

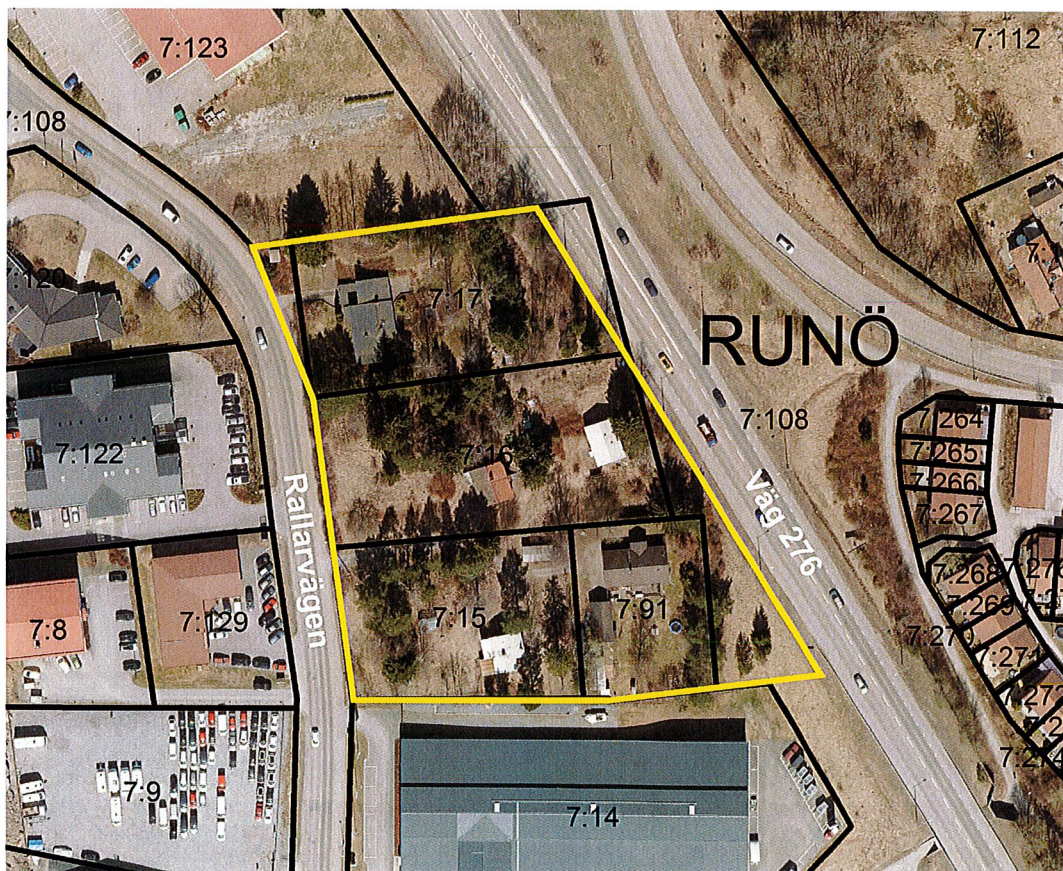
DETALJPLAN FÖR

RUNÖ 7:15 M.FL.

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 18 APRIL 2018 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REV. 26 NOVEMBER 2019



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — Planområdesgräns
- — — — — Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- PARK Park
- E₁ Transformatorstation
- H Detaljhandel
- K Kontor
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
- 11.0 Högsta nockhöjd är 11,0 meter från gatunivån på lokalgatan väster om planområdet. 4 kap 11 § 1
- 10-18 Takvinkeln får vara mellan 10 och 18 grader. 4 kap 16 § 1
- e₁ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %. 4 kap 11 § 1
- f₁ Huvudentréer ska placeras mot angränsande väg väster om planområdet. 4 kap 16 § 1
- p₁ Byggnad ska placeras med gavel mot angränsande väg i väst. 4 kap 16 § 1
- n₁ Lastzon/varumottagning får ej anordnas mot allmän plats. 4 kap 13 § 1

Fönsterpartier ska prioriteras mot öst och väst och fönsterpartier ska vara brandteknisk klassade med lämplig klassning anpassad efter trafiken på angränsande väg öster om planområdet. 4 kap 16 § 1

Byggnader ska utformas med sadeltak. 4 kap 16 § 1

Längsta tillåtna fasadlängd är 65 meter och fasader ska utföras med ljus kulör. 4 kap 16 § 1

Fasad inom ett avstånd av 40 meter från angränsande väg öster om planområdet ska utföras i obrännbart material. 4 kap 16 § 1

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt enligt planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, sida 8-12. 4 kap 16 § 1

Minst 20% av ej bebyggd fastighetsarea ska utgöras av genomsläpplig yta för dagvattenhanteringen. 4 kap 10 §

Minst 1 träd per 10 parkeringsplatser ska finnas. 4 kap 10 §

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Skyltar ska placeras på fasad. Högsta tillåtna höjd för skylt är 2 m. Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande för trafikanter får inte uppföras. 4 kap 16 § 1

Lufintag får ej placeras inom 40 meter från angränsande väg öster om planområdet. 4 kap 16 § 1

Endast en körbar- in och utfart, med en maximal bredd på 7 meter, får anordnas per fastighet. Övrig sträcka mellan kvartersmark och angränsande väg i väst ska ej vara körbar. 4 kap 13 § 2

Stödmur inom 4 meter från fastighetsgräns får ej vara högre än 0,8 meter. 4 kap 16 § 1

Byggnad får inte uppföras inom 2 meter från fastighetsgräns. 4 kap 11 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

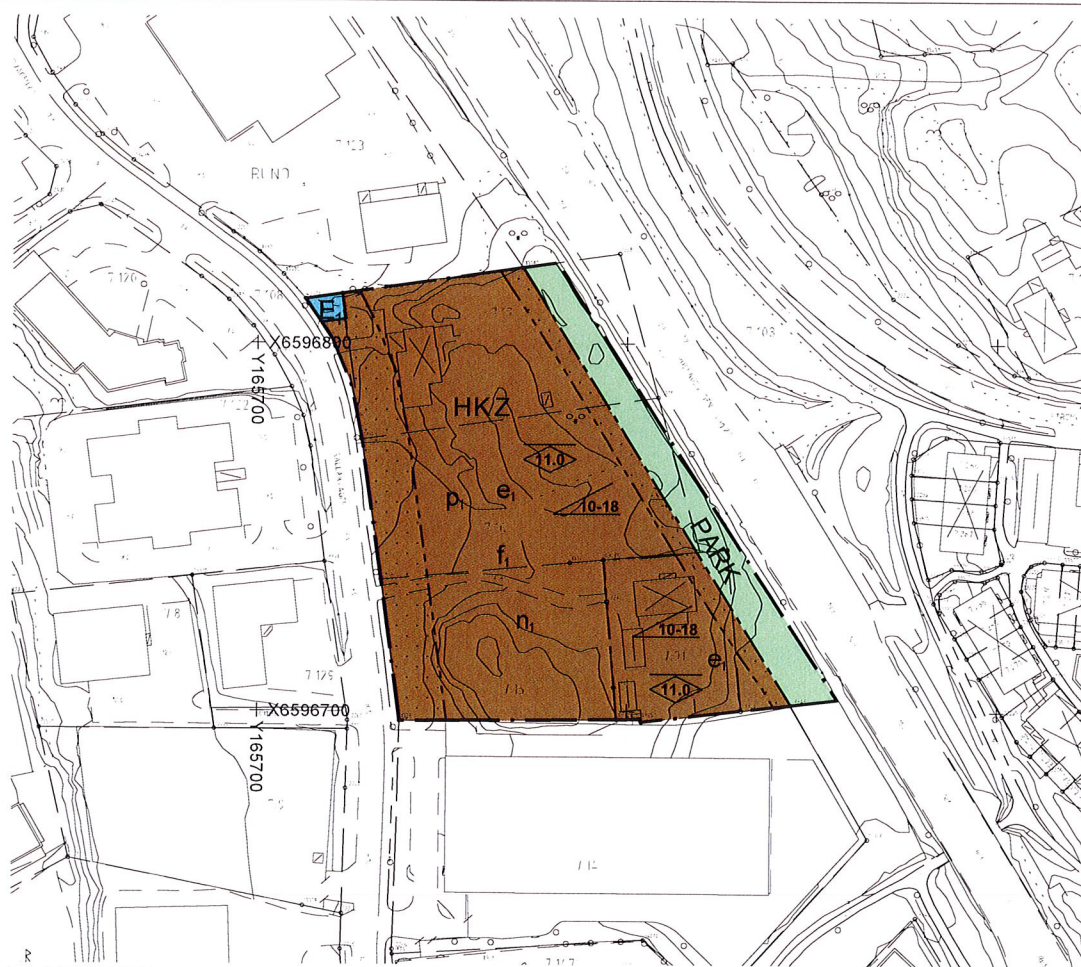
Huvudmannskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap 7 §

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

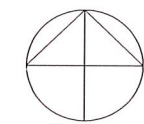
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Runö 7:15 m.fl.
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 18 april 2018, enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015. Rev. 26 november 2019

Maria Bengs Planchef	Sara Hägg Planarkitekt			
Beslutsdatum	Antagande	Laga kraft	Genomförandets slutår	Plan nr
Instans	KF			



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Traktgräns
 - - - - - Fastighetsgräns
 - - - - - Servitut, ledningsE11, ga. m.fl.
 - 0-00 Fastighetsbeteckning
 - ▭ Byggnader, takens begränsningstyper redovisade
 - Staket
 - VEG
 - Dike
 - Nivokurvor
 - Elledning
 - + RutnEtpunkt
- GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I APRIL 2018
AV KART- OCH MÄTNHETEN I ÖSTERÅKERS
KOMMUN
- KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000
- Monica Theander
Kart- och mätningssingenjör
- Skala 1:1000 (A1)
- 0 10 20 30 40 50 100 m



PLANKARTA



- Tomtmark - genomsläpplig yta
- Tomtmark - hårdgjord yta
- Nya byggnader
- Parkmark

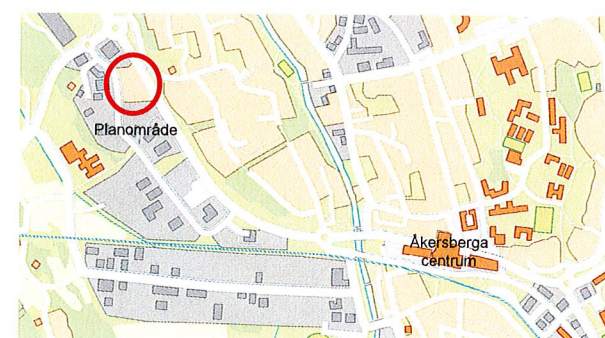
ILLUSTRATION

HANDLING TILLHÖRANDE

TJÄNSTEUTJÄTANDE

KS 2017 / 0130

PLANCHEF *Sara Hägg*



ÖVERSIKTSKARTA

Detaljplan för **Runö 7:15 m.fl.**
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 handel, verksamheter och kontor inom berörda fastigheter då befintlig bostadsbebyggelse anses vara olämplig på grund av den omgivande bebyggelsens innehåll och karaktär, samt närheten till väg 276. Även i gällande detaljplan beskrivs att en omvandling från bostadsändamål till kontor i befintliga och nya byggnader bör i första hand eftersträvas i genomförandet. Vidare är syftet att tillskapa fler verksamhetsytor inom Åkersberga samt att ge Rallarvägen en mer enhetlig karaktär genom att binda samman befintliga verksamheter norr och söder om planområdet. Målsättningen är också att skapa en väl gestaltad helhet vid infarten till Åkersbergas centrala delar som bidrar till att vara/bli en välkomnande entré till Åkersberga.



Bild 1. Planområdet och berörda fastigheter

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är lokaliserat intill väg 276 längs med den västra infarten till Åkersberga, cirka 1,5 km nordväst om Åkersberga centrum. Området omfattar fem fastigheter som tillsammans utgör cirka 1,1 ha. I väster angränsar området till Rallarvägen och i öster till väg 276.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Runö 7:15 – 7:17 och 7:91, samt delar av Runö 7:108 vilken ägs av Österåkers kommun. Runö 7:15 ägs av Wolfram Runö sjufemton AB, Runö 7:16 av Wolfram Runö sjusexton AB, Runö 7:91 av Swedeport i Täby AB och Runö 7:17 av en privatperson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Planområdet omfattar inte några nationella eller regionala intressen. Detaljplanen bedöms inte försämra möjligheten att uppnå MKN.

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan från 2018 pekas området kring Åkers Runö ut som ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge. Området föreslås utvecklas till en lokal knutpunkt med ett effektivare markutnyttjande. Föreslagen detaljplan anses vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Området omfattas av gällande detaljplan från 1987, *Runö-Husby verksamhetsområde, etapp III (dpl 329)*. Kvartersmarken är planlagd för kontors- och bostadsändamål (Hdb), och området närmast väg 276 utgörs av allmän plats, parkmark, med kommunalt huvudmannaskap. Planbestämmelserna anger att maximalt en fjärdedel av respektive fastighet får bebyggas.

Övriga delar av detaljplanen är främst avsedda för småindustri (Jm) samt småindustri- och kontorsändamål (Jmk). För fastigheter inom gällande detaljplan som betecknats med Jm får maximalt en tredjedel bebyggas respektive en fjärdedel för de med Jmk. Vissa undantag från gällande bestämmelser har dock medgivits vid bygglov.

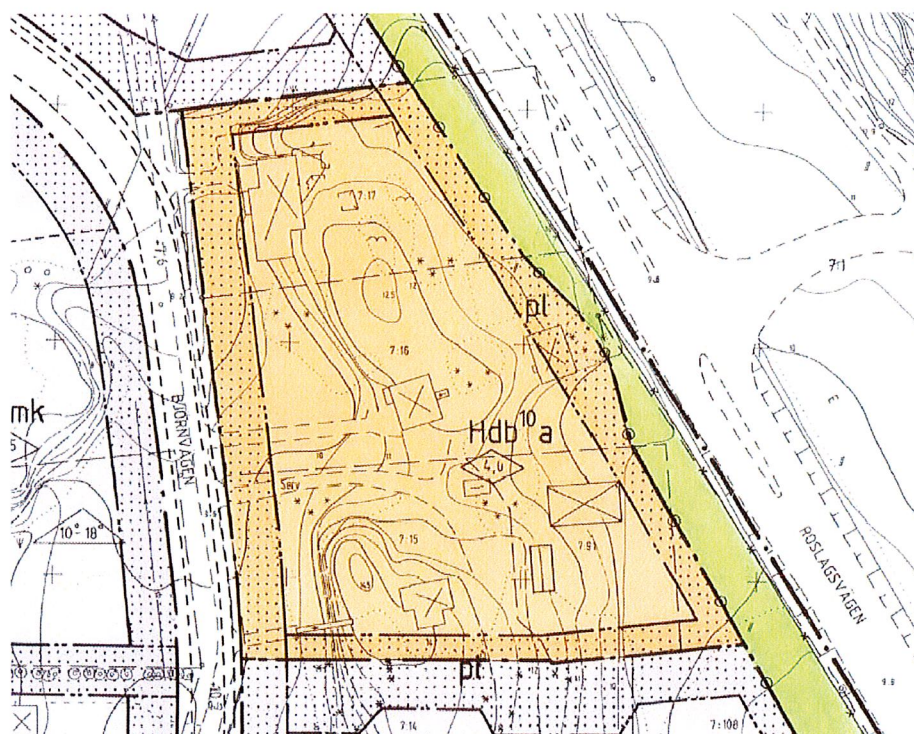


Bild 2. Utsnitt ur gällande detaljplan från 1987.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har tagits fram och den sammanfattade bedömningen är att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Nationella, regionala och kommunala miljömål påverkas inte negativt av detaljplanen, den berör inga riksintressen och den bedöms inte försämra möjligheten att uppnå MKN. Detaljplanen påverkar varken regionalt eller kommunalt utpekade värdefulla natur- eller kulturmiljöer. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte aktuell. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Planområdet ligger på en lokal höjdpunkt mellan väg 276 och Rallarvägen, och marken inom området är kuperad med höjder som varierar från 7,5 till 14,5 meter över havet. De största variationerna ligger inom fastigheterna Runö 7:17 och 7:15. De centrala delarna inom planområdet ligger i snitt cirka 2 meter högre än Rallarvägen.

Marken inom planområdet utgörs på Runö 7:17 och 7:91 av trädgårdsmark med barr- och lövträd. Runö 7:15 och 7:16 består efter avverkning av öppna ytor med inslag av berghällar. Vegetationen är samlad kring planområdets norra gräns samt mot väg 276. Området domineras av sand i väster och normalblockig morän i öster.



Bild 3 och 4. Vegetation inom planområdet synlig från väg 276, sett från söder respektive norr.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturmiljövärden inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Planområdet är bebyggt med två småhus för bostadsändamål. Byggnaderna är uppförda mellan cirka 1940-talet och 1990-talet, där vissa har visst eftersatt underhåll. Angöring till bostäderna sker från Rallarvägen och Runö 7:91 nås via väg med servitutsrätt över Runö 7:15.



Bild 5-6. Bostadshusen inom planområdet.

Angränsande bebyggelse utanför planområdet utgörs främst av småindustri- och handelsbyggnader, varför bebyggelsen inom området skiljer sig från omgivningen. Gällande detaljplan reglerar att intilliggande bebyggelse ska förses med sadeltak eller valmat tak som utförs med takpannor eller plåt i röd kulör. Vidare ska fasader utföras med ljus kulör. Fastigheter väster, sydväst och söder om planområdet får bebyggas med en fjärdedel och fastigheter norr om planområdet får bebyggas med en tredjedel. Planbestämmelserna har till stor del följts men vissa avvikelser, exempelvis färg på tak, taklutning och exploateringsgrad, har medgivits i bygglov.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper

På grund av planområdets läge invid infartsvägen till Åkersberga ställs höga krav på utformning och gestaltning och bebyggelsen bör utformas för att ge ett välkomnande och positivt, öppet intryck. Med en väl gestaltad bebyggelse, trevlig belysning, mer stadsmässig gatuutformning, enhetlig gestaltning av skyltar med mera kan en sammanhållen och inbjudande entré till Åkersberga skapas. Särskild uppmärksamhet bör ägnas de partier som ses från väg 276. Slutna fasader utan fönster mot väg 276 bör undvikas.

Kommunens ambition är även att området längs Rallarvägen ska komma att utgöra ett tilltalande verksamhetsområde och planbestämmelserna ska verka för en enhetlig karaktär utmed vägen.

Bebyggelsen ska kännetecknas av god och omsorgsfull arkitektonisk utformning och tillsammans med planteringar och skyltar bidra till ett gott helhetsintryck.

Bebyggelsens placering

Befintlig bebyggelse längs Rallarvägen ligger i regel indragen från vägen med utrymme för parkering. Den nya detaljplanen följer denna struktur och ett avstånd på 12 meter från Rallarvägen får därför inte förses med byggnader. För att skapa ett tydligt gaturum längs med Rallarvägen bör bebyggelsen placeras så nära detta bebyggelsefria avstånd som möjligt.

För att bidra till öppna fasader och ett tilltalande intryck mot Rallarvägen ska byggnaders huvudentréer ligga mot vägen. Byggnaderna ges en riktning tvärs vägen. Bebyggelsens entréer placeras så långt från väg 276 som möjligt med hänsyn till riskfrågorna. Detta ska dock inte medföra att fasader mot väg 276 upplevs som baksidor. Verksamheternas "baksidor" det vill säga lastinfarter och dylikt ska placeras och utformas så att det inte exponeras mot väg 276 eller Rallarvägen.

Bebyggelsens utformning

En omsorgsfull arkitektonisk utformning eftersträvas. Syftet är att skapa en harmonisk och väl sammanhållen karaktär för området. Val av material, detaljlösningar och färgsättning är faktorer som är karaktärsbildande för miljön.

Utgångspunkten för utformningen är i huvudsak ljusa fasader och sadeltak med en taklutning på 10-18 grader, vilket också är i enlighet med gällande detaljplaner för kringliggande bebyggelse. Taken bör vara vegetationstäckta. Vegetationstäckta tak har en positiv påverkan på dagvattenhanteringen, se sida 9. Den nya bebyggelsen ska ha en god arkitektonisk kvalitet och stora volymer bryts ner i skala med hjälp av variationer i höjd, fasadmaterial, färgsättning, fönstersättning med mera för att undvika enformighet och känslan av storskalighet. Längsta tillåtna fasadlängd är 65 meter, detta för att undvika en alltför storskalig byggnad utifall de berörda fastigheterna slås samman.

Totala byggnadsarea får maximalt utgöra 40 % av fastighetsarean och högsta nockhöjd är 11 meter från gatunivån på Rallarvägen. Nockhöjden möjliggör två våningsplan. Byggnaderna ska utformas med tydliga entrépartier där verksamheterna har möjlighet att profilera sig. Fönsterpartier ska prioriteras mot Rallarvägen och väg 276.

Planområdet utgör idag en grön dunge utmed sträckan längs väg 276. En stor del av växtligheten ligger inom parkmark och det gröna inslaget går att bevara genom att behålla träd inom allmän plats. För att förstärka det gröna inslaget även inom kvartersmarken och ge framtida exploatering en grönare inramning ska minst 1 träd per 10 parkeringsplatser planteras eller bevaras inom kvartersmark.

På grund av befintliga höjdskillnader kan det bli aktuellt med stödmurar. Inom fyra meter från fastighetsgräns får dessa inte vara högre än 0,8 meter, om högre stöd krävs ska murarna terrasseras.

Skyltar och flaggspel

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Antalet skyltar och flaggspel, samt storleken på dem, bör minimeras. Skyltar ska placeras på fasad och högsta tillåtna höjd för skylt är två meter. Fasadskyltar placeras medvetet på särskilt avsedda fasadpartier. Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande för trafikanter får inte uppföras. Däremot får flaggor och pyloner av måttlig höjd finnas. Reklamskyltar får endast göra reklam för verksamheter inom aktuell fastighet och utformas enkelt och stilrent.

Arbetsplatser

Ny detaljplan medger detaljhandel, verksamheter och kontor, vilket kan komma att medföra nya arbetstillfällen.

Service

Tillgången till service för verksamheter inom planområdet bedöms vara god i och med närheten till Åkersberga centrum och handelsområdet Pilstugetomten. I Åkersberga centrum finns både kommersiell och offentlig service, och inom Pilstugetomten erbjuds livsmedelsförsäljning med mera.

Tillgänglighet

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.

Soprum ska placeras så att krav på arbetsmiljö i samband med soptömning uppfylls.

Stadsbild

Planområdet ligger väl synligt invid infarten till Åkersberga längs väg 276 och framtida bebyggelse påverkar det första intrycket av staden. Bebyggelsen ska stärka Åkersbergas stadskaraktär och det är därför av stor vikt att vid gestaltningen beakta hur ny bebyggelse upplevs från vägen.

Då nuvarande markanvändning avviker från den i övrigt utvecklade sträckan för verksamheter längs Rallarvägen och väg 276 bedöms föreslagen detaljplan verka i rätt riktning och bidra till en mer enhetlig karaktär.

Trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Rallarvägen löper parallellt med väg 276 och ansluter i norr till Svinningevägen och i söder till väg 276. Vägen berörs av genomförandet av *Båthamnsvägens ersättning*, där en ny lokalgata kommer att ansluta Rallarvägen till Stationsvägen. Genomförandet kan komma att innebära en viss ökning i trafikmängden längs Rallarvägen.

Planområdet ligger inom ett utbyggt gång- och cykelnät som bland annat leder till Åkersberga centrum och Pilstugetomten. I och med genomförandet av Båthamnsvägens ersättning kommer gång- och cykelvägen till centrum att bli mer gen då den nuvarande trottoaren längs Rallarvägen kommer att ansluta till ny gång- och cykelväg längsmed tillkommande lokalgata.

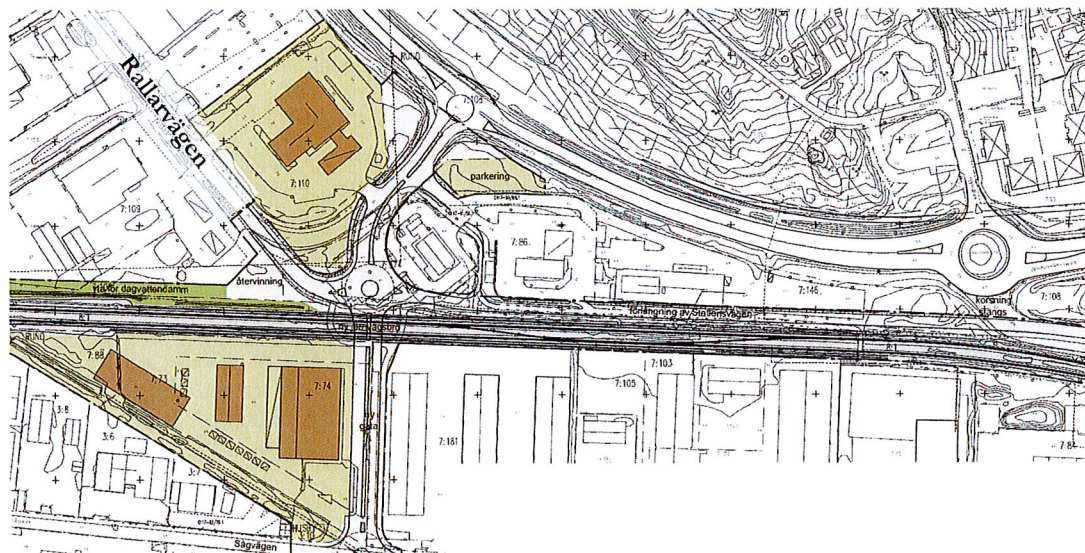


Bild 7. Illustration över detaljplanen Båthamnsvägens ersättning.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet trafikmatas från Rallarvägen där endast en in- och utfart per fastighet får anordnas, detta på grund av att trafiksäkerheten och framkomligheten längs med cykelvägen (som går längs med Rallarvägen) inte ska försämrats. In- och utfart får inte vara bredare än 7 meter och det ska inte vara möjligt att köra ut på Rallarvägen vid sidan om dessa, detta för att samordna trafikrörelserna vid avsedda partier. För att undvika trafikrörelser längs övrig sträcka kan exempelvis stängsel eller plantering anordnas.

Kvartersmarken ska utformas på ett sådant sätt att ett typfordon av sorten Lps (lastbil med påhängsvagn eller släpvagn) med en vänddiameter på 16 meter ska kunna vända. Parkering ska lösas inom kvartersmark och inom respektive fastighet. Parkeringsbehovet varierar beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs inom planområdet. Cykelparkeringar behöver anläggas inom planområdet och bör då ligga väderskyddade vid huvudentré.

För att motverka att fasader mot Rallarvägen och väg 276 upplevs som baksidor ska varumottagning och lastzoner inte placeras mot gatorna, utan mellan byggnadernas långsidor.

Kollektivtrafik

Närliggande kollektiva färdmedel är Roslagsbanans station Åkers Runö, cirka en kilometer från området, och busshållplatserna Runö gård och Pilstugetorget, båda inom ett avstånd om 300 meter från planområdet. Pilstugetorget trafikeras av buss mellan Åkersberga och Kulla vägskäl. Runö gård trafikeras av buss mellan Åkersberga och Kulla vägskäl, Danderyds sjukhus, Ljusterö respektive Kista.

Farligt gods

Väg 276 är en genomfartsled och sekundär transportled för farligt gods, vilket innebär att hänsyn till olycksrisk ska tas. Planområdet är beläget mellan 4-6 meter från väg 276 och höjdskillnaden mellan dem är i snitt cirka två meter, där planområdet ligger högre än vägen. Mellan vägen och planområdet löper ett dike.

I samband med detaljplanen för ”Pilstugetomten västra”, som även den ligger intill väg 276, togs en riskutredning daterad 2014-10-02 fram. De risker som där identifierats kopplat till väg 276 är:

- Trafikolycka med farligt gods.
I vägavsnittet intill planområdet för Pilstugetomten västra är det främst brandfarlig vätska men även en större mängd fällningskemikalier som transporteras. Då aktuellt planområde ligger cirka 450 meter från Pilstugetomten västra antas mängden transporter vara jämförbara.
- Trafikolycka.
Det finns en risk att ett fordon vid en trafikolycka lämnar vägbanan och kör in i planområdet, vilket skulle kunna leda till personskada eller skada på egendom.

För att minska de identifierade riskerna har ett skyddsavstånd på 20 meter från vägkant till bebyggelse införts i plankartan. Utöver detta ska fasader inom ett avstånd på 40 meter från väg 276:s mitt utformas i obrännbart material, vidare är det eftersträvansvärt att det inom denna zon inte placeras entréer och utrymningsvägar. Luftintag för ventilation får inte placeras mot väg 276. Fönsterpartier inom 25 m från väg 276 ska vara brandtekniskt klassade med lägst klass EI30 eller motsvarande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten vilket förvaltas av Österåkersvatten AB. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala Va-nätet som ligger i Rallarvägen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har som underlag till detaljplanen tagits fram av Geoveta AB (februari 2017, rev juni 2019).

Avrinning från den västra delen av planområdet sker mot dagvattenledningar i Rallarvägen, medan den östra halvan avrinner mot vägdiken längs väg 276. Både ledningarna i Rallarvägen och 276:ans vägdike leder flödena till krondiket (som är en

del av markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby) vilket leder vidare till recipienten Tunafjärden. Grundvattennivån inom planområdet är okänd men ligger troligtvis lägre än vid mer låglänta områden i närområdet.

Tunafjärden ingår i vattenförekomsten Trälhavet som berörs av miljö kvalitetsnormer (MKN). Trälhavet har klassats med ”måttlig ekologisk status” samt ej god kemisk status. Miljöproblemen utgörs av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter. Enligt gällande miljö kvalitetsnorm ska Trälhavet nå både god ekologisk status och kemisk ytvattenstatus till år 2027.

Planförslaget medför en ökning i andelen hårdgjord yta vilket innebär att dagvattenflödena från området kommer att stiga. Dikeskapaciteten i krondiket är för låg för att hantera de flöden som kan uppstå vid framtida 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25. Vid en ökad exploatering av krondikets avrinningsområde ska dagvattenflödet därför begränsas och utjämnas.

Dagvattenutredningen föreslår flera olika alternativ för att reducera flöden och föroreningar, såsom flödesmagasin, diken, torrdammar och sedumtak. Målet är att dagvatten ska omhändertas och renas lokalt inom planområdet för att inte försämra möjligheterna att uppnå MKN. Föroreningsberäkningar för planområdet med föreslagna dagvattenhanteringsåtgärder visar att dagvattenkvaliteten kan uppfyllas, samt att föroreningsmängder från planområdet kan minskas vid användning av föreslagna reningsåtgärder. Beräkning av dimensionerande dagvattenflöden har utgått från Svenskt Vattens rapport P110.

En fördjupad dagvattenutredning med bland annat mer noggrant redovisade sekundära avrinningsvägar och exakta utplaceringar av lösningar görs i samband med bygglov. Dagvattenlösningar ska anordnas enligt planbeskrivningen eller på annat likvärdigt sätt.

Föreslagna dagvattenlösningar

Höjdsättningen föreslås likna nuvarande situation där avrinningen delas upp till ledning i Rallarvägen och mot vägdiken längs väg 276. Markytan ska generellt planeras med fall från byggnader, gärna med en lutning på minst 1:20 inom de närmaste tre metrarna från husvägg.

Parkeringsytor ska beläggas med genomsläppliga ytor, exempelvis rastersten, och övriga hårdgjorda ytor bör ersättas med ytbeläggning med lägre avrinningskoefficient. Maximalt 80 % av respektive fastighets markyta får hårdgöras. Vegetationstäckta tak skulle minska de dimensionerande flödena jämfört med konventionella tak. Med vegetationstäckta tak och rastersten skulle flödena mot Rallarvägen kunna minska med cirka 30 % och mot väg 276 med cirka 45 %.

För att jämna ut flödena ska magasinlösningar anläggas, antingen konventionella dagvattenmagasin som placeras under marknivå eller öppna lösningar såsom exempelvis svack- eller krossdiken. Då det finns begränsat med markyta att tillgå kan magasin under mark vara att föredra. En klimatfaktor om 1,25 har beaktats vid beräkning av magasinvolym. Flera olika typer av mindre magasinlösningar inom planområdets föreslås då samtliga dagvattenflöden då inte behöver ledas till samma plats.

Öppna dagvattenlösningar bidrar dock även till rening och det finns eventuellt utrymme för krossdiken intill Rallarvägen. Planteringar i form av växtbäddar bör anläggas längs trafik- och parkeringsytor för att samla upp, jämna ut och rena ytavrinnande dagvatten. Alternativt att hårdgjorda ytor höjdsätts så att ytavrinnande dagvatten leds till vegetationsytor runt exempelvis träd.

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).

Vid verksamheter som medför risk för utsläpp av föroreningar till både grund- och dagvatten kan ytterligare åtgärder behöva vidtas, exempelvis installation av oljeavskiljare.

Eftersom hela planområdet sannolikt inte kommer att exploateras samtidigt har det även tagits fram ett alternativt förslag för placering av dagvattenlösningar, där dagvattnet hanteras inom respektive fastighet (Runö 7:15 och 7:16 gemensamt). De två alternativa lösningarna redovisas nedan. Respektive fastighetsägare ska säkerställa att fördröjning och rening sker enligt dagvattenutredningen



Bild 8. Avrinningsvägar efter föreslagen exploatering samt förslag på placering av dagvattenlösningar. Ljusblå pilar visar tänkt ytavrinning.

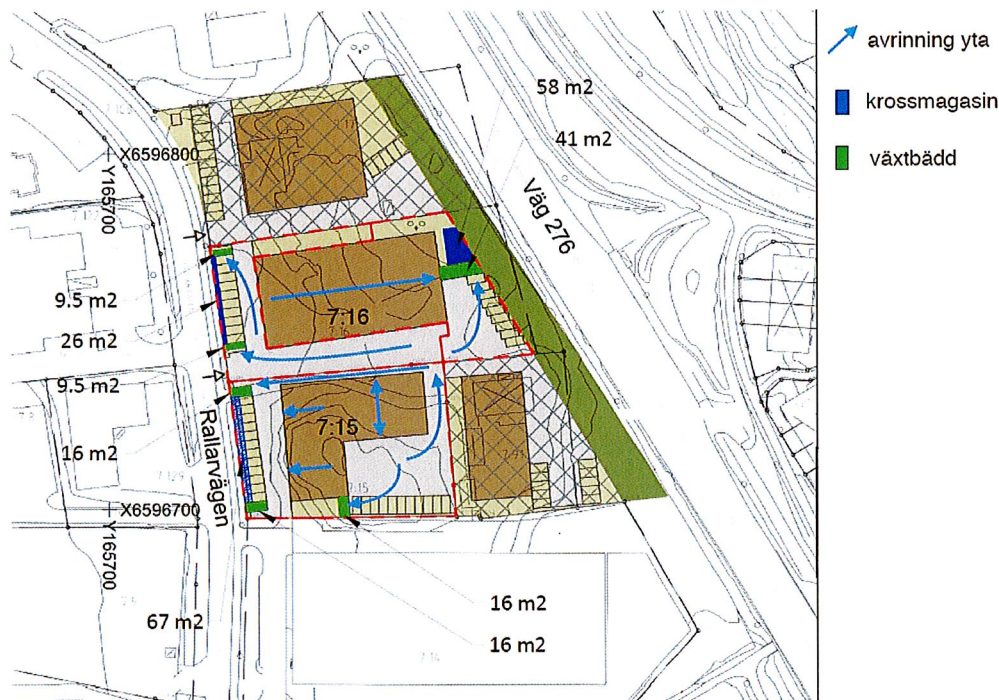


Bild 9. Alternativ lösning på avrinningsvägar efter föreslagen exploatering samt förslag på placering av dagvattenlösningar. Enligt lösningen kan dagvatten från Runö 7:15 och 7:16 tas hand om inom fastigheterna (icke skrafferat området). Ljusblå pilar visar tänkt ytavrinning.

Markavvattningsföretag

Planområdet avrinner mot markavvattningsföretaget Nedre Runö-Husby, också kallat krondiket. Exploateringen inom planområdet kommer med rekommenderade fördröjningsåtgärder och reningsåtgärder inte att öka flödena mot diket. Därmed påverkas inte markavvattningsföretaget av exploateringen.

Föroreningar

Då planområdet avvattnas till ett vattendrag (krondiket) som i sin tur mynnar i en havsvik (Tunafjärden) ska åtgärder för rening av dagvatten vidtas i samband med utbyggnaden av planområdet. I och med de dagvattenlösningar som föreslås för området kan föroreningshalterna reduceras i dagvattnet som når krondiket och recipienten Trälhavet.

Enligt beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen medför exploateringen ökade halter av föroreningar. Detta i kombination med att planområdet avvattnas 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 nya verksamheter.

Påträffade föroreningar, som beskrivs närmare på sid 14 i plan- och genomförande-beskrivningen, bedöms inte påverka mängder och halter som beräknats i dagvatten-utredningen. Detta då dagvattnet ytavrinner till en dagvattenlösning och därefter till ledning, inte passerar förekomsten av förhöjda halter. Det dagvatten som leds vidare ut i dagvattensystem ska inte planeras för att passera dessa föroreningar.

Växtbäddar och krossdiken beräknas rena dagvatten så att föroreningarna inte

överskrider gränsvärden. I en framtida situation kommer årsmedelavrinningen att öka, men med åtgärder kommer föroreningshalterna och föroreningsmängderna bara öka marginellt för ett fåtal föroreningar jämfört med befintlig situation. Dessa ökningarna kan dock anses som försumbara då schablonhalterna i programmet StormTac, vilka har använts för att beräkna föroreningsbelastningen från planområdet, i jämförelse med resultaten från de beräknade värdena har betydligt högre osäkerheter. Förutsatt att allt dagvatten avrinner genom de föreslagna reningslösningarna kommer dagvattnet från fastigheten vara renat och inte belasta krondiket eller recipienten Trälhavet. Mängden kvicksilver ökar förvisso något vid den framtida situationen, till skillnad från TBT (Tributyltenn) som minskar i mängd, men osäkerheten i schablonvärdena (i StormTac) samt att total årsmedelavrinning från hela området för framtida situation med rening utgöra endast 10 ‰ (promille) av den totala vattenvolymen i Trälhavet, görs bedömningen att miljö kvalitetsnormer för vatten i vattenförekomsten Trälhavet inte kommer att påverkas negativt gällande ekologisk och kemisk status.

Avfall

Hantering av avfall ska ske inom kvartersmark och hushållsavfall hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Avfallshanteringen ska placeras så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor minimeras vid tillträde och transporter. Lastzon för sophämtning ska om möjligt samordnas med eventuella varutransporter. Avfallshanteringen bör avskärmas och placeras så att de ej exponeras mot Rallarvägen och väg 276.

Energiförsörjning

Området försörjs idag av E.ON. Elledningar finns längsmed Rallarvägen och ny bebyggelse kan ansluta till dessa. Mellan fastigheten Runö 7:17 och Rallarvägen finns en transformatorstation som i detaljplanen planläggs som teknisk anläggning.

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintligt fjärrvärmenät och en anslutning av Runö 7.15 m.fl. är enligt E.On möjlig.

Tele- och IT-infrastruktur

Planområdet ligger inom utbyggt område för fiber med befintliga ledningar i Rallarvägen, ny bebyggelse kan ansluta till dessa.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Planområdet ligger inte inom utpekade riskområde för ras eller skred.

Översvämning och erosion

Planområdet ligger inte inom utpekade riskområde för översvämning eller erosion.

Förorenad mark

Då delar av marken är utfylld med okända massor och tidigare byggnader inhyst oljepannor har jordanalyser tagits i tre provpunkter. Resultatet från analyserna visar på att jordmassorna innehåller föroreningar och endast är lämplig för mindre känslig mark-

användning (MKM). Då framtida användning kommer att utgöras av handel, verksamheter och kontor klarar massorna gällande riktvärden och kan således ligga kvar inom planområdet. Förorenade massor får inte återanvändas utanför området utan godkänd anmälan. Om förorenade överskottsmassor lämnar området måste de tas till en godkänd mottagningsanläggning för förorenade massor.

Radon

Det föreligger alltid en risk för markradon och en eventuell förekomst inom planområdet har inte utretts. Markradon kan komma att påverka inomhusluften, vilket medför att grundkonstruktioner ska utformas radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen planeras att antas under vintern 2019/2010.

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

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen, och Wolfram Runö sjusexton AB, nedan kallad Exploatören. Exploateringsavtalet avser att reglera Exploatörens åtaganden gentemot Kommunen, d.v.s. hur exploateringen ska genomföras. Avtalet kommer bland annat att innehålla vem som ska ansvara för utförandet av aktuella åtgärder, däribland utförandet av byggandet av allmänna och gemensamma anläggningar. Avtalet kommer även innehålla vem som ska finansiera åtgärderna samt hur och vilka föreliggande fastighetsrättsliga åtgärder som fördelats på respektive part.

Nedan i tabellen beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att detaljplanen ska genomföras.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Runö 7:15	Ändring av markanvändning. Tillåten användning för fastigheten ändras från kontors- och bostadsändamål till handel, verksamheter och kontor.
Runö 7:16	Ändring av markanvändning. Tillåten användning för fastigheten ändras från kontors- och bostadsändamål till handel, verksamheter och

	kontor. Utöver detta kommer en uträtning av användningsgränsen mellan den allmänna platsmarken och kvartersmarken på Runö 7:16 att genomföras. Fastighetsreglering kommer att genomföras så att kommunen övertar mark från Runö 7:16 för allmän plats.
Runö 7:17	Ändring av markanvändning. Tillåten användning för fastigheten ändras från kontors- och bostadsändamål till handel, verksamheter och kontor. Fastighetsreglering kommer att genomföras så att kommunen övertar mark från Runö 7:17 för allmän plats och Runö 7:17 får möjlighet att överta kvartersmark från Runö 7:108.
Runö 7:91	Ändring av markanvändning. Tillåten användning för fastigheten ändras från kontors- och bostadsändamål till handel, verksamheter och kontor. Fastighetsreglering kommer att genomföras så att kommunen övertar mark från Runö 7:91 för allmän plats och Runö 7:91 får möjlighet att överta kvartersmark från Runö 7:108.
Runö 7:108	Fastighetsreglering kommer att genomföras så att kommunägda Runö 7:108 övertar mark från Runö 7:16, Runö 7:17 samt Runö 7:91 för allmän plats. Utöver detta kommer Runö 7:17 och Runö 7:91 få möjlighet att överta kvartersmark från Runö 7:108.

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Avtalsservitut, villa	Samtliga fastigheter inom planområdet belastas av villaservitut. Ägare till tjänande fastighet har inte rätt att bebygga sin fastighet utan tillstånd från ägaren till den härskande fastigheten. Dessa berörs inte av den kommande exploateringen.
Avtalsservitut, brunn m.m.	Fastigheten Runö 7:15 belastas med ett servitut som ger fastighet Runö 7:91 rätt att använda brunn m.m. på den tjänande fastigheten. Detta kommer inte beröras av den kommande exploateringen. Upphävande/ändring av servitutet regleras mellan avtalsparterna. Vid eventuell tvist hanteras, på uppdrag av avtalspart, ärendet av lantmäteriet.
Avtalsservitut, väg	Fastigheten Runö 7:15 belastas med ett servitut som ger fastigheten Runö 7:91 rätt att ta väg över den tjänande fastigheten. Detta servitut kan komma att behöva ändras eller flyttas i och med kommande exploatering. Eventuell ändring/upphävning av servitutet regleras mellan parterna och ersättning kan komma att utgå. Uppstår tvist hanteras ärendet, på uppdrag av avtalspart, av lantmäteriet. Kommunen anmodar ändock att servitutet görs om till en gemensamhetsanläggning för att säkerställa att ägaren till 7:91 vid eventuell förändring kommer att kunna nå sin fastighet.

Exploateringsavtalet ligger detaljplanens genomförande till grund. Vad som är värt att nämna är att flertalet fastighetsägare kommer behöva överlåta mark (allmän plats) till Kommunen. Kommunen avser att, med respektive fastighetsägare, teckna överenskommelse om fastighetsreglering. Tecknandet av exploateringsavtalet kan dessutom komma att innebära vissa förändringar gällande användningen av servitut.

Huvudmannaskap

Exploateringsområdet består till större delen av kvartersmark, betecknat handel, kontor och verksamheter men innefattar även en del allmän plats, betecknat park. 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 mot väg 276.

Avtal och ekonomiska frågor

Ett exploateringsavtal avses att tecknas mellan Österåkers kommun och Exploatören. Exploateringsavtalet kommer behandla ansvars- och kostnadsfördelningen mellan parterna.

Exploatören skall till Kommunen vederlagsfritt överlåta den del av Runö 7:16 som enligt detaljplan utgör allmän plats. Exploatören bekostar förrättningskostnaderna. Förrättningskostnaderna samt marköverlåtelsen regleras i exploateringsavtalet mellan Kommunen och Exploatören.

Utmed Rallarvägen, väster om exploateringsområdet, går en gång- och cykelväg. Till följd av detaljplanen kommer in- och utfarterna över gång- och cykelvägen till exploateringsområdet få ökat trafikflöde samt ökad belastning av tyngre trafik. I och med detta behöver gång- och cykelvägen projekteras och byggas om vid in- och utfarterna. Enligt Exploateringsavtalet står Exploatören för kostnaderna för ombyggnation av in- och utfarterna till Runö 7:15 samt Runö 7:16. För övriga fastigheter gäller att den som initierar en åtgärd bekostar densamma.

Respektive fastighet inom kvartersmarken i detaljplanen svarar för kostnaden för nyanslutningar och nya förbindelsepunkter vid nybebyggelse till kommunens verksamhetsområde för VA enligt vid anslutningstillfällets gällande VA-taxa. Respektive fastighetsägare ansvarar för att dagvattenhanteringen säkerställs inom den egna fastigheten enligt dagvattenutredningen vid en exploatering.

Samtliga fastigheter svarar dessutom för respektive anslutning av inom beläget exploateringsområde till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Elledningar finns längs med väg 276. Avtal tecknas separat mellan var fastighet och eldistributör.

Sammanställning av planens konsekvenser

Ekologiska konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Exploateringen kommer att innebära en ökning av andelen hårdgjorda ytor men tillkommande dagvattenflöde och föroreningar ska tas omhand lokalt innan det leds vidare i enlighet med dagvattenutredningen. Planen bedöms inte försämra möjligheter att uppnå MKN.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms få positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv då det möjliggör nya arbetstillfällen i centrala Åkersberga där tillgången till service och kollektivtrafik anses vara relativt god. Vidare är befintliga bostäder utsatta för buller som inte klarar gällande riktvärden. Delar av marken är också utfylld med okända massor, jordmassorna har visat sig innehålla föroreningar och är endast lämplig för mindre känslig markanvändning (MKM). Då framtida användning kommer att utgöras av handel, verksamheter och kontor klarar massorna gällande riktvärden och kan således ligga kvar inom planområdet. Ändrad markanvändning bedöms därmed också få positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören kommer att ha kostnader i enlighet med överenskommelser i exploateringsavtalet samt för utbyggnad inom kvartersmark. Exploatören bekostar även kommunens planarbete men kommer inte att ha några framtida kostnader för drift av allmänna platser. Det kommunala huvudmannskapet innebär fortsatta driftskostnader för kommunen för skötsel av anläggningar inom allmän platsmark. Ingen förändring väntas jämfört med idag.

Detaljplanen möjliggör exploatering av ett större område med ytor för handel, kontor och verksamheter. Då det föreligger en brist på verksamhetsytor inom kommunen är det ur ett ekonomiskt perspektiv positivt att mark tillgängliggörs för verksamheter, handel och kontor, vilket möjliggör etablering av nya företag i kommunen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplaneområdet omfattas av fem fastigheter: Runö 7:15, Runö 7:16, Runö 7:17, Runö 7:91 samt Runö 7:108. Då fastighetsreglering enligt tidigare detaljplan inte har genomförts planerar kommunen att genomföra nödvändiga åtgärder i samband med ny detaljplan. Detta kommer att genomföras genom att kommunen övertar parkmark från fastigheterna Runö 7:16–17 samt Runö 7:91. Den övertagna parkmarken kommer att ingå i den kommunägda fastigheten Runö 7:108. Utöver detta kommer fastigheterna Runö 7:17 och Runö 7:91 få möjlighet att överta kvartersmark från Runö 7:108. Åtgärderna illustreras på bilden nedan.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av en projektgrupp på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning bestående av planarkitekt, exploateringsingenjör, trafikplanerare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, bygglovshandläggare och miljöplanerare.

Maria Bengs
Planchef

Sara Hägg
Planarkitekt

Camilla Bennet
Planarkitekt

Matilda Johansson
Exploateringschef

Alexandra Rydin
Exploateringsingenjör

Annika Berg

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 glaspardier 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 glaspardier förs in som en planbestämmelse på plankartan i enlighet med SSBF:s 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 ändamålsenlig 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 klimateffekter. 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 krongiket 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 miljökvalitetsnormerna 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 magasinsbehovet för delområde Rallarvägen. För delområde Väg 276 rekommenderas kompletterande lösningar så som gröna tak och rasterstensytor då magasinskapaciteten 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. Miljökvalitetsnormer 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 genomförandebeskrivningen uppdateras och förtydligas i enlighet med Länsstyrelsens övriga yttranden angående dagvattenhanteringen. Övriga synpunkter har noterats.

Maria Bengs
Planchef

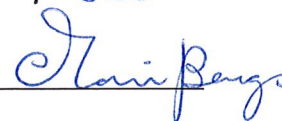
Sara Hägg
Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE

TJÄNSTEUTJÅTANDE

KS 2017 / 0130

PLANCHEF



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

Ett förslag till detaljplan för Runö 7:15 m.fl. har varit på granskning 28 maj till 25 juni 2018.

Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22, på information Österåker i Åkersberga centrum samt på kommunens hemsida. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. Norrvatten | ingen erinran |
| 2. Storstockholms brandförsvär | |
| 3. Lantmäteriet | |
| 4. E.ON Energilösningar AB | |
| 5. Länsstyrelsen | |
| 6. E.ON Elnät Stockholm AB | ingen erinran |

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

7. Sakägare 1
8. Sakägare 2

Yttranden

1. Norrvatten

Norrvatten har inget att erinra.

2. Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär (SSBF) har tidigare yttrat sig i detta ärende i samrådet (2017-06-12). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF att planområdet ligger nära väg 276 vilken är en rekommenderad väg för farligt gods transporter. Riskutredning visade att riskreducerande åtgärder var rekommenderade inom 40 meter från vägen. Detta gick inte i samma linje med att fönsterpartier skulle prioriteras ut mot vägen och detta påpekades i samrådsyttrande.

Efter samrådet har planbestämmelsen i granskningsutlåtandet utökats till:
"Fönsterpartier ska prioriteras mot öst och väst och fönsterpartier ska vara brandtekniskt klassade med lämplig klassning anpassad efter trafiken på angränsande väg öster om planområdet."

SSBF tycker i sak att det är bra att klassning av fönster beaktas i planen men att denna planbestämmelse är lite olyckligt formulerad. I detta fall är klassningen inte bestämd utan lämnas till senare skede. Om inte klassningen av fönster bestäms i planskedet

kommer det vara mycket svårt att följa upp om bestämmelserna har uppfyllts i ett senare skede. Det framgår inte i planbeskrivningen om behovet av klassning av fönstren har utretts i planskedet och SSBF menar att det bör utredas för att få rätt klassning av fönstren. SSBF påpekar också att det inte anges om bestämmelsen gäller för hela planområdet eller enbart inom ett visst område från vägen.

Denna otydlighet gör att planbestämmelsen inte blir rättssäker och SSBF rekommenderar att den förtydligas med en bestämd klassning av fönstren OM det behövs. Saknas kunskap om klassning rekommenderar SSBF att en konsult utreder frågan vidare.

Kommentar

Väg 276 är en sekundär transportled för farligt gods. Kommunen har utrett vilken brandteknisk klassning av fönster som kan vara lämplig och föreslår att inom 25 meter från väg 276 ska fönster i fasad som vetter mot vägen utföras i lägst brandteknisk klass EI 30, eller motsvarande. Kommunen menar att det inte är lämpligt att införa specifik klassning som planbestämmelse på plankartan då dessa klassningar kan få annan innebörd i framtiden. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras i stället med information om vilken klassning som anses lämplig.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att det förekommer en diskrepans i terminologin under rubrikerna "Ansvarsfördelning" och "Avtal och ekonomiska frågor" i Plan- och genomförandebeskrivningen. Initialt under den första rubriken anges exploatören med fullständigt företagsnamn och sedan, under den andra rubriken, enbart med benämningen exploatören. Lantmäteriet menar att detta medför att det är oklart om det rör sig om ett eller flera olika exploateringsavtal.

Lantmäteriet påpekar även följande: Avtalsservitutet för väg som avses att upphävas eller ändras kan aktualisera frågan om ersättning, vilket inte nämns i plan- och genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Synpunkten noteras. Dock framgår det i texten under första rubriken; "Ansvarsfördelning" följande i direkt anslutning till exploatörens fullständiga företagsnamn – "..., nedan kallad exploatören. Kommunen gör dock ändringen att konsekvent i efterföljande text stava exploatören med en versal i början för att förtydliga att det handlar om en och samma exploatör.

Synpunkten noteras och ett tillägg har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen angående frågan om ersättning.

4. E.ON Energilösningar AB

E.ON Energilösningar AB upplyser om att tvärtom vad som anges i plan- och genomförandebeskrivningen så ligger planområdet i direkt anslutning till befintligt fjärrvärmenät. E.ON. välkomnar en anslutning av de nya industrifastigheterna.

E.ON Energilösningar AB upplyser även om att de idag har fjärrvärmeledningar i Rallarvägen, inte bör påverkas av planförslaget. E.ON Energilösningar AB meddelar att om ledningarna påverkas ska exploatören bekosta eventuell flytt av dessa.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivningen revideras enligt yttrandet.

5. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedan stående synpunkter avseende MKN för vatten beaktas.

Länsstyrelsen anser att det är bra att dagvattenutredningen har kompletterats med information om föroreningsmängder och halter av föroreningar. De anser dock att det är oklart om de påträffade föroreningarna som beskrivs på sidan 13 i dagvattenutredningen finns med i de beräknade mängderna och föroreningshalterna i de tabeller som finns på sidorna 13, 14 och 23. Detta menar Länsstyrelsen behöver tydliggöras.

Föroreningsmängderna för vissa av ämnena beräknas också öka efter exploatering, trots fördröjnings- och reningsåtgärder. Utöver att flöden ut från planområdet inte får öka från dagens flöden på grund av markavvattningsföretaget nedströms, behöver kommunen, enligt Länsstyrelsen, på ett tydligt sätt visa att de ökande halter och mängder förorenande ämnen i dagvattnet inte försämrar vattenstatus i vattenförekomsten eller försvårar möjligheten att MKN för vatten kan följas i Trälhavet.

En planbestämmelse finns om att fördröjning och rening av dagvatten lokalt ska ske enligt planbeskrivningen. Avsnittet i planbeskrivningen visar på ett bra sätt flödesriktningar, men Länsstyrelsen anser att avsnittet behöver förtydliga att det finns plats för de åtgärder som krävs för rening och fördröjning. Vidare behöver det tydliggöras att åtgärderna verkligen ska utföras.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt om dagvatten har uppdaterats enligt följande:

- *Förtydligande har gjorts angående att påträffade föroreningar finns med i tabellerna över föroreningar på sid 13, 14 och 23.*
- *Ytbehov och föreslagna lokalisering av dagvattenlösningar*
- *Förtydligande angående att planområdet inte försvårar möjligheten för MKN vatten att följas i Trälhavet. "*
- *Förtydligande kring ansvarsfördelningen av dagvattenhanteringen*

6. E.ON Elnät Stockholm AB

Ingen erinran

7. Sakägare 1

Sakägare 1 motsätter sig förslaget där kommun vill överta mark från fastigheten 7:91 för vad man kallar allmän plats. Sakägaren föreslår i stället ett utbyte av mark mellan fastigheterna Runö 7:91 och Runö 7:108 dock utan ersättning mellan parterna.

Vägen över Runö 7:15 till 7:91 får inte, enligt sakägaren, läggas på ett sådant sätt att infarten hamnar på annat ställe än där den är idag. Detta då det handlar om infart till ett garage. Skulle infarten ändras till annan sida av fastigheten menar sakägaren att garaget och marken inte längre kommer att kunna nyttjas.

Sakägare 1 menar också att planförslaget inskränker på möjligheter att i framtiden kunna bygga ut nuvarande villa på fastigheten 7:91. Sakägaren vill att en sådan möjlighet ges i framtiden och att denna möjlighet skrives in i den nya detaljplanen.

Kommentar

Enligt 6 kap 13§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplan ska användas för allmän plats och som kommunen ska vara huvudman för. Eventuell ersättning beslutas av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning.

Den del av Runö 7:108 som enligt detaljplan utlagts som kvartersmark med användningsbestämmelse HKZ (detaljhandel, kontor och verksamheter) kan förvärfvas av sakägare 1 om så önskas. Vid en eventuell försäljning kommer en oberoende värdering tas fram. Vid en försäljning måste kommunen ta hänsyn till EU:s statsstödsregler samt kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare, vilket innebär att försäljning sker till marknadsmässigt pris.

Lokalisering av vägar inom kvartersmark regleras inte i detaljplanen. Enligt avtalsservitut har Runö 7:91 rätt att ta väg över den tjänande fastigheten, Runö 7:15. Detta servitut kan komma att behöva ändras eller flyttas i och med kommande exploatering. Eventuell ändring/ upphävning av servitutet regleras mellan avtalsparterna.

I kommunens gällande översiktsplan, Stad, skärgård och landsbygd, från 2018 pekas Åkers Runö ut som ett prioriterat utvecklingsområde i och med dess strategiska läge invid Åkersbergas infart och Åkers Runö station. Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra handel, verksamheter och kontor inom berörda fastigheter då befintlig bostadsbebyggelse anses vara olämplig på grund av den omgivande bebyggelsens innehåll och karaktär, samt närheten till väg 276. I gällande detaljplan är användningen kontor, men även undantagsvis bostadsändamål där så prövas lämpligt. Gällande detaljplan anger även att en omvandling från bostadsändamål till kontor i befintliga och nya byggnader bör i första hand eftersträvas i genomförandet. Vidare är syftet att ge Rallarvägen en mer enhetlig karaktär genom att binda samman befintliga verksamheter norr och söder om planområdet. Målsättningen är också att skapa en väl gestaltad helhet vid infarten till Åkersbergas centrala delar som bidrar till att vara/ bli en välkommande entré till Åkersberga. På grund utav dessa bedömningar så är det inte lämpligt att byggrätten för bostadsändamål behålls.

8. Sakägare 2

Sakägare 2 har inkommit med en synpunkt angående stycket om *Ytbeläggningar* i plan- och genomförandebeskrivningen. Sakägaren anser att stycket bör formuleras om för

att inte avvika från plankartan och dess bestämmelser. Sakägaren föreslår att texten i stället skulle kunna lyda: "Parkeringsytor ska beläggas med genomsläppliga ytor, exempelvis rastersten. Minst 20% av fastighetsarean ska utgöras av genomsläpplig yta för dagvattenhanteringen". Sakägaren förklarar att texten som den är skriven i granskningsförslaget skulle kunna misstolkas, att en genomsläpplig parkeringsyta kan betraktas som hårdgjord yta. I illustrationen skiljs det mellan "Tomtmark - genomsläpplig yta" och "Tomtmark - hårdgjord yta" och parkeringsplatserna är del av "Tomtmark - genomsläpplig yta". Sakägaren förklarar att det idag nästan inte finns några hårdgjorda ytor och därför passar det inte att skriva i texten som den är skriven idag "... övriga hårdgjorda ytor bör ersättas ...".

Sakägaren påpekar också att i illustrationen motsvarar den genomsläppliga parkeringsytan och den övriga genomsläppliga ytan totalt minst 20 % av respektive fastighetsarea.

Kommentar

Förtydligande har gjort i plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt om ytbeläggningar i enlighet med de, från Sakägare 2, inkomna synpunkterna.

Övriga synpunkter noteras.

Förslag till revideringar av detaljplanen:

Revideringar i plan- och genomförandebeskrivningen:

- Stycket under rubriken *Energiförsörjning* revideras enligt E.ON:s yttrande
- Beskrivningen av ytbeläggningar under stycket om dagvatten har formulerats om.
- Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med lämplig klassning av fönster.
- Avsnittet om dagvattenhantering i plan- och genomförandebeskrivningen har reviderats enligt Länsstyrelsens yttrande.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har uppdaterats med att kommunens nya översiktsplan har antagits och att detaljplanen för Båthamnsvägens ersättning har vunnit laga kraft
- I övrigt endast redaktionella ändringar

Maria Bengs
Planchef

Sara Hägg
Planarkitekt