

DETALJPLAN FÖR
ÖSTERÅKERS MULTIHALL
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 14 DECEMBER 2017 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
REV. 2018-01-23.



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANKARTAN MED BESTÄMMELSE

Till detaljplanen hör följande delar planerade med bestämmelser:
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med närliggande bostadsområden. Endast ändring av utformning och utmärkning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- Gärnsar
- Pareradestegarna
- Användningsgräns
- Administrativ- och ägaresegräns
- Användning av sällsynt plasmaterm med kommunalt huvudsamtygande
- PARK** Anlagt park med däck
- Användning av kvartersmark (om 4,5 km² 15 punkter 3)
- Ri** Horti

Egenhemsbestämmelser för kvartersmark

Högsta nöckhöjd i meter över medelmarknivå: 4,5 m (15 punkter 1)
Byggnadsareal i procent av fastighetsareal: 400 % (15 punkter 2)
Stårhöjd i meter: 3,3 (15 punkter 3)
Mest tillåtet antal våningar: 3 (15 punkter 4)

Byggnadsytan för andlags: 20 000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 5)
Byggnadsytan för andlags: 4000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 6)
Byggnadsytan för andlags: 8000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 7)
Byggnadsytan för andlags: 12000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 8)
Byggnadsytan för andlags: 16000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 9)
Byggnadsytan för andlags: 20000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 10)

Byggnadsytan för andlags: 24000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 11)
Byggnadsytan för andlags: 28000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 12)
Byggnadsytan för andlags: 32000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 13)
Byggnadsytan för andlags: 36000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 14)

Byggnadsytan för andlags: 40000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 15)
Byggnadsytan för andlags: 44000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 16)
Byggnadsytan för andlags: 48000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 17)
Byggnadsytan för andlags: 52000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 18)

Byggnadsytan för andlags: 56000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 19)
Byggnadsytan för andlags: 60000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 20)

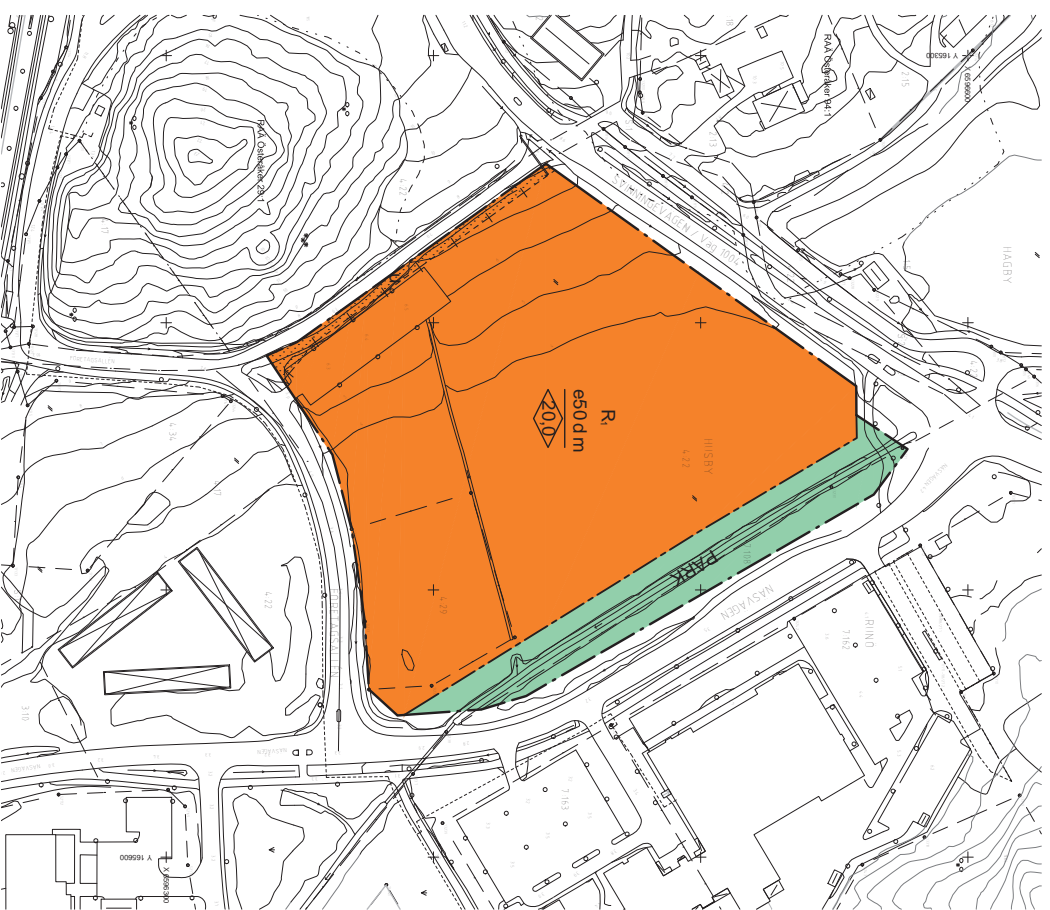
Byggnadsytan för andlags: 64000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 21)
Byggnadsytan för andlags: 68000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 22)

Byggnadsytan för andlags: 72000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 23)
Byggnadsytan för andlags: 76000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 24)

Byggnadsytan för andlags: 80000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 25)

Byggnadsytan för andlags: 84000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 26)
Byggnadsytan för andlags: 88000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 27)

Byggnadsytan för andlags: 92000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 28)
Byggnadsytan för andlags: 96000 kvm (om 4,5 km² 15 punkter 29)



PLANKARTA



ILLUSTRATION



ÖVERSIKTSKARTA

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för

Österåkers multihall

Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 14 december 2017, enligt PL 1 (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015.
Reviderad den 23 januari 2018.

Planutställare	Antonia Duchermy
Beräkningsansvarig	Annika Carlsson
Planutställare	Peter Carlsson
Planutställare	Ulrik Carlsson
Planutställare	Christina Carlsson
Planutställare	Christina Carlsson
Planutställare	Christina Carlsson

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Terräng
 - Byggnads
 - 0,00
 - Byggnads
 - Byggnads
 - Svår
 - Väg
 - Öde
 - Natur
 - Svår
 - Svår
 - Svår
 - Svår

Skala 1:1000 (A1)



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

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en multihall. Multihallen är tänkt att rymma olika typer av idrottsytor däribland lokaler för bollsport, fridrott och pingis, samt även ytor för socialt umgänge såsom exempelvis ett café. Marken inom planområdet utgörs främst av outnyttjad jordbruksmark och en infartsparkering. Tack vare dess tillgänglighet anses läget vara lämpligt för placering av en verksamhet med många besökare. Bakgrunden till detaljplanen är kommunens behov av att möjliggöra för olika typer av idrottsytor.



Bild 1. Planområdet och berörda fastigheter.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget invid korsningen Svinningevägen/Näsvägen, cirka 1,5 km nordväst om centrala Åkersberga. Drygt 300 meter från planområdet ligger Roslagsbanans hållplats Åkers Runö. Planområdet utgör cirka 2,8 hektar och begränsas av Svinningevägen, Näsvägen, Företagsallén samt den samfälliga fastigheten Husby S:1.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Husby 4:22 och 4:29 samt Runö 7:108, vilka alla ägs av Österåkers kommun. Husby 4:22 och 4:29 var tidigare utarrenderade för jordbruk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen, knappt 150 meter söder om området sträcker sig emellertid Roslagsbanan vilken sedan år 2010 är klassad som ett riksintresse. Klassningen innebär bland annat att järnvägen skyddas mot åtgärder som kan försvåra dess nyttjande.

Natura 2000-områden och naturreservat

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen väntas inte resultera i att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids, kron diket som planområdet angränsar till mynnar emellertid ut i Trälhavet som för närvarande inte uppfyller gällande riktvärden. För att minimera planens påverkan på Trälhavet har en dagvattenutredning tagits fram och de åtgärder som föreslås har arbetats in i förslaget.

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan från 2006 ligger planområdet inom utvecklingsområdet *Centrala Åkersberga*, vilket föreslås utvecklas mot en tätare och mer stadsmässig karaktär. Förslaget anses ligga i linje med gällande översiktsplan. Planområdet ligger även inom detaljplan för *Roslagens företagspark etapp 2* som främst är avsett för tjänsteföretag och ej miljöstörande hantverksföretag, områdets karaktär skulle emellertid gynnas av verksamheter som bidrar med liv och rörelse.

Det pågår för närvarande arbete med att ta fram en ny översiktsplan vilken varit ute på samråd under våren 2017 och är på utställning mellan november 2017 och februari

2018. I denna pekas Åkers Runö ut som ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge nära Roslagsbanans station. Området föreslås utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivt markutnyttjande och en blandning av bostäder och verksamheter, däribland utbildnings- och idrottsverksamheter. Detaljplanen anses följa både den nuvarande och den övergripande inriktningen till ny översiktsplan.

Planområdet omfattas inte av något planprogram men angränsar till den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken, antagen 2006. I den föreslås Täljöviken med omnejd utvecklas till en ny stadsdel i Åkersberga med cirka 5000-6000 nya bostäder.

Gällande detaljplan

Området omfattas till största del av den gällande detaljplanen *Roslagens företagspark etapp 2* (plannummer 344) vilken vann laga kraft 1990. Närmast Svinningevägen gäller detaljplanen *Gottsunda centrum* (plannummer 353) från 1991. Bild 2 visar aktuellt utsnitt ur de gällande planerna där den norra delen av fastigheten Husby 4:22 (grönt område) är planlagd för motionsanläggningar med en högsta byggnadshöjd på tre meter och största byggnadsarea på 100 m². Enligt planbeskrivningen för *Roslagens företagspark etapp 2* är marken avsedd för motionsanläggningar utomhus såsom tennisbanor, bollplaner, öppna gräsytor etc.. Övriga delar, i utsnittet rosamarkerat, medger kontor, småindustri och handel, dock endast verksamheter som ej anses vara störande för omgivningen. Högsta byggnadshöjden är sju meter och exploateringsgraden är 50 % i bruttoarea av fastighetsarea. Berörd del av *Gottsunda centrum* medger allmän plats för huvudgata med kommunalt huvudmannaskap. Genomförandetiden för de gällande detaljplanerna har gått ut.

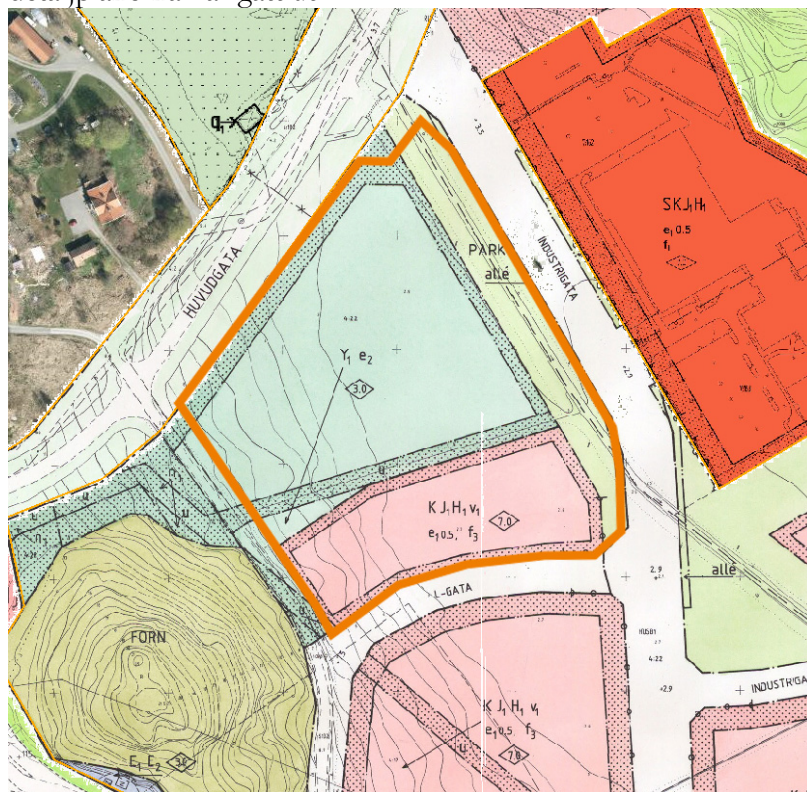


Bild 2. Utsnitt ur gällande detaljplaner. Planområdet markerat i orange.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Nationella, regionala och kommunala miljömål påverkas ej negativt av detaljplanen, den berör inga riksintressen och den bedöms inte medföra en risk för överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen påverkar ingen regionalt utpekad värdefull natur- eller kulturmiljö, däremot angränsar den till, av kommunen, utpekad värdefull kulturmiljö. Detta beskrivs mer under avsnittet *Kulturmiljö och fornlämningar*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Marken inom planområdet är relativt flack men sluttar inom den västra delen från väst till öst. Den högsta punkten, cirka 8 meter över havet, ligger i planområdets nordvästra hörn och de flacka delarna ligger cirka 3 meter över havet. Växligheten utgörs av gräs.

Planområdet ligger på gammal sjöbotten där bergsgrunden utgörs av sur intrusivbergart och jorden består av lera. Markens lagerföljd är likartad inom området och kan beskrivas som följande:

Överst förekommer ett lager mull (0,2-0,3 m) ovanpå gyttjig torrskorpelera (0,5-1 m), vilken i sin tur ligger på lös gyttjig lera (0,3 m) ovanpå lös lera (3-10 m) på friktionsjord.

Under leran finns ett grundvattenmagasin och då leran kan antas vara tät och helt vattenmättad är vattentrycket i grundvattenmagasinet högt. Enligt en tidigare geoteknisk utredning från 2008 visar mätningar på en vattenkvot om 100 % i den gyttjiga leran. Grundvattennivåns tryckyta bedömdes ligga mellan 0,3 m över markytan till cirka 1 m under den.



Bild 3 och 4. Planområdet sett från nordväst respektive söder.

Markavvattningsföretag

Större delen av planområdet ligger inom båtudsområdet för markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby. De dagvattenlösningar som föreslås inom planområdet medför inte att avrinningen till markavvattningsföretaget kommer att öka och inte heller att MKN för vatten inte kan följas. Se vidare under avsnittet om dagvatten på s. 13.

Kulturmiljö och fornlämningar

Direkt väster om planområdet och på motstående sida om Svinningevägen finns kända fornlämningar, se bild 5. Fornlämningarna på andra sidan om Svinningevägen, Husbykullen, utgör den bäst bevarade bybildningen på fastlandet i Österåkers kommun. Husbykullen innefattar en bybildning om tre gårdar med flera välbevarade timrade byggnader. Bebyggelsen ligger väl synlig på en höjd med utsikt över tillhörande åkermark, vilken är betydelsefull för upplevelsen av en bevarad jordbruksby. Den åkermark som avses ligger på den norra sidan om Svinningevägen och utgörs således inte av marken inom planområdet. Söder om Svinningevägen, direkt sydväst om planområdet, ligger en av byns gravkullar med cirka 50 st gravanläggningar. Lämningarna är av en yngre järnålderskaraktär. Fornlämningarna norr och söder om Svinningevägen har ett nära samband, likaså lämningarna och landskapet. Det aktuella planområdet ligger emellertid nordost om gravkullen och kommer inte att påverka lämningarna.

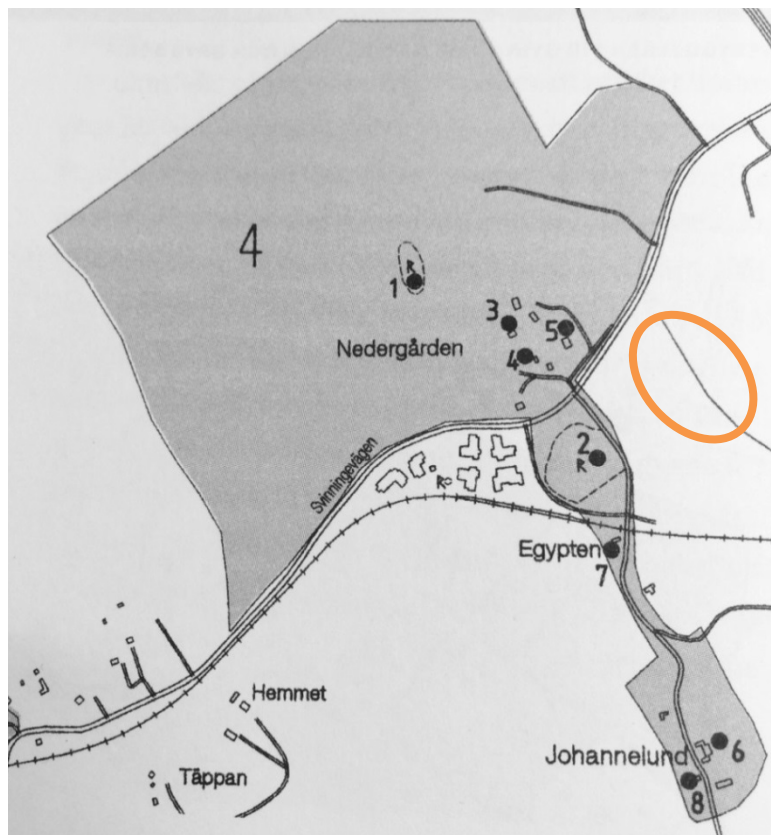


Bild 5. Ungefärligt planområde och utpekad värdefull kulturhistorisk miljö i boken "I Roslagen - Kulturhistoriska miljöer i Österåker".

Bebyggelseområden

Marken inom planområdet är oexploaterad men är delvis omgiven av bebyggelse med en varierad karaktär. På motstående sida om Näsvägen ligger Skärgårdsgymnasiet. Skolan utgörs av en större sammanhängande byggnad på två våningar med fasader i rött tegel. Söder om gymnasiet ligger en bilhandel, även den i två våningar. I anslutning till bilhandeln finns en stor hårdgjord yta för bilparkering. Intill bilhandeln har en brandstation just uppförts, även denna i tegel. Området har överlag en smått spridd karaktär med olika typer av verksamheter. Bebyggelsen är relativt låg med en ungefärlig snitthöjd på 10 meter. Norr om Svinningevägen ligger den ovan nämnda, kulturhistoriskt värdefulla Husbykullen med en blandning av äldre timrade byggnader och villabebyggelse.



Bild 6. Befintlig bebyggelse på Husbykullen, i förgrunden syns delar av planområdet.

Ny bebyggelse och dess gestaltning

Den låga, kringliggande bebyggelsen och de öppna ytorna innebär att multihallen kommer att ligga väl synlig och utgöra ett tydligt inslag i omgivningen, och dess gestaltning är av stor vikt. Vidare kommer byggnaden att utgöra en viktig målpunkt och samlingsplats och detta bör synas i utformningen.

Planförslaget medger att 50 % av fastigheten får bebyggas, vilket ger en maximal byggnadsarea på cirka 12 000 m². I nuvarande programskisser uppgår byggnadsarea till cirka 8500 m². Detta innebär att det finns utrymme för ändringar och kompletterande bebyggelse, exempelvis sophus och cykelställ med tak.

Riktningar och plats:

Svinningevägens framtida betydelse som en del av centrala Åkersberga kommer att öka i takt med att ny bebyggelse tillkommer samt att tillgängligheten ökas för fotgängare och cyklister längs ett mer stadsmässigt gaturum. Den föreslagna Multihallen kommer att uppta ett normalstort kvarter om man räknar in angöring och utemiljö och det är därför viktigt att i möjligaste mån undvika att detta får en baksida. Ett kvarter har flera öppningar och samtliga sidor är ofta entrésidor. Även i fallet med Multihallen kommer brukarna anlända från alla väderstreck och medan det är viktigt att byggnaden har en tydlig huvudentré åt ett håll samt att hela fastigheten, inklusive utemiljön, har god orienterbarhet bör byggnaden även tydligt annonsera sig och förhålla sig till övriga väderstreck.

Detta uppnås genom att möjliggöra angöring till fots och med cykel oavsett varifrån brukaren kommer, samt att byggnaden är öppen och välkomnande åt alla håll. Se bild nr. 7.

Förslagets sporthall blir en viktig målpunkt i Åkersberga och en publik byggnad. Utformningen av hela fastigheten bör ta avstamp i en tydlig arkitektonisk idé som genomsyrar både utemiljöns och huvudbyggnadens formspråk. Parkering och angöring

ska passas in i idén och inte vice versa.

Volym:

Medan landskapsrummet tål en stor volym som en sporthall, uppfattar ögat ändå kontinuerligt långa avstånd som oattraktivt. En fasad på 60 meter som inte bearbetats arkitektoniskt för att bryta upp och variera den, uppfattas som monoton och ogästvänlig samt känns otrygg att röra sig längs. Det är därför viktigt att det arkitektoniska formspråket bryter upp huvudbyggnadens volym i mindre delar. Det uppnås genom varierande takhöjd i byggnadens olika delar, förskjutningar i fasadliv, olika kulörer och/eller fasadmaterial. Huvudbyggnadens fasader får inte bli helt slutna åt något håll och en god relation mellan ute och inne är viktig att skapa längs alla byggnadens fasader. Belysning och överblickbarhet är avgörande för trevnad och trygghetskänsla. Multihallen bör vidare signalera hållbarhet samt annonsera sitt innehåll i största möjliga mån.



Bild 7. Illustration.

Service

Nödvändig service för besökare till idrottsverksamheterna (exempelvis omklädningsrum, café och reception) ska rymmas inom ny bebyggelse. Vidare ligger handelsområdet Pilstugetomten cirka 300 meter från området, där bland annat större matvarubutiker samt apotek återfinns. Till centrala Åkersberga där både offentlig och kommersiell service erbjuds är det cirka 1,5 km.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet anses överlag vara mycket god. Området ligger inom befintligt vägnät och är enkelt att nå via både bil, kollektivtrafik samt gång- och cykel.

Vid ny bebyggelse prövas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i detalj enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan. Cirka 5 % av antalet parkeringar ska vara möjliga att utforma till RH-parkeringar, dessa ska prioriteras inom ett avstånd på 25 meter från entré.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen föreslås medge en ny bebyggelse som kommer att påverka den befintliga landskapsbilden och utgöra en framträdande roll i omgivningen. Planområdet ligger emellertid inom ett, i både gällande och förslag på ny översiktsplan, utvecklingsområde där stadsmässig karaktär och innehåll efterstävvas och för att detta ska kunna ske är en inverkan på landskapsbilden oundviklig.

De bestämmelser och förslag på gestaltungsprinciper som beskrivits tidigare verkar för att bidra till en stadsmässighet inom området samtidigt som hänsyn visas till kringliggande bebyggelse och landskap. Då byggnaden kommer att utgöra ett framträdande inslag i omgivningen är det av stor vikt att den ges en genomarbetad arkitektonisk gestaltning med en variation i höjd och en placering som förhåller sig relevant till de omkringliggande stråken.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

För att barn och ungdomar självständigt ska kunna röra sig till och från idrottsanläggningen måste det finnas säkra gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. Befintligt gång- och cykelnät är välutvecklat men ska i och med ny bebyggelse kompletteras med kortare sträckor och säkra passager. Befintliga gång- och cykelvägar sträcker sig längs Svinningevägen, från den östra sidan om väg 276 till Täljöviken västerut, och längs Näsvägen, som via Sågvägen sträcker sig fram till centrala Åkersberga. Vidare finns en gång- och cykelväg söder om Skärgårdsgymnasiet vilken ansluter till Runö gård.

Längs Företagsalléns södra sida löper i dagsläget en trottoar medan utrymme för cykel saknas. Detaljplanens genomförande innebär att trottoaren ersätts med en gång- och cykelväg i sträckningen mellan Näsvägen och Åkers Runö station, samt ytterligare en gångväg på Företagsalléns norra sida, se bild nedan. Även ytterligare övergångsställen föreslås på Företagsallén samt Svinningevägen. Övergångsstället på Svinningevägen är

nödvändigt för att möjliggöra en säker passage för gående och cyklister som kommer västerifrån på Svinningevägen. Utöver detta föreslås en gång- och cykelväg på Svinningevägens södra sida mellan busshållplatsen och korsningen med Näs vägen, samt väster om Näs vägen. En möjlighet att ta sig över krongdiktet via en övergång mellan Skärgårdsgymnasiet och Multihallen föreslås också.



FÖRKLARINGAR

- Befintlig gång- och cykelväg
- - - Ny gång- och cykelväg
- Ny gångväg

Bild 8. Förslag. Befintligt gc-nät visas i heldragna linjer och ungefärlig sträckning för föreslagen ny gc-väg samt gångstråk visas i streckad respektive prickad linje.

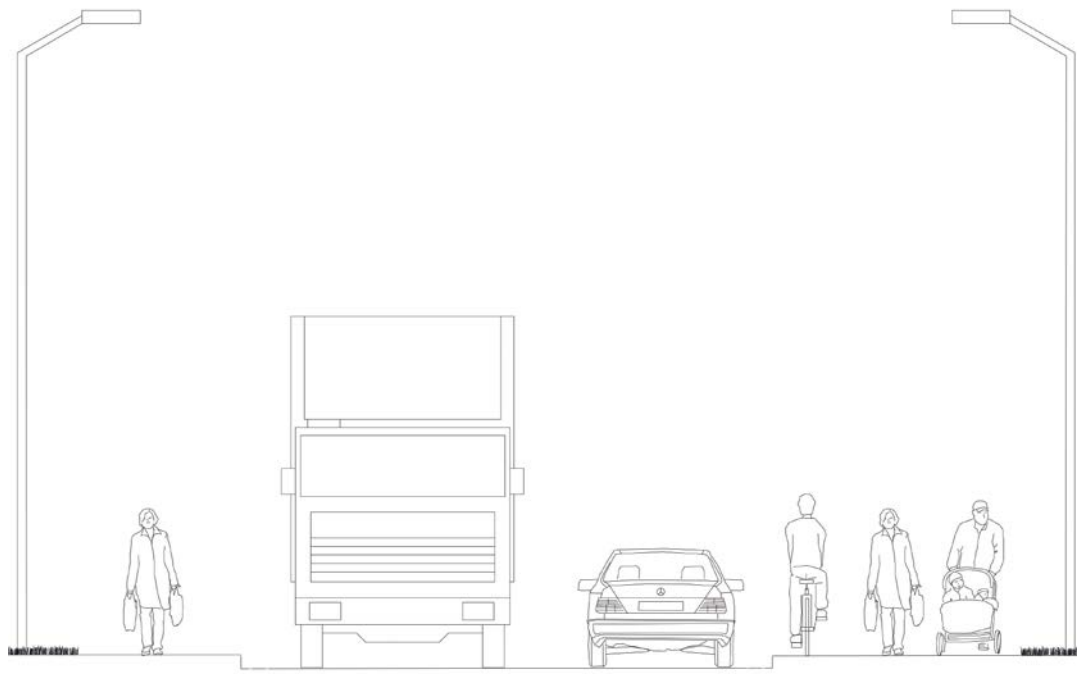


Bild 9. Föreslagen sektion över Företagsallén.

Parkering, varumottag, utfarter

In- och utfart till kvarteret bör ske från Företagsallén. Vid större tillställningar och många besökare finns risk för trafikstockningar varför två in- och utfarter föreslås. Även avläppningszoner med korttidsparkering föreslås anläggas.

Parkering för idrottsanläggningen ordnas inom den egna fastigheten. I dagsläget uppskattas behovet av parkering till cirka 150-200 platser. Ett visst antal platser för besökande bussar föreslås också. Vädskyddade cykelparkeringar motsvarande en fjärdedel av antalet bilplatser, eller minst 50 stycken ska anordnas i nära anslutning till entréer, företrädesvis framtida huvudentrén. Utöver dessa ska ytterligare cykelparkeringar anordnas.

I den västra delen av planområdet anlades hösten 2014 en infartsparkering med drygt 50 platser. Minst lika många platser ska vid framtida byggnation samordnas med parkeringar tillhörande idrottsanläggningen i ungefär samma läge som idag och vara dedikerade infartsparkeringsplatser under vardagar mellan klockan 7 och 17. Då infartsparkeringar mestadels nyttjas dagtid under vardagar och multihallen väntas ha flest besökare under kvällar och helger, anses en samordning mellan besöks- och infartsparkeringar vara en effektiv lösning. Samordningen regleras genom ett avtal mellan ingående parter och tillkommande skyltning ska tydligt visa vilka parkeringar som delvis är avsedda för infartsparkering. Österåkers kommun har ett avtal med SL och kommer att i ett nytt avtal med Armada säkerställa att funktionen kvarstår över tid.

För var tionde parkering som anläggs ska minst ett träd placeras. Dessa bör placeras i grupp för att ge bättre förutsättningar för större, välmående träd. Träden har både en positiv inverkan på områdets gestaltning, ekosystemtjänster samt dagvattenhantering.

Detsamma gäller de växt- eller gruszoner som ska anläggas i mittremsor eller längs sidorna på parkeringar.

Varumottagning ska ske via sidoentré. I anslutning till varumottagningen ska det finnas en lastzon. Av trevnadsskäl får varumottagning och lastzon varken ligga mot Svinningevägen eller Näsvägen.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten för kollektivtrafik till området är god. Cirka 200 meter från planområdet ligger Roslagsbanans hållplats Åkers Runö. Stationen trafikeras dagtid två gånger i timmen åt vardera hållet och under rusningstrafik tre gånger. Roslagsbanan genomgår för närvarande en uppgradering vilket innebär en ökad kapacitet och mer störningsfri trafik. Utbyggnaden uppskattas medföra att Åkers Runö under rusningstrafik istället trafikeras fyra gånger i vardera riktning.

Busshållplatsen Åkers Runö trafikeras av busslinje 683 som går mellan Åkersberga station och Kulla vägskäl samt i rusningstrafik till Danderyds sjukhus. Hållplatsen trafikeras dagtid två gånger i timmen i vardera riktning. Busshållplatsen ligger inte intill tågstationen utan invid Svinningevägen, så för att skapa en säker gångväg mellan hållplatsen och multihallen föreslås en ny gångbana längsmed Svinningevägen anläggas, vilket ger en ökad tillgänglighet för fotgängare. Se bild 8.

Rekreation och lek

Inom centrala Åkersberga föreligger det idag överlag en brist på idrottsytor och i de västra delarna saknas ytor för vissa idrottsändamål helt. Genomförandet av förslaget skulle innebära en stor ökning av ytor för olika typer av idrottsaktiviteter. En del mindre platskrävande utomhusaktiviteter bör också möjliggöras i projektet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Större delen av planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket förvaltas av Roslagsvatten AB. Området är dock förberett för att ingå med iordningsställda förbindelsepunkter (se bild nr. 10) och ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. De förberedda förbindelsepunkterna behöver dock uppgraderas i samband med fortsatt projektering.



Bild 10. Förbindelsepunkterna visas med röda ringar.

Dagvatten

Planförslaget medför en stor ökning i andelen hårdgjord yta vilket innebär att dagvattenflödena från området kommer att stiga. För att undersöka hur stor denna ökning blir och hur den ska hanteras för att undvika att flödet till recipienten ökar jämfört med dagens situation har en dagvattenutredning tagits fram av Geoveta AB. Dagvattnet ska omhändertas enligt förslagna lösningar i utredningen (Geoveta 2017-01-12, reviderad december 2017).

En fördjupad dagvattenutredning med bland annat mer noggrant redovisade sekundära avrinningsvägar och exakta utplaceringar av lösningar ska göras före exploatering.

På grund av markens egenskaper och grundvattnets höga trycknivå bedöms möjligheten till infiltrering av dagvattnet vara liten. Detta betyder att framtida dagvattenlösningar behöver avskiljas från grundvattenflödet.



Bild 11. Avrinning idag.

Markavrinningen från planområdet sker i huvudsak från väst till öst till intilliggande kronrike. Då grundvattennivån ligger högt, delvis ovan markyta, antas kronriket avvatta både dagvatten- och grundvattenflöde. Kronriket är en del av markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby. Enligt hydrauliska utredningar för kronriket är dikeskapaciteten för låg för att hantera flöden som uppstår vid framtida 10-årsregn (inklusive klimatafaktor på 1,25). Vid ett sådant regn bedöms kronriket svämma över vid vägtrumman under Näsvägen, direkt söder om plangränsen.

Enligt beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen medför exploateringen ökade halter av föroreningar. Detta i kombination med att planområdet avvattas till ett vattendrag som i sin tur mynnar i en havsvik (Tunafjärden), medför att åtgärder för rening av dagvatten ska vidtas i samband med uppförande av multihallen.

Tunafjärden är en del av kustområdet Trälhavet som berörs av miljö kvalitetsnormer (MKN). Trälhavet har en yta på 21 km² och en volym på 0,37 km³ (SMHI, 2017) och har klassats med "måttlig ekologisk status". Att Trälhavet endast uppnår måttliga statusen beror bland annat på totalmängder kväve och fosfor på sommaren. Trälhavet uppnår ej god kemisk status på grund av gränsöverskridande halter av bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltennföreningar (TBT). Dock berörs bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar av mindre stränga kvalitetskrav. Tributyltennföreningar berörs av undantag i form av en tidsfrist för att uppnå god status till år 2027. Påverkanskällor på Trälhavet är utsläpp

från reningsverk, urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. För Trälhavet gäller att kvalitetskrav för ekologisk status och kemisk status uppnås till 2027 (VISS, 2017).

Tvärs igenom planområdet löper för närvarande ett dike som via en kortare dagvattenledning hanterar dagvatten från området väster om planområdet. De ingår inte i markavvattningsföretaget, men området ingår i dess båtnadsområde. Dikets vatten rinner i sin tur till krondiket enligt bilden ovan. I och med ny exploatering ersätts det mindre diket samt den korta dagvattenledningen av bortledning; i västra delen inom kvartersmark i makadamdike och eventuellt i rör och sedan i eller längs gata på allmän plats utanför planområdet. Se vidare under avtal och ekonomiska frågor. Det dimensionerande flödet beräknas få en mångfaldig ökning och stora flödesmagasin kommer att krävas för att inte utgående dagvattenflöde ska överskrida det nuvarande flödet.

Förslagsvis anläggs en eller flera dagvattendammar inom planområdets östra, lägre delar. Enligt Bjerking (2008) har fri vattenyta noterats 0,7–0,9 meter under marknivå. Dammar som anläggs djupare än dessa nivåer kommer troligen att fyllas av grundvatten vilket innebär att endast volymen ovanför denna nivå går att utnyttja som magasin. Det är dock rimligt att den nya marknivån kommer att höjas jämfört med befintlig nivå. Dagvattendammar bör utformas med ett varierande vattendjup och flacka slänter för att skapa goda förutsättningar för ett rikt biologiskt liv och samtidigt gynna vattenreningen. En något djupare del av dammen bör utformas med hårdgjord botten för att tillåta att rena dammen från sediment som med tiden ansamlas i dammen. Dagvattenutredningen föreslår att växtbäddar eller grus längs parkeringsytor anläggs för att minska både föroreningshalterna och flödesmängderna. Även oljeavskiljare bedöms i dagsläget vara nödvändigt på grund av det stora antalet parkeringsplatser.

De föreslagna lösningarna, syftar både till att fördröja och rena dagvattnet innan det når krondiket. Vegetation eller grus kan anläggas i mittremsan vid dubbla parkeringsrader, se bild 12. Här kan ytavrinnande dagvatten från parkeringsytorna samlas upp och för både rening och utjämning av flödet. Mittremsorna föreslås anläggas något lägre än omgivande ytor för att även kunna fungera som magasin. Utöver dessa vegetationsytor ska träd planteras inom parkeringsytan. Som minst ska ett träd planteras för var tionde parkeringsplats. För att ge bra förutsättningar för välmående träd ska dessa placeras gruppvis med en tilltagen yta. Träden har en positiv inverkan på både dagvattenhanteringen och områdets utformning.

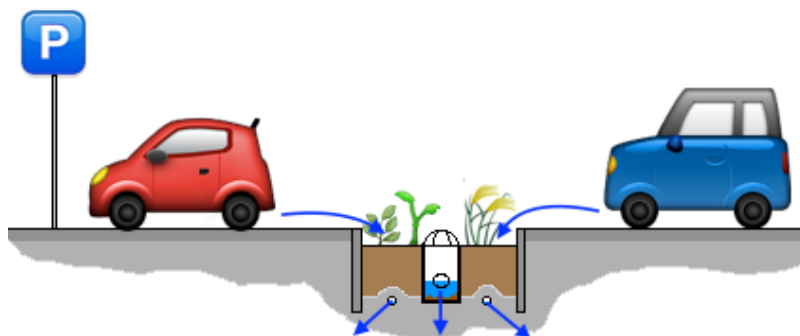


Bild 12. Principskiss över dagvattenhantering genom planteringsytor på parkeringar, bild från Geoveta AB.

Höjdsättning av kvartersmarken ska göras så att dagvattnet ej blir stående ovan markytan eller belastar framtida bebyggelse. Om marknivån höjs, jämfört med nuvarande nivå, kan avrinningen underlättas på stora delar av området. Vidare möjliggör en höjning att dräneringsledningar och övriga dagvatteninstallationer kan anläggas i det nya lagret ovanpå befintlig markyta, vilket underlättar avvattningen på grund av det höga grundvattnet. Generellt ska markyta planeras med ett fall från byggnader, en lutning på 1:20 inom de närmsta tre meterna från husvägg ger en god ytvattenavrinning.

En modellering av en större översvämnings omfattning, både till djup och utbredning, skulle ge en vägledning om lägsta lämpliga höjd för multihallens grundläggning. Detta ska ingå i den fördjupade dagvattenutredningen som ska tas fram före exploateringen.

Generellt är det ur dagvattensynpunkt lämpligt om hårdgjorda ytor som ej behöver passera en reningslösning kan ersättas med ytbeläggningar med lägre avrinningskoefficient, så som marksten.

Den eller de dammar som föreslås i planområdets östra del syftar främst till att fördröja och rena det ökade dagvattnet, men fungerar även som en buffert när krongdikets kapacitet ej är tillräcklig. Vid framtida översvämnningar av diket invid trumman under Näsvägen kan det brädda ut till dagvattendammen eller -dammarna.

Eftersom planområdet till stor del ingår i båtomsområdet för krongdiken är ingrepp inom området anmälningspliktiga, men de väntas inte påverka markavvattningsföretaget och därmed inte behöva tillstånd. Markavvattningsföretaget bedöms alltså heller inte behöva omprövas eller avvecklas till följd av exploateringen inom planområdet.

Avfall

Hushållsavfall hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Hantering av avfall sker inom kvartersmark och detaljplanen möjliggör utrymme för soprum. Då avfallsbranschen arbetar för att komma ifrån soprumslösningar föreslås dock istället nedgrävda behållare, en för brännbart hushållsavfall och en för eventuellt matavfall. Förpackningar kan hanteras i ett miljörum. Avfallshanteringen ska placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter. Vidare får miljö- och sopstationer ej anläggas ut mot Svinningsvägen eller Näsvägen, detta på grund av det synliga läget och dess påverkan på gaturummet. Lastzon för varustransporter bör samordnas med utrymme för sophämtning.

Energiförsörjning

Planområdet ligger inom el- och fjärrvärmenätet och framtida bebyggelse kan ansluta till det. Befintliga ledningar ligger i Näsvägen-Svinningsvägen respektive Företagsallén.

Tele- och IT-infrastruktur

Planområdet ligger inom utbyggt område för fiber, befintliga ledningar ligger i Näsvägen och Svinningsvägen, och framtida bebyggelse kan ansluta till dessa.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Minskad infiltration av dagvatten på grund av en stor andel hårdgjord yta riskerar att sänka grundvattennivån inom vissa delar av planområdet. Detta kan skapa sättningar, beroende på grundläggning, av ovanpåliggande byggnader, markytor och installationer. Uppförandet av en multihall och en eventuell höjning av befintlig marknivå kommer att öka belastningen på underliggande lerlager vilket ökar risken för skred, framför allt i slänten närmast krong diket där marken är som brantast.

Marken inom planområdet har tidigare varit aktuell för en fotbollsplan samt en mindre idrottshall på cirka 1500 m², och en enklare geoteknisk utredning togs fram för dessa av Bjerking AB 2008-07-14. Placeringen av de nya verksamheterna var då föreslagna till de östra delarna av aktuellt område, och utredningen omfattar därför endast dessa delar. Utredningen är framtagen för en annan typ av bebyggelse, men visar det på sina ställen kan behövas spetsburna pålar på upp till 11 meters djup i förhållande till nuvarande marknivå.

På grund av de geotekniska förutsättningarna och risken för skred och sättningar ska en fördjupad geoteknisk utredning tas fram i det fortsatta projektarbetet.

Översvämning och erosion

Krong diket har inte tillräckligt med kapacitet för att hantera flöden som uppstår vid framtida 10-årsregn (inklusive klimatfaktor). Vid ett sådant regn bedöms diket svämma över vid vägtrumman under Näsvägen. Den eller de föreslagna dammarna hanterar främst ökat dagvatten från framtida exploatering, men kan även fungera som en buffertzona vid översvämning av krong diket. På grund av översvämningens risk är det viktigt att höjdsättningen av området motverkar stående vatten intill bebyggelse då detta kan orsaka skador.

Då marken består av lera med en hög grundvattennivå finns en risk för erosion. Marken är dock relativt flack vilket minskar riskerna, i en fördjupad geoteknisk utredning ska riskerna för erosion belysas.

Förorenad mark

Delar av marken inom planområdet har använts som snötippningsplats och markprover har tagits för att undersöka eventuella föroreningar. Resultatet visar att snötippen inte har gett någon föroreningpåverkan på marken. Marken kommer dock att användas för snötipp även under vintern 2017/2018 och ytterligare prover behöver därför tas våren 2018.

Radon

Risken för radon har inte undersökts under planarbetet. En viss risk för förekomst av radon föreligger alltid och radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan, krav på radonskyddande grundkonstruktion kan komma att ställas.

Buller

De två främsta bullerkällorna som påverkar planområdet utgörs av Svinningevägen och Roslagsbanan. Svinningevägen ger, enligt mätningar från 2011, som maximalt

upphov till en ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) inom planområdet. Detaljplanen medger dock ingen bullerkänslig användning och återgårdar för att dämpa bullret anses därför inte vara nödvändigt. Roslagsbanan passerar söder om planområdet och ger upphov till såväl buller som stömljud och vibrationer. I samband med arbetet för detaljplanerna *Åkersberga station* och *Båthamsvägens ersättning*, vilka bägge har varit utställda på granskning under hösten 2016, har en miljökonsekvensbeskrivning som tittar på Roslagsbanans påverkan på omgivningen tagits fram. I den bedöms kringliggande bebyggelse, tack vare avståndet på cirka 45 meter till spåret, klara riktvärden för både stömljud och komfortvibrationer. Då avståndet mellan föreslagna bebyggelse och Roslagsbanan i föreliggande detaljplan är cirka 130 meter anses en utredning med avseende på stömljud, vibrationer och buller ej vara nödvändig.

Heliport

Norr om Svinningevägen, drygt 300 meter från planområdet, ligger en heliport med in- och utflygningszoner vilka delvis passerar aktuellt planområde. Inom dessa får inga hinder tränga igenom luftrummet inom en lutning på 8% från landningsplatsen. Detta har beaktats i planbestämmelse om nockhöjd samt genom dialog om eventuella risker med Arlanda Helicopter. Avståndet mellan heliporten och planområdet i förhållande till tillåten nockhöjd medför att detaljplanen ej innebär någon konflikt med zonerna. Vidare bedöms, efter samråd med Arlanda Helicopter, planförslaget ej påverka nödvändigt utrymme vid nödförfarande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna ställas ut på granskning kring årsskiftet 2017/2018 och därefter antas av Kommunfullmäktige våren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. 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 och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Parallellt med detaljplanarbetet ska ett tomrättsavtal upprättas mellan kommunen och det kommunägda bolaget Armada kommunfastigheter AB. Avtalet kommer även att reglera Armadas åtaganden gentemot kommunen vad gäller kostnadsfördelning för genomförandet av planen. Armada kommer också att genom avtalet förbinda sig att del av parkeringen omfattande drygt 50 parkeringsplatser fortsatt ska nyttjas till infartsparkering.

Ansvar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar åligger Armada kommunfastigheter AB. Kommunen ska vara med och granska samt godkänna samtliga bygglovpliktiga handlingar och anläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som, efter iordningställande, ansvarar för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom planområdet. I denna detaljplan utgörs de allmänna anläggningarna av parkyta.

Avtal och ekonomiska frågor

Ett tomträttsavtal avses tecknas mellan Armada kommunfastigheter AB och Österåkers kommun. Avtalet kommer bland annat behandla ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Del av tomträttsavtalet förbinder Armada kommunfastigheter AB att stå för samtliga kostnader som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Detta innefattar även fastighetsbildning och kostnader för infrastrukturen i anslutning till planområdet vilka krävs för planens genomförande. Därigenom svarar Armada kommunfastigheter AB för kostnaden för iordningställandet av gång- och cykelvägar, tillkommande övergångsställen, dagvattenhantering, iordningställande av infartsparkering till minst samma standard som idag och tillfällig infartsparkering under byggnationstiden, övrig färdigställning av mark samt kostnader kopplade till bygglov. Marken för den tillfälliga parkeringen tillhandahålls av Kommunen. Ovanstående kostnader tas ut i tomträttsavgälden.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär drift-och underhållskostnader för kommunen. De åtgärder som påverkar driftkostnaderna är tillkommande av gång- och cykelvägar och dagvattendamm vilka medför framtida, ökade kostnader för kommunens drift- och underhållsarbeten. Gällande dagvattendamm på allmän plats bekostar Armada kommunfastigheter AB anläggandet av dammen, kommunen ansvarar för skötsel av dess grönytor och estetiska inslag och Österåkersvatten ansvarar för skötsel kopplad till dammens funktion. Österåkersvatten kan ansöka om ledningsrätt inom u-område om så krävs. Se plankarta.

Armada kommunfastigheter AB bekostar drift och skötsel av samtliga anläggningar och infrastruktur inom kvarteretsmark.

Armada kommunfastigheter AB svarar för kostnader för anslutning av, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan Armada kommunfastigheter AB och eldistributören.

Armada kommunfastigheter AB svarar för kostnader för anslutning av, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. VA-ledningar för den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet.

Armada kommunfastigheter AB ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanearbetet i enlighet med upprättat planeringsavtal. Ingen ytterligare planavgift ska erläggas vid bygglov.

Sammanställning av planens konsekvenser

Detaljplanen medför att byggnation av en större sporthall medges. I och med den byggnadsvolym som tillåts kan anläggningen komma att utgöra ett dominant inslag i omgivningen och påverka landskapsbilden. Då planområdet ligger inom det utpekade utvecklingsområdet Åkers Runö väntas dock en successiv utveckling mot en mer stadsmässig karaktär med en tätorts bebyggelsestruktur och en påverkan på landskapsbilden är då oundviklig.

Förslaget medför en stor ökning av andel hårdgjord yta. Marken består idag av outnyttjad jordbruksmark och ett genomförande av detaljplanen medför att en stor andel av ytan hårdgörs. Dagvattnet ska dock fördröjas och renas innan det når krandiket. Detaljplanen föreslår att en eller flera dagvattendammar anläggs i områdets östra del, dels för att hantera dagvatten från kvartermarken, men även för att fungera som en buffert vid en eventuell översvämning av krandiket.

Detaljplanen medför att befintligt antal infartsparkeringar ska säkras och att nya gång- och cykelvägar anläggs. Detta ökar möjligheterna för invånare att resa mer hållbart genom att förbättra deras förutsättningar att välja kollektivtrafik och gång- och cykel framför bilen. Vidare är det positivt att idrottsanläggningen, vilken väntas få många besökare, anläggs i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik både i form av buss och tåg.

En byggnation av sporthallen innebär en stor ökning av idrottsytor i Österåkers kommun. Den tänkta byggnaden kommer erbjuda ytor för olika typer av idrotter och således locka människor med olika intressen. Byggnaden ska fungera som en samlingsplats för både barn, ungdomar och äldre och förväntas ge positiva effekter både vad gäller sociala möten och fysisk hälsa.

Detaljplanen medför kostnader för kommunen i form av drift av nya anläggningar. Tillkommande gång- och cykelväg längs Företagsalléns ena sida samt gångbana på den andra, gång- och cykelväg längs Svinningevägens södra sida och Näsvägens västra sida samt delar av dagvattendamm ska drifas av kommunen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplaneförslaget kommer medföra följande konsekvenser för fastigheter och rättighetsinnehavare inom planområdet. Siffrorna i listan hänvisar till nedanstående karta.

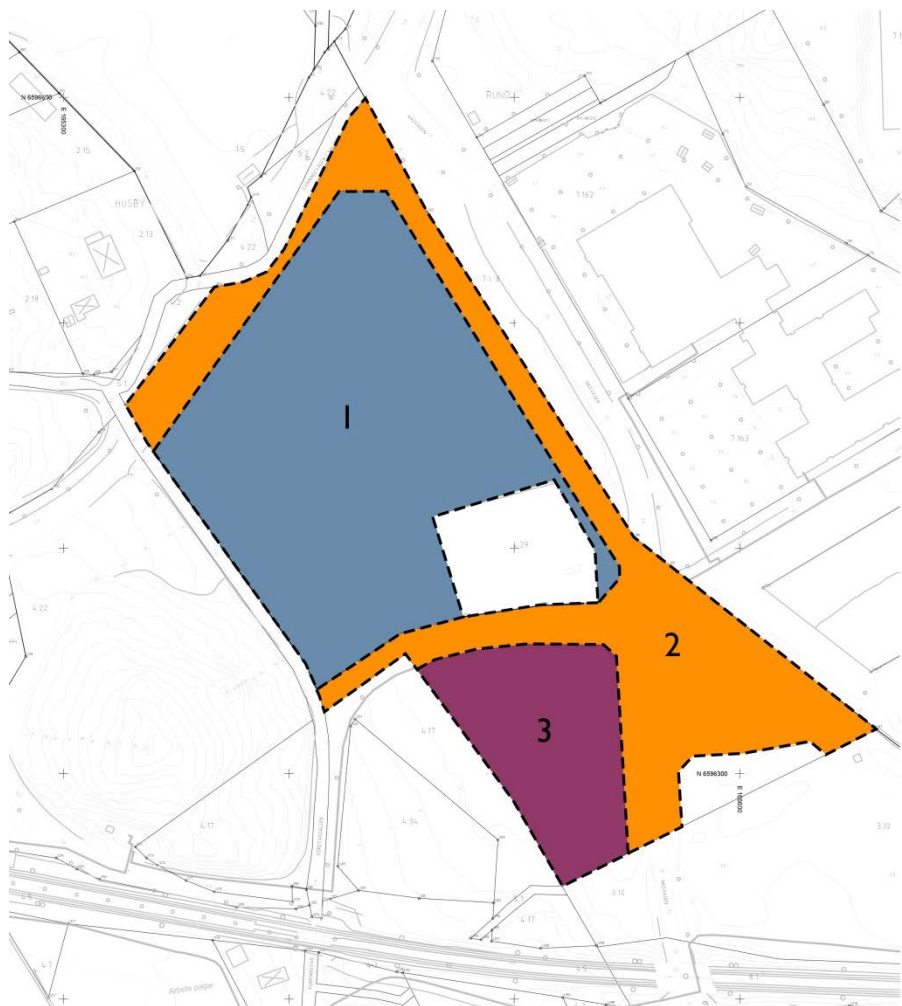


Bild 13. Karta över detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

1. Ett cirka 20975 kvm stort område (1) av fastigheten Husby 4:22 föreslås genom fastighetsreglering överföras till Husby 4:29. Området är idag detaljplanelagt som kvartersmark (motionsanläggningar, kontor, småindustri och handel). Den föreslagna avstyckningen möjliggör tomträttsupplåtelse av den nybildade fastigheten. Området föreslås planläggas som kvartersmark (sporthall).
2. Ett cirka 14770 kvm stort område (2) av fastigheten Husby 4:22 föreslås, genom fastighetsreglering, överföras till Runö 7:108. Området är idag detaljplanelagt som allmän plats (natur, park och gata) och används som naturmark och huvudgata. Området föreslås överföras för att fastighetsstrukturen ska överensstämma med gällande detaljplan med ändamålet allmän plats (vägmark och parkmark).
3. Ett 6090 kvm stort område (3) av fastigheten Husby 4:22 föreslås kvarstå med ändamålet kvartersmark (kontor, småindustri och handel) i enlighet med gällande detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Docherty och exploateringsingenjör Max Sjövall på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs
Planchef

Amanda Docherty
Planarkitekt

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Max Sjövall
Exploateringsingenjör