

Detaljplan för **Österåkers multihall**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Österåkers multihall har varit på granskning under tiden 14 december – 15 januari 2018. Handlingarna har varit tillgängliga i receptionen och på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Alceahuset, Hackstavägen 22, på Information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden inkom 10 yttranden som sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. E.ON Värme Sverige AB
2. Trafikverket
3. Länsstyrelsen Stockholm
4. E.ON Elnät Stockholm AB
5. Norrvatten
6. Lantmäteriet
7. Trafikförvaltningen
8. Vattenfall Eldistribution AB
9. Roslagsvatten AB

Sakägare enligt fastighetsägarförteckningen

10. Husby 4:2

Revideringar av detaljplanen

Plankarta: Ett förtydligande i planbestämmelse om nockhöjd läggs till.

Plan- och genomförandebeskrivning: Ett förtydligande om finansiering av förrättningskostnad läggs till.

Yttranden

1. E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme har fjärrvärmeledningar i närområdet och har en pågående diskussion om att ansluta den nya idrottshallen till deras nät. E.ON har i övrigt inget att erinra.

2. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

3. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har inget att erinra.

4. E.ON Elnät Stockholm AB

E.ON Elnät Stockholm AB har inget att erinra.

5. Norrvatten

Norrvatten har inget att erinra.

6. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att det finns oklarheter kring VA-ledningarnas läge och dess konsekvenser för berörda fastighetsägare samt påpekar att fastighetsförrättningar kommer att genomföras utanför planområdet. Man ser att en dagvattendamm får anläggas på parkområde och att driftkostnader uppkommer när nya gång- och cykelvägar anläggs. Man anser att det är otydligt hur fastighetsägare och andra påverkas av detta eftersom flera åtgärder därmed ligger utanför planområdet.

Vidare frågar man om kvartersmarkens fastighet ska upplåtas med tomträtt och påpekar att avtal endast får omfatta hel fastighet, vilket innebär att fastighetsreglering måste ske innan tomträttsavtalet är giltigt. Man anser att genomförandet av planen bör hanteras i ett separat markanvisningsavtal eller exploateringsavtal.

Lantmäteriet anser att det bör förtydligas vad som ingår i Armada kommunfastigheters åtaganden i form av bekostande av bl.a. gång- och cykelväg utanför planområdet.

Vidare undrar man om Husby S:1 ingår i planområdet, samt säger att kommunen i ansökan om förrättning angett att man ska stå för kostnaderna för detta, men att det i genomförandebeskrivningen står att Armada kommunfastigheter ska bekosta fastighetsbildning.

Kommentar:

Varken Roslagsvatten AB eller berörda sakägare har påtalat oklarheter med Va-ledningarnas lägen. Syftet med förrättningarna är att möjliggöra ändamålet idrottsanläggning. Samtidigt skapas en förbättrad fastighetsindelning vilket behövs för områdets fortsatta utveckling.

Dagvattendammarnas placeringar är beroende av projektets kommande utformning och det kan komma att behövas dammar både på parkmark och kvartersmark. Skötseln på kvartersmark är fastighetsägarens ansvar.

Kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt i enlighet med planhandlingarna, vilket kommer att avse hel fastighet när förrättningen vunnit laga kraft. Kommunen anser inte att genomförandet av planen måste hanteras med exploateringsavtal då kommunen avser att sköta genomförandet i samarbete med det kommunala fastighetsbolaget. I det fall exploatören skulle bli en annan än Armada kommunfastigheter AB kommer Österåkers kommun att upprätta genomförandeavtal som komplement till tomträttsavtal.

Vid detaljprojektering kommer Österåkers kommun tillsammans med Armada kommunfastigheter AB både i kartor och text precisera åtgärdernas omfattning och skötsel.

Husby S:1 ingår inte i planområdet. Fastighetsbestämning kan bli aktuell och görs då i samband med förrättningen. Kommunen kommer att betala kostnaderna för förrättningen för att sedan finansiera dem genom tomträttsavgälden. Förtydligande görs i genomförandedelen.

7. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen poängterar vikten av att ett nytt avtal skrivs för att undvika eventuella oklarheter kring konsekvenserna av den nya detaljplanen. De anser att det är viktigt att frågor om ägande och rådighet klargörs i ett sådant avtal innan planen vinner laga kraft.

Kommentar: Arbete pågår med att ta fram ett nytt avtal tillsammans med SL. Ambitionen är att detta arbete ska vara klart så snart som möjligt.

8. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inget att erinra.

9. Roslagsvatten AB

Roslagsvatten påpekar att skötselansvar för dagvattendamm som anläggs inom kvartersmark åligger fastighetsägaren. I övrigt har man inget att erinra.

Kommentar: Kommunen instämmer. Skötseln kan regleras i avtal.

10. Husby 4:2

Fastighetsägarna anser att text som handlar om gestaltning i planbeskrivningen är otydlig och riskerar leda till subjektiva val vid utformningen av projektet. De citerar ur planbeskrivning s. 7-8: "Utformningen av hela fastigheten bör ta avstamp i en tydlig arkitektonisk ide som genomsvyr både utemiljöns och huvudbyggnadens formspråk." Och: "Multihallen bör vidare signalera hållbarhet samt annonsera sitt innehåll i största möjligaste mån."

Vidare anser de att högsta nockhöjd med fördel kan anges i förhållande till medelmarknivå då det annars kan vara svårt att veta hur hög byggnaden blir. De anser också att det bör finnas en remsa prickmark längs Svinningevägen för att säkerställa att Multihallen inte hamnar i direkt anslutning till vägen, samt att utfartsförbud bör finnas längs Svinningevägen.

Kommentar:

Eftersom vi inte vet hur byggnaden kommer att se ut ännu så har vi valt att inte reglera gestaltningen i planbestämmelser och enbart beskriva viktiga principer och utgångspunkter för gestaltningen i planbeskrivningen. Kommunen anser att vara delaktig i framtagandet av förfrågningsunderlaget i detta projekt och har ett nära samarbete med det kommunala fastighetsbolaget och dess arkitekter. Gestaltungsprinciperna handlar i planbeskrivningen, utöver det som citeras ovan, om riktningar och plats, det vill säga hur byggnaden ska placeras och gestaltas så att den förhåller sig på rätt sätt till landskapet. Vidare handlar gestaltningen om vikten av variation i volym, alltså skala på byggnaden, variation i fasad och takhöjd etc. Kommunen anser att det är viktigt hur man uppfattar byggnaden när man ser den från olika håll och hur den annonserar sig, att det finns flera entréer, att den uppfattas

inbjudande och välkomnande från flera håll och att byggnadens och utemiljöns gestaltning tydligt uttrycker vad den är till för dvs. idrott och möten.

Utifrån nuvarande förutsättningar med önskemål om att ha en flexibel plan, har man valt att inte ha gestaltungsprinciperna redovisade som planbestämmelser.

Vad gäller nockhöjden, så är det ny medelmarknivå som avses som relation vid angiven bestämmelse (högsta nockhöjd i meter). Kommunen lägger till formuleringen som förtydligande i planbestämmelsen.

Avsikten är inte att byggnaden ska hamna intill Svinningevägen men eftersom man i detta skede inte vill omöjliggöra vissa lösningar så har man valt att inte styra avståndet till plangräns. Det gäller tex. idéer om väderskyddade cykelparkeringar.

Kommunen vill inte omöjliggöra för ett eventuellt framtida behov av extra utfart mot Svinningevägen i dagsläget och har därför valt att inte införa utfartsförbud längs Svinningevägen och Husby S:1.

Maria Bengs
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt