

Detaljplan för **Runö 7:15 m.fl.**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Runö 7:15 m.fl. har varit på samråd under tiden 29 maj – 26 juni 2017 och ett samrådsmöte hölls den 12 juni i Alceahuset. Handlingarna har varit tillgängliga i receptionen i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österåkers lokaler i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Storstockholms brandförsvaret
2. Österåkers hembygds- och fornminnesförening (ingen erinran)
3. E.ON Elnät AB
4. Lantmäteriet
5. Roslagsvatten AB
6. Kommunala pensionärsrådet
7. Trafikverket
8. Trafikförvaltningen, Stockholm läns landsting
9. Länsstyrelsen i Stockholms län

Revideringar av detaljplanen

Plankarta

- Planbestämmelser om brandteknisk klassning av glaspartier och planbestämmelse om att byggnad ska placeras med gavel mot angränsande väg i väst har införts.
- Planbestämmelser om utformning av tak och tekniska anläggningar har utgått.
- Prickmarkens utbredning har reviderats och en ny planbestämmelse har i stället införts för att säkerställa att byggnad ej uppförs inom 2 m från fastighetsgräns.
- E-området har utökats från 6 till 7 m i nord-sydlig riktning och specificerats för transformatorstation.
- Planbestämmelse om reklam och skyltar har reviderats.
- Planbestämmelse om luftintag har reviderats.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Syftet har utvecklats
- Förtydligande har införts i planbeskrivningens avsnitt om gestaltning.
- Kompletteringar av planbeskrivningens avsnitt om dagvatten har gjorts med avseende på påtalade brister i dagvattenutredningen, som justerats i enlighet med Länsstyrelsens och Roslagsvattens synpunkter.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i handlingarna.

Yttranden

I. Storstockholms brandförsvaret

Väg 276 som är en rekommenderad sekundär led för farligt gods går dikt an planområdet. Samma utredning som för detaljplanen Pilstugetomten västra används och Storstockholms brandförsvaret (SSBF) anser detta vara lämpligt om den är aktuell.

SSBF förordar (och Länsstyrelsen rekommenderar) att det bebyggelsefria avståndet från väg 276 uppgår till 25 meter, i planhandlingarna utgör avståndet 20 meter. Vidare står det i planhandlingarna att bebyggelse inom 40 meter ska utföras i obrännbar fasad vilket SSBF anser vara lämpligt om riskutredningen visar på detta som en riskreducerande åtgärd. Det anges dock även att fönsterpartier ska prioriteras mot väg 276 vilket inte följer samma linje som övriga riskreducerande åtgärder. Detta bör ses över och förtydligas, exempelvis om de ska vara brandtekniskt klassade eller om det finns restriktioner om hur stora ytor eller avstånd som kan vara lämpligt att ha fönsterpartier på. Alternativt visa med en riskutredning hur fönsterpartier påverkar exponering av fasaden vid eventuell olycka. Om beslut fattas om klassning av glaspartier ska det föras in som planbestämmelse på plankartan.

Möjlighet till räddningsinsats

Utifrån underlaget har SSBF i detta skede inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsinsatsperspektiv. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och projekteringen.

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

Kommentar: Kommunen har efter dialog med Stockholms brandförsvaret kommit fram till att ett bebyggelsefritt avstånd på 20 meter är tillräckligt då höjdskillanden mellan väg 276 och planområdet bedöms reducera risken i betydande utsträckning. Planområdet är beläget mellan 4-6 meter från väg 276 och höjdskillnaden mellan planområdet och vägen är i snitt cirka 2 meter där planområdet är beläget högre än vägen. Mellan vägen och planområdet löper även ett dike, vilket också bedöms reducera risken.

Planbestämmelsen som anger att fönsterpartier ska prioriteras mot öst och väst har införts i plankartan för gestaltningens skull. En brandteknisk klassning av glaspartier förs in som en planbestämmelse på plankartan i enlighet med SSBFs yttrande.

Övriga synpunkter beaktas.

2. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Ingen erinran.

3. E.ON Elnät AB

E.ON upplyser att befintlig transformatorstation kommer att behöva bytas ut mot en större modell. Detta innebär att E-området behöver utökas så mycket som möjligt, önskad storlek är 10*10 meter med stationen i centrum, men i detta fall går det antagligen inte att uppfylla. Vidare informerar de att det från transformatorstationen till brännbar byggnad eller brännbart upplag ska upprätthållas ett brandskyddsavstånd på 5 meter (enligt SS_EN 50522).

Bestämmelsen teknisk anläggning kan specificeras med vad den avser.

Kommentar: Kommunen har efter dialog med E.ON angående E-området utökat detta från 6 till 7 meter i nord-sydlig riktning. Inom planområdet löses brandskyddsavståndets genom prickmark, och på angränsande fastigheter får bebyggelsen ej komma närmare än 4,5 m utan lov, vilket innebär att skyddsavståndet på 5 meter uppnås om transformatorstationen ej ligger direkt emot fastighetsgränsen. Övrig synpunkt angående specifikation av bestämmelsen teknisk anläggning beaktas.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att det i planbeskrivningen behöver specificeras vad exploateringsavtalet ska reglera samt konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal (se 4 kap 33 § PBL).

Vidare ska det redovisas vilka åtgärder som krävs (organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska) för att detaljplanen ska genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Detta innebär att det tydligt behöver redovisas vilka kostnader detaljplanen medför och dess genomförande, vilka tekniska åtgärder som krävs för att detaljplanen ska gå att genomföra. Vem som ansvarar för vad och vilka åtgärder som krävs ur det fastighetsrättsliga perspektivet. Detta redovisas enbart delvis och framgår ej tydligt.

Hur detaljplanen ska genomföras visas med stöd av en tabell i planbeskrivningen. Delar av dessa beskrivningar bör inte ligga under ”fastighetsrättsliga konsekvenser” utan under ”genomförande” då de redovisar hur detaljplanen ska genomföras. En illustration kan vara mer ändamålsenligt avseende detta.

Lantmäteriet påpekar också att det saknas konsekvenser för fastigheternas nuvarande ändamål, exempelvis hur övergången till den nya användning ska ske och vad som händer om ett bostadshus brinner ner.

De ekonomiska frågorna avseende kostnader för lantmäteriförrättningar och ersättningar till följd av ersättningsbeslut måste utvecklas och förtydligas. Det behöver även framgå om regleringarna avses genomföras med stöd av avtal eller genom tvång.

Det saknas information om vem som ansvarar för att ändra det avtalsservitut för väg som behöver ändras i och med exploateringen. Det bör även framgå hur detta servitut kan ändras.

Grundkartan bör ej vara äldre än tre månader då det annars kan ha skett förändringar i exempelvis fastighetsindelningen, som inte redovisas och således kan förbises vid

planläggningen. Vidare saknas det information om vilket som är kartans originalformat.

Under rubriken Ansvarsfördelning står det att exploateringsavtal kommer att upprättas med exploitören, men det nämns inte vem exploitören är. Det bör även framgå om kommunen tänkt teckna fler exploateringsavtal, då planen innefattar flera fastighetsägare.

Till sist påpekar Lantmäteriet att de inte har tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommentar: Plan- och genomförandebeskrivningen har uppdateras och förtydligas efter Lantmäteriets yttranden. Stycke 1, har kompletterats med tabell. Stycke 2, har reviderats under avtal och ekonomiska frågor. Stycke 3, tabellen har flyttats och texten har kompletterats med illustration. Stycke 4, har noterats men för ytterligare komplettering behövs förtydligande av lm. Stycke 5 o 6, har reviderats enligt synpunkter. Stycke 7, uppdateras enligt plan. Stycke 8, infogat vem avtal skrivs med och hur många. Stycke 9, OK.

5. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten anser att ordet *enligt* i bestämmelsen ”Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt enligt planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, sida 9-10” bör bytas ut mot *se mer i*. Detta för att undvika missförstånd om att planbeskrivningen är komplett avseende vad som behöver göras. I dagvattenutredningen framgår det att förslagen till dagvattenlösningar inte är detaljprojekterade. Detaljprojektering av lösningarna måste utföras och att ange att dagvattenhanteringen ska utföras enligt planbeskrivningen kan därför bli fel.

Som ett förtydligande av dagens förutsättningar och varför avrinnande dagvattenflöden behöver begränsas och utjämnas bör det framgå att markavvattningsföretaget Nedre och Övre Runö-Husby endast är dimensionerat för ett 10-årsregn utan klimatfaktor, samt att dikeskapaciteten enligt hydrauliska utredningar är för låg för att hantera de flöden som kan uppstå vid framtida 10-årsregn vid en ökad exploatering. Det bör även framgå att ansvaret för fördröjning och utjämning ligger på Exploatören. Det bör förtydligas att förslagen till dagvattenlösningar inte är detaljprojekterade utan måste utföras.

Avsnittet *Avtal och ekonomiska frågor* bör lämpligtvis kompletteras med information om att en anläggningsavgift kommer att debiteras ny bebyggelse enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa.

Avslutningsvis påpekar Roslagsvatten att eftersom fastigheten Runö 7:91 även fortsättningsvis kommer att utgöra en separat fastighet, måste tillgång till VA lösas via servitut. Detta uttrycks lämpligtvis tydligare i detaljplanen än som nu, att det bör utredas.

Kommentar: Plan- och genomförandebeskrivningen uppdateras och förtydligas i enlighet med Roslagsvattens yttrande angående dagvattenhanteringen.

Avsnittet Avtal och ekonomiska frågor kompletteras med information i enlighet med Roslagsvattens yttrande. Texten är kompletterad med ett stycke angående VA samt servitutet har förtydligats i tabellen.

6. Kommunala pensionärsrådet

Kommunala pensionärsrådet anser att det är viktigt att kommunen redan i ett tidigt skede ställer krav på att huskroppar är placerade och anpassade för att bidra till maximal effekt med alternativa energislag, exempelvis solljus. De anser även att det är viktigt att laddstolpar etableras vid några utav parkeringarna.

Rådet påpekar att det är viktigt att infarter, parkeringar och entréer är anpassade så att det är lätt för äldre att ta sig in och ut till verksamheten. Vidare anser de att det på outnyttjade ytor bör finnas träd och planteringar för att minska områdets industrikaraktär.

De påpekar att bebyggelsen som vetter mot 276:an bör få en utformning som stärker Åkersbergas stadskaraktär och att lager eller annan uppställning inte tillåts på den sidan. Slutligen anser de att genomförandetiden inte bör sträcka sig längre än 5 år för att Åkersberga ska få en så pass bra och enhetlig stadskaraktär som möjligt.

Kommentar: Kommunen ställer sig positiv till användning av solceller och laddstolpar för elbilar inom fastigheterna, men detta styrs inte av detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör att en god tillgänglighet uppnås. Vid ny bebyggelse prövas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i detalj enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan. Det ska finnas möjlighet för taxi, färdtjänst och utryckningsfordon att angöra i direkt anslutning till en entré. En bestämmelse har sen tidigare införts i planen för att säkerställa att det finns träd inom planområdet.

Planbestämmelse finns om att lastzon/varumottagning inte får anordnas mot angränsande vägar, detta för att undvika ett "stöktigt" intryck av bebyggelsen.

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas, men inte att den måste vara genomförd inom denna tid. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

7. Trafikverket

Trafikverket anser att utfartsförbud bör råda längs väg 276, i övrigt har de inget att erinra.

Kommentar: Då marken i anslutning till väg 276 är planlagd som park så råder därmed utfartsförbud enligt kommunen. Området som möjliggör för detaljhandel, kontor och verksamheter gränsar därmed inte till väg 276.

8. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen saknar uppgifter om antalet planerade parkeringsplatser för bil respektive cykel, och saknar ett resonemang kring efterfrågan på dessa för att verka och förenkla för ett hållbart resande.

Kommentar: I planbeskrivningen anges sedan tidigare att minst en parkeringsplats per 100 m² BTA bör anläggas. Vidare menar Kommunen att parkeringsbehovet varierar beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs inom planområdet. Planområdet är ej tänkt för exempelvis en besöksintensiv verksamhet som dagligvaruhandel. Vidare införs skrivelse i plan- och genomförandebeskrivningen att väderskyddad cykelparkering bör anläggas i anslutning till huvudentré och att parkeringar ska lösas inom respektive fastighet.

9. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden och under förutsättning att kommunen beaktar synpunkterna som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att kommunen med stöd av föroreningsberäkningar ska visa att de planerade dagvattenåtgärderna räcker för att säkerställa att planens genomförande inte kommer att äventyra att MKN kan följas i recipienten Trälhavet.

Dagvattenutredningen saknar uppgifter om nuvarande och förväntade halter och mängder förorenande ämnen i dagvattnet efter att planen är genomförd. Utan dessa beräkningar kan Länsstyrelsen inte avgöra om de föreslagna dagvattenfördröjande och renande åtgärder räcker för att säkerställa att planens genomförande inte leder till försämring av vattenstatus eller äventyrar att MKN kan följas i den berörda vattenförekomsten. Vid beräkning av föroreningsbelastningen bör hänsyn tas till planområdets omedelbara närhet till stora vägar industrier och till framtida climateffekter. Till nästa skede i planprocessen behöver kommunen redovisa nuvarande och förväntade mängder och halter av föroreningar från planområdets dagvatten.

Länsstyrelsen instämmer med dagvattenutredningens inställning om att infiltration ska möjliggöras där inte marken innehåller för höga markföroreningar, om att öppna dagvattenlösningar är att föredra över åtgärder under mark och att växtbäddar bör tillämpas längs vägar och parkeringsytor. Även en kombination av gröna tak och växtbäddar har visat sig fungera optimalt för att fånga näringsämnen ur dagvattnet.

Dagvattenutredningen beskriver krondiket som ett kraftigt modifierat vattendrag med okänd ekologisk potential samt Tunafjärdens ekologiska status som är klassad som måttlig. Länsstyrelsen anser inte att detta är korrekt. Vattenmyndigheten har endast klassificerat och beslutat om MKN för vattenförekomsterna. Alla andra vatten är övriga vatten som saknar egna MKN och klassificerade status.

Vidare anser Länsstyrelsen att resonemanget som förs i dagvattenutredningen angående föroreningshalter i dagvattnet är missvisande. Det som ska vara avgörande är inte från vilka ytor dagvattnet kommer, utan istället vilken belastning dagvattnet orsakar på recipienten och hur det förhåller sig till förbättringsbehovet, alternativt

utrymmet för försämring, i recipienten. Det är i samband med miljö kvalitetsnormerna viktigt att ha ett samlat vattenförekomstperspektiv.

Markavvattningsföretag

Dagvattenutredningen nämner både att avvattning sker mot ett avvattningsföretag som idag är aktivt och att flöden av dagvatten från planområdet kommer att öka efter exploateringen. Det framgår inte av utredningen vilka flöden krondiket kommer att kunna ta emot från planområdet utan att det orsakar problem för dikesföretagets syften och tillstånd. I samråd med företaget bör kommunen ta fram ett maximalt tillåtet flöde från planområdet till krondiket. Det flödet bör användas för att bedöma dimensionerande flöden från planområdet.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

(Länsstyrelsen har under samrådet tagit del av synpunkter från Trafikverket.)

Kommentar: Med dagvattenlösningarna växtbädd och krossdike beräknas 23 m³ kunna fördröjas av växtbäddar (areabehov 70 m²) och 63 m³ av krossdiken (areabehov 98 m²) för delområdet Rallarvägen. För delområdet Väg 276 beräknas 18 m³ kunna fördröjas av växtbäddar (areabehov 57 m²) och 51 m³ av krossdiken (areabehov 80 m²). Enligt beräknade volymer i tabell 9 i dagvattenutredningen så uppfyller dessa lösningar magasinbehovet för delområde Rallarvägen. För delområde Väg 276 rekommenderas kompletterande lösningar så som gröna tak och rasterstensytor då magasin kapaciteten för växtbäddar och krossdike inte räcker till. Med dessa åtgärder kommer flödet från området inte att öka jämfört med den befintliga situationen. På så sätt kommer inte markavvattningsföretaget (krondiket) påverkas med ytterligare flöden.

Växtbäddar och krossdiken beräknas rena dagvatten så att föroreningarna inte överskrider gränsvärden. Förutsatt att allt dagvatten avrinner genom de föreslagna reningslösningarna kommer dagvattnet 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.

Kommunen kommer revidera planhandlingarna och redovisa nuvarande och förväntade mängder och halter av föroreningar från planområdets dagvatten. Plan- och genomförande beskrivningen uppdateras och förtydligas i enlighet med Länsstyrelsens övriga yttranden angående dagvattenhanteringen. Övriga synpunkter har noterats.

Maria Bengs
Planchef

Sara Hägg
Planarkitekt