



Detaljplan för Runö 7:123 Österåkers kommun, Stockholms län

Ett förslag till detaljplan för **Runö 7:123** har varit på granskning 3 maj – 4 juni 2021. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22 samt på kommunens hemsida.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

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

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Trafikförvaltningen Region Stockholm | <i>Ingen erinran</i> |
| 2. E.ON Energideklaration AB | <i>Ingen erinran</i> |
| 3. Storstockholms brandförsvär | <i>Ingen erinran</i> |
| 4. Länsstyrelsen | <i>Ingen erinran</i> |
| 5. Lantmäteriet | <i>Synpunkter</i> |
| 6. Skanova (Telia Company) AB | <i>Synpunkter</i> |
| 7. Vattenfall Eldistribution AB | <i>Ingen erinran</i> |
| 8. Naturskyddsföreningen | <i>Synpunkter</i> |
| 9. E.ON Värme | <i>Ingen erinran</i> |
| 10. Trafikverket | <i>Synpunkter</i> |

Yttranden

1. Trafikförvaltningen Region Stockholm

Ingen erinran

2. E.ON Energideklaration AB

Ingen erinran

3. Storstockholms brandförsvär

Ingen erinran

4. Länsstyrelsen

Ingen erinran

5. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att planbestämmelsen om utfartsförbud i plankartan inte följer Boverkets anvisningar, varför tolkning av planbestämmelsen i förstone kan vara lite svår att förstå.

Lantmäteriet anser också att frågan om ersättning för fastighetsreglering bör beskrivas närmare i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Kommunen är medveten om Boverkets rekommendationer gällande utfartsförbud i plankartan. En annan variant av bestämmelse har valts (j). Föreslagen bestämmelse om utfartsförbud (j) som ligger mot planområdesgräns i aktuell detaljplan angränsar till allmän plats gata (dpl nr. 329) samt allmän plats huvudgata (dpl nr. 442) i gällande angränsande detaljplaner. Kommunen har gjort bedömningen att sannolikheten att denna allmänna plats ska komma att ändras inom rimlig framtid är liten. Kommunen anser att planbestämmelsen är tillräckligt tydlig. Planbestämmelsen om utfartsförbud revideras inte i plankartan.

Plan- och genomförandebeskrivningen uppdateras och förtydligas angående ersättning för fastighetsreglering.

6. Skanova (Telia Company) AB

Skanova förklarar att de har markbelagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med

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

Kommentar:

Åtgärder kring teleanläggningar och serviser kommer att bevakas under ledningssamordningen inför genomförandet. Plan- och genomförandebeskrivningen uppdateras och förtydligas angående vilken part som ansvarar för att bekosta eventuella undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar.

7. Vattenfall Eldistribution AB

Ingen erinran

8. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Österåker välkomnar bebyggelse inom redan exploaterade områden och med god anslutning till gång- och cykelnät och allmänna kommunikationer.

I planen skrivs: ”Förutsatt att allt dagvatten avrinner genom de föreslagna reningslösningarna kommer dagvatten från fastigheten vara renat och inte belasta Krondiket eller recipienten Trälhavet. Miljö kvalitetsnormer för vatten i vattenförekomsten Trälhavet kommer på så sätt inte påverkas negativt gällande ekologisk och kemisk status.” Naturskyddsföreningen menar att formuleringen innebär att kommunen kommer att ta extra hänsyn till att dagvattenhanteringen hanterar till och med det som nu är hundraårsregn men kommer i framtiden vara betydligt vanligare.

Det står i planen ”..... så bör man beakta hur den aktuella fastigheten kan bidra med att tillföra grönska. Det kan till exempel vara ett vegetationstäckt tak på föreslagen byggnad, trädplantering..... eller andra gröna element inom fastigheten som till exempel växtbäddar, som är lite grönare än genomsläpplig markbeläggning och gräsarmering. Vegetationstäckta tak har en positiv påverkan på dagvattenhanteringen.”. Naturskyddsföreningen föreslår att kommunens överenskommelse med exploitören fastställer att alla nämnda åtgärder faktiskt utförs, om inte det är bättre att installera solceller på taket.

Naturskyddsföreningen upplyser om den pågående katastrofen för världens och Sveriges insekter och den förväntade kraftiga ökningen i efterfrågan på el och trycker på att här måste till och med belysning utformas med hänsyn inte bara till områdets karaktär utan även till minimeringen av ljusföroreningar och energivinn. Naturskyddsföreningen föreslår att kommunens överenskommelse med exploitören bör fastställa att belysning släcks så mycket som är kompatibelt med säkerhet när affären är stängd.

Kommentar:

Ett skyfall (s.k. 100-årsregn) är ej möjligt att rena och fördröja pga. att det skulle kräva extremt stora anläggningar med orimligt hög kapacitet. I samband med ett skyfall har kommunen ansvar att planlägga så att det finns säkra avrinningsvägar, där vattnet avrinner ytligt på ett säkert sätt och inte orsakar skador eller ökar risk för olyckor. Vattnet ska inte bara avrinna säkert från planområdet, utan det kontrolleras även att vattnet inte orsakar problem för nedströms liggande områden.

Vid genomförandet av handelsområdet avser exploatören att utföra de nämnda åtgärderna ovan för att tillföra grönska. De åtgärder som yttrandet syftar på går inte att reglera och säkerställa i detaljplanen eller i avtal mellan kommunen och exploatören.

Vid genomförandet av belysning av handelsområdet avser exploatören att visa hänsyn inte bara till områdets karaktär utan även till minimeringen av ljusföroreningar och energivinn. Belysning är inget som kan regleras i detaljplanen eller i avtal mellan kommunen och exploatören.

Yttrandet bedöms inte föranleda någon ändring av planförslaget.

9. E.ON Värme

E.ON Värme ser positivt på att vara en partner inom detaljplaneområdet och välkomnar fjärrvärme som värmelösning till byggnationen.

I dagsläget ligger fjärrvärmeledningar längs med Rallarvägen i direkt anknäytning till fastigheten, möjligheterna till en anslutning är mycket goda enligt E.ON Värme.

10. Trafikverket

Väg 276

Av planhandlingarna framgår inte beräknad trafikallstring som verksamheten kan medföra. Det anges heller inte total BTA för verksamheten, vilket gör att Trafikverket menar att de inte kan göra en egen bedömning utifrån detta. Uppskattad trafikallstring och total BTA bör enligt dem inkluderas i planhandlingarna. De önskar också att kommunen för ett resonemang kring handelsplatsens påverkan på cirkulationsplatsen vid väg 276.

Utfartsförbud

Det framgår tydligt i illustrationskartan att två stycken anslutningar planeras till kommunala Rallarvägen. Enligt Trafikverket visas detta dock inte lika tydligt i plankartan där planbestämmelsen anger att "utfart inte får finnas" där Rallarvägen möter Svinningevägen. Trafikverket anser att anslutningarna bör tydliggöras i plankartan med hjälp av planbestämmelse för utfartsförbud. Trafikverket anser att hela plangränsen som löper längs väg 276 ska förses med utfartsförbud.

Skyltar och reklam

Trafikverket noterar att bestämmelser om belysning och skyltar har inkluderats i plankartan, vilket Trafikverket ser positivt på.

Trafikverket är mycket restriktiva till reklamskyltar mot det statliga vägnätet. Trafikverket förklarar att platsens lämplighet för en skylt bedöms utifrån om trafikmiljön är komplex på ett sådant sätt att den i sig kräver uppmärksamhet av trafikanterna och därmed inte bör störas av sådant som inte hör till trafikmiljön. Cirkulationsplats och höga trafikflöden är två exempel som kan definiera en komplex trafikmiljö där skyltning är olämplig. Enligt Trafikverkets riktlinjer för skyltar utmed statliga vägar får skyltar inte:

- Ha en spektakulär utformning, om de kan förväxlas med vägvisning till viktig samhällsfunktion eller vara alltför detaljerade och informationsrika som på annat sätt kan få allvarliga konsekvenser.
- Vara utformade som vägvisning eller innehålla vägmärken och symboler.
- Innehålla detaljerad information i form av telefonnummer, webbadresser eller annat som uppmuntrar till aktiviteter som inte är förenliga med god trafiksäkerhet.
- Vara placerade på vänster sida i körriktningen. De enda undantagen är enkla företagslogotyper vid exempelvis drivmedelsstationer och snabbmatsställen.

Trafikverket anser att tillstånd kan ges till uppsättning av skyltar som ger information om byggnadsprojekt eller när det rör företagsnamn på fasader. Elektronisk bildväxlande reklam intill en väg är däremot direkt olämpligt. Skyltar och flaggstänger ska placeras på ett avstånd från beläggningkant som motsvarar minst 1,5 gånger anordningens höjd. Utformningen ska även vara enkel och kunna läsas och förstås på 1 sekund.

Trafikverket anser att planbestämmelserna bör tydliggöras vad gäller reklamannonser inom planområdet utifrån ovanstående.

Byggnadsfritt avstånd

Trafikverket anser generellt att ett byggnadsfritt avstånd ska säkerställas invid statliga vägar i samband med detaljplaner. I tidigare dialog med kommunen har Trafikverket hävdats att ett byggnadsfritt avstånd om minst 13 meter ska hållas mellan väggkant och närmsta byggnad. Detta avstånd uppnås då byggnaden planeras ca 15 meter från väggkant. Trafikverket anser dock att detta bör säkerställas tydligare inom plankartan genom att förse resterande mark med bestämmelsen prickmark, dvs att marken inte får förses med byggnad.

Risk

Trafikverket har granskat genomförd riskanalys och anser att rekommendationerna som föreslås är tillräckliga, samt att dessa ska regleras som planbestämmelser. I övrigt hänvisar Trafikverket till Länsstyrelsens riktlinjer och bedömning om hantering av risk med anledning av transporter av farligt gods.

Dagvatten och skyfall

I planbeskrivningen och genomförd dagvattenutredning föreslås ett antal åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall. Trafikverket förutsätter att åtgärderna inte

påverkar Trafikverkets väganläggning och tillhörande diken.

I dagvattenutredningen beskrivs det att vägdiket och området närmast byggnaden vid väg 276 kan få stora ansamlingar av vatten vid en översvämningssituation. Det beskrivs dock att dessa beräkningar är överdimensionerade utifrån uträkning i Scalgo-systemet. Trafikverket vill påpeka att dagvattenlösningar gentemot Trafikverkets väganläggning inte bör ingå i dessa beräkningar. Trafikverket förklarar att väganläggningen med tillhörande diken och trummor under väg 276 enbart är anpassade för att hantera vägens avvattning.

Geoteknik

Enligt geotekniskt PM rekommenderas den planerade byggnaden att grundläggas på spetsbärande pålar och att grundvattensänkning därmed inte kommer att ske. Trafikverket förklarar att om pålningen kommer att genomföras med den slagna typen av pålar och inte med borrade pålar kan markförskjutningen komma att påverka väganläggningen. Alla markarbeten inom fastigheten måste utföras så att risken för sättningar eller andra skador på väg 276 förhindras.

Kommentar:

Väg 276

Utifrån Trafikverkets trafikalsstringsverktyg beräknat på 1450 m² handel och 1400 m² kontor (enligt illustrationen i plankartan) blir antalet fordonsrörelser bil cirka 435st per årsmedeldygn. Nyttotrafiken är ej inräknad i detta resultat vilket gör att siffran bör räknas upp med 5 %. Detta visar dock inte hur stor del som åker in och ut mot väg 276. Uppskattningsvis är det hälften av trafiken som går mot cirkulationsplatsen 276/Svinningevägen. Sett till det totala flödet är tillskottet marginellt, men under tider med hård belastning (vardagseftermiddagar) kan det ge vissa fördröjningar från Svinningevägen ut på väg 276. I förhållande till den trafikalsstring som skulle kunna genereras med gällande detaljplan förväntas tillskottet även här bli marginellt.

Plan- och genomförandebeskrivningen uppdateras med uppskattad trafikalsstring och föreslagen handelsbyggnads totalarea samt med ett resonemang kring handelsplatsens påverkan på cirkulationsplatsen Svinningevägen/276.

Utfartsförbud

Kommunens ambition är att skapa en flexibel detaljplan där det även ska finnas möjlighet att endast anordna två in-/utfarter längs med Rallarvägen. Utfarterna ska då vara möjliga att placera på annan plats än enligt förslaget i illustrationen. Därav anser kommunen att det inte är lämpligt att bestämma exakt var in-/utfarterna ska vara placerade mer än att endast två stycken in-/utfarter är lämpligt här.

Planbestämmelse med utfartsförbud mot allmän platsmark park har inte bedömts nödvändig. Men om det finns önskemål om att tydliggöra utfartsförbud mot allmän plats/276 ytterligare föreslås att planbestämmelsen om utfartsförbud utökas i plankartan längs med Svinningevägen och väg 276 och plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas ytterligare med en skrivelse gällande detta.

Skyltar och reklam

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med en hänvisning till Trafikverkets riktlinjer för skyltar utmed statliga vägar samt med information om att Trafikverket kan komma att vara remissinstans vid bygglovsskedet.

Planbestämmelsen om skyltar och belysning revideras med ett tillägg om att reklamskyltar ej får vara blinkande eller föränderliga.

Byggnadsfritt avstånd

Planbestämmelse (prickmark) införs i plankartan för att tydligare säkerställa att marken närmast väg 276 inte får förses med byggnad.

Risk

Noteras.

Dagvatten och skyfall

Mindre justeringar görs i plan- och genomförandebeskrivningen för att tydliggöra att det dagvatten som inte fördröjs inom planområdet vid ett normalregn kan ledas till det allmänna va-nätet. Diket längs med väg 276 planeras ej att nyttjas för att hantera planområdets dagvatten.

Det förtydligas även att mängden vatten som magasineras inom planområdet vid större regn ökar jämfört med dagens situation, vilket behövs eftersom det blir mer dagvatten än tidigare när fastigheten exploateras enligt aktuell detaljplan. Det framgår också att med detaljplanens angivna höjdsättning rinner vattnet vid skyfall ytligt vidare, främst i nordlig, sydlig och västlig riktning.

Geoteknik

Noteras. Tillägg införs i plan- och genomförandebeskrivningen om att markarbeten inom fastigheten måste utföras så att risken för sättningar eller andra skador på väg 276 förhindras.

Revideringar av detaljplanen efter granskningen

Plan- och genomförandeskrivningen

- Plan- och genomförandeskrivningen uppdateras och förtydligas angående ersättning för fastighetsreglering.
- Plan- och genomförandeskrivningen uppdateras och förtydligas angående vilken part som ansvarar för att bekosta eventuella undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar inom området.
- Plan- och genomförandeskrivningen uppdateras med uppskattad trafikallsträng och föreslagna handelsbyggnads totalarea samt med ett resonemang kring handelsplatsens eventuellt marginella påverkan på cirkulationsplatsen Svinningevägen/276.
- Plan- och genomförandeskrivningen uppdateras med en skrivelse gällande utfartsförbud längs med väg 276.
- Plan- och genomförandeskrivningen kompletteras med en hänvisning till Trafikverkets riktlinjer för skyltar utmed statliga vägar samt med information om att Trafikverket kan komma att vara remissinstans vid bygglovsskedet.
- Plan- och genomförandeskrivningen revideras för att tydliggöra att det dagvatten som inte fördröjs inom planområdet kan i normalfallet ledas till det allmänna va-nätet.
- Plan- och genomförandeskrivningen kompletteras med ett tillägg om att markarbeten inom fastigheten måste utföras så att risken för sättningar eller andra skador på väg 276 förhindras.

Plankartan

- Planbestämmelsen om utfartsförbud utökas i plankartan längs med Svinningevägen och väg 276.
- Planbestämmelsen om skyltar och belysning revideras med ett tillägg om att reklamskyltar ej får vara blinkande eller föränderliga.
- Planbestämmelse (prickmark) införs i plankartan för att tydligare säkerställa att marken närmast väg 276 inte får förses med byggnad.

Maria Bengs

Planchef

Sara Hägg

Planarkitekt