

Detaljplan för BRÄNNBACKENS ARBETSOMRÅDE Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för Brännbackens arbetsområde har varit utställt på ny granskning under tiden 21 december 2015 – 28 januari 2016. Planförslaget har under granskningstiden visats i Alceahuset, på Information Österåker i Åkersberga centrum samt varit tillgängligt på kommunens hemsida. Dessförinnan var det ett samråd kring planförslaget under tiden 1 april – 6 maj 2014. Ett samrådsmöte hölls den 22 april 2014 i Alceahuset. Samrådet redovisas i samrådsredogörelsen daterad 2014-05-20. Därefter var planen utställd på granskning under tiden 6 augusti – 3 september 2015, vilket redovisas i granskningsutlåtande daterat 2015-11-18. En särskild kommunikation med berörda fastighetsägare och Luftfartsverket skedde under tiden 27 oktober – 17 november 2015 och redovisas i särskilt utlåtande daterat 2015-11-18.

Under granskningen har 9 skriftliga yttranden inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras i detta utlåtande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Vattenfall
5. SLL Trafikförvaltningen
6. Storstockholms brandförsvär
7. Swedavia Stockholm Arlanda Airport
8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening
9. Naturskyddsföreningen Österåker

Revideringar av detaljplanen

- Justering av plangräns i planområdets norra del vid Skeppsalsvägen. Dagvattendammen vid Skeppsalsvägen placeras utanför planområdet för att kunna utreda det mest optimala läget utan begränsningar från detaljplanen.
- Justering av plangräns i planområdets västra del inom fastigheten Skeppsbol 1:73. Då fastigheten styckats av under detaljplanarbetet justeras plangränsen så att hela fastigheten hamnar inom denna detaljplan. Den del av fastigheten som tillkommer i detaljplanen planläggs som allmän plats – natur och skyddsområde.
- Justering av plangräns i planområdets södra del. Justeringen görs för att möjliggöra den bullervall som anläggs mot befintlig skjutbana. Tillkommande yta planläggs som allmän plats – skyddsområde.
- Justering av u-område (*marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*) inom kvartersmark för industri i planområdets västra del.
- Redaktionella ändringar i plan- och genomförandebeskrivningen.

Yttranden

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Ingen erinran.

2. Lantmäteriet

Grundkartan är inte uppdaterad (juni 2015), denna bör inte vara äldre än 3 månader. Svårigheterna kvarstår i att kunna utläsa fastighetsbeteckningar, befintliga rättigheter m.m. i grundkartan. Dessa kan redovisas tydligare.

GC-vägen som går där bladen bryts redovisas inte i sin helhet vilket försvårar förståelsen.

Lantmäteriet ställer sig frågande till varför en remsa på västra sidan av fastigheten Skeppsbol 1:73 har lämnats utanför ny detaljplan. I gällande plan har marken beteckningen E₂ (infiltrationsanläggning för dagvatten) och natur.

Lämpligheten med enskilt huvudmannaskap ifrågasätts fortfarande trots kommunens motivering till enskilt huvudmannaskap. Lantmäteriet menar att det inte är självklart att det går att bilda gemensamhetsanläggningar helt enligt planens intentioner. Frågan är om fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som gemensamhetsanläggningarna medför på industrifastigheterna. Speciellt när det kommer till naturmarken samt gång- och cykelvägar, varför det är tveksamt om 1, 5-6 §§ AL är uppfyllda.

Genom att planen genomförs etappvis, samt att en eventuell tillkommande etapp sker senare, kan rättsförhållandena bli svåra i och med gemensamhetsanläggningarna vilket kan försena och försvåra genomförandet samt öka kostnaderna. Ska gemensamhetsanläggningarna utökas under de olika etapperna kommer de måste omprövas vilket inte alltid är självklart och enkla att få till.

Under genomförande och ansvarsfördelning, sista stycket sista meningen "...kan därefter komma att ingå i kommunalt verksamhetsområde...". Inte säkert att så sker? I annat fall bilda gemensamhetsanläggning.

Under fastighetsrättsliga frågor, stycke 5 sida 22, bör ett förtydligande göras kring vilka området detta är med t.ex. en illustration.

Under fastighetsbildning sida 23 står att kvartersmark ska överföras till Skeppsbol 1:69 men på sida 22 står att all mark inom detaljplanen ska överföras till 1:69. Detta skapar förvirring då man inte är konsekvent i texten.

Boverket rekommenderar att regleringen av minsta fastighetsstorlek sker med beteckningen d och inte e.

Kommentar

Grundkartan upprättades i juni 2015 och bedöms vara aktuell som underlag för detaljplan t o m

2016-01-31 av kommunens kart- och mätenhet.

En del av GC-vägen hade av misstag fallit ur plankartan under granskningen. Detta är åtgärdat.

Fastighetens Skeppsbol 1:73 har styckats av under det pågående planarbetet. Den del av fastigheten som tidigare inte ingick i planen har inkluderats och planlagts som allmän plats – natur samt skyddsområde.

Kommunen anser det inte vara olämpligt att bilda gemensambetsanläggningar för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Exploatören är medveten om att förrättningar för bildande av gemensambetsanläggningar kan vara båda tidskrävande och kostsamma och tar hänsyn till detta vid genomförandet av detaljplanen. Innan gemensambetsanläggningar bildas kommer exploatören att vara huvudman för allmän plats vilket även innebär att tillgång till allmän plats för de enskilda fastighetsägarna kan ordnas genom överenskommelse med exploatören.

Genomförandebeskrivningen förtydligas gällande fastighetsrättsliga frågor. Planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA.

Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek betecknas med bokstaven d istället för e i plankartan.

3. Trafikverket

Trafikverket har tidigare yttrat sig i ärendet och vidhåller dessa synpunkter.

Kommentar

Se svar i granskningsutlåtande daterat 2015-11-18, punkt 3.

4. Vattenfall

I MKB s. 54 står att "Enligt Vattenfall som innehar koncessionen för kraftledningen bör ett skyddsavstånd på minst 10 m hållas mellan ledning och närmaste byggnad". Detta är felaktigt, då Vattenfall i sitt samrådsyttrande 2014-05-06 framförde "En byggnad intill en luftledning med spänningsnivå över 55 kV bör placeras på ett avstånd som regleras i ledningsrätten eller servitutet. Dock ett minsta avstånd på 20 m från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk". Detta yttrande gäller alltså och Vattenfall yrkar därför att prickmarken närmast 70 kV-ledningen utökas så att avståndet blir minst 20 m, alternativt att ett l-område ritas in, 20 m brett mellan yttersta ledande fas och närmaste byggnadsdel. Utöver detta och tidigare yttranden har Vattenfall inget att erinra.

Kommentar

Avståndet mellan Vattenfalls luftledning och planområdet är som minst 24 m, och efter kontakt med Vattenfall görs bedömningen att inga korrigeringar i planen behöver ske i övrigt.

Skrivningen i MKB uppdateras med rätt skyddsavstånd.

5. SLL Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

6. Storstockholms brandförsvaret

Ingen erinran

7. Swedavia Stockholm Arlanda Airport

Sett utifrån ett flygsäkerhetsperspektiv med avseende på bebyggelsens placering samt höjd har Swedavia Stockholm Arlanda Airport inget att erinra.

8. Österåkers hembygds- och fornminnesförening

Ingen erinran.

9. Naturskyddsföreningen Österåker

Naturskyddsföreningen Österåker yttrade sig den 2 september 2015 över tidigare förslag till detaljplan för området. Det nya planförslaget innebär en fördubblad exploatering, vilket i princip innebär dubbelt så starka invändningar mot hela exploateringen. Det leder dels till ännu större miljöpåverkan på naturmiljön i området, dels större belastning av avloppsvatten och större ökning av trafik i området. Den ökade trafiken kommer till rätt stor del bestå av tung trafik och leda till ökat buller, avgasutsläpp, olycksrisker och trängsel på väg 276 även om huvudströmmen av trafiken kommer gå i motsatt riktning som köerna under trafiktopparna morgon och eftermiddag. I ett längre perspektiv skulle de miljöproblemen kunna framtvinga projektering och utbyggnad av en helt ny förbifart norrut. Det skulle föra med sig betydande såväl kostnader som negativa miljöeffekter, i båda avseendena rimligen betydligt större än tänkbara alternativa lokaliseringar.

Enligt gällande EU-direktiv ska en MKB innehålla relevant information där den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen kan antas medföra samt rimliga alternativ identifieras, beskrivas och värderas. Redan i yttranden 2 september 2015 efterfrågades en grundlig jämförelse i MKB mellan Brännbacken och en alternativ lokalisering. Någon sådan redovisas emellertid inte. Det enda som finns i handlingarna är en hänvisning till en lokalisering söder om Stava och väg 276 som har studerats i det arbete med ÖP som gjordes för ca tio år sedan. Den anges ha fördelen att den undviker en ökning av trafiken genom Åkersberga centrum, vilket Naturskyddsföreningen bedömer vara huvudproblemet med Brännbacken. Samtidigt avvisas i översiktsplanen alternativet med ett summariskt konstaterande att kommunen har viss rådighet över området i Brännbacken genom att den i huvudsak ägs av Bråab medan det i Stava inte finns någon överenskommelse med markägaren angående försäljning eller planläggning. Vidare dras slutsatsen att ett genomförande av Brännbacken ligger närmare i tid, vilket medför att behovet av verksamhetsytor i Åkersberga snabbare kan mötas än vid en omvandling av Stava.

Under den tid som gått sedan den gamla ÖP:n gjordes bör det ha funnits tid att både ta upp diskussioner med markägaren till området söder om Stava och i MKB grundligt redovisa konsekvenserna av en alternativ lokalisering väster om Åkersberga centrum. Detta skulle innebära mindre trafik och farligt gods genom Åkersberga. Dessutom har en plan fastställts för verksamheter i Rosenkälla intill E18. Huruvida det i anslutning till detta område finns en möjlig alternativ lokalisering av detta aktuella arbetsområde framgår inte i MKB.

Vidare anges i planförslaget att det är oklart vilka verksamheter som kommer etablera sig i arbetsområdet. Det framgår inte om någon närmare undersökning av efterfrågan på mark och lokaler för ändamålet har gjorts. Dessa oklarheter är klart besvärande.

Naturskyddsföreningen vidhåller därför, med ännu större kraft, sin tidigare ståndpunkt att detaljplanen inte bör antas nu utan att hela lokaliseringsfrågan i stället bör tas upp inom ramen för arbetet med den nya översiktsplanen.

Synpunkterna från granskningen i september 2015 kvarstår.

Kommentar

Då planområdet består av arbetsplatser så kommer det stora trafikflödet att vara riktat mot Brännbacken på morgonen och därifrån på eftermiddagen, d.v.s. i motsatt riktning mot huvudflödet på väg 276. Därutöver skapar området nya arbetstillfällen på Åkersbergas östra sida, vilket innebär en bättre arbetspendling för boende i östra Åkersberga och kommunens östra delar. Detta leder till en minskad pendling genom centrala Åkersberga och planen bedöms därmed inte skapa en ohållbar trafiksituation på väg 276.

Alternativredovisning av verksamhetsområdet finns redovisat i MKB, kapitel 5. Brännbacken är i gällande översiktsplan från 2006 (aktualitetsförklarad 2010 och 2014) utpekad som ett utredningsområde lämpligt för störande verksamheter och upplag. I MKB redovisas Stava Syd som alternativ lokalisering för ett större verksamhetsområde för både störande och icke-störande verksamheter. Stava Syd är belägen väster om Åkersberga och närmare E18 än Brännbacken, men området är mindre ianspråktaget än Brännbacken och skulle kräva större infrastrukturåtgärder (t.ex. en helt ny trafikplats på väg 276). Marken ägs inte heller av kommunen och någon överenskommelse med fastighetsägaren gällande planläggning av området finns inte i dagsläget. Ett genomförande av detaljplanen vid Brännbacken ligger därför närmare i tid vilket medför att behovet av verksamhetsytor i Åkersberga kan mötas snabbare än vid en omvandling av Stava Syd. En alternativ lokalisering av verksamhetsområde i direkt anslutning till Rosenkälla har inte utretts inom planarbetet.

Detaljplanen medger anläggande av industri, lager och upplag inom planområdet. Utbyggnaden av planområdet är tänkt att ske etappvis med en förväntad utbyggnadstid på ca 30 år. Brännbacken är planerat att kunna möjliggöra etableringar av både befintliga industrier, lager och verksamheter i centrala Åkersberga samt framtida nyetableringar, vilket gör det svårt att mer exakt definiera vilka verksamheter som kan tänkas etablera sig i området.

Gällande synpunkterna från granskningen i september 2015 hänvisas till granskningsutlåtande daterat 2015-11-18, punkt 11.

Alexander Larsson
Planarkitekt