom fastigheten leds via bräddavlopp från fördröjningsmagasin och ansluter till makadamdiken i gata. Då oljeförorenat dagvatten förekommer ska detta dagvatten renas i oljeavskiljare klass 1. Då infiltration inte är möjlig får högst 2 l/s per 1000 m² släppas från kvartersmark

till gemensamt dagvattensystem i gata vid dimensionerande regn.

I gata anordnas grästäckta makadamdiken på var sida om gatan. På gator där träd planteras i skelettjord kompletteras denna med makadamdiken. Väg dagvatten leds mot dike där väg dagvattnet filtreras i gräsytan vid perkolation ner till makadamfyllningen. För att inte riskera att dagvatten dämmer i diket vid stora regn, anordnas brunnar med förhöjd kupolsil som snabbt avleder vattnet ner till makadamfyllning och underliggande sprängstensfyllning. Dessa placeras lämpligen uppströms dike, i direkt anslutning till planerade tomtanslutningar.

Inom planområdet planeras två dagvattendammar. Dammarna i området planeras med flacka slänter och planteringar med strand- och vattenväxter som medför att dammarna kan upplevas som en naturlig del av sin omgivning. Särskild vikt bör läggas vid utformningen av den damm som ligger i områdets södra del, intill bostadsområdet Nyhagen. I anslutning till dagvattendammarna kommer även reningssteg för avskiljning av olja och sediment att anläggas genom en fördamm. I händelse av olycka utförs ledning mellan fördamm och huvuddamm med möjlighet att stänga utlopp från fördammen. Genom de olika renings- och filtreringsfunktionerna som dagvattnet passerar innan det når recipient, samt den långa uppehållstiden i dessa system, förväntas dagvattenkvaliteten vara god på det dagvatten som avvattnas från planområdet.

Delar av planområdet avrinner mot Solbergasjön. Sjön har låg tålighet avseende syretärande påverkan som t.ex. vatten med förhöjda nitrat- och kvävehalter. Det kan därför bli aktuellt att lufta dammarna för att minska kväve- och nitralthalterna.

Miljö kvalitetsnormer

Recipient för vattnet mot Nyhagen är Uttersmyran, Solbergasjön och slutligen Bammarbodafjärden (SE592650-182815). Recipient för vattnet som avrinner mot det öppna diket i dalgången längs Skeppsalsvägen i öster är Bosjön, Strömsjön och slutligen Bammarbodafjärden. Bammarbodafjärden ingår i ytvattenförekomsten Västra Saxarfjärden (SE592650-182815).

Västra Saxarfjärden har måttlig ekologisk status och risk finns att den inte uppnår god ekologisk status 2015. Miljö kvalitetsnormen är att den ska uppnå god ekologisk status 2021. Anledningen till att den är klassad som måttlig ekologisk status är att den är övergödd och har syrefattiga förhållanden samt att den är påverkad av miljögifter. Västra Saxarfjärden är vidare klassad som god kemiskstatus (exklusive kvicksilver). Det finns ingen risk att miljö kvalitetsnormen inte klaras till år 2015. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar bör dock inte öka till 2015. De åtgärder som vidtagits har huvudsakligen varit riktade mot jordbruket, t.ex. miljöersättning för ekologisk odling.

Solbergasjön är enligt VISS (Vatten Informations System) ingen vattenförekomst. Enligt kommunens klassning bedöms Solbergasjöns ekologiska status som måttlig. Solbergasjön bedömdes ha mycket lågt naturvärde med miljöproblem som övergödning. Inga rödlistade arter har påträffats. Kommunens mål är att Solbergasjöns ekologiska status ska vara god senast 2027. Kommunens åtgärdsförslag är att minska den externa näringstillförseln, ha skyddszoner mot påverkad mark, utreda dagvattenbelastning och att sjön bör prioriteras för åtgärder mot övergödning.

Bosjön och Strömsjön är inte några vattenförekomster men har klassats inom ramen för arbetet med kommunens vattenprogram. Båda sjöarna bedömdes ha måttlig ekologisk status och miljöproblem som bl.a. övergödning. Kommunens mål är att sjöarna ska uppnå god ekologisk status senast 2027. Kommunens åtgärdsförslag är att sjöarna bl.a. bör prioriteras för åtgärder mot övergödning samt att minska den externa näringstillförseln.

Recipienterna för planområdets dagvatten är mycket känsliga för föroreningar. Allt länshållningsvatten ska därför under pågående bergarbeten för iordningsställande av kvartersmark renas innan det når recipient. Rening bör ske så nära källan som möjligt. De beskrivna dagvattendammarna föreslås byggas ut i så tidigt skede som möjligt och ingå som ett reningssteg i rening av länshållningsvattnet.

Torrlägningsföretag

Inom planområdet förekommer inte något idag känt markavvattningsföretag.

Dagvattnet inom detaljplaneområdet utjämnas och fördröjs bland annat i magasin och diken. Därmed bedöms att dagvattenflödena ut från planområdet inte ökar mot Nyhagen eller mot söder via Igelträsket. Dagvattensystemet inom planområdet kommer att ha renings- och filtreringsfunktioner vilket gör att halten av näringsämnen i vattnet nedströms planområdet inte ökar. Den förändrade markanvändningen medför därmed inte några konsekvenser vad gäller behovet av underhåll på de nedströms liggande dikessystemen utifrån ovan nämnda avrinningsområden.

Från den nordöstra delen av planområdet bedöms däremot dagvattenflödet öka vilket kan medföra ett ökat behov av underhåll på det nedströms liggande dikessystem som går till Bosjön och Strömsjön. Dikessystemet vid dessa sjöar omfattas av torrlägningsföretaget Sänkning av Strömsjön och Bosjön vilket kan påverkas genom ökade underhållskostnader.

Avfall

Avfallshanteringen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Avfallshämtning sker vid respektive fastighet.

Energiförsörjning

Inom området ansvarar E.ON Sverige AB genom nätkoncession för områdets elförsörjning. En befintlig transformatorstation finns vid den befintliga infartsvägen till området. Sex stycken nya transformatorstationer kommer att anläggas inom området.

Risk och säkerhet

En riskanalys har genomförts av Structor Riskbyrå AB i december 2013. Riskerna har bedömts ur två perspektiv. Dels risker som finns i planområdets omgivning och kan komma att utgöra en risk för de som arbetar och vistas inom området, och dels risker som framtida verksamheter inom planområdet kan komma att medföra för personer som bor eller arbetar i närområdet.

De risker som analyserats ur det första perspektivet är transport av farligt gods på väg 276, riskerna kring återvinningscentralen gällande hantering av brandfarliga och explosiva ämnen samt riskerna kring verksamheten vid skjutbanan.

Transport av farligt gods

Väg 276 är sekundär transportled för farligt gods. Det innebär att transporter med farligt gods med målpunkter inom kommunen kan ske på väg 276 förbi planområdet. Målpunkterna inom kommunen består av ett antal bensinstationer och restauranger. Avstånd mellan väg och planerad kvartermark är som kortast ca 40 meter. Detta innebär att risknivåerna avseende transporter med farligt gods bedöms vara mycket låga för planområdet och inget behov av riskreducerande åtgärder bedöms föreligga.

Återvinningscentralen

Återvinningscentralen vid Brännbacken hanterar framför allt hushållsavfall och en del avfall från mindre verksamheter. Vid enstaka tillfällen händer det att återvinningscentralen får in explosiva ämnen. Det hanteras genom att polis kontaktas och området spärras av. Detta kan komma att påverka de kommande verksamheterna i området vid en eventuell avspärning. I övrigt bedöms ingen betydande risk föreligga utifrån de små mängder explosivt material som hanteras på anläggningen och inga riskreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Skjutbanan

Österåker skyttecenter har en skjutbana med aktiv verksamhet och skyddsavståndet som tillämpas från verksamheten är 300 meter. Skjutbanan tillståndsbekräftas regelbundet och uppfyller de krav som ställs i regelverk. Detta innebär att den är utformad på ett sätt som gör att risken för projektiler bortom 300 meter är att betrakta som försumbar.

Risker från kommande verksamheter

Inom ramen för de planbestämmelser som föreslås kan verksamheter komma att etablera sig som utgör en risk mot närområdet. Det finns många olika verksamhetstyper för vilka de rekommenderade skyddsavstånden överstiger avstånden till bebyggelsen i närområdet. Detta är viktigt att beakta vid etableringen av verksamheter. Faktorer som topografi, verksamhetens omfattning m.m. har betydelse vid slutgiltigt fastställande av skyddsavstånd.

Förorenad mark

Planområdet och omgivande mark består till övervägande del av naturmark som kan förutsättas vara relativt fri från föroreningar. Verksamheter kring planområdet är i huvudsak skjutbanan, återvinningscentralen och Brännbackens deponi. I anslutning till skjutbanan kan marken vara lokalt förorenad med tungmetaller, framför allt bly. I närhet till återvinningscentralen samt utefter vägen till deponin finns viss risk för att spill till mark har uppkommit. Brännbackens deponi som är under avslutande ligger ca 300 meter söder om planområdet och är en tillståndspliktig, miljöfarlig verksamhet. Deponins botten ligger lägre än vad marken inom planförslaget gör och ytvatten avbördar i östlig riktning.

Under senare tid har det noterats en försämrad dagvattenkvalitet på det dagvatten som avleds via öppna diken mot Solbergasjön. Provtagning är utförd (juli 2013) på ytvatten vid sankmarken i anslutning till vändplanen vid Nyhagsvägen. Resultaten visar på tjänligt med anmärkning p.g.a. förhöjda halter av ammonium, humus och järn. Halter av tungmetaller och olja var låga till måttliga och ses inte som något problem vid normalsituationen.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Buller

En utredning angående ljudnivåer av tillkommande vägtrafik samt buller från anläggningsskedet har tagits fram av Structor Akustik AB som underlag till detaljplanen och miljökonsekvensbeskrivningen.

Trafikbullret utmed väg 276 kommer att öka något till följd av trafiken till och från planområdet. År 2035 då arbetsområdet är fullt utbyggt beräknas den ekvivalenta ljudnivån öka med 4-5 dBA jämfört med år 2012 och 1-2 dBA jämfört med nollalternativet. Ljudnivåökningen beror på trafik till och från arbetsområdet, en hastighetsökning från 70-80 på väg 276 samt på den allmänna trafikökningen i samhället. Den maximala ljudnivån är densamma för de olika alternativen då den beror på ljudnivån av ett passerande fordon. Antalet passager med tunga fordon längs väg 276 uppträder dock oftare för utbyggnadsalternativen än för nollalternativet.

Under utbyggnadsskedet kommer omfattande bergarbeten att göras. Byggbullret beräknas inte överskrida riktvärdet för vardagar dagtid 60 dbA vid någon bostad. Krossverksamheten bedöms som industriverksamhet då den pågår under en mycket lång tid. Krossanläggningen är endast aktiv dagtid och därmed gäller riktvärdet 50 dbA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad. Riktvärdet innehålls vid samtliga bostadshus. Bullret från krossen kan dock minskas genom att bergmassor läggs upp som bullervallar runt om. Borttransporter av bergmassor medför att 20-25 lastbilar/dygn lämnar området. Det ger en påverkan på trafikbullret utmed väg 276 med mindre än 0,5 dbA.

Idag är det inte känt vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området. Förväntade bullrande moment i ett industriområde av denna typ är tunga transporter, lastning och lossning samt takfläktar. Verksamheterna som etablerar sig i området ska uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller. Därmed säkerställs att ljudmiljön vid kringliggande bostäder blir god.

Bullerfrågorna beskrivs närmare i miljökonsekvensbeskrivningen.

GENOMFÖRANDE

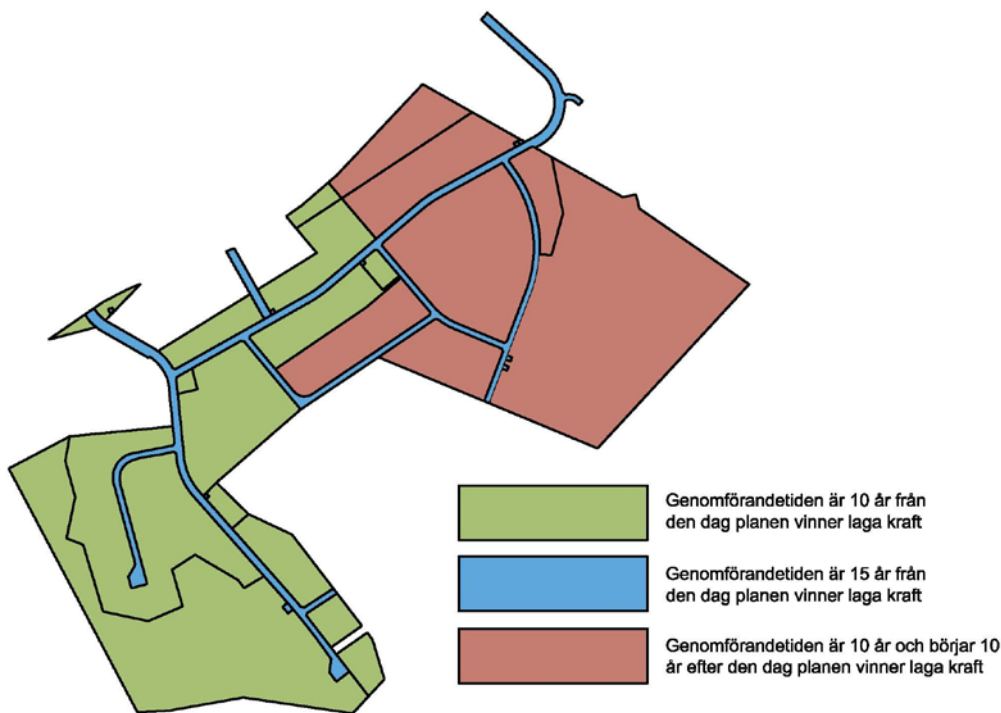
Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige år 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är uppdelad i tre olika intervall anpassade till detaljplanens två etapper. Genomförandetiden för etapp 1 är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft och omfattar industrimark samt naturmark inom etapp 1. För etapp 2 gäller en genomförandetid på 10 år som börjar gälla 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Även etapp 2 omfattar industrimark och naturmark. För gator och tekniska anläggningar gäller en genomförandetid på 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Anledningen till att genomförandetiden är förskjuten är för att exploateringsområdet förväntas byggas ut under en lång tidsperiod och i två olika etapper. Genom att gator och tekniska anläggningar har genomförandetid som överlappar de två olika etapperna finns möjlighet att bygga ut anläggningarna när det tidsmässigt passar i förhållande till utbyggnaden av industrimarken.



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 eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Parallellt med detaljplanearbetet, innan kommunens antagande av detaljplanen, avser kommunen och Österåkersvatten AB träffa exploateringsavtal med exploitören Brännbacken Återvinning AB. Avtalet avser reglera exploitörens åtaganden gentemot

kommunen avseende utbyggnad av allmän platsmark. Vidare reglerar avtalet fastighetsbildningsåtgärder, VA-anslutningsavgifter, utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar m.m. Exploatören ansvarar för all utbyggnad samt finansierar samtliga exploateringskostnader.

Huvudmannaskap

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören själv svarar för projektering, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom nya eller ändrade vägsträckningar samt iordningställande av gång- och cykelvägar och naturområden. Efter områdets utbyggnad kommer gemensamma anläggningar att efter erforderliga anläggningsförrättningar ingå i gemensamhetsanläggningar som förvaltas av de blivande fastighetsägarna inom området alternativt av en samfällighetsförening. Detta gäller även anläggningar för områdets dagvattenhantering.

Exploateringsområdet avses tas in i allmänt VA-verksamhetsområde för spillvatten och vatten. VA-försörjningen till exploateringsområdet kommer till att börja med att lösas genom befintliga ledningar fram till exploateringsområdet, dock med begränsad kapacitet. Exploatören kommer under etapp 1 att vara ansvarig för VA-nätet från anslutningspunkt vid Solberga fram till, samt inom, exploateringsområdet. Vid starten av genomförandetiden för etapp 2 ska Österåkersvatten AB bygga ut kommunala VA-ledningar från anslutningspunkten i Solberga fram till exploateringsområdet. VA-nätet kommer efter denna utbyggnad att vara kommunalt med Österåkersvatten AB som ansvarig huvudman.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och frågor

Konsekvenser

Delar av fastigheterna inom planområdet kommer efter detaljplaneläggningen att vara utlagda som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Då kommunen inte kommer vara huvudman för allmän plats avses allmän platsmark inom planområdet lösas genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Från fastigheten Skeppsbol 1:69 föreslås det i etapp 1 överföras cirka 30 hektar mark, bestående av kvartersmark inom etapp 1, till en blivande exploateringsfastighet. När etapp 2 påbörjas föreslås på samma sätt kvartersmarken inom etappen överföras till exploateringsfastigheten. Den del av Skeppsbol 1:69 som ligger inom planområdet kan därmed komma att minska i omfattning och efter genomförda fastighetsbildningsåtgärder bestå av allmän platsmark för etapp 1 och 2. Resterande del av Skeppsbol 1:69 påverkas inte av detaljplaneläggningen.

Den föreslagna exploateringsfastigheten planeras efter överföring av mark från Skeppsbol 1:69 bestå av all kvartersmark inom detaljplanens två etapper. För att genomföra detaljplanen bör exploateringsfastigheten delas upp i för användningsändamålet lämpliga fastigheter.

För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs en utfartsväg i planområdets norra del som ansluter till Skeppsalsvägen och vidare till väg 276. För att möjliggöra ut-

farten krävs ianspråktagande av mark på fastigheten Hjalmsättra 1:1, vilken därmed kan komma att minska i omfattning.

Fastigheten Skeppsbol 1:69 avser i planområdets norra del avstå del av fastighetens mark till fastigheten Brännbacken 1:1. Detta sker i utbyte mot att ett markområde med liknande areal övergår från fastigheten Brännbacken 1:1 till fastigheten Skeppsbol 1:69. Fastigheternas areal kan därmed komma att förändras.

Fastigheten Brännbacken 1:1 är idag belastad med ett officialservitut för väg som gäller till förmån för fastigheten Skeppsbol 1:69. Detaljplanen för servitutsområdet föreslås upphävas i samband med antagandet av den nya detaljplanen eftersom den nya detaljplanen föreslår en ny utfartsväg från detaljplanområdet till väg 276. En ny vägsträckning innebär att servitutet för väg inte längre kommer att fylla någon funktion, varför servitutet föreslås upphävas för att inte längre belasta fastigheten Brännbacken 1:1.

En ny gång- och cykelväg planeras för att förbinda arbetsområdet med busshållplatser längs väg 276. Mark för gång- och cykelvägen kan med stöd av detaljplanen tas i anspråk på fastigheten Brännbacken 1:1 för att ingå i planerade gemensamhetsanläggningar.

Inom exploateringsområdet finns ledningsrätter samt avtalservitut för kraftledningar och transformatorstation. Påverkas dessa av kommande exploatering ansvarar exploatören för eventuell flytt av ledningar eller ombildning av servitut samt bekostar samtliga åtgärder.

Fastighetsbildning

Eftersom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap bör en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för samtliga gemensamma anläggningar inom allmän platsmark. Gemensamma anläggningar inom planområdet består av naturområden, lokalgator, gång- och cykelvägar samt områdets dagvattenhantering. Fastighetsägarna ansvarar för ansökan om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar. Vilka fastigheter och anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar bestäms under förrättningen. Anläggningsförrättningar handläggs av Lantmäteriet som debiterar kostnader efter hur mycket arbete förrättningarna kräver. Det enskilda huvudmannaskapet kan medföra att anläggningsförrättningarna blir omfattande.

Överföring av kvartersmark från fastigheten Skeppsbol 1:69 till exploateringsfastigheten kan ske genom fastighetsreglering efter ansökan hos Lantmäteriet. Efter genomförd förrättning består Skeppsbol 1:69 av all allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Från exploateringsfastigheten föreslås fastigheter av varierande storlek, lämpliga för industriändamål, avstyckas genom lantmäteriförrättning. Exploatören svarar för att ansöka om förrättning hos Lantmäteriet.

För att möjliggöra utfartsväg i planområdets norra del krävs ianspråktagande av mark på fastigheten Hjalmsättra 1:1. Vägområdet kan ingå i blivande gemensamhetsanläggning, vilken föreslås bildas genom anläggningsförrättning med stöd av detaljplanen.

Överföring av mark mellan fastigheterna Brännbacken 1:1 och Skeppsbol 1:69 kan ske

genom fastighetsreglering efter ansökan hos Lantmäteriet. Berörda fastighetsägare avtalar om markbytet samt ansvarar för ansökan och ersättning till Lantmäteriet.

Ett eventuellt upphävande av servitut för väg över fastigheten Brännbacken 1:1, vilket gäller till förmån för Skeppsbol 1:69, kan upphävas genom ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Ianspråktagande av mark för gång- och cykelväg över fastigheten Brännbacken 1:1 kan ske genom fastighetsreglering alternativt genom anläggningsförrättning i samband med bildande av gemensamhetsanläggningar för övriga anläggningar inom allmän platsmark.

Bildande av eventuella servitut eller ledningsrätter inom detaljplaneområdet sker på exploatörens bekostnad. Exploatören ansvarar även för att ansökan skickas in till Lantmäteriet.

Exploatören och fastighetsägarna inom planområdet svarar själva för ansökan hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

Avtal och ekonomiska frågor

I upprättat planeringsavtal och i kommande exploateringsavtal regleras ansvaret för de kostnader som detaljplanen och genomförandet av densamma resulterar i. Enligt nämnda avtal svarar exploatören för samtliga kostnader för upprättande av planen samt planens genomförande.

Genomförande av planen omfattar utbyggnad av allmän plats samt kvartersmark, utbyggnad av VA inom exploateringsområdet samt erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Kostnaderna innefattar bland annat iordningställande av gator och annan mark, kostnader för bygglov, omhändertagande av dagvatten samt förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder och bildande av gemensamhetsanläggningar på såväl allmän platsmark som kvartersmark.

Exploatören bekostar utbyggnaden av VA-ledningar inom exploateringsområdet samt erlagger huvudanläggningsavgifter till Österåkersvatten AB vid den tidpunkt då kommunala VA-ledningar är utbyggda fram till exploateringsområdet. Kostnader för anslutning till kommunalt VA regleras i exploateringsavtalet. Vidare står exploatören för kostnaderna för samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Exploatören svarar dessutom för kostnaderna för anslutning av detaljplaneområdet till Eon Sverige AB:s eldistributionsnät, vilket regleras i avtal mellan exploatören och Eon Sverige AB.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen

I Österåkers kommun finns ett behov av verksamhetstomter. Med anledning av detta har detaljplanearbete påbörjats för att utveckla området vid Brännbacken till ett arbetsområde med verksamheter av både störande och icke- störande karaktär. Detaljplanen medför att tidigare obebyggd, men delvis brukad mark (genom skogsbruk, skjutbana och upplagsområde) till större delen tas i anspråk för kvartersmark med byggnader, vägar och andra hårdgjorda ytor. Utbyggnaden kommer att ske i två etapper med en utbyggnad av området under ca 30 år. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats.

De konsekvenser som huvudsakligen uppstår i samband med att området exploateras är att landskapsbilden förändras, andelen hårdgjorda ytor ökar vilket i sin tur medför en ökad mängd dagvatten av förändrad kvalitet samt att naturmiljö tas i anspråk. Även byggskedet bedöms medföra konsekvenser för omgivningen i form av buller samt utsläpp till luft och vatten. Beroende på vilka verksamheter som slutligen etableras i planområdet tillkommer även konsekvenser av dessa vilka måste tas i beaktande i den fortsatta planeringen.

När det gäller påverkan på ytvatten bedöms dagvattenkvaliteten vara god på det dagvatten som avvattnas från planområdet. Detta beror huvudsakligen på att ett flertal olika reningssteg planeras för dagvattnet inom området innan det når recipient, bl.a. planeras för tre dagvattendammar. För att säkerställa dagvattenkvaliteten på utgående dagvatten planeras kontrollbrunnar i anslutning till dagvattendammarnas utlopp. Genom detta kan dagvattnets kvalitet kontrolleras och åtgärder vidtas om dagvattnet inte uppfyller den kvalitet som krävs för att undvika påverkan på recipienter och därigenom möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormer för ytvatten. När det fastläggs vilken typ av verksamheter som etableras i området ligger det på verksamhetsutövarna att redovisa mer detaljerat vilka utsläpp till vatten som verksamheten medför samt vilka eventuella åtgärder som måste vidtas för att omhänderta och rena det dagvatten som uppstår inom tomten.

Landskapsbilden bedöms inte påverkas i någon större utsträckning utanför planområdet. Området är relativt skyddat från flera väderstreck och för närboende och områdets utformning planeras utifrån ett antal gestaltningsprinciper för att smälta in med omgivningen, bl.a. genom att vegetation och naturliga höjder sparas. Värden kopplade till områdets naturmiljöer kommer att påverkas genom att mark som idag är naturmark exploateras och hårdgörs. Ett antal områden med högre naturvärden kommer att exploateras. Till viss del har dock planförslagets utformning anpassats utifrån att de mest värdefulla områdena bibehålls, t.ex. kommer Igelträsket med omgivande sankmark att bibehållas i sin helhet. Stor del av skogen är också redan idag påverkad av skogsbruk och ljud ifrån skjutbanan.

För naturmiljön bedöms framförallt negativa konsekvenser uppstå för ekologiska samband genom fragmentering av ett större skogsområde. Detta kan leda till sämre spridningsmöjligheter för växter och djur. Planområdet bedöms inte ha något högre

värde för rekreation och friluftsliv i dagsläget. Igelträsket kommer dock vara fortsatt tillgängligt för rekreation liksom området närmast Nyhagen.

Risken för markföroreningar lokalt inom planområdet kan öka något då industri- verksamheter lokalt kan ge en ökad risk för markföroreningar. Risken beror dock till stor del på vilka verksamheter som etableras inom området. Grundvattennivåer bedöms inte påverkas till följd av planförslaget.

Planförslaget medför verksamheter samt transporter som medför buller och utsläpp till luft. Ljudnivåerna längs med väg 276 bedöms öka något till följd av planförslaget men den stora ökningen av ljudnivåerna bedöms utgöras av en allmän trafikökning samt en förmodad hastighetsökning längsmed väg 276. Det är främst bostadshusen närmast väg 276 som kommer drabbas av ökade ljudnivåer, med överskridna riktvärden för buller som följd. Eventuella behov av åtgärder kontra detta åvilar huvudmän för det allmänna vägnätet.

Luftkvaliteten kring planområdet bedöms kunna påverkas i mindre utsträckning genom ökad trafik. Några miljö kvalitetsnormer för luft bedöms dock inte överskridas. När det gäller risk och säkerhet bedöms framförallt verksamheten (hantering av gasol- flaskor) vid återvinningscentralen vara en riskkälla och om det i planområdet planeras för någon svårutrymd lokal (t.ex. samlingslokal) behöver denna risk studeras vidare. Övriga riskkällor bedöms inte medföra några oacceptabla risker för de som vistas eller arbetar i planområdet.

Då det inte är definierat vilken typ av verksamheter som kan komma att etablera sig i området är det viktigt att faktorer som utsläpp till ytvatten, buller, utsläpp till luft och risker studeras vidare vid bygglov. Detta för att anpassa verksamheterna och säkerställa att de vidtagit de åtgärder som krävs för att inte oacceptabla störningar ska uppkomma för närboende och recipienter.

Utbyggnaden av planområdet kommer att innebära både sprängning och krossning av berg, schaktning samt andra markarbeten. Byggskedet bedöms därmed medföra störningar i form av buller, vibrationer samt utsläpp till luft och vatten. För att minimera störningarna under byggskedet planeras för ett antal skyddsåtgärder, t.ex. planeras dagvattendammarna att byggas redan i ett inledande skede av utbyggnaden.

Genom anläggandet av dagvattendammarna finns goda möjligheter att omhänderta de föroreningar och näringsämnen som riskerar att belasta dagvattnet som uppstår under byggskedet. Byggbullret bedöms inte överskrida riktvärdet dagtid på 60 dBA vid något av de närliggande bostadshusen och alla moment vid sprängning kommer att behöva planeras noggrant för att minska riskerna för dem som utför själva arbetet och för dem som vistas eller bor i närheten. Åtgärder kan också bli aktuellt för att minimera utsläppen till luft, t.ex. för att undvika besvärande damning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Camilla Bennet och mark- och exploateringsingenjör Elise Kieri på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Viveka Larsson
Plan- och
exploateringschef

Camilla Bennet
Planarkitekt

Elise Kieri
Mark- och
exploateringsingenjör